

# STÄDTEBAULICHER VERTRAG

über die

Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zur

## 4. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau (Ortschaft Rodleben) und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 A1 „BioPharmaPark Dessau“

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**  
**Peter Kuras**

nachfolgend Stadt genannt

und der

**TEW Technik-Energie-Wasser**  
**Servicegesellschaft GmbH**  
Am Pharmapark  
06861 Dessau-Roßlau

vertreten durch den

**Geschäftsführer**  
**Dr. Ralf Pfirmann**

nachfolgend Vertragspartnerin  
genannt

RL

## Präambel

Gemäß Ziel 58 des Landesentwicklungsplanes LEP 2010 zählt Dessau-Roßlau mit Rodleben zu den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen. In der Begründung zum LEP 2010 wird ausgeführt, dass die bereits im LEP 1999 festgelegten Vorrangstandorte neben den Investitions- und Vorrangstandorten entsprechend dem Bedarf weiterentwickelt werden sollen. Der BioPharmaPark Dessau bildet ein Alleinstellungsmerkmal in der regionalen Wirtschaftsstruktur und soll weiter ausgebaut werden. Die Flächenkapazitäten am Standort selbst sollen für Unternehmen im Bereich der Pharmaproduktion sowie vor- und nachgelagerter Bereiche vorgehalten und weiterentwickelt werden. Der Schwerpunkt der Unternehmen im BioPharmaPark Dessau liegt in der Produktion von Seren und Bio-Impfstoffen. Es handelt sich um einen Standort, der auf eine über 90-jährige Geschichte zurückblicken kann. Die bestehenden Unternehmen des Standorts sind nach EU-GMP-Regeln zertifiziert. Einzelne Unternehmen wurden bereits mehrfach durch verschiedene internationale Behörden, einschließlich der US-amerikanischen Food and Drug Administration (FDA) nach US-GMP-Kriterien erfolgreich inspiziert.

Aktuell stehen im BioPharmaPark Dessau noch ca. 22,3 ha bebaubare Flächen für Investitionen zur Verfügung. Mit den geplanten Investitionen der ansässigen Unternehmen wird aktuell ein weiterer Flächenbedarf bebaubarer Flächen in Höhe von ca. 17 ha prognostiziert, der sich durch das bisher geplante Gebiet nicht decken lässt.

Deshalb ist eine weitere Bauleitplanung zur Schaffung ergänzender Bauflächen notwendig. Die Flächennutzungsplanung ist entsprechend anzupassen. Da der BioPharmaPark Dessau über pharmarechtliche Zertifizierungen verfügt und ein Altstandort ist, der über den Landesentwicklungsplan als Vorrangstandort für Industrie ausgewiesen wurde, wäre eine Ausweisung dieses zusätzlichen Flächenbedarfs an anderer Stelle wenig sinnvoll. Der Platzbedarf für die neuen Ansiedlungen und die Produkt- und Firmenentwicklungen, der durch das BioPharma-Translationsinstitut, das im Frühjahr 2013 gegründet wurde, induziert werden soll, muss also durch Arrondierung des BioPharmaParks Dessau geschaffen werden. Ziel der Stadt Dessau-Roßlau ist es, die Entwicklung des BioPharmaParks Dessau durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung, zu ermöglichen.

Der Stadtrat hat deshalb am 10. Juli 2013 die Einleitung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans Dessau beschlossen, der mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 26. Juni 2004 in Kraft getreten ist, ergänzt wurde durch die genehmigten Flächennutzungspläne für die 2005 eingemeindeten Ortschaften Rodleben und Brambach und seit dem 1. Juli 2007 als Flächennutzungsplan vom Stadtteil Dessau der Stadt Dessau-Roßlau fort gilt. Dieses Verfahren dient folgenden Zielstellungen:

- Erweiterung des BioPharmaParks – Ausweisung gewerblicher Bauflächen
- Fortführung der Planstraße A aus dem Bebauungsplan Nr. 168 A „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ (Teilbereich 01)

Die Stadt Dessau-Roßlau unterstützt damit die Stabilisierung und Erweiterung des BioPharmaParks Dessau, um auch in Ihrem Interesse an diesem Vorrangstandort für die Ansiedlung biopharmazeutischer Unternehmen dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen, der Weiterentwicklung der auf dem Campus befindlichen Unternehmen namentlich im Hinblick auf die weitere Ausnutzung ihres Bestandes wie auch dem Interesse an einer Erweiterung und Modernisierung ihrer Betriebsstätten entsprechen zu können.

