

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

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 02/99 „Gewerbepark Bitterfeld“ 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 ISM Bau GmbH
Röhrenstraße 75
06749 Bitterfeld-Wolfen

vertreten durch Tobias Schmidt

nachfolgend Vorhabenträger 1 genannt –

und Stadtentwicklungsgesellschaft Bitterfeld-
Wolfen mbH (STEG)
Rathausplatz 3
06766 Bitterfeld-Wolfen

vertreten durch Geschäftsführer
Heiko Kaaden

nachfolgend Vorhabenträger 2 genannt –

zusammen auch „Parteien“ genannt

wird auf Grund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-
Wolfen vom 09.06.2021 zur Aufstellung der 4. Änderung des
Bebauungsplanes 02/99 „Gewerbepark Bitterfeld“ im OT Stadt Bitterfeld
nach § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgender städtebaulicher
Vertrag geschlossen:

ISM BAU GmbH
Röhrenstr. 75 • 06749 Bitterfeld
Tel.: 03493 - 600558
Fax: 03493 - 600557
02.09.2022

Inhaltsverzeichnis

§ 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 sowie Artenschutz.....	6
§ 11 Entschädigungen.....	6
§ 12 Rechtsnachfolge.....	7
§ 13 Kündigung/Rücktritt.....	7
§ 14 Sonstiges	8
§ 15 Bestandteile des Vertrages	8
Anlage 1 Geltungsbereich	9
Anlage 2 Angebot Büro für Raumplanung.....	9

ISM BAU GmbH

Köhrenstr. 75 • 06749 Bitterfeld

Tel.: 03493 - 600558

Fax: 03493 - 600557

02.09.2022

02.09.22



§ 1 Allgemeines

1. Die ISM Immo GmbH & Co. KG ist Eigentümer des Grundstückes der Flur 46, Flurstücke 26, 27, 472, 474, 491 und 513 der Gemarkung Bitterfeld. Auf diesen Grundstücken möchte der Vorhabenträger 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer PV-Anlage und eines Wasserstoff-Kraftwerkes inkl. Wasserstofftankstelle schaffen. Der Vorhabenträger 1 erklärt, dass die Grundstücke für die Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung stehen.
2. Der Vorhabenträger 2 ist Eigentümer des Grundstückes der Flur 46, Flurstücke 44, 45, 50/14, 53, 235, 236, 237, 239, 240, 243, 278, 304, 307, 402, 414, 445, 446, 452, 454, 455, 481 und 483 der Gemarkung Bitterfeld. Der Vorhabenträger möchte die Erschließungsstraße südlich der Bahntrasse entfernen und die Verkehrsfläche in Baufläche umwandeln.
3. Um die Bebauung und den Flächentausch zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan 02/99 „Gewerbepark Bitterfeld“ im OT Stadt Bitterfeld geändert werden.
Das in Rede stehende Gebiet umfasst in der Flur 46 die Flurstücke 26, 27, 44, 45, 50/14, 53, 235, 236, 237, 239, 240, 243, 278, 304, 307, 402, 414, 445, 446, 452, 454, 455, 472, 474, 481, 491, 483 und 513 sowie weitere nicht im Eigentum der Vorhabenträger stehende Flurstücke sowie verkaufte Flurstücke. Der gesamte Geltungsbereich der 4. Änderung ist in dem anliegenden Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der als Bestandteil diesem Vertrag als Anlage 1 beigelegt ist, durch eine rote Linie umrandet. Das Baugebiet wird nachfolgend nur noch "Plangebiet" genannt.

Die Interessen der Stadt liegen bei der Anpassung und Aktualisierung des Bebauungsplanes, wie z.B. der Wegfall der Gleisanlage, der Erweiterung von Ausgleich- und Ersatzflächen und der Aktualisierung der Kartengrundlage.

