

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Coswig (Anhalt)
Am Markt 1
06869 Coswig

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Axel Clauß
im Folgenden „Stadt“ genannt,

und der Firma Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG
Industriepark Ponholz 1, 93142 Maxhütte-Haidhof

vertreten durch Herr Ingo Elbs Geschäftsleitung Netto
Herrn Claus Leitl, Geschäftsleitung Netto
im Folgenden „Investor“ oder „Vorhabenträger“ genannt,

wird folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Vorbemerkung

Der Investor ist Nutzer der Flurstücke 707, 716 und 718 in der Flur 06, Gemarkung Coswig. Der Investor beabsichtigt, das vorhandene Gebäude abzurechen und durch einen zeitgemäßen, modernen und zukunftsweisenden energieneffizienten Neubau zu ersetzen. Aufgrund der dann vorhandenen Verkaufsraumfläche entsteht ein großflächiger Einzelhandel. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadt ist grundsätzlich mit dieser Planaufstellung und Planänderung einverstanden.

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 35 Berliner Strasse“ soll nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages durch den Investor und die Stadt Coswig (Anhalt) erfolgen.

Die Parteien sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes begründet wird.

§ 1 Zusammenarbeit

Die Stadt und der Investor verpflichten sich im Rahmen der Planverfahren zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet insbesondere die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners über solche Umstände, die für diesen von Bedeutung sind, sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

Zu diesem Zweck stellen beide Parteien jeweils einen Projektbeauftragten, der für den anderen Vertragspartner ständiger Ansprechpartner ist.

Für den Investor: Herr Tim Schellenberger
Für die Stadt: Herr Gordon Kutzke

§ 2 Ausarbeitungen der Planungen

- (1) Der Investor übernimmt auf seine Kosten entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt die vollständige Ausarbeitung der erforderlichen Planung zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß BauGB.
- (2) Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch das Ingenieurbüro „Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstrasse 16, 06844 Dessau-Roßlau. Die erforderlichen Planungsleistungen umfasst gemäß § 19 HOAI das Leistungsbild für den Bebauungsplan. Eine Umweltprüfung ist nach derzeitiger Planung nicht durchzuführen. Der konkrete Leistungsumfang ist jedoch im Rahmen des Verfahrens zu klären.
- (3) Die Stadt ist darüber hinaus berechtigt, weitergehende Gutachten, Untersuchungen etc., zu fordern, soweit diese im Laufe der Planungen für eine sachgerechte Abwägung notwendig werden. Der Investor verpflichtet sich, auf seine Kosten auch diese Leistungen zu erbringen oder nach Wahl der Stadt die Kosten für diese Leistungen zu übernehmen.
- (4) Das Stadtplanungsbüro unterrichtet den Projektbeauftragten der Stadt laufend, mindestens aber monatlich über den Stand der Planungen. Die Stadt behält sich vor, eigene Vorgaben der Planungen zu korrigieren, wenn sich dies im Laufe der Planverfahren als zur Realisierung der stadtplanerischen Vorstellungen der Stadt als erforderlich oder zweckmäßig herausstellt. Diese Änderungen sind zwingend in die Planentwürfe aufzunehmen. Die Kosten eventueller Planänderungen trägt der Investor. Die Stadt ist darüber hinaus berechtigt, soweit dies für eine sachgerechte Ausarbeitung der Planung erforderlich ist, dem Planungsbüro zu erteilen. Der Investor ist von entsprechenden Weisungen gleichlaufend in Kenntnis zu setzen.
- (5) Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Stadt. Mit der Verfahrensführung einschließlich der Erarbeitung aller Unterlagen und Vervielfältigungen ist das vorbenannte Büro für Stadtplanung über die Stadt durch den Investor bereits beauftragt.
- (6) Die Parteien sind sich bewusst, dass eine Einschränkung der gemeindlichen Planungshoheit auf Grund der Ausarbeitung der Planungen durch den Investor in keiner Weise erfolgt. Auch bei Scheitern der Planungen – aus welchen Gründen auch immer – verbleiben die Kosten der Planung beim Investor. Eine Erstattung der Planungskosten durch die Stadt ist nicht geschuldet. Der Investor verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle in diesem Zusammenhang evtl. entstehenden Schadensersatzansprüche. Die Stadt nimmt diesen Verzicht an.

Dies gilt nicht in den Fällen, in denen die Stadt das eingeleitete Bebauungsplanverfahren abbricht oder dessen Zielsetzung aus Gründen entscheidend ändert, die ihr bereits bei Vertragsabschluss bekannt waren. In diesen Fällen hat die Stadt dem Investor die aufgewendeten Planungskosten nach HOAI zu erstatten. Darüber hinausgehende Ersatzansprüche, unabhängig welchen Rechtsgrundes, sind ausgeschlossen.

