Anlage 098-2020

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

1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes 02/90 „Markt“ im Ortsteil Stadt Wolfen

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

vertreten durch den Oberbürgermeister
Herrn Armin Schenk

nachfolgend Stadt genannt -

und Media GmbH
Liebigstraße 7
06766 Bitterfeld-Wolfen

vertreten durch Mario Kövari
nachfolgend Vorhabenträger genannt –

zusammen auch „Parteien“ genannt

wird auf Grund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 20.01.2020 zur Aufstellung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes 02/90 “Markt“ im OT Stadt Wolfen nach § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Inhaltsverzeichnis

§ 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 5
§ 8 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit 5
§ 9 Immissionsschutz 5
§ 10 Ausgleichs- und grünordnerische Maßnahmen 5
§ 11 Entschädigungen 6
§ 12 Rechtsnachfolge 6
§ 13 Kündigung/Rücktritt 6
§ 14 Sonstiges 7
§ 15 Bestandteile des Vertrages 7

§ 1 Allgemeines

(1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes Leipziger Straße 44 Flur 3 mit den Flurstücken 152/1, 152/2, 152/3 und 152/4 der Gemarkung Wolfen. Auf diesem Grundstück möchte der Vorhabenträger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mehrfamilienhaus schaffen.

(2) Um die Bebauung zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan geändert und teilaufgehoben werden.
Das in Rede stehende Gebiet umfasst in der Flur 3 die Flurstücke 110, 113, 116, 117, 122, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 146, 147, 148, 214, 215, 216 und 218 (alle teilweise) sowie 118, 119, 149, 150/1, 150/2, 213, 217, 152/1, 152/2, 152/3, 152/4, 219, 220, 222 und 224 vollständig. 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. Die Wahl des Planungsbüros ist mit der Stadt abzustimmen.

(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) Für den Bereich der Teilaufhebung übernimmt die Stadt anteilmäßig 5.513,32 € der Kosten des Angebotes von StadtLandGrün vom 27. November 2019. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und Vorlage der vom Vorhabenträger als richtig bestätigten Schlussrechnung des Planungsbüros werden die 5.513,32 € vom Vorhabenträger schriftlich anzufordern.

§ 3 Grundlagen und Ziele der Planung

(1) Grundlage und Geltungsbereich:
Die Interessenlage des Vorhabenträgers bezieht sich auf die in § 1 Abs. 1 genannten Grundstücke. 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 des Bebauungsplanes in der beabsichtigten Form weder verhindert noch die Nutzung entsprechend eingeschränkt wird.

(3) Festsetzungen für den Bebauungsplan:

-Wegfall aller Bauflächen, die durch die Planstraße A erschlossen wären. Für das Grundstück Leipziger Straße 44 fallen die Baulinie an der Leipziger Straße weg und die Baugrenzen im hinteren Bereich werden erweitert. Die Festsetzung der Bauweise entfällt;
- Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften über Dachneigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. bei Nichteinhaltung Dachbegrünung und
- Einfriedung entlang der Leipziger- und Waldstraße durch stadtbildprägende Mauer in Verbindung mit Begrünung (Aufnahme der vorhandenen vorderen Baulinie).

(4) Übergreifende Planungsvorgaben:
Soweit übergreifende Planungsvorgaben und besondere textliche Festsetzungen für den 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes 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 1. Änderung und Teilaufhebung 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 Bebauungsplankonzeptes zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Die Interessen der Vertragspartner sind aufeinander abzustimmen. Die planerischen Vorgaben der Stadt sind bindend und zwingend in die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

(3) 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 keine Entschädigungen welcher Art auch immer dafür zu verlangen, dass eventuell vorhandene Kontaminationen beseitigt werden müssen.

§ 6 Erschließung

(1) Der Vorhabenträger wird auf der Basis des künftigen Bebauungsplanes den Gehweg vor dem Grundstück Leipziger Straße 44 ausbauen. Die Materialbeschaffung und Materialkosten obliegen der Stadt. Dazu wird gesondert, wenn erforderlich, ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Der Erschließungsvertrag ist vor dem

Satzungsbeschluss durch das zuständige Gremium zu beschließen. Der Vorhabenträger stimmt bereits jetzt der öffentlichen Widmung zu.

(2) Der Gehweg ist für den öffentlichen Gebrauch vorgesehen und muss für jedermann zu jeder Zeit zugänglich sein.

§ 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 Bebauungsplanes 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 Entwurfes 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.

(3) Nach Beendigung des Verfahrens sind die folgenden Dateien des letzten Standes der Planzeichnung an die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu übergeben:
- dxf-/dwg
- xplan.gml
- pdf/jpg

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass die erforderlichen Nutzungsrechte zur Veröffentlichung von Zuarbeiten Dritter im Bauleitplanverfahren eingeholt werden, um das Urheberrecht Dritter zu wahren.

§ 8 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit

Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplanes 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 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 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 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 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.

§ 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 Kündigung/Rücktritt

(1) Die Stadt ist zur Kündigung dieses Vertrages berechtigt, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von sechs 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.

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

(3) 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.

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

(5) Im Falle einer Kündigung oder des Rücktritts vom Vertrag werden die vom Vorhabenträger aufgewendeten Planungskosten nicht erstattet, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist.

(6) Verfügt der Vorhabenträger über eine Genehmigung nach § 33 BauGB erlöschen alle Rücktrittsrechte.

§ 14 Sonstiges

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

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages 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) Änderungen dieses Vertrages sind nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart und rechtsverbindlich von beiden Seiten unterschrieben sind. Eine Abdingbarkeit dieser Schriftlichkeit ist unzulässig.

(4) 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.

§ 15 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegt eine Anlage bei.

Anlage 1 – Geltungsbereich Plangebiet

Die Anlage ist Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlage vollständig vorliegt.

Bitterfeld-Wolfen, ...

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

Bitterfeld-Wolfen, 28.04.20

Media GmbH
OT Wolfen • Liebigstr. 7
06766 Bitterfeld-Wolfen
Tel.: 03494 / 36 750
Fax: 03494 / 33 177

.....
Mario Kövári

24.04.2020

Anlage 1 des städtebaulichen Vertrages zur 1. Änderung und Teilaufhebung B-Plan "Markt"