§ 2 Bauleitplanung

- (1) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, auf seine Kosten durch ein qualifiziertes Planungsbüro die 4. Änderungen des Bebauungsplanes für das Plangebiet erstellen zu lassen. Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger 1 zur Vergabe und Kostentragung hinsichtlich aller von der Stadt im Abwägungsprozess für erforderlich gehaltenen Gutachten und Fachbeiträge. Der Vorhabenträger 2 und die Stadt beteiligen sich an den Kosten für diese Gutachten und Fachbeiträge entsprechend der Quotelung des nachfolgenden Absatzes 2.
- (2) Die Stadt übernimmt die anteilmäßigen Kosten von max. 12.000,00 € (Brutto) des Angebotes vom Büro für Raumplanung vom 20.08.2021, das diesem Vertrag als Anlage 2 beigelegt ist, und damit 40 %. Der Vorhabenträger 1 übernimmt 12.000,00 € (Brutto), das entspricht 40 % und der Vorhabenträger 2 übernimmt 6.000,00 € und damit 20 % der Gesamtkosten. Die Stadt und die Vorhabenträger übernehmen anteilmäßig die Kosten, da sie Änderungen des Bebauungsplanes aus unterschiedlichen Gründen (siehe § 1) als notwendig erachten. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und Vorlage der vom Vorhabenträger 1 als richtig bestätigten Schlussrechnung des Planungsbüros werden die anteilmäßigen Kosten schriftlich angefordert.
- (3) Nach Rechnungslegung durch den Vorhabenträger 1 sind die anteiligen Kosten vom Vorhabenträger 2 und der Stadt innerhalb von 10 Tagen zu überweisen.

§ 3 Grundlagen und Ziele der Planung

- (1) Grundlage und Geltungsbereich:
Die Interessenlage der Vorhabenträger bezieht sich auf die in § 1 Abs. 1 und 2 genannten Grundstücke. Die entsprechenden Grundstücke sind gemäß § 1 Abs. 1 BauGB und der

ISM BAU GmbH
Röhrenstr. 75 • 06749 Bitterfeld
Tel.: 03493 - 600558
Fax: 03493 - 600557

02.09.2022

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 sind zu berücksichtigen. Die Vorhabenträger gehen davon aus, dass durch diese eventuell vorhandenen planerischen Restriktionen die Änderung des Bebauungsplanes in der beabsichtigten Form weder verhindert noch die Nutzung entsprechend eingeschränkt wird.
- (3) Festsetzungen für den Bebauungsplan:
Sondergebiet für Erneuerbare Energien, insbesondere Photovoltaik, Energiespeicherung sowie Herstellung und Umwandlung von Wasserstoff, Gewerbegebiet und Grünflächen.
- (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 4. Änderung des Bebauungsplanes werden die Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt Bitterfeld-Wolfen zusammenarbeiten.
- (2) Die 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 die Vertragspartner 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 1 bzw. das beauftragte Planungsbüro werden alle in Betracht kommenden Fachbehörden frühzeitig hinsichtlich entsprechender Verdachtsmomente befragen.
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, von der Stadt keine Entschädigungen welcher Art auch immer dafür zu verlangen, dass eventuell vorhandene Kontaminationen auf ihren Flurstücken beseitigt werden müssen.

§ 6 Erschließung

Die Vorhabenträger werden auf der Basis des künftigen Bebauungsplanes die Erschließung ihres Gebietes, soweit dies notwendig ist, auf eigene Kosten übernehmen. Dazu wird gesondert, wenn erforderlich, ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Ansprechpartner: SB Tiefbau im Bauamt

§ 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 Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden / TÖB nach §§ 3 und 4 BauGB verantwortlich durchführen. Sämtliche hierzu erforderlichen Vorarbeiten wie die Erstellung von Entwürfen, Planausfertigungen, Anschreiben, Entwürfe der Abwägungen der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen werden durch den Vorhabenträger 1, das Planungsbüro bzw. die evtl. eingeschalteten Fachgutachter vorgenommen.
- (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 1 verpflichtet sich das Baugebiet innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu bebauen und die Planung umzusetzen. Für das SO „Erneuerbare Energien, Photovoltaik, Energiespeicherung sowie Herstellung und Umwandlung Wasserstoff“ gilt abweichend von Satz 1:
 - Für Photovoltaik und Energiespeicher – 5 Jahre
 - Für Herstellung und Umwandlung von Wasserstoff bei Vorliegen der notwendigen gesetzlichen Regelungen und unter Abwägung der Rentabilitäts- bzw. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung – 10 JahreDiese Verpflichtung ist an nachfolgende Eigentümer weiterzugeben. Abweichungen sind zwischen Vorhabenträger und Stadt abzustimmen.
- (5) Wird der Bauverpflichtung bzw. der Verpflichtung zur Umsetzung der Planung nach Absatz 4 nicht nachgekommen, ist die Stadt rechtzeitig zu informieren. Der Stadt steht in diesem Fall das Recht zu, die nicht bebauten Sondergebietsflächen bzw. die Flächen, auf denen die Planung nicht umgesetzt wurde, für andere Nutzungen vorzusehen. Die Vorhabenträger erklären sich bereits mit Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages damit einverstanden, dass die Stadt eine Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung nach Ablauf der Frist durchführen kann. Die Vorhabenträger können keinen Schadensersatz dafür geltend machen.
- (6) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, dass die erforderlichen Nutzungsrechte zur Veröffentlichung von Zuarbeiten Dritter im Bauleitplanverfahren eingeholt werden, um das Urheberrecht Dritter zu wahren.
- (7) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich außer der PV-Anlage bei Vorliegen der in (4) Satz 2 genannten Bedingungen ein Wasserstoff-Kraftwerk zu errichten, welches den Bedarf an elektrischer Energie und Wasserstoff im Umkreis unterstützt und mit welchem die kommunalen Verkehrsbetriebe ihre Fahrzeuge, ggf. an Ort und Stelle, mit „grünen Wasserstoff“ betanken können.