Die Vertragspartnerin ist als Unternehmen im BioPharmaPark Dessau bereit und in der Lage, die Umsetzung der planerischen Maßnahmen zu gewährleisten. Dies vorweg geschickt, vereinbaren die Vertragsparteien, was folgt:

## § 1

### Vertragsgegenstand

- (1) Die Stadt hat den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 168 A1 „BioPharmaPark Dessau“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplans ist in der als **Anlage 1** beigefügten Übersichtskarte dargestellt, die Vertragsbestandteil ist.
- (2) Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans soll sein, durch die Festsetzung sach- und zielgerechter Bauflächen auf der Grundlage der §§ 1 und 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung die Entwicklung des BioPharmaParks Dessau städtebaulich geordnet zu steuern, insbesondere zum Zwecke der planungsrechtlich möglichen Ansiedlung biopharmazeutisch affiner Unternehmen und

ihrer Serviceeinrichtungen (immissionsschutzrechtlich und/oder bauordnungsrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen).

- (3) Zur Aufstellung des Bebauungsplans ist auch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau (Ortschaft Rodleben) der Stadt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) für das vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasste Gebiet (Anlage 1) beabsichtigt. Die Darstellung des Gebietes soll von einer Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche geändert werden.

## § 2

### Kostenübernahme

- (1) Die Vertragspartnerin verpflichtet sich zur Tragung der Kosten für die Ausarbeitung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 168 A1 „BioPharmaPark Dessau“ sowie von notwendigen Gutachten oder fachtechnischen Stellungnahmen, die sich im Laufe der Verfahren, insbesondere aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung, ergeben. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich auch, die Kosten und Aufwendungen für die Vervielfältigung von Planunterlagen, Fachgutachten, Stellungnahmen und für die Einholung der Vervielfältigungserlaubnis der Planunterlagen und der Bestätigung der Übereinstimmung der Planunterlage mit den Nachweisen des Liegenschaftskatasters zu tragen.
- (2) Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten leistungsfähige Planungs- bzw. Ingenieurbüros, die eine qualifizierte und rechtssichere Planung gewährleisten, zu beauftragen. Hierzu wird jeweils ein Bieterverzeichnis vorab von der Vertragspartnerin mit der Stadt abgestimmt und eine einvernehmliche Auswahl nach Angebotsvorlegung vorgenommen. Die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit sowie des Wettbewerbs, der Nichtdiskriminierung, der Gleichbehandlung und der Transparenz sind zu beachten. Freiberufliche Leistungen sind an solche Bewerber zu vergeben, deren Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Gesetzestreue und Zuverlässigkeit feststeht, die über ausreichende Erfahrungen verfügen und die Gewähr für eine wirtschaftliche Planung und Ausführung bieten. Im Bereich der Architekten- und Ingenieurleistungen ist die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zu berücksichtigen.

RL

4/12

- (3) Soweit Kosten und Aufwendungen für die Erstellung und Erteilung von Stellungnahmen und Genehmigungen öffentlicher Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes entstehen (z. B. Untersuchungen zur Archäologie, zu Kampfmittelverdachtsflächen o. a.), verpflichtet sich die Vertragspartnerin auch zu deren Übernahme. Für Kosten städtischer Ämter und Behörden verzichtet die Stadt - soweit rechtlich möglich und zulässig - auf eine Kostenerhebung.
- (4) Die Kosten und Aufwendungen nach den Absätzen 1 bis 3 werden von der Vertragspartnerin auch dann übernommen, wenn sich nach Leistungserbringung durch die beauftragten Planer herausstellt, dass das Bebauungsplanverfahren nicht oder nur mit anderen Planinhalten, als ursprünglich vorgesehen, fortgeführt werden kann. Dies gilt auch für den Fall, dass die Stadt im Rahmen der ihr übertragenen Planungshoheit nach Abwägung aller bekannten und offensichtlich berührten öffentlichen und privaten Belange zu Planinhalten gelangt, die von den im Beschluss über die Einleitung des Planverfahrens enthaltenen Darstellungen wesentlich abweichen oder die Vertragspartnerin nach § 6 Abs. 1 vom Vertrag zurücktritt.
- (5) Die Vertragspartnerin wird nach Abschluss der vertragsgegenständlichen Planverfahren und Inkrafttreten des Bebauungsplans 168 A1 bei dessen Durchführung das Monitoring entsprechend dem Umweltbericht durchführen und ggf. erforderliche Maßnahmen nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt auf ihre Kosten durchführen.
- (6) Durch die Kostenübernahme für die vertragsgegenständlichen Planungen erwirbt die Vertragspartnerin keine Ansprüche gegen die Stadt Dessau-Roßlau auf Herausgabe der amtlichen Planunterlagen.

### § 3

#### 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)
- c) Zeit-Maßnahme-Plan zur Planreifeerlangung im Sinne § 33 BauGB (Anlage 3)

### § 4

#### Planungshoheit

Die Planungshoheit der Stadt wird durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt. Ein Rechtsanspruch auf die 4. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 A1 mit einem bestimmten Inhalt besteht nicht.

