

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

über die

**Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen
zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau und
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223
„SO-Gebiet Handel an der Südstraße“**

nach §§ 4b und 11 (1) Nr. 1 BauGB in der gültigen Fassung

zwischen der

**Stadt Dessau-Roßlau
Zerbster Straße 4
06844 Dessau-Roßlau**

vertreten durch den

**Oberbürgermeister
Herrn Peter Kuras**

Nachfolgend „Stadt“ genannt

und der

**Greenman 1D GmbH
Joachimsthaler Straße 34
10719 Berlin**

vertreten durch

**den Geschäftsführer Ralf
Struckmeyer und den
Prokuristen Max Bensel**

nachfolgenden „Vorhabenträger“
genannt

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Umbau des an der Südstraße gelegenen NP – Lebensmitteldiscounters zu einem Lebensmittelvollsortimentsmarktes. Er leistet damit einen Beitrag zur Umsetzung der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept und Zentrenkonzept verankerten Zentrenstruktur im Bereich von Handel und Versorgung. Dafür sind Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Änderung des Teilflächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau erforderlich.

Die Vertragsparteien stimmen darin überein, dass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Regelverfahren anzustrengen ist. Für die Anwendung des § 13a BauGB liegen die Voraussetzungen nicht vor. Vorhaben des großflächigen Einzelhandels unterliegen grundsätzlich der Vorprüfungspflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Aus diesem Kontext ergibt sich auch das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zur Beschleunigung des Verfahrens und zur Kostenentlastung der Stadt Dessau-Roßlau sollen durch die nachfolgende Vereinbarung dem Vorhabenträger die Ausarbeitung der v. g. städtebaulichen Planungen, des Umweltberichts und teilweise Maßnahmen zur Vorbereitung und Durchführung von einzelnen Verfahrensschritten nach den §§ 3 und 4 Baugesetzbuch BauGB übertragen werden.

Dies vorweg geschickt, vereinbaren Stadt und Vorhabenträger, was folgt:

§ 1 Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt entsprechend den Vorgaben der Stadt die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planungen zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 und des zu ändernden Teilflächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau.
- (2) Dasselbe gilt für die Ausarbeitung der erforderlichen Umweltberichte im Sinne von §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB
- (3) Gegenstand des Vertrages sind
 1. die Ausarbeitung zweier Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und) sowie des Umweltberichtes und notwendiger Gutachten sowie die Übernahme der dafür notwendigen Kosten durch den Vorhabenträger und
 2. die Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen durch den Vorhabenträger, die der Stadt Dessau-Roßlau für die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB entstehen.
- (4) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan ([Anlage1](#)) umgrenzten Flächen.

§ 2 Ausführende Büros

- (1) Mit der Erarbeitung der in § A1 benannten städtebaulichen Leistungen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Planungs- oder Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Planung bietet. Der Abschluss des Vertrages zwischen dem Vorhabenträger einerseits und dem Planungsbüro StadtLandGrün, Am Kirchtor 10, 06108 Halle andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt Dessau-Roßlau. Die Stadt Dessau-Roßlau erhält einen Nachweis über den Abschluss des Ingenieurvertrages.
- (2) Leistungen, die für die Erarbeitung des Umweltberichtes und die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlich werden, wie beispielsweise Lärmschutzgutachten, hydrogeologische Gutachten, Erhebungen zum Artenschutz oder die Leistungen, zur

naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind vom Vorhabenträger ebenfalls an leistungsfähige Planungs- und Ingenieurbüros zu vergeben, die die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung bieten. Der Abschluss des Vertrages zwischen dem Vorhabenträger einerseits und dem Planungsbüro andererseits erfolgt nach Abstimmung mit der Stadt Dessau-Roßlau. Die Stadt Dessau-Roßlau erhält einen Nachweis über den Abschluss des Ingenieurvertrages.