ISM BAU GmbH

Röhrenstr. 75 • 06749 Bitterfeld

Tel.: 03493 - 600558

Fax: 03493 - 600557

02.09.2022

- (8) Die Voraussetzung für die Absätze 4, 5 und 7 für den Vorhabenträger 1 ist die Genehmigung des beantragten BlmSch-Antrages für das Wasserstoff-Kraftwerk. Es ist das Ziel des Vorhabenträgers 1 nicht nur eine PV-Anlage, sondern vor allem die Anlage für Wasserstofferzeugung zu errichten.

§ 8 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit

Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch der Vorhabenträger 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 von den Vorhabenträgern 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 sowie Artenschutz

- (1) Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist an die Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB gebunden. Die Vorhabenträger verpflichten sich, die für ihre Vorhaben und Grundstücke notwendigen 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. Erfüllen die Vorhabenträger diese Verpflichtung nicht fristgemäß, ist die Stadt berechtigt die vorgenannten Maßnahmen auf Kosten der Vorhabenträger durchzuführen, wenn diese 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 von den Vorhabenträgern zu übernehmen.

Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Festsetzungen. Erfüllen die Vorhabenträger diese Verpflichtung nicht, ist die Stadt berechtigt die festgesetzten Maßnahmen auf Kosten der Vorhabenträger durchzuführen, wenn diese nach Setzung einer Frist von 6 Monaten die Maßnahmen nicht durchgeführt hat.

Ansprechpartner: SB Öffentliche Anlagen im Bauamt

§ 11 Entschädigungen

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

- (3) Die Vorhabenträger und die Stadt tragen anteilmäßig die Kosten eines eventuellen Normenkontrollverfahrens. Hierzu zählen insbesondere alle gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten, soweit nicht der Verfahrensgegner diese Kosten zu tragen hat. Die Vorhabenträger tragen 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.

§ 12 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträger sind berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren Rechtsnachfolgern oder einem Dritten weiterzugeben. Sie werden diesen außerdem verpflichtet, die von den Vorhabenträgern im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der jeweilige Vorhabenträger haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben seinem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Erklärung hat in schriftlicher, nicht elektronischer Form zu erfolgen.

§ 13 Kündigung/Rücktritt

- (1) Die Stadt ist zur Kündigung dieses Vertrages berechtigt, wenn die Vorhabenträger ihren Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von sechs Monaten nicht nachkommen. Die Parteien sind berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn im Bearbeitungsverlauf übereinstimmend festgestellt wird, dass eine Umsetzung der Ziele nicht mehr gewährleistet ist.
- (2) Die Vorhabenträger sind außerdem berechtigt vom Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan nicht beschlossen wird oder der beschlossene Bebauungsplan nicht mit den Grundlagen und Zielen der Planung übereinstimmt.
- (3) Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb von drei Monaten nach Eintritt des das Rücktrittsrecht auslösenden Ereignisses ausgeübt wird.
- (4) Im Falle einer Kündigung oder des Rücktritts vom Vertrag werden die von den Vorhabenträgern aufgewendeten Planungskosten nicht erstattet, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist. Die Kostenquotelung nach § 2 Abs. 2 des Vertrages bleibt unberührt.
- (5) Verfügen die 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 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 die 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.

§ 15 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegt eine Anlage bei.

