Anlage 1
027-2016

Städtebaulicher Vertrag
nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Erstellung des Bebauungsplans Nr. 07-2015btf „Ehemalige Molkerei“ im Ortsteil Stadt Bitterfeld

Zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

vertreten durch die Oberbürgermeisterin
Frau Petra Wust

nachfolgend **„Stadt“** genannt –

und GPM Gewerbeprojektmangement e. K.
Am Ampfurther Weg 6
39164 Wanzleben / Börde

vertreten durch
Herrn Detlef Mispelbaum

nachfolgend **„Vorhabenträger“** genannt –

zusammen auch **„Parteien“** genannt

wird auf Grundlage des Beschlusses des Stadtrats der Stadt Bitterfeld-Wolfen Nr. 197-2015 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07-2015btf „Ehemalige Molkerei“ im OT Stadt Bitterfeld nach § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Inhalt

§ 1 Allgemeines 3
§ 2 Bauleitplanung 3
§ 3 Grundlagen und Ziele der Planung 3
§ 4 Zusammenarbeit 4
§ 5 Altlasten/Sanierung 5
§ 6 Erschließung 5
§ 7 Verpflichtungen der Parteien 5
§ 8 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit 5
§ 9 Immissionsschutz 5
§ 10 Ausgleichs- und grünordnerische Maßnahmen 6
§ 11 Entschädigungen 6
§ 12 Rechtsnachfolge 6
§ 13 Sonstiges/ Kündigung/ Rücktritt 7
§ 14 Bestandteile des Vertrages 8

§ 1 Allgemeines

(1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks der Flur 49 mit den Flurstücken 34/2, 34/3, 32, 31 und 30 der Gemarkung Bitterfeld. Auf diesen Flächen soll ein Verbrauchermarkt mit dem Hauptsortiment Lebensmittel (Verkaufsfläche max. 1.500 m²) errichtet werden (nachfolgend auch **„Vorhaben“** genannt).

(2) Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung zu schaffen, soll ein Bebauungsplan im Ortsteil Stadt Bitterfeld aufgestellt werden.

(3) Der Bebauungsplan Nr. 07-2015btf „Ehemalige Molkerei“ soll im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das in Rede stehende Gebiet umfasst in der Flur 49 die Flurstücke T.a. 34/1, T.a. 34/2, T.a. 34/3, T.a. 32, 31, T.a. 26, 30 der Gemarkung Bitterfeld. Es ist in anliegender Flurkarte, die als Bestandteil diesem Vertrag als **Anlage 1** beigefügt ist, durch eine gestrichelte Linie umrandet.

Der Flächennutzungsplan soll nachträglich berichtigt werden. Das in Rede stehende Gebiet umfasst die Flurstücke gem. Absatz 3.

(4) Das Baugebiet wird nachfolgend nur noch "Plangebiet" genannt.

§ 2 Bauleitplanung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten durch ein qualifiziertes Planungsbüro den Bebauungsplan für das Plangebiet erstellen zu lassen. Sollte das Verfahren nach § 13a BauGB nicht möglich sein, so verpflichtet sich der Vorhabenträger ebenso zur Kostenübernahme bei der Aufstellung durch ein anderes Verfahren, einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplans.

(2) Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Vergabe und Kostentragung hinsichtlich aller von der Stadt im Abwägungsprozess für erforderlich gehaltenen Gutachten und Fachbeiträge.

(3) Bei Erforderlichkeit ist die Änderung bzw. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen auf Grundlage der Auswirkungsanalyse vom 11.09.2015 erstellt durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vorzunehmen. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger, jedoch anteilig nur für die Änderungen, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.

§ 3 Grundlagen und Ziele der Planung

(1) Grundlage und Geltungsbereich:
Die Interessenlage des Vorhabenträgers bezieht sich auf die in § 1 Abs. 1 genannten Grundstücke, welche derzeit mit einer Brache (ehem. Molkerei) bebaut ist. Die entsprechenden Grundstücke sind gemäß § 1 Abs. 1 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesondert nach Art und Maß der baulichen Nutzung auszuweisen.

(2) Grundlagen für die Bearbeitung:
Sämtliche vorhandenen und rechtsgültigen Planungen und sonstige Konzeptionen für das Plangebiet werden von der Stadt zur Verfügung gestellt. Der Vorhabenträger geht davon aus, dass durch diese eventuell vorhandenen planerischen Restriktionen die Aufstellung der Bauleitpläne in der beabsichtigten Form weder verhindert noch die Nutzung entsprechend eingeschränkt wird.

(3) Festsetzungen für den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 07-2015btf:
- Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche
- Parkplatzanlage mit ca. 100 Stellplätzen
- Regelung einer Verkehrsanbindung von der B 100 Wittenberger Straße (Zufahrt und Abfahrt)

(4) Festsetzungen für die Berichtigung des Flächennutzungsplans:
- Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel im Bereich des Bebauungsplans Nr. 07-2015btf

(5) Übergreifende Planungsvorgaben:
Soweit übergreifende Planungsvorgaben und besondere textliche Festsetzungen für die Bauleitpläne Beachtung finden sollen, sind diese, unter Berücksichtigung der grundsätzlich bestehenden Planungshoheit der Stadt, durch die Parteien gemeinsam zu vereinbaren.

