

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Altengerechtes Wohnen am Schillerplatz“ in Dessau-Roßlau

Entwurf- Stand: 16.02.2021

Anlage 7 zur BV/057/2021/III-61

Zwischen

dem Saarländischen Schwesternverband e.V.
Im Eichenwäldchen 10,
66564 Ottweiler,
vertreten durch den Vorstand,

im folgenden SSV genannt,

und

der Stadt Dessau-Roßlau,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Zerbster Str. 4,
06844 Dessau-Roßlau,

im folgenden Stadt genannt,

wird

folgender Durchführungsvertrag als städtebaulicher Vertrag nach § 12 BauGB abgeschlossen.

Vorbemerkung

(1) Die Stadt Dessau-Roßlau beabsichtigt, auf Antrag des Saarländischen Schwesternverbandes für ein Grundstück nördlich des Schillerplatzes im Stadtteil Roßlau (Elbe) einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

(2) Der überwiegende Teil des Plangebiets wurde bis in die 1990er Jahre gewerblich durch einen Lackierbetrieb genutzt. Das Gebiet bildet bis heute eine innerstädtische Brachfläche im ansonsten intakten Bebauungszusammenhang rund um den Schillerplatz. Planungsrechtlich sind das Plangebiet und seine nähere Umgebung als im Zu-

sammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die anstehende Bauleitplanung erfolgt auf Anstoß des privaten Flächeneigentümers – des Saarländischen Schwesternverbandes e. V. Dieser strebt die Errichtung eines Wohnhauses für altersgerechtes Wohnen an. Der Stadtrat ist dem Antrag des Vorhabenträgers gefolgt und hat in der Sitzung am 06.02.2019 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

(3) Neben dem Neubau des Wohnhauses für altersgerechtes Wohnen kann die derzeitige Brachfläche im Süden auch für den allgemeinen Wohnungsbau verwendet werden. Die dafür verwendbare Fläche soll als einzelne Fläche außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden. Das Grundstück gehört derzeit dem Vorhabenträger.

(4) Der vorliegende Vertrag gehört als Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz“ der Stadt Dessau-Roßlau. Das Satzungsexemplar wird diesem Vertrag als Anlage 1 beigelegt. Als allgemeine Art der baulichen Nutzung soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Die Einzelheiten des Vorhabens werden in diesem Durchführungsvertrag geregelt.

§ 1 Bindung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans an die Bestimmungen des Durchführungsvertrags, Durchführungspflicht

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz“ setzt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO fest. Zudem wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der SSV im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird diesem Vertrag als Anlage 2 beigelegt. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind (auch nach Satzungsbeschluss) zulässig.

(2) Mit diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der SSV, im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Wohnhaus für altersgerechtes Wohnen nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 2) zu errichten. Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan, von denen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sind zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 2 Durchführungsfrist

Der SSV verpflichtet sich, das Vorhaben gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) und nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 (Anlage 1) binnen einer Frist von sieben Jahren nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes zu errichten und in Betrieb zu nehmen. Die Inbetriebnahme des altersgerechten Wohnhauses mit Tagespflege ist der Stadt schriftlich anzuzeigen.

§ 3 Kostenübernahmeerklärung

(1) Der SSV ist bereit, willens und in der Lage, das Vorhaben plankonform durchzuführen.

(2) Der SSV verpflichtet sich, sämtliche mit dem Bebauungsplan verbundenen Planungs- und Erschließungskosten vollständig zu übernehmen. Die Kostenübernahme betrifft auch alle sonstigen Kosten, die mit dem Vorhaben ursächlich verbunden sind (Folgekosten). Die Stadt Dessau-Roßlau ist nicht in der Lage, die mit dem Vorhaben verbundenen Erschließungs- und Folgekosten auch nur anteilig zu tragen.

§ 4 Planungs- und Erschließungskosten

(1) Der SSV übernimmt die Kosten der städtebaulichen Planung, indem er in eigenem Namen im Einvernehmen mit der Stadt ein geeignetes Planungsbüro mit der Vorlage der Planung und der Mitwirkung am Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan beauftragt.

(2) Das Vorhabengrundstück ist bis zur Grundstücksgrenze vollständig erschlossen. Der SSV verpflichtet sich, die innere Erschließung ab Grundstücksgrenze auf eigene Kosten vorzunehmen. Das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen (Verkehrsflächen, Stellplätze, Feuerwehrflächen) wird auf dem Grundstück versickert. Das Oberflächenwasser von den Dachflächen wird in die vorhandene Kanalisation der Dessauer Wasserbetriebe (DesWa) eingeleitet, soweit es nicht durch die festgesetzte Dachbegrünung zurückgehalten werden kann. Der SSV verpflichtet sich, einen Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser in die vorhandene Abwasserkanalisation rechtzeitig zu stellen.

(3) Die Stadt wird für das vom SSV erworbene Grundstück keine Erschließungsbeiträge erheben. Die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen bleibt vorbehalten.

(4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass das Vorhabengrundstück in einem archäologisch relevanten Bereich liegt und Bodeneingriffe u. U. einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Er verpflichtet sich zur Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über die Durchführung und Kostentragung fachgerechter Dokumentationen anlässlich archäologischer Befunde.

