

Städtebaulicher Vertrag

**gemäß § 11 BauGB
zum Bebauungsplan „Nahversorger am Neustädter Ring“
im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 13 und § 13a BauGB
der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte**

zwischen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Bismarckstraße 5
39517 Tangerhütte

vertreten durch ihren Bürgermeister
Herrn Andreas Brohm

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und der Convex RED GmbH
Krumbholzstr. 6
06406 Bernburg

vertreten durch ihren Geschäftsführer
Herrn Mirko Fiedler

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

Teil 1 Allgemeines

§ A1 Gegenstand des städtebaulichen Vertrages

- (1) In seiner Sitzung vom 23.06.2021 hat der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung eines B-Plans mit der Bezeichnung „Nahversorger am Neustädter Ring“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 13 und § 13a BauGB

- nachfolgend „B-Plan-Verfahren“, bzw. „B-Plan“ genannt -

gefasst (Beschluss-Nr.: BV 586/2021).

- (2) Der vorliegende städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB regelt die Zusammenarbeit und insbesondere die notwendigen Leistungen zur Entwicklung des Baugebietes zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.
- (3) Die Parteien schließen diesen Vertrag bereits zu Beginn des B-Plan-Verfahrens, um damit ihre Zusammenarbeit bereits während des B-Plan-Verfahrens zu regeln. Regelungen, die erst im Zuge des B-Plan-Verfahrens von der Gemeinde festgesetzt werden



(z.B. Teil 3 „Erschließung“ und Teil 4 „Ausgleichsmaßnahmen“), werden die Parteien dem vorliegenden Vertrag als Nachträge hinzufügen.

§ A2 Gegenstand des B-Plans

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans „Nahversorger am Neustädter Ring“ ist in der **Anlage 1** mit den Buchstaben A-B-C-D bezeichnet. Er umfasst folgende Teilflächen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Anteil	Größe
Tangerhütte	4	185/2	Teilfläche	ca. 16.000 m ²
Tangerhütte	4	176/25	Gesamtfläche	ca. 765 m ²
insgesamt				ca. 16.765 m ²

- nachfolgend „B-Plan-Gebiet“ genannt -

- (2) Der Vorhabenträger hat von der Eigentümerin ein notarielles Kaufangebot für das gesamte B-Plan-Gebiet erhalten. Durch Annahme dieses Kaufangebots kann er uneingeschränkt verfügbare Eigentümer des B-Plan-Gebietes werden.
- (3) Der Beschluss zur Aufstellung eines B-Plans (siehe § A1 Abs. (1) dieses Vertrages) sieht eine Nutzung des B-Plan-Gebiets als Einzelhandelsstandort für Nahversorger mit den erforderlichen Stellplätzen vor (siehe auch § V1).

Teil 2 Vorhaben

§ V1 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Der Vorhabenträger plant einen Einzelhandelsstandort zur Nahversorgung.

- nachfolgend „Vorhaben“ genannt -

- (2) Zur Umsetzung und für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist die Aufstellung des B-Plans gemäß § A1 Abs. (1) mit dem räumlichen Geltungsbereich gemäß § A2 Abs. (1) erforderlich.

§ V2 Durchführung

- (1) Die Durchführung des B-Plan-Verfahrens obliegt allein der Gemeinde. Die Gemeinde bleibt bei der planerischen Abwägung, bei ihren Beschlüssen (z.B. Satzungsbeschluss) sowie während des gesamten B-Plan-Verfahrens in ihren Entscheidungen souverän.
- (2) Die Gemeinde wird – nach den Vorgaben ihrer politischen Gremien und in terminlicher Abstimmung mit dem Vorhabenträger – für eine Durchführung des B-Plan-Verfahrens und die Anpassung des Flächennutzungsplanes innerhalb üblicher Fristen sorgen.



