

**Anlage 2 zur BV/408/2017/III-61**

**Städtebaulicher Vertrag  
gemäß § 11 BauGB  
zur Regelung der Grundstücksnutzung  
zum Bebauungsplan Nr. 219  
"Luchplatz"  
in Dessau-Roßlau, Stadtteil Roßlau**

Zwischen der                      Stadt Dessau-Roßlau  
  Zerbster Straße 4  
  06844 Dessau-Roßlau

vertreten durch den            Oberbürgermeister  
  Herrn Peter Kuras  
  
  - nachfolgend Stadt genannt -

und                                    Herrn Martin Trenkle  
  Grüntenseestr. 22  
  87497 Wertach  
  
  - nachfolgend Grundstückseigentümer genannt -

wird Folgendes vereinbart:

## **Präambel**

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 09.Oktober 2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 Luchplatz gefasst (Beschlussvorlage BV/249/2013/VI-61). Das Ziel der angestrebten städtebaulichen Planung besteht in der Gewährleistung eines dauerhaften Erhalts und der Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches am Luchplatz im Stadtteil Roßlau. Kern der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlagerung und Erweiterung des vor Ort ansässigen REWE-Lebensmittelvollsortimentsmarktes.

Im Sinne einer breiten und vielfältigen Angebotsstruktur ist darüber hinaus ein ergänzender Erhalt, aber auch die Ansiedlung anderer nahversorgungsrelevanter Sortimente zur Arrondierung des Angebotes im gewissen Maße erwünscht. Unter Beachtung der von der Stadt Dessau-Roßlau angestrebten Zentrenhierarchie und der konzeptionellen Ausrichtung des Zentrenkonzepts ist dabei aber die Entwicklung höherrangiger zentraler Versorgungsbereiche (ZVB), hier im Besonderen die nahegelegene Roßlauer Innenstadt, zu beachten. Ihr wird entsprechend der konzeptionellen Zielstellungen eine höhere Entwicklungspriorität zugeschrieben.

Vor diesem Hintergrund sind sich die Vertragsparteien darüber einig, auf eine abgestimmte Entwicklung beider zentralen Versorgungsbereiche zu achten. Im Rahmen eines den Bebauungsplan Nr. 219 ergänzenden städtebaulichen Vertrages sollen deshalb planfestsetzungsergänzende Regelungsinhalte zur zentrenverträglichen Steuerung von Einzelhandelsbetrieben erfolgen.

Ziel des Vertrages ist, vor der Aufgabe oder wesentlichen Erweiterung eines im Geltungsbereich ansässigen Gewerbebetriebes sicherzustellen, dass der Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt darlegen muss, aus welchen Gründen neue Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 34 Absatz 3 Baugesetzbuch haben werden.

## **1. Vertragszweck**

- (1) Der nachfolgende städtebauliche Vertrag dient der Regelung der Darlegungslast, ab wann und ob Anzeichen dafür bestehen, dass Vorhaben entsprechend der Festsetzung 1 des in der Anlage 1 zu diesem Vertrag beigefügten Bebauungsplanes Nr. 219 potenziell zu negativen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dessau-Roßlau und hier im Speziellen der Roßlauer Innenstadt führen können. Zur Nachweisführung durch ein dafür fachlich geeignetes Gutachterbüro ist die in der beigefügten Anlage 2 enthaltene Checkliste zu verwenden.
- (2) Der Vertragszweck erstreckt sich nicht auf Vorhaben, die keine zentrenrelevanten Sortimente entsprechend Anlage 3 im Hauptwarenangebot führen.
- (3) Der Vertragszweck erstreckt sich auch nicht auf die in der Festsetzung 1 des in der Anlage 1 zu diesem Vertrag beigefügten Bebauungsplanes Nr. 219 ausdrücklich aufgeführten Vorhabens des Lebensmittelvollsortimentsmarktes und des Drogeriemarktes.

## **2. Vertragsgebiet**

Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des in Anlage 1 beigefügten Bebauungsplanes Nr. 219 Luchplatz (siehe).

