

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

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 zur Erhaltung und
Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen
für den Teilbereich Mühlstraße im OT Stadt Bitterfeld

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

vertreten durch die Oberbürgermeisterin
Frau Petra Wust

nachfolgend „Stadt“ genannt -

und BGB Grundstücksgesellschaft Herten
BV 7451 Bitterfeld, Mühlstr. 13
Hohewardstraße 345-349
45699 Herten
vertreten durch die ALDI
Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG,
diese vertreten durch Geschäftsführer
Herrn Robert Gerlach

nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

zusammen auch „Parteien“ genannt

wird 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	4
§ 6 Erschließung	4
§ 7 Verpflichtungen der Vertragsparteien	4
§ 8 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit.....	5
§ 9 Immissionsschutz.....	5
§ 10 Entschädigungen	5
§ 12 Rechtsnachfolge	5
§ 13 Sonstiges/Kündigung/Rücktritt	5
§ 14 Bestandteile des Vertrages.....	6

§ 1 Allgemeines

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes Mühlstraße 13 in der Gemarkung Bitterfeld, Flur 24, Flurstücke 1/2 und 1/1. Auf einer Teilfläche von 0,6 ha des Flurstückes 1/2 (Gesamtfläche ca. 0,7 ha) möchte der Vorhabenträger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes und dessen Bestand gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen sichern.
- (2) Um die Erweiterung und den Bestand planungsrechtlich zu sichern, soll der Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche geändert werden.
Das in Rede stehende Gebiet umfasst in der Flur 24 eine Teilfläche von 0,6 ha des Flurstückes 1/2. Es ist in anliegender Flurkarte, die als Bestandteil diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügt ist, durch eine gestrichelte Linie umrandet. Das Baugebiet wird nachfolgend nur noch "Plangebiet" genannt.

§ 2 Bauleitplanung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten durch ein qualifiziertes Planungsbüro einen Bebauungsplan für das Plangebiet erstellen zu lassen.
- (2) Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Kostentragung hinsichtlich aller von der Stadt im Abwägungsprozess für erforderlich gehaltenen Gutachten und Fachbeiträge.

§ 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 bebaut sind. Die entsprechenden Grundstücke sind gemäß § 1 Abs. 1 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesondert nach Art der baulichen Nutzung entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen 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 Änderung des Bebauungsplans in der vorhandenen Form weder verhindert noch die Nutzung entsprechend eingeschränkt wird.
- (3) Festsetzungen für den Bebauungsplan:
Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde der Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche entwickelt, um außerhalb der Zentren nur Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der „Bitterfeld-Wolfener Liste“ bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m² (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden), siehe Anlage 2 zuzulassen. Für die Teilfläche des Flurstückes 1/2 werden 0,6 ha aus dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes entfernt, um in unmittelbarer Nähe zum A-Zentrum eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² zuzulassen.
- (4) Übergreifende Planungsvorgaben:
Soweit übergreifende Planungsvorgaben und besondere textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan 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 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt Bitterfeld-Wolfen zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Planungsverfahrens.
- (2) Der Vorhabenträger und die Stadt verpflichten sich, bei der praktischen Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Die Interessen der Vertragspartner sind aufeinander abzustimmen.
- (3) Die planerischen Vorgaben der Stadt sind bindend und zwingend in den Bebauungsplan 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.

§ 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 Bitterfeld-Wolfen keine Entschädigungen welcher Art auch immer dafür zu verlangen, dass eventuell vorhandene Kontaminationen beseitigt werden müssen.

§ 6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist bereits vollständig hergestellt.

§ 7 Verpflichtungen der Vertragsparteien

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

Sollte der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen, schließen beide Parteien bereits jetzt alle Entschädigungsansprüche gegen die andere Partei aus. Auf die Erhebung solcher Entschädigungsansprüche verzichten die Parteien auch schon jetzt unwiderruflich. Weiterhin stellt der Vorhabenträger die Stadt von möglichen Entschädigungsforderungen gemäß § 42 BauGB frei.

§ 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.

§ 13 Sonstiges/Kündigung/Rücktritt

- (1) Die Parteien 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 seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von drei Monaten nicht nachkommt.

- (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.
- (10) Die Überschreitung der in § 3 Abs. 3 vereinbarten Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Bitterfeld-Wolfener Liste durch den Vorhabenträger bedarf der Zustimmung der Stadt. Dabei hat der Vorhabenträger die Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung durch ein Gutachten nachzuweisen.

§ 14 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen zwei Anlagen bei.

Anlage 1 – Geltungsbereich Plangebiet

Anlage 2 – Bitterfeld-Wolfener Liste

Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Bitterfeld-Wolfen,

Herten,

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

.....
Herr Robert Gerlach
Geschäftsführer