- (3) Der Vorhabenträger trägt alle Kosten dieses Vertrages, des B-Plan-Verfahrens und der Realisierung des B-Planes, insbesondere (aber nicht abschließend) für
- a. benötigte Gutachten (z.B. Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse)
 - b. Planungen (z.B. Entwurfsplanung zur Vorlage in den Gremien der Gemeinde, zur öffentlichen Auslegung und die Satzungsfassung)
 - c. benötigte Fachplanungen (z.B. verkehrs- und schalltechnische Untersuchungen)
 - d. die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Dritter
 - e. Vermessung
 - f. Erschließung und Durchführung
- (4) Der Vorhabenträger trägt alle Kosten der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sowie alle Kosten der Verfahrensakte, die die Gemeinde der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorlegen muss. Ausgenommen sind die der Gemeinde entstehenden verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten, die diese selbst zu tragen hat.
- (5) Unter der Voraussetzung, dass der B-Plan eine rechtlich, materiell und wirtschaftlich tragfähige Durchführung des Vorhabens erlaubt, verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde, beim Bauordnungsamt des Landkreises Stendal einen ordnungsgemäßen Bauantrag für das in § V1 beschriebene Vorhaben zu stellen und es nach den Festsetzungen des B-Plans und den Regelungen dieses Vertrages innerhalb von drei Jahren nach Bestandskraft des B-Plans vollständig fertigzustellen.
- (6) Nach abschließender Fertigstellung des Vorhabens zeigt der Vorhabenträger der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Das Vorhaben ist von der Gemeinde und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese vom Vorhabenträger innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Der Vorhabenträger ist in diesem Fall verpflichtet, der Gemeinde, bzw. den von dieser beauftragten Firmen entschädigungslos Zutritt zu den Grundstücken zu gewähren und sämtliche durch die Veranlassung und Durchführung der Maßnahmen verursachten Kosten zu tragen.
- (7) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in Abs. (6) genannten Frist fertiggestellt, kann die Gemeinde den B-Plan aufheben. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.
- (8) Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde vorsorglich von sämtlichen begründeten Ansprüchen Dritter frei (z.B. wegen etwaiger Beeinträchtigungen des Eigentums), die ihr gegenüber in Verbindung mit der Planung oder Durchführung des Vorhabens (einschließlich der Baugenehmigung) geltend gemacht werden und die auf ein Verschulden des Vorhabenträgers zurückzuführen sind. Dazu gehören auch Kosten für eine etwaige Verteidigung des B-Planes und seiner Durchführung. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle der Nichtbebauung des B-Plan-Gebiets nach Ablauf der im § V2 Abs. (6) benannten Frist alle oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagen, einschließlich der erdgebundenen Verkabelung, die mit der Erschließung des B-Plan-Gebietes verbunden sind, innerhalb von 12 Monaten auf seine Kosten zurückzubauen, sofern dies unter Abwägung der gegenseitigen Interessen der Parteien verhältnismäßig und erforderlich ist. Der Abbruch der Baumaßnahmen ist der Gemeinde unverzüglich

schriftlich anzuzeigen. Die vor Baubeginn vorhandenen Leitungen sind davon ausgenommen.

- (9) Die entsprechend § 71 (3) Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zu stellende Rückbaubürgschaft wird Bestandteil der Baugenehmigung. Der Vorhabenträger hat sie vor Baubeginn beim Bauordnungsamt des Landkreises Stendal durch eine Bank- oder Versicherungsbürgschaft zu hinterlegen, deren Höhe vom Bauordnungsamt des Landkreises Stendal festgelegt wird.
- (10) Zur Sicherung der in den Abs. 3 bis 9 eingegangenen Bindungen verpflichtet sich der Vorhabenträger, der Gemeinde für jede einzelne schuldhafte Zuwiderhandlung gegen eine dort aufgeführte Regelung eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 5.000 (in Worten: fünftausend Euro) zu zahlen.

Teil 3 Erschließung

Die Bestimmungen zur Erschließung des B-Plan-Gebiets (insbesondere hinsichtlich der Zuwegung, der Netzanschlüsse, der Wasserver- und -entsorgung) werden im Zuge des B-Plan-Verfahrens festgesetzt und nach der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses diesem Vertrag als Nachtrag hinzugefügt.

Teil 4 Ausgleichsmaßnahmen

Falls im B-Plan Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch das Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen festgesetzt werden, werden diese Maßnahmen nach der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses diesem Vertrag als Nachtrag hinzugefügt. Der Vorhabenträger wird diese Maßnahmen spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung auf seine Kosten vollständig durchführen. Bei Erteilung der Baugenehmigung