## **3. Vertragsbestandteile**

Zu den Vertragsbestandteilen gehören:

- Anlage 1 – Bebauungsplan Nr. 219 Luchplatz in seiner vom Stadtrat beschlossenen Fassung vom 24. Oktober 2017
- Anlage 2 - Checkliste zur Beurteilung der Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben auf den zentralen Versorgungsbereich „Roßlauer Innenstadt“
- Anlage 3 – Dessau-Roßlauer Sortimentsliste nach dem Beschluss des Stadtrates über das Zentrenkonzept vom 10. Juni 2009 (Beschlussvorlage DR/BV/163/2009/VI-61)

## **4. Sicherung der Darlegungslast**

- (1) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich zu Gunsten der Stadt unverzüglich, jedenfalls vor der Erteilung einer Baugenehmigung für die Verlagerung und Erweiterung eines im Vertragsgebiet ansässigen Gewerbebetriebes eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Lasten folgender Flurstücke in der Gemarkung Roßlau, Flur 20:

385/9, 385/13, 385/18, 385/19, 385/21, 385/23, 385/24, 385/25, 385/26, 385/30, 402, 403/1, 463, 467 und 469

folgendem Inhalt in das Grundbuch eintragen zu lassen:

*Entsprechend dem am ..... zwischen der Stadt Dessau-Roßlau und Herrn Martin Trenkle geschlossen städtebaulichen Vertrag sind ergänzend zu der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 219 in der Fassung vom 24. Oktober 2017 nur die dort aufgeführten nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn der jeweils verantwortliche Bauherr gegenüber der Stadt Dessau-Roßlau rechtzeitig vor*

*deren Nutzungsaufnahme, spätestens bei der Beantragung einer Baugenehmigung den Nachweis erbracht hat, dass sie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigen und keine im Sinne des § 34 Absatz 3 Baugesetzbuch schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Dessau-Roßlau, hier im Wesentlichen die Roßlauer Innenstadt haben können.*

- (2) Die Stadt wird gegenüber dem Grundstückseigentümer die Löschung der betreffenden Dienstbarkeit bewilligen, wenn für die in Absatz 1 näher benannte Flurstücke ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, der für die Grundstücke auch eine Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe mit bis dahin unzulässigen Sortimenten zulässt oder über dessen entsprechende Festsetzungen ein inhaltlich gleichwertiger Ersatz der Dienstbarkeit gewährleistet werden kann.

### **5. Weitergabeverpflichtung und Übertragung**

- (1) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die Rechte und Pflichten aus diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag bei einer vollständigen oder teilweisen Veräußerung der in Abschnitt 4 genannten Flurstücke bzw. der aufstehenden Gebäudes oder Teilen davon mit einer Weitergabeverpflichtung auf den oder die neuen Eigentümer zu übertragen und diese für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten. Die Veräußerung ist der Stadt in schriftlicher Form unverzüglich anzuzeigen. Mit der ordnungsgemäßen Übertragung der Rechte und Pflichten endet die Verpflichtung des Grundstückseigentümers aus diesem Vertrag.
- (2) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, bis zur Eintragung der Dienstbarkeit gemäß Abschnitt 4, Absatz 1 in das Grundbuch, die auf dem Flurstück 385/25 der Flur 20 der Gemarkung Roßlau von REWE durch Baugenehmigung von 1993 gewährten Nutzflächen nicht zu anderen Zwecken als für den REWE-Markt im Falle seines Verbleibs im Gebäude selbst bzw. als im vom Stadtrat beschlossenen Bebauungsplan Nr. 219 festgesetzt, zu nutzen und diese Pflicht ebenfalls auf den oder die neuen Eigentümer zu übertragen und diese für den Fall der Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten.
- (3) Klarstellend wird vereinbart, dass die Verpflichtung zur Weitergabe der vorgenannten Pflichten mit Eintragung der Dienstbarkeit entfällt.

