

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan 09-2017btf „Wohngebiet Vor dem Muldedamm“ und zur Änderung des FNP im Bereich B-Plan „WG Vor dem Muldedamm“, „Mittelstraße“ und „Schleswiger Straße“ im Ortsteil Stadt Bitterfeld

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

zum Bebauungsplan 09-2017btf „Wohngebiet Vor dem Muldedamm“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wohngebiet Vor dem Muldedamm“, „Mittelstraße“ und „Schleswiger Straße“ im Ortsteil Stadt Bitterfeld

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

vertreten durch den Oberbürgermeister
Herrn Armin Schenk

nachfolgend Stadt genannt -

und Goitzsche Grund und Immobilien GmbH & Co.
KG
vertreten durch Geschäftsführer Herrn
Andreas Holtz
Holzweißiger Straße 14
06749 Bitterfeld-Wolfen

nachfolgend Vorhabenträger genannt –

zusammen auch „Parteien“ genannt

wird auf Grund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen Nr. 299-2017 vom 13.12.2017/Fortsetzung am 21.12.2017 zur Aufstellung des Bebauungsplanes 09-2017btf „Wohngebiet Vor dem Muldedamm“ sowie des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen Nr.300-2017 vom 13.12.2017/Fortsetzung am 21.12.2017 zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des B-Plangebietes „Wohngebiet Vor dem Muldedamm“, „Mittelstraße“ und „Schleswiger Straße“ im Ortsteil 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.....	4
§ 6 Erschließung	5
§ 7 Verpflichtungen der Vertragsparteien	5
§ 8 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit.....	6
§ 9 Immissionsschutz.....	6
§ 10 Ausgleichs- und grünordnerische Maßnahmen	6
§ 11 Entschädigungen	6
§ 12 Rechtsnachfolge	7
§ 13 Sonstiges/Kündigung/Rücktritt	7
§ 14 Bestandteile des Vertrages.....	8
2 Anlagen	

§ 1 Allgemeines

- (1) Das in Rede stehende Gebiet umfasst in der Flur 41 der Gemarkung Bitterfeld die Flurstücke 81, 82, 83, 436/116 (teilweise), 602/78, 690, 691, 693, 695, 697, 700, 701 und 702. Es ist in anliegender Flurkarte, die als Bestandteil diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügt ist, durch eine blaue Linie umrandet. Das Baugebiet wird nachfolgend nur noch "Plangebiet" genannt.
- (2) Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Goitzsche Grund und Immobilien GmbH & Co. KG. Der Vorhabenträger möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden schaffen.
- (3) Zur Ermöglichung der Bebauung soll ein Bebauungsplan erstellt werden.
- (4) Der Bebauungsplan muss aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Deshalb ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes sowie in Bereichen der Mittelstraße und der Schleswiger Straße zu ändern. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Karte dargestellt, die als Bestandteil diesem Vertrag als Anlage 2 beigefügt ist.

§ 2 Bauleitplanung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten durch ein qualifiziertes Planungsbüro einen Bebauungsplan für das Plangebiet erstellen zu lassen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auch die Kosten der FNP-Änderung zu übernehmen.
- (3) Mit den Planungsleistungen für den Bebauungsplan (1) und für die Änderung des FNP (2) wurde das Ing.-Büro ISO Ladde aus Bitterfeld-Wolfen beauftragt
- (4) Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Vergabe und Kostentragung hinsichtlich aller von der Stadt im Abwägungsprozess für erforderlich gehaltenen Gutachten und Fachbeiträge.

§ 3 Grundlagen und Ziele der Planung

- (1) Grundlage und Geltungsbereich zum Bebauungsplan:
Der Bereich bezieht sich auf die in § 1 Abs. 1 genannten Grundstücke, welche nicht bebaut sind. Die entsprechenden Grundstücke sind gemäß § 1 Abs. 1 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesondert nach Art und Maß der baulichen Nutzung auszuweisen.
- (2) Grundlage und Geltungsbereich zur Änderung des Flächennutzungsplanes:
Die Fläche des zukünftigen Bebauungsplanes ist im geltenden Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche in

eine Wohnbaufläche umgewidmet. Zum Ausgleich der Wohnflächenbilanz werden Flächen an der Mittelstraße und der Schleswiger Straße, die bisher als Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche ausgewiesen sind, in Flächen für den Gemeinbedarf und Gemischte Baufläche umgewidmet.