- (3) Leistungen, die für die Erarbeitung von gutachterlichen Leistungen, beispielsweise zum Nachweis der Zentrenverträglichkeit im Hinblick auf die Anforderungen des § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung bei der Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind vom Vorhabenträger an leistungsfähige Unternehmen zu vergeben, die die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung bieten. Der Abschluss des Vertrages zwischen dem Vorhabenträger einerseits und dem Unternehmen andererseits erfolgt nach Abstimmung mit der Stadt Dessau-Roßlau. Die Stadt Dessau-Roßlau erhält einen Nachweis über den Abschluss des Vertrages.
- (4) Der Vorhabenträger hat das Recht, zur Steuerung und Koordinierung der Leistungen nach den Absätzen 1 bis 3 ein leistungsfähiges Unternehmen zu beauftragen. Die Nachweispflicht zur Vorlage der jeweiligen Leistungsverträge bleibt davon unberührt.
- (5) Kommt eine Beauftragung nicht zur Ausführung oder führen die Beauftragten aus irgendeinem Grund die vereinbarte Leistung nicht zu Ende, beauftragt der Vorhabenträger andere qualifizierte Büros oder Einzelpersonen, sobald die Stadt dazu ihre entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- (6) Die Annahme der Leistungen nach § 3 Absatz 1 zur Durchführung der Bauleitplanverfahren durch die Stadt steht unter dem Vorbehalt der Zahlungspflicht des Vorhabenträgers im Verhältnis zu dem vom Vorhabenträger geschlossenen Verträgen mit den jeweiligen Vertragspartnern. Die Zahlungspflicht besteht, sobald eine ordnungsgemäße Leistung gegenüber der Stadt erbracht worden ist. Eine ordnungsgemäße Leistung liegt vor, wenn die Stadt die eingereichten Unterlagen ohne weitere Überarbeitung dem weiteren Verfahren zugrunde legen kann. Der Vorhabenträger ist insoweit berechtigt, vor der Stadt einen Nachweis für das Vorliegen ordnungsgemäß erbrachter Leistungen zu verlangen.

§ 3 Kostenübernahme

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Tragung der Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Umweltberichtes und von notwendigen Gutachten oder fachtechnischen Stellungnahmen. Dazu gehören insbesondere:
 - Gutachterliche Einschätzung verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben nach § 11 Absatz 3 BauNVO und der konzeptionellen Vorgaben der Stadt (Stadtentwicklungskonzept, Zentrenkonzept) sowie des gemeindeweiten Bebauungsplanes Nr. 216 zur Einzelhandelssteuerung
 - Baugrund und Boden,
 - Gutachten über die entwässerungstechnische Erschließung einschließlich Versickerungsuntersuchung,
 - Gutachten zu Emissionen und Immissionen im Bereich, Lärm, Geruch, Luftschadstoffe
 - Verkehrstechnische Untersuchung
 - ein grünordnerischer Fachbeitrag,
 - die Bewertung und Erarbeitung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzbedarfes sowie
 - die Darstellung von bau-, betriebs- und anlagebedingten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage
 - des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),
 - des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG),

- des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt,
- der Baumschutzsatzung und
- der örtlichen Landschaftsplanung
- Gutachten über das Vorkommen und den Umgang mit artenschutzrechtlich relevanten besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG) und
- Stellungnahmen der Versorgungsträger zur grundsätzlichen Versorgungssicherheit

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Stadt kann vom Vorhabenträger die Erstellung weiteren Fachbeiträge, Stellungnahmen oder Gutachten fordern, die im weiteren Fortgang der Planverfahren im Hinblick auf § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot) erforderlich werden.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin zur Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen des Vertrages, die der Stadt für die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplans entstehen und an einen Dritten übertragen kann. Dazu gehören:
- die Erstellung der Kopiervorlagen und digitaler Unterlagen für die Vorbereitung und Durchführung der Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB, einschließlich der Nutzung der elektronischen Informationsmedien,
 - die Vervielfältigung der erforderlichen Anlagen für die am Verfahren zu beteiligenden Gremien der Stadt,
 - die Erstellung der Dokumentation der für die Bauleitplanung relevanten Sachverhalte einschließlich der Beteiligungen von Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) und Behörden (Träger öffentlicher Belange) und
 - Erläuterungen des Planwerks durch Dritte (z. B. beauftragte Büros) im Rahmen der Vorstellung in den kommunalpolitischen Gremien, der Beteiligungen von Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung), Behörden und Trägern öffentlicher Belange, beispielsweise im Rahmen einer Anhörung oder des SCOPINGS für den Umweltbericht

Für die v. g. Leistungen beauftragt der Vorhabenträger nach Abstimmung mit der Stadt leistungsfähige Unternehmen bzw. Einzelpersonen. Die Stadt Dessau-Roßlau erhält einen Nachweis über den Abschluss des Vertrages.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem, auch die Kosten und Aufwendungen für die Einholung der Vervielfältigungserlaubnis der Planunterlagen und der Bestätigung der Übereinstimmung der Planunterlage mit den Nachweisen des Liegenschaftskatasters zu tragen.
- (4) Soweit Kosten und Aufwendungen für die Erstellung und Erteilung von Stellungnahmen und Genehmigungen öffentlicher Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes entstehen, verpflichtet sich der Vorhabenträger auch zu deren Übernahme.
- (5) Die Kosten und Aufwendungen nach den Absätzen 1 bis 4 werden vom Vorhabenträger auch dann übernommen, wenn sich nach Leistungserbringung durch das Planungsbüro herausstellt, dass das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird.
- (6) Durch die Zahlung der Kosten der Planung erwirbt der Vorhabenträger keine Ansprüche gegen die Stadt Dessau-Roßlau auf Herausgabe der amtlichen Planunterlagen.