### **6. Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen wie auch eine Änderung dieser Regelung bedürfen – sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt – zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Die Stadt und der Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Unwirksamkeiten einzelner Bestimmungen berühren die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Für den Fall der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 219 sowie des Vertrages können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes sowie des Vertrages im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

(4) Gerichtsstand ist Dessau-Roßlau.

### **7. Wirksamwerden**

- (1) Der Vertrag setzt zu seiner Wirksamkeit die Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 219 durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau voraus.
- (2) Weitere Wirksamkeitsvoraussetzungen sind die Beschlussfassung über den Vertrag durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau und die Unterzeichnung beider Vertragsparteien.

Dessau-Roßlau, .....

Wertach, .....

---

Für die Stadt

---

Für den Grundstückseigentümer

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Bebauungsplan Nr. 219 Luchplatz in seiner vom Stadtrat beschlossenen Fassung vom 24. Oktober 2017

Anlage 2 - Checkliste zur Beurteilung der Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben auf den zentralen Versorgungsbereich „Roßlauer Innenstadt“

Anlage 3 – Dessau-Roßlauer Sortimentsliste nach dem Beschluss des Stadtrates über das Zentrenkonzept vom 10. Juni 2009 (Beschlussvorlage DR/BV/163/2009/VI-61)

## Anlage 2 zum Städtebaulichen Vertrag über den B-Plan 219 Luchplatz

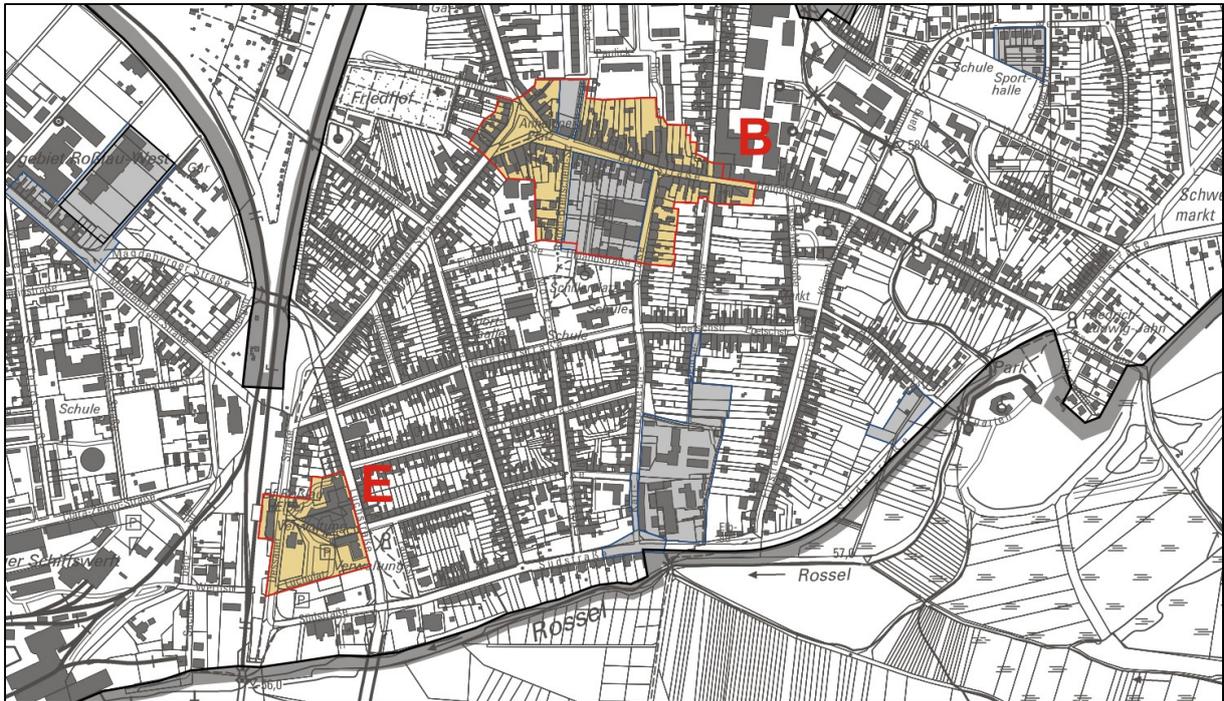
### Checkliste zur Beurteilung der Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben auf den zentralen Versorgungsbereich „Roßlauer Innenstadt“