§ 3 Folgelasten

Ergibt die Abwägung, dass das Vorhaben des Investors Maßnahmen, Ausgleichszahlungen oder sonstige Anforderungen notwendig macht, übernimmt der Investor diese bzw. die dafür erforderlichen Kosten. Dies gilt insbesondere für ggf. festzusetzende naturschutzrechtliche oder landschaftspflegerische Begleit- und Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Investor, die Stadt von sämtlichen Rechtsverfolgungskosten freizustellen, die im Zusammenhang mit einem gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gerichteten verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren, insbesondere einem Normenkontrollverfahren gemäß § 47 VwGO anfallen. Einzelheiten werden in diesem Fall in einer gesonderten Vereinbarung geregelt.

§ 4 Kündigung und Anpassung

- (1) Der Investor ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2022 in Kraft getreten ist bzw. eine vorzeitige Genehmigung für das geplante Vorhaben gemäß § 33 BauGB bis zu diesem Zeitpunkt nicht erteilt wurde. Im Falle der Kündigung hat der Investor keine Ansprüche auf Erstattung der ihm bis dahin entstandenen Aufwendungen. Ansprüche der Stadt auf Erstattung von Aufwendungen im Zusammenhang mit Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden durch die Kündigung nicht berührt. Die Stadt ist verpflichtet, mit Erhalt der Kündigung alle Maßnahmen zu vermeiden, die geeignet sind, weitere Kosten auszulösen.
- (2) Die Stadt ist zur Kündigung berechtigt, wenn ihr Umstände bekannt werden, die ein Festhalten an diesem Vertrag billigerweise als nicht mehr zumutbar erscheinen lassen. Weiterhin ist die Stadt zur Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn sie im Rahmen der ihr zukommenden Planungshoheit entscheidet, die Aufstellung des Bebauungsplans nicht weiterzuverfolgen. Dem Investor steht auch in diesen Fällen kein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen zu, die ihm bis dahin entstanden sind. § 4 (1) S. 3 u. 4. gelten entsprechend.
- (3) Eine Anpassung des Vertrages kann erfolgen, wenn der Investor oder die Stadt die technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist und eine vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Eine Anpassung kann auch dann erfolgen, wenn der Bebauungsplan von den in diesem Vertrag angenommenen Vorgaben nicht nur unwesentlich abweicht. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

§ 5 Ausschluss von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen

Der Investor erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an und verzichtet für sich und etwaige Rechtsnachfolger auf alle Übernahme- und Entschädigungsansprüche nach den §§ 40 – 44 BauGB. Die Stadt nimmt den Verzicht an.

§ 6 Trägerwechsel, Weitergabe von Verpflichtungen

Der Investor ist zu einer Weitergabe der sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten nur mit Zustimmung der Stadt berechtigt. Die Stadt ist nicht verpflichtet, ihre Zustimmung zu erteilen. Soweit die Stadt zu einer Zustimmung grundsätzlich bereit ist, wird diese nur erteilt, wenn sich der vorgeschlagene Vertragspartner zuvor schriftlich zur Übernahme aller Verpflichtungen des Vorhabenträgers uneingeschränkt bereit erklärt.

§ 7 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Vereinbarungen und Verpflichtungen in diesem Vertrag nicht zulässig und / oder nicht durchführbar sein – aus welchem Grund auch immer – so bleibt der Bestand des Vertrages im Übrigen davon unberührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, die unzulässigen oder undurchführbaren Vertragsbestimmungen durch solche Vereinbarungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der fehlerhaften Vertragsbestimmungen entsprechen und rechtlich zulässig sind. Diese Regelung gilt entsprechend im Fall einer unplanmäßigen Regelungslücke.

§ 8 Gerichtsstand/Kostenübernahme

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Stadt liegt.

§ 9 Nebenabreden

Die Vertragsparteien versichern übereinstimmend, dass außerhalb des Vertrages keine Nebenabreden getroffen wurden. Sollten aus bisher geführten Verhandlungen Nebenabreden abgeleitet werden können, verlieren sie mit diesem Vertrag die Gültigkeit. Die Änderung, Ergänzung, Aufhebung oder Übertragung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Wirksamkeit unabdingbar der Schriftform.

Coswig (Anhalt), den

Maxhütte-Haidhof, den

Stadt Coswig (Anhalt)
Bürgermeister

Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG
Ingo Elbs, Claus Leitl

Anlagen des Vertrages:

Anlage 1 – 01_S_BP Nr. 35_Nahversorgungsstandort Berliner Straße_VuEPlan_2022_02_21

Anlage 2 - 02_S_BP Nr. 35_Nahversorgungsstandort Berliner Straße_Planbezeichnung_2022_02_21

Anlage 2 – 03_Anlage_BP Nr. 35_Nahversorgungsstandort Berliner Straße_BTNT_2021_08_13

Anlage 3 – 04_Anlage_BP Nr. 35_Nahversorgungsstandort Berliner Straße_Baumbestands
liste_2021_08_13