§ 4 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind neben dem Vertragstext

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes ([Anlage 1](#)) und
- b) Regelungen für die Übergabe von Unterlagen in digitaler Form ([Anlage 2](#))

§ 5 Durchführung der Planverfahren

- (1) Dieser Vertrag lässt die Verantwortung der Gemeinde für die Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahren unberührt.
- (2) Die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie die in diesem Zusammenhang anfallenden Umweltberichte und Unterlagen sind gemeinsam in enger Zusammenarbeit und nach den fachlichen und inhaltlichen Vorgaben des Amtes für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste der Stadt zu erbringen. Nach Abstimmung zwischen Stadt und Vorhabenträger werden auf Grundlage des § 4b Baugesetzbuch Anfertigungen von Ablichtungen der Planunterlagen zur Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte dem Vorhabenträger übertragen.
- (3) Dem Vorhabenträger steht bei der Feststellung der Planungsziele und deren Ausarbeitung ein Mitwirkungsrecht zu. Hiervon ausdrücklich ausgenommen bleibt die bei der Aufstellung der Bauleitpläne vorzunehmende Abwägung öffentlicher und privater Belange, die ausschließlich der Stadt zusteht. Die Durchführung des Verfahrens obliegt der Stadt.
- (4) Zur Vorbereitung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte ist die Stadt berechtigt, vom Planungsbüro Vorabzüge der Planungsunterlagen abzuverlangen und diese auf ihren ordnungsgemäßen Inhalt hin zu überprüfen. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die bei der Stadt Dessau-Roßlau eingereichten Unterlagen und das Ergebnis der Prüfung einzusehen.
- (5) Der Vorhabenträger übergibt der Stadt die für die verwaltungsinterne Beurteilung erforderlichen Vorabzüge von Plan, Begründung mit Umweltbericht und erforderlicher Fachgutachten zusammen in Form von mindestens drei farbigen Papierfassungen (davon eine Planfassung gerollt) und digital nach [Anlage 2](#) dieses Vertrages.
- (6) Der Vorhabenträger übergibt der Stadt die für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte erforderlichen Unterlagen (wie Plan, Begründung mit Umweltbericht und erforderliche Fachgutachten, etc.) nach Abstimmung mit der Stadt zur notwendigen Anzahl in Form von
 - farbigen Papierfassungen (davon eine Planfassung gerollt)und digital nach [Anlage 2](#) dieses Vertrages.

Die Übergabe der Unterlagen der Planfassung zur Ausfertigung und Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gesondert vereinbart. Dies gilt auch für die Genehmigungs-, Ausfertigungs- und Bekanntmachungsfassung des zu ändernden Flächennutzungsplans.

- (7) Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass die Vervielfältigungserlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation LVerGeo für alle der Planung zugrundeliegenden Karten ohne die ordnungsgemäße Durchführung der Bauleitplanung einschränkende Auflagen erteilt wird. Der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Nachweis vor Beginn der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege vorzulegen. Wird die Planunterlage im Aufstellungsverfahren geändert oder ergänzt und wirkt sich dies auf die Vervielfältigungserlaubnis aus, ist sie erneut einzuholen und vorzulegen. Die Stadt ist berechtigt, für die Satzungs- und Genehmigungsfassung des Bebauungsplans vom Vorhabenträger die Einholung der Übereinstimmungserklärung für Angaben der Planunterlage mit den Nachweisen des Liegenschaftskatasters bei der liegenschaftskatasterführenden Stelle (LVerGeo) zu verlangen.

§ 6 Planungshoheit und Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Die gemeindliche Planungshoheit wird durch die mit diesem Vertrag vorgenommene Übertragung der Ausarbeitung der Planung auf den Vorhabenträger nicht eingeschränkt. Deshalb bleibt es bei den Kostenregelungen des § 3 auch dann, wenn die beabsichtigte Planung scheitert.
- (3) Auf konkrete Anhaltspunkte für ein Scheitern der Bauleitplanverfahren, die der Verwaltungsspitze bekannt werden, weist die Stadt die Vorhabenträgerin unverzüglich hin. Unterbleibt dies und scheitert das Planverfahren, kann der Vorhabenträger von der Stadt die Erstattung der Aufwendungen verlangen, die er nach Ablauf der Frist des Satzes 1 zur Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag tätigt.
- (4) Für den Fall der Aufhebung der Satzung über den Bebauungsplan können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt oder der Bebauungsplan mangels Genehmigungsfähigkeit der Flächennutzungsplanänderung nicht in Kraft gesetzt werden kann.
- (5) Abreden im Hinblick auf eine zukünftige Erschließung des Plangebietes und die Durchführung des Vorhabens werden an dieser Stelle zwischen den Parteien nicht getroffen.
- (6) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

§ 7

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Abänderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die eventuelle Ungültigkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Den Vertragsparteien sind die besonderen Schriftformerfordernisse bekannt. Sie verpflichten sich, auf jederzeitigen Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem Schriftformerfordernis Genüge zu tun und sich nicht auf die Nichteinhaltung der Schriftform zu berufen. Das gilt nicht nur für den Abschluss dieses Vertrages, sondern auch für alle etwaigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

§ 8 Wirksamwerden

Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Beschlussfassung durch den Stadtrat und wird erst mit Unterzeichnung durch den Vorhabenträger einerseits und die Stadt andererseits wirksam.