Anlage 1 – Geltungsbereich Plangebiet

Anlage 2 – Angebot Büro für Raumplanung vom 20.08.2021

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

Bitterfeld-Wolfen,


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

Bitterfeld-Wolfen, **05. SEP. 2022**

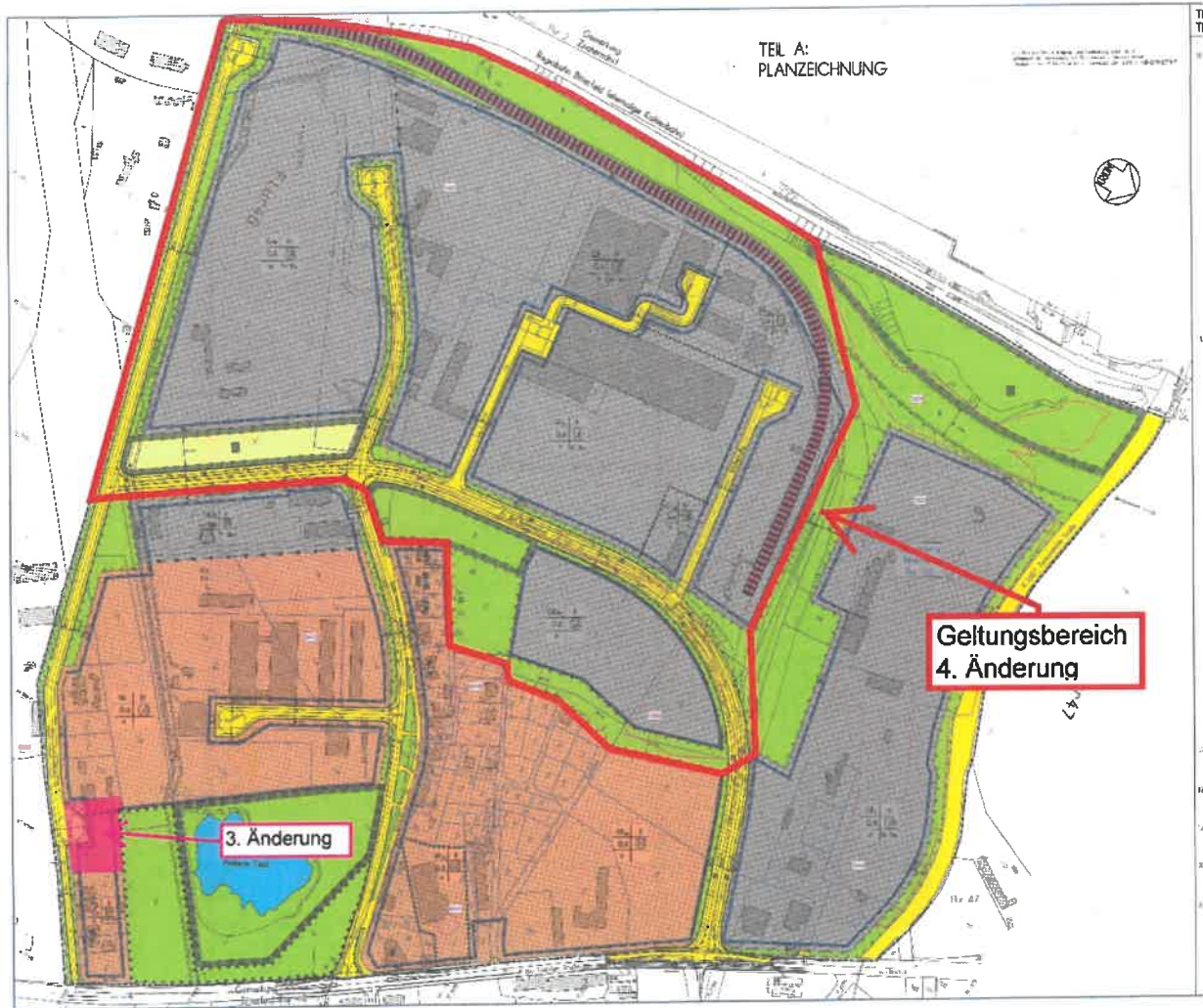
.....

Heiko Kaaden
Geschäftsführer STEG

Bitterfeld-Wolfen, **07.09.2022**

.....

ISM-BAU GmbH
Röhrenstr. 75 • 06749 Bitterfeld
Tobias Schmidt
ISM Baugesellschaft mbH
Tel.: 03493 - 600558
Fax: 03493 - 600557

Anlage 1 Geltungsbereich



ISM BAU GmbH
Röhrenstr. 75 • 06746 Bitterfeld
Tel.: 03493 - 600558
Fax: 03493 - 600557

02.09.22

02.09.2022