### § 5

#### Unterrichtung

- (1) Die Stadt erklärt sich bereit, die Vertragspartnerin während der Planungsverfahren regelmäßig über den Stand des Verfahrens zu unterrichten und ihr Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie Dritter zur Kenntnis zu geben.
- (2) Auf konkrete Anhaltspunkte für ein Scheitern der vertragsgegenständlichen Bauleitplanverfahren, die der Verwaltungsspitze bekannt werden, weist die Stadt die Vertragspartnerin innerhalb einer Frist von drei Wochen in Textform hin. Unterbleibt dies und scheitern die vertragsgegenständlichen Bauleitplanverfahren, kann die Vertragspartnerin von der Stadt die Erstattung der Aufwendungen verlangen, die sie nach Ablauf der Frist des § 5 Abs. 2 Satz 1 dieses Vertrages zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem Vertrag tätigt.

A2  
6/12

## § 6

### Rücktrittsrecht und Haftungsausschluss

- (1) Für den Fall, dass die Stadt die Planungsverfahren nicht unverzüglich durchführt, eine andere als die in diesem Vertrag vorgesehene Planung verfolgt oder der Bebauungsplan nicht innerhalb der Zeit-Maßnahme-Planung (Anlage 3) nach Abschluss dieses Vertrages Planreife im Sinne des § 33 BauGB erlangt, ist die Vertragspartnerin berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben.
  
- (2) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Beschlussfassung über die 4. Änderung des Flächennutzungsplans sowie über den Bebauungsplan Nr. 168 A1 „BioPharmaPark Dessau“. Eine Haftung für Aufwendungen der Vertragspartnerin, die diese vor und während der vertragsgegenständlichen Planverfahren im Hinblick auf die Aufstellung der Pläne getätigt hat, ist ausgeschlossen. Gleiches gilt für den Rücktritt nach § 6 Abs. 1 oder ein endgültiges Scheitern der Bauleitplanung im Rahmen einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung, es sei denn, dass die Stadt sich formelle Fehler in der Durchführung des Aufstellungsverfahrens zurechnen lassen muss, die nicht in einem ergänzenden oder wiederholenden Verfahren geheilt werden konnten oder geheilt werden können. Im Übrigen gilt ein Haftungs- und Schadensersatzausschluss.

## § 7

### Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Beide Vertragsparteien sichern ausdrücklich eine kooperative Zusammenarbeit zu.
  
- (2) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

AL

7/72

- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt 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.
- (4) Die Vertragspartnerin stellt sicher, dass die Stadt alle relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität sowie termin- und fristgerecht erhält.

### § 8

#### Wirksamwerden

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

### § 9

#### Erfüllungs- und Gerichtsstand

Erfüllungs- und Gerichtsstand ist Halle (Saale).

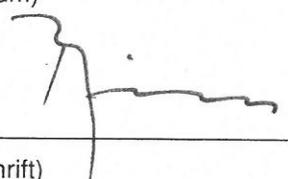
**Stadt Dessau-Roßlau**

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift, Dienstsiegel)