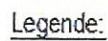
Erfüllungsort und Gerichtsstand

Max Bense

Stadt Dessau-Roßlau
Amt für Stadtentwicklung,
Denkmalpflege und Geodienste

Anlage 1

zum Vertrag vom ____ 2016



- Stadt Dessau-Roßlau**

Bebauungskonzept



Anlage 2

Regelungen für die Übergabe von Unterlagen in digitaler Form

Vorhaben: B-Plan Nr. 223

Vorhabenträger: Greenman 1D GmbH, 10719 Berlin, Joachimsthaler Straße 34

Planungsbüro: StadtLandGrün, Am Kirchtor 10, 06108 Halle

1. Der Vorhabenträger übergibt die vertraglich vereinbarten Unterlagen vollständig auch in digital lesbarer und für die Stadt Dessau-Roßlau verwertbaren Form.
2. Vor Beginn der Erzeugung digitaler grafischer Daten werden, abhängig vom Vertragsgegenstand, deren Struktur und Inhalt sowie zulässige Elementtypen und Eigenschaften festgelegt.
3. Als ausschließlicher Raumbezug digitaler grafischer Daten gilt das Lage- und Höhenbezugsystem der Stadtgrundkarte Dessau-Roßlau 1:500: Lagestatus 150 [G/K 42/83 (Krassowski 3°)], Höhenstatus 150.
4. Soweit vorhanden sind die von der Stadt Dessau-Roßlau vorgegebenen digitalen Plangrundlagen und Vorlagen zu verwenden und deren Nutzungsbedingungen zu beachten. Plangrundlagen sind grundsätzlich in separaten Layern zu führen, dürfen ohne Rücksprache mit der Stadt Dessau-Roßlau nicht verändert werden und sind in der von der Stadt Dessau-Roßlau bezeichneten Weise zu zitieren (Quellenangabe). Sofern Plangrundlagen Daten des Automatischen Liegenschaftskataster (ALK) enthalten, ist sicher zu stellen, dass die Angaben der ALK inhaltlich unverändert und deutlich sichtbar im Vordergrund von Planzeichnungen wiedergegeben werden.
5. Die Bestandteile der Dokumentationen sind der Stadt Dessau-Roßlau in folgenden Formaten zu übergeben:
 - Zeichnungsdokumente im AutoCAD 2000 DWG- oder AutoCAD 2000 DXF – Format;
 - Textdokumente als Zusammenstellung von Berichten, Tabellen, Datenbanken und Diagrammen etc. in den auf Microsoft Windows basierenden Formaten von Microsoft Office (Word, Excel, Access ...) einschließlich der vorhandenen verknüpften Dokumente;
 - auf der Grundlage der Originaldaten erstellte Austauschdokumente im Adobe Acrobat PDF – Format in akzeptablen Dateigrößen;
 - verwendete Grafiken und Fotos in gängigen, Windows kompatiblen Bildformaten (TIFF, JPEG) und akzeptablen Bild- und Dateigrößen;
6. Die Übergabe anderer Formate, auch die höherer/niederer Versionen, sowie auf der Grundlage der Originaldaten erzeugte Plot- / Print - Dateien erfolgt nur nach Absprache.
7. Dateien werden der Stadt Dessau-Roßlau entweder ungepackt oder mit ZIP gepackt auf CD-ROM übergeben (keine selbstextrahierenden Archive).
8. Die Datenübergabe und Weiternutzung sämtlicher Daten wird durch ein ausführliches Übergabeprotokoll unter Benennung des Vorhabens, des Vorhabenträgers und des Planungsbüros gewährleistet (verwendete Softwareprodukte und Versionsnummern, Datenquellen, Dateinamen, Stand der Daten, Layerstruktur; Plotstile; Datei- und Sachdatenverknüpfungen, Bildauflösungen etc.)
9. Der Vorhabenträger versichert im Übergabeprotokoll, dass die übergebenen digitalen Daten exakt die sind, welche für die Herstellung der analogen Dokumentationen verwendet wurden.
10. Der Vorhabenträger sichert der Stadt Dessau-Roßlau fachliche Unterstützung bei der Datenübernahme zu. Sie gilt als abgeschlossen, wenn alle Daten vollständig und in der vereinbarten Form und Qualität der von der Stadt Dessau-Roßlau übernommen worden sind.