§ 4 Zusammenarbeit

(1) Bei der Erarbeitung der Bauleitpläne wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Planungsverfahrens.

(2) Der Vorhabenträger und die Stadt verpflichten sich, bei der praktischen Umsetzung der Bauleitplankonzepte zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Die Interessen der Vertragspartner sind aufeinander abzustimmen.

(3) Die planerischen Vorgaben der Stadt sind bindend und zwingend in die Bauleitpläne aufzunehmen. Die Stadt behält sich vor, eigene Vorgaben zu korrigieren, wenn sich dies während der einzelnen Verfahrensschritte aus städtebaulicher Sicht als notwendig oder zweckmäßig herausstellen sollte. Dabei streben beide Vertragsparteien eine einvernehmliche Lösung an. Soweit die Stadt etwaige Korrekturen aus anderen als den vorgenannten Gründen vornimmt, insbesondere solchen, die bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt bereits im Vorwege hätten vermieden werden können, gehen die hieraus resultierenden Kosten zu Lasten der Stadt.

(4) Der Stadt wird seitens des Vorhabenträgers ein Mitspracherecht bei sämtlichen Entscheidungen eingeräumt. Dies betrifft insbesondere:
- die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens
- die Gestaltung des Baukörpers sowie der Verkehrsanlagen
- die Festlegung der Sortimente in Bezug auf die „Bitterfeld-Wolfener“-Liste (Anlage 2)

Zu den ersten beiden Spiegelstrichen ist vor Einreichung der Baugenehmigung das Einvernehmen mit der Stadt herzustellen. Der Vorhabenträger kommt diesbezüglich mindestens einen Monat vorher unaufgefordert auf die Stadt zu.

Hinsichtlich des dritten Spiegelstrichs haben sich die Parteien auf die in der **Anlage 2** aufgelisteten Sortimente („Bitterfeld-Wolfener“-Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente) bereits geeinigt.
Dabei handelt es sich um Sortimente aus den Bereichen Food, Nonfood I und Nonfood II.
Die prozentuale Zusammenstellung der Sortimente beläuft sich auf:

Food	65 %
Nonfood I	ca. 20 %
Nonfood II	ca. 15 %

Bei Nonfood I-Artikeln handelt es sich um „Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.“
Bei Nonfood II-Artikeln handelt es sich um „Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.“

§ 5 Altlasten/Sanierung

(1) Der Vorhabenträger bzw. das beauftragte Planungsbüro werden alle in Betracht kommenden Fachbehörden frühzeitig hinsichtlich entsprechender Verdachtsmomente befragen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, von der Stadt keine Entschädigungen welcher Art auch immer dafür zu verlangen, dass eventuell vorhandene Kontaminationen beseitigt werden müssen.

§ 6 Erschließung

Der Vorhabenträger wird auf der Basis des künftigen Bebauungsplans die Erschließung des Gebietes, insbesondere die Anbindung der B 100 Wittenberger Straße und des Pappelwegs und eine Anpassung der bereits bestehenden Zufahrt, soweit dies notwendig ist, auf eigene Kosten übernehmen. Dazu wird gesondert ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

§ 7 Verpflichtungen der Parteien

(1) Wesentliche Aufgabe der Stadt ist es, die förmlichen Beschlüsse zur Durchführung der Bauleitplanverfahren zu fassen, dabei in eigener und alleiniger Verantwortung alle erforderlichen Abwägungsschritte zu vollziehen, evtl. notwendige Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durchzuführen und die Ausfertigung der Bauleitpläne zu vollziehen.

(2) Des Weiteren wird die Stadt die im Verfahren geforderte Beteiligung der Öffentlichkeit verantwortlich durchführen. Sämtliche hierzu erforderlichen Vorarbeiten wie die Erstellung von Entwürfen, Planausfertigungen, Anschreiben, Beschlussvorlageentwürfen einschließlich eines Entwurfs zum Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen werden durch das Planungsbüro bzw. die evtl. eingeschalteten Fachgutachter vorgenommen. Zu deren Aufgaben zählt auch die Präsentation der Planung in allen in Betracht kommenden Gremien der Stadt.

§ 8 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit

Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Stadtrates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB bleiben durch diesen Vertrag unberührt.

§ 9 Immissionsschutz

Sollten infolge des vom Vorhabenträger geplanten Vorhabens Immissionsschutzvorrichtungen bzw. immissionsmindernde Anlagen notwendig werden, so verpflichtet sich der Vorhabenträger schon jetzt, die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

§ 10 Ausgleichs- und grünordnerische Maßnahmen

(1) Die Aufstellung des Bebauungsplans ist an die Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB gebunden. Da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(2) Sollte sich im Verfahren herausstellen, dass eine Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB nicht möglich ist, so sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dann, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb von 6 Monaten (witterungsabhängig) nach Umsetzung des Vorhabens durchzuführen. und sämtliche Kosten zu übernehmen. Die grünordnerischen Maßnahmen umfassen die Fertigstellungspflege bis zur Abnahme nach DIN 18916 und eine 2-jährige Entwicklungs- und Unterhaltungspflege nach DIN 18919. DIN 18917 für Rasen- und Saatarbeiten ist zu beachten.