1. In welchem Maße geht die durch das geplante Vorhaben zu erwartende branchenbezogene Umsatzumverteilung zu Lasten der Einzelhandelsbetriebe zentralen Versorgungsbereich *Roßlauer Innenstadt* (Einzugsgebiet des Vorhabens, Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente, Verhältnis der Verkaufsflächen etc.)?
2. Welche weiteren Bedingungen haben Einfluss auf den Einzugsbereich des geplanten Vorhabens (z.B. räumliche Nähe, verkehrliche Anbindung, städtebauliche Barrieren)?
3. Wird der zentrale Versorgungsbereich *Roßlauer Innenstadt* in seiner Funktionsfähigkeit bereits durch andere, insbesondere durch nicht integrierte Einzelhandelsstandorte belastet?
4. In welchem Verhältnis steht die erwartete Kaufkraftbindung des geplanten Vorhabens (ausgewiesen als Umsatz des Vorhabens) zu der vorhandenen branchenspezifischen Kaufkraft in dem Einzugsbereich?
5. Ergeben sich aus der spezifischen Einzelhandelsstruktur des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches *Roßlauer Innenstadt* einschließlich ihrer Entwicklungspotenziale Anhaltspunkte dafür, ob diese Bereiche in besonderer Weise durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden?
  - Funktion des Versorgungsbereichs im Verhältnis zu anderen zentralen Versorgungsbereichen und anderen Einzelhandelsstandorten,
  - existenzgefährdender Kaufkraftabzug eines für die weitere Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs wichtigen oder unverzichtbaren Magnetbetriebs,
  - bereits vorhandene Leerstände,
  - Branchenmix ausreichend oder nicht ausreichend,
  - stadträumliche Lage und Erreichbarkeit im Verhältnis zum zentralen Versorgungsbereich *Roßlauer Innenstadt*

(Quelle: Difu-Arbeitshilfe zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche; 2009)

Anhang: Übersichtsplan zur Lage der zentralen Versorgungsbereiche *Roßlauer Innenstadt* („B“) und *Luchplatz* („E“) aus dem B-Plan 216

**Anhang zu Anlage 2:** Übersichtsplan zur Lage der zentralen Versorgungsbereiche Roßlauer Innenstadt („B“) und Luchplatz („E“) aus dem B-Plan 216



**Anlage 3** zum Städtebaulichen Vertrag über den B-Plan 219 Luchplatz

Dessau-Roßlauer Sortimentsliste nach dem Beschluss des Stadtrates über das Zentrenkonzept vom 10. Juni 2009 (Beschlussvorlage DR/BV/163/2009/VI-61)

Dessau-Roßlauer Sortimentsliste 2009	
Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren	Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher	Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenbedarf, Gartenhäuser
Spielwaren und Bastelbedarf Schnittblumen	Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge
Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren	Küchen, Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden u.ä.
Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien	Möbel, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Teppiche, Bodenbeläge
Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren	Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf, Holz, Bauelemente, Campingartikel
Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z.B. Fahrräder)	Elektrogroßgeräte (Herde, Öfen) Rasenmäher, elektrische Gartengeräte
Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren,	Büromaschinen, Büroausstattung, Büromöbel, Bürogroßgeräte (gewerbliche Nutzer)
Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel	Antennen, Satellitenanlagen
Uhren, Schmuck, Silberwaren	Kfz-Zubehör, Motorradzubehör
Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse	Sportgroßgeräte, inklusive Fahrräder und Zubehör
Musikalienhandel	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte	
Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)	
Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik	
Waffen und Jagdbedarf	