

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

zu den 5. Änderungen der Bebauungspläne 1/99a und 1/99b 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 BODO Bauträger- und Immobiliengesellschaft
mbH
Straße der Republik 4
06766 Bitterfeld-Wolfen

vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Michael Ramsch

nachfolgend Vorhabenträger genannt –

zusammen auch „Parteien“ genannt

wird auf Grund der Beschlüsse des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen
vom 20.10.2021 zur Aufstellung der 5. Änderungen der
Bebauungspläne 1/99a und 1/99b im OT Stadt Bitterfeld
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 Verpflichtungen der Vertragsparteien	4
§ 7 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit	5
§ 8 Immissionsschutz	5
§ 9 Entschädigungen.....	5
§ 10 Rechtsnachfolge.....	5
§ 11 Kündigung/Rücktritt	6
§ 12 Sonstiges	6
§ 13 Bestandteile des Vertrages.....	6
Anlage Geltungsbereich	8

§ 1 Allgemeines

- (1) Der Vorhabenträger möchte ein Mischgebiet entwickeln und die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete als maßgebliche Immissionsrichtwerte festsetzen. Dafür befindet sich der Bebauungsplan 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und 17“ im OT Stadt Bitterfeld im Verfahren.
- (2) Um die Bebauung zu ermöglichen, sollen die Bebauungspläne 1/99a und 1/99b geändert werden.
Das in Rede stehende Gebiet umfasst in der Flur 52 die Flurstücke 207, 208, 243, 245, 247, 249, 268, 270, 272, 286, 305, 313, 314, 315, 317, 318, 319, 320, 321, 324, 325, 326, 351, 354, 357, 358, 359, 360, 361 und 362. Es ist in anliegender Flurkarte, die als Bestandteil diesem Vertrag als Anlage 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 die Änderungen der Bebauungspläne 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) Die Stadt übernimmt die anteilmäßigen Kosten von max. 3.530,00 € (Brutto) des Angebotes vom Ingenieurbüro Ladde-Hobus vom 11.08.2021. Sie übernimmt 1/3 und der Vorhabenträger 2/3 der Gesamtkosten. Die Stadt übernimmt anteilmäßig die Kosten, da sie es als städtebaulich notwendig ansieht die angrenzenden Grundstücke mit einzubeziehen, die sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und Vorlage der vom Vorhabenträger als richtig bestätigten Schlussrechnung des Planungsbüros werden die 3.530,00 € (Brutto) vom Vorhabenträger schriftlich angefordert.

§ 3 Grundlagen und Ziele der Planung

- (1) Grundlage und Geltungsbereich:
Die Interessenlage des Vorhabenträgers und der Stadt bezieht sich auf die in § 1 Abs. 2 genannten Flurstücke. Für die Bauflächen sind die Immissionswerte gemäß des schalltechnischen Gutachtens festzusetzen.
- (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 Bebauungspläne in der beabsichtigten Form weder verhindert noch die Nutzung entsprechend eingeschränkt wird.
- (3) Übergreifende Planungsvorgaben:
Soweit übergreifende Planungsvorgaben und besondere textliche Festsetzungen für die Bebauungspläne 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 5. Änderungen der Bebauungspläne 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 der Bebauungsplankonzepte zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Die Interessen der Vertragspartner sind aufeinander abzustimmen.
- (3) Die planerischen Vorgaben der Stadt sind bindend und zwingend in die Bebauungspläne 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 keine Entschädigungen welcher Art auch immer dafür zu verlangen, dass eventuell vorhandene Kontaminationen beseitigt werden müssen.

§ 6 Verpflichtungen der Vertragsparteien

- (1) Wesentliche Aufgabe der Stadt ist es, die förmlichen Beschlüsse zur Durchführung der Bebauungsplanverfahren 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 der Entwürfe zu den Beschlüssen 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.

§ 7 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit

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

§ 8 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.

§ 9 Entschädigungen

- (1) Sollten die Bebauungspläne 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. Ausgenommen hiervon sind Kosten des Normenkontrollverfahrens, soweit diese in von der Stadt grob fahrlässig oder schuldhaft verursachten Verfahrensfehlern bei der Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sind.

§ 10 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.

§ 11 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.

§ 12 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 Parteien, 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 Parteien, dass außerhalb dieses Vertrages keine Nebenabreden getroffen wurden. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Parteien einig, dass diese rechtsunwirksam sind.

§ 13 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegt eine Anlage bei.

Anlage – Geltungsbereich Plangebiet

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

Bitterfeld-Wolfen,

Bitterfeld-Wolfen,

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

.....

Anlage Geltungsbereich (5. Änderungen 1/99a und 1/99b)