(3) Die Stadt verweist auf die Einhaltung des Umweltschadensgesetzes (USchadG), durch welches Maßnahmen begründet sein können. Die daraus entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

§ 11 Entschädigungen

(1) Sollte der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen, schließen beide Parteien – vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen – bereits jetzt alle Entschädigungsansprüche gegen die andere Partei aus. Auf die Erhebung solcher Entschädigungsansprüche verzichten die Parteien auch schon jetzt unwiderruflich.

(2) Weiterhin stellt der Vorhabenträger die Stadt von möglichen Entschädigungsforderungen gemäß § 42 BauGB frei.

(3) Der Vorhabenträger trägt die die Kosten eines eventuellen Normenkontrollverfahrens. Hierzu zählen insbesondere alle gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten, soweit nicht der Verfahrensgegner diese Kosten zu tragen hat. Der Vorhabenträger trägt auch die Kosten, die die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendigen Aufwendungen übersteigen, insbesondere Kosten aufgrund einer Vergütungsvereinbarung gem. § 3a des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) und eventueller gutachterlicher Stellungnahmen.

(4) Weiterhin trägt er die Kosten für Naturschutzbelange (z. B. Umweltprüfung, Umsiedlung), sowie der Änderung des Aufstellungsverfahrens.

(5) Die vorgenannten Absätze zählen ebenso für ein eventuelles Flächennutzungsplanverfahren. Die Stadt behält sich vor, negative Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens, welche sich auf das gewählte § 13a BauGB-Verfahren beziehen, im Sinne einer rechtssicheren Erstellung des Bebauungsplans abzuwägen und ggf. das Verfahren entsprechend zu ändern und als qualifiziertes Verfahren weiterzuführen.

§ 12 Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern oder einem Dritten weiterzugeben. Er wird diese

außerdem verpflichten, die von dem Vorhabenträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

(3) Die Zustimmung der Stadt darf nur aus einem wichtigen Grund, der dem Vorhabenträger unverzüglich schriftlich mitzuteilen ist, verweigert werden.

§ 13 Sonstiges/ Kündigung/ Rücktritt

(1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen wechselseitig angemessen sind.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags rechtsungültig sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieses Vertrags im Übrigen nicht berührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die ihrem wirtschaftlichen Sinn und Zweck möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken des Vertrags.

(3) Die Stadt ist zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Vorhabenträger schuldhaft seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von drei Monaten nicht nachkommt. Beruht die Abmahnung des Vorhabenträgers durch die Stadt auf einer Nicht- oder Schlechterfüllung des beauftragten Planungsbüros, so ist die Stadt zur Kündigung nur dann berechtigt, wenn dem Vorhabenträger zuvor ausreichend Zeit eingeräumt wurde, ein anderes Planungsbüro zu beauftragen.

(4) Änderungen dieses Vertrags sind nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart und rechtsverbindlich von beiden Seiten unterschrieben sind. Eine Abdingbarkeit dieser Schriftlichkeit ist unzulässig.

(5) Übereinstimmend erklären beide Vertragsparteien, dass außerhalb dieses Vertrages keine Nebenabreden getroffen wurden. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese rechtsunwirksam sind.

(6) Die Parteien sind berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn im Bearbeitungsverlauf übereinstimmend festgestellt wird, dass eine Umsetzung der Ziele nicht mehr gewährleistet ist.

(7) Der Vorhabenträger ist außerdem berechtigt vom Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan nicht beschlossen wird oder der beschlossene Bebauungsplan nicht mit den Grundlagen und Zielen der Planung übereinstimmt.

(8) Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb von drei Monaten nach Eintritt des das Rücktrittsrecht auslösenden Ereignisses ausgeübt wird.

(9) Im Falle einer Kündigung oder des Rücktritts vom Vertrag werden die vom Vorhabenträger aufgewendeten Planungskosten nicht erstattet.

§ 14 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen Anlagen bei:
Anlage 1 – Geltungsbereich Bebauungsplan und Flächennutzungsplan
Anlage 2 – „Bitterfeld-Wolfener“-Liste

Die Anlagen sind Bestandteile des Vertrags. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Bitterfeld-Wolfen, ...

.....
Petra Wust
Oberbürgermeisterin
Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld-Wolfen, 5.2.2016

GPM e.K. Detlef Mispelbaum
Am Amtsfurther Weg 6
39164 Wanzleben-Börde

.....
Detlef Mispelbaum
GPM Gewerbeprojektmanagement e. K.

Anlage 1 zum städtebaulichen Vertrag des Bebauungsplanes Nr. 07-2015btf "ehemalige Molkerei"

05.02.2016

Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen

erstellt durch Dornbusch

Geobasisdaten / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7

hergestellt am Freitag, 5. Februar 2016 11:36 Uhr MEZ

Bitterfeld-Wolfener Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)