§ 5 Stellplätze

(1) Der SSV verpflichtet sich, für das Vorhaben „Wohnhaus für altersgerechtes Wohnen und Tagespflege“ die Stellplätze in der Anordnung und in der Anzahl herzustellen, die im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) dargestellt sind.

(2) Wird gemäß § 1 Abs. 2 in zulässiger Weise vom Vorhaben- und Erschließungsplan abgewichen und dabei die Anzahl der Wohnungen oder der Pflegeplätze verändert, sind für die Anzahl der herzustellenden Stellplätze die Richtzahlen der Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Dessau- Roßlau vom 06.10.2015 maßgeblich.

§ 6 Notzufahrt

(1) Der SSV verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Geh- und Fahrrecht festgesetzte Fläche zugunsten einer Notzufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienste freizuhalten.

(2) Die Durchfahrt durch das Grundstück muss für Feuerwehr und dem Rettungsdienst im Notfall jederzeit möglich sein.

§ 7 Begrünungsmaßnahmen; Kinderspielplatz

(1) Der SSV verpflichtet sich, alle Flächen des Baugrundstücks, die nicht für bauliche Anlagen einschließlich von Gehwegen benötigt werden, zu begrünen.

(2) Die Anlage eines Kinderspielplatzes gemäß § 8 BauO LSA ist wegen der Art der Bebauung nicht erforderlich.

§ 8 Maßnahmen zum Immissionsschutz

(1) Der SSV verpflichtet sich, nach Inbetriebnahme der Anlage für das altersgerechte Wohnen durch geeignete Maßnahmen (beispielsweise Beschilderung) dafür zu sorgen, dass zur Nachtzeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nur die zehn Stellplätze befahren werden, auf denen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) die Nachtnutzung zugelassen ist.

(2) Der SSV verpflichtet sich, durch ein Schild oder auf andere geeignete Weise darauf hinzuweisen, dass für die Stellplätze entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 546 (im Vorhaben- und Erschließungsplan mit 10 – 26 beziffert) nur vorwärts Einparken zugelassen ist.

§ 8 Angemessenheit

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die von dem SSV übernommenen Maßnahmen und Kosten den gesamten Umständen nach notwendig und angemessen sind.

§ 9 Haftungsausschluss

(1) Den Parteien ist bekannt, dass ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bauleitplans gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht besteht und auch durch Vertrag nicht begründet werden kann. Dementsprechend übernimmt die Stadt keine Haftung für das Zustandekommen und die Rechtsverbindlichkeit des beabsichtigten Bebauungsplans.

(2) Ansprüche des SSV auf Schadensersatz oder Aufwendungsersatz können auch für den Fall nicht geltend gemacht werden, dass der Bebauungsplan oder die Änderung des Flächennutzungsplans endgültig nicht zustande kommt oder wenn sich eine Fehlerhaftigkeit der Bauleitplanung erst nach deren Bekanntmachung herausstellen sollte. Der SSV handelt hinsichtlich der Vorbereitung und der Durchführung seines Vorhabens und der damit verbundenen Kosten vollständig auf eigenes Risiko.

§ 10 Allgemeine Pflichten zur Zusammenarbeit. Salvatorische Klausel

(1) Die Parteien verpflichten sich zu vertrauensvoller Zusammenarbeit. Sie werden alle nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie zur Durchführung der Maßnahmen erlangen, gemäß den bestehenden gesetzlichen Vorschriften behandeln. Die Parteien haben für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

(2) Alle Bestimmungen dieses Vertrags sind unter Anwendung des Prinzips von Treu und Glauben so auszulegen, dass sie die von den Parteien gewollte Wirksamkeit entfalten. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen. Die Vertragsparteien verpflichten sich, etwa unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von Vertragslücken und für später erforderliche Ergänzungen dieses Vertrags.

§ 11 Rechtsnachfolge

(1) Der SSV ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt ganz oder teilweise einem anderen wei-

terzugeben bzw. zu übertragen. Die Zustimmung darf seitens der Stadt nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

(2) Der SSV verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen etwaigen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem SSV im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger weiterzugeben. Der SSV haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Seitens der Stadt darf eine Ablehnung nur aus wichtigem Grund erfolgen.

§ 12 Formvorschriften. Vertragskosten. Gremienvorbehalt

(1) Dieser Vertrag besteht aus der Vertragsurkunde mit sechs Seiten sowie zwei Anlagen. Eine notarielle Beurkundung ist nicht erforderlich.

(2) Änderungen und / oder Ergänzungen des Vertrags bedürfen der Schriftform. Die Abbedingung des Schriftformerfordernisses ist ausgeschlossen.

(3) Der Vertrag ist einschließlich der Anlagen zweifach auszufertigen. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

(4) Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung des Stadtrats der Stadt Dessau-Roßlau. Wird er zuvor abgeschlossen, bleibt er bis zur Zustimmung des Stadtrats schwebend unwirksam.

Für den SSV

Ort, Datum

- Geschäftsführer -

Für die Stadt Dessau-Roßlau

Ort, Datum

- Oberbürgermeister –

Anlagen zum Vertrag

- Anlage 1: Planzeichnung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Alten gerechtes Wohnen am Schillerplatz“ (Satzungsexemplar)
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Altengerechtes Wohnen am Schillerplatz“ (Satzungsexemplar)