- (3) Grundlagen für die Bearbeitung des Bebauungsplanes:
Sämtliche vorhandenen und rechtsgültigen Planungen und sonstige Konzeptionen für das Plangebiet des Bebauungsplanes werden von der Stadt zur Verfügung gestellt. Es handelt sich unter anderem um den rechtskräftigen Flächennutzungsplan und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Der Vorhabenträger geht davon aus, dass durch diese eventuell vorhandenen planerischen Restriktionen die Aufstellung des Bebauungsplans in der beabsichtigten Form weder verhindert noch die Nutzung entsprechend eingeschränkt wird.
- (4) Festsetzungen für den Bebauungsplan:
Es werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO mit maximal 2-geschossiger Bebauung festgesetzt.
- (5) 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 des Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt Bitterfeld-Wolfen zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase der Planungsverfahren.
- (2) Der Vorhabenträger und die Stadt verpflichten sich bei der praktischen Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes 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

Der Vorhabenträger wird auf der Basis des künftigen Bebauungsplans die Erschließung des Gebietes, soweit dies notwendig ist, auf eigene Kosten übernehmen. Dazu wird gesondert ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

§ 7 Verpflichtungen der Vertragsparteien

- (1) Wesentliche Aufgabe der Stadt ist es, die förmlichen Beschlüsse zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen, dabei in eigener und alleiniger Verantwortung alle erforderlichen Abwägungsschritte zu vollziehen, evtl. notwendige Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durchzuführen und die Ausfertigung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplanes zu vollziehen.
- (2) Des Weiteren wird die Stadt die in den Verfahren geforderte Beteiligung der Öffentlichkeit verantwortlich durchführen. Sämtliche hierzu erforderlichen Vorarbeiten wie die Erstellung von Entwürfen, Planausfertigungen, Anschreiben, Beschlussvorlageentwürfen einschließlich der Entwürfe 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 Planungen in allen in Betracht kommenden Gremien der Stadt.
- (3) Nach Beendigung des Verfahrens ist vom Vorhabenträger die jeweilige dxf-/dwg-Datei des letzten Standes der Planzeichnungen an die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu übergeben.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Baumaßnahmen innerhalb von 10 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen. Weiterhin wird an die Veräußerung von Baugrundstücken die Verpflichtung geknüpft, diese nach Verkauf innerhalb von 6 Jahren zu bebauen. Diese Verpflichtung ist an nachfolgende Eigentümer weiterzugeben. Abweichungen sind ggf. zwischen Vorhabenträger und Stadt abzustimmen.
- (5) Wird der Bauverpflichtung nach Absatz 4 nicht nachgekommen, ist die Stadt rechtzeitig darüber zu informieren. Der Stadt steht in diesem Fall das Recht zu, die nicht bebauten Wohnbauflächen für andere Nutzungen vorzusehen. Der Vorhabenträger erklärt sich bereits mit Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages damit einverstanden, dass die Stadt eine Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung nach Ablauf der Frist durchführen kann. Der Vorhabenträger kann keinen Schadensersatz dafür geltend machen.
- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass die erforderlichen Nutzungsrechte zur Veröffentlichung von Zuarbeiten Dritter im Bauleitplanverfahren eingeholt werden, um das Urheberrecht Dritter zu bewahren.

§ 8 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit

Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans sowie der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt Bitterfeld-Wolfen, 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 Bebauungsplanes ist an die Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB gebunden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb von 12 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. Erfüllt der Investor diese Verpflichtung nicht fristgemäß, ist die Stadt berechtigt die vorgenannten Maßnahmen auf Kosten des Inverstors durchzuführen, wenn dieser nach Setzung einer weiteren Frist von 12 Monaten die Maßnahmen nicht durchgeführt hat.
- (2) Die Stadt verweist auf die Einhaltung des Umweltschadengesetzes (USchadG), durch welches Maßnahmen begründet sein können. Die daraus entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

§ 11 Entschädigungen

- (1) Sollten der Bebauungsplan oder die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Rechtskraft erlangen, schließen beide Parteien bereits jetzt alle Entschädigungsansprüche gegen die andere Partei aus. Auf die Erhebung solcher Entschädigungsansprüche verzichten die Parteien hiermit unwiderruflich.
- (2) Weiterhin stellt der Vorhabenträger die Stadt von möglichen Entschädigungsforderungen gemäß § 42 BauGB frei.
- (3) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten, die den Parteien im Zusammenhang mit einem etwaigen Normenkontrollverfahren entstehen. 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.

§ 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. 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 Kenntnis 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 zwei Anlagen bei.

Anlage 1 – Geltungsbereich Bebauungsplangebiet

Anlage 2 – Geltungsbereiche der Änderungen im Flächennutzungsplan

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

Bitterfeld-Wolfen,

Bitterfeld-Wolfen, *04.06.2018*

.....
Armin Schenk
Oberbürgermeister
Stadt Bitterfeld-Wolfen

.....

Geitzsche Grund und Immobilien
GmbH & Co. KG
OT Bitterfeld, Holzweißiger Straße 14
06749 Bitterfeld-Wolfen
Tel.: 03493/ 607-130
Fax: 03493/ 69 347

Anlage 1
Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2
Geltungsbereiche der Änderung des Flächennutzungsplanes