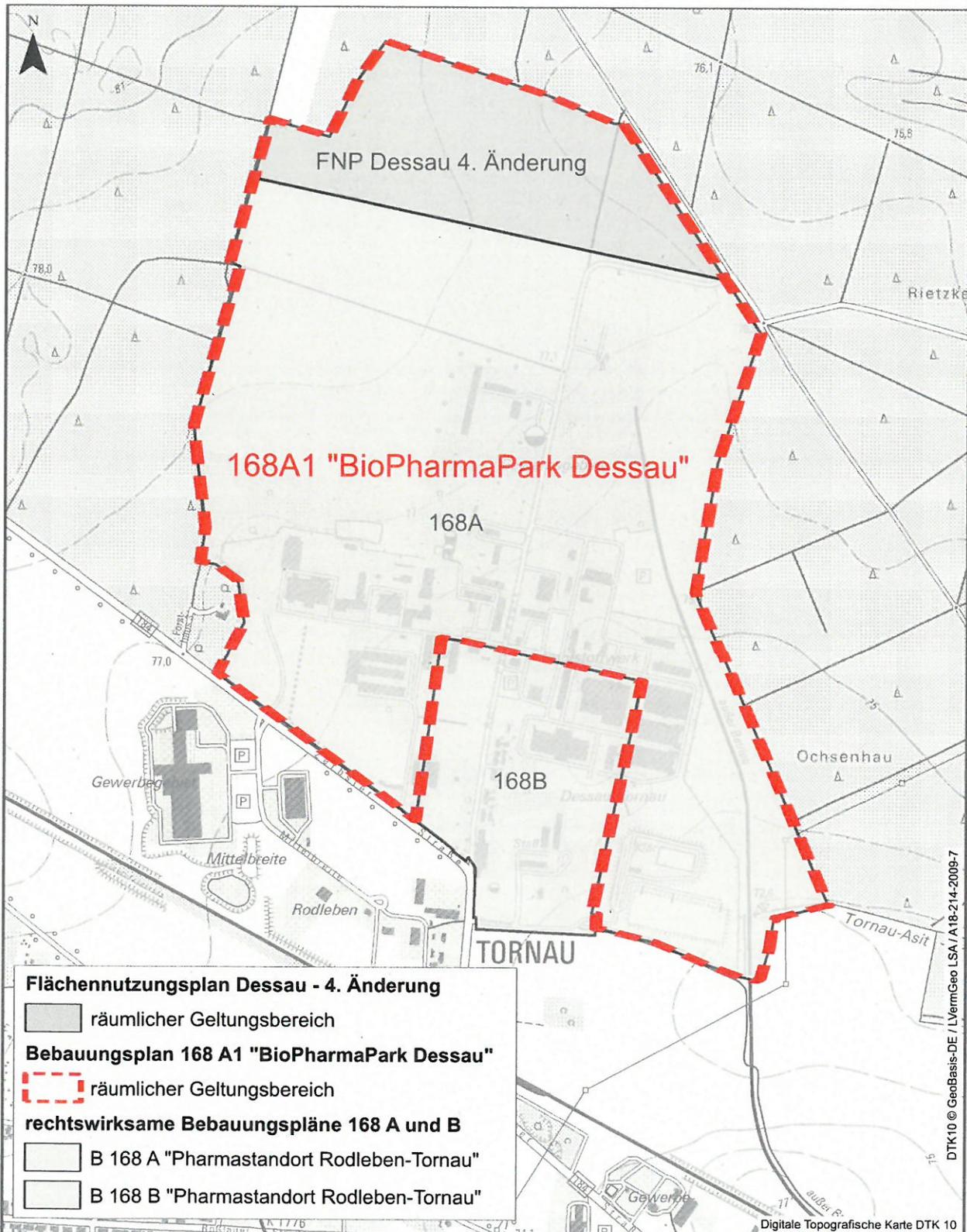
**Vertragspartnerin**

Dessau, 28.7.2015  
(Ort, Datum)

  
\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

AL  
8/12

**Flächennutzungsplan 4. Änderung, Stadtteil Dessau, Ortschaft Rodleben  
Bebauungsplan 168 A1 "BioPharmaPark Dessau"**



- Flächennutzungsplan Dessau - 4. Änderung**
- räumlicher Geltungsbereich
- Bebauungsplan 168 A1 "BioPharmaPark Dessau"**
- räumlicher Geltungsbereich
- rechtswirksame Bebauungspläne 168 A und B**
- B 168 A "Pharmastandort Rodleben-Tornau"
  - B 168 B "Pharmastandort Rodleben-Tornau"

DTK10 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / A18-214-2009-7

Digitale Topografische Karte DTK 10

Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Finanzrat-Albert-Straße 2, 06862 Dessau-Roßlau  
Fon: 0340 / 2 04 20 61, Fax: 0340 / 2 04 29 61  
stadtplanung@dessau-rosslau.de, www.dessau-rosslau.de

## Anlage 2

### **Regelungen für die Übergabe von Unterlagen in digitaler Form**

Vorhaben: 4. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 168 C

Vertragspartnerin: TEW Technik-Energie-Wasser Servicegesellschaft GmbH

Planungsbüro:

---

1. Die Vertragspartnerin übergibt die vertraglich vereinbarten Unterlagen vollständig, auch in digital lesbarer und für die Stadt Dessau-Roßlau verwertbarer 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 in Plangrundlagen Daten des Automatischen Liegenschaftskatasters (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).

R2

→ 0/12

8. Die Datenübergabe und Weiternutzung sämtlicher Daten wird durch ein ausführliches Übergabeprotokoll unter Benennung des Vorhabens, der Vertragspartnerin und des Planungsbüros gewährleistet (verwendete Softwareprodukte und Versionsnummern, Datenquellen, Dateinamen, Stand der Daten, Layerstruktur; Plotstile; Datei- und Sachdatenverknüpfungen, Bildauflösungen etc.)
9. Die Vertragspartnerin versichert im Übergabeprotokoll, dass die übergebenen digitalen Daten exakt die sind, welche für die Herstellung der analogen Dokumentationen verwendet wurden.
10. Die Vertragspartnerin 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.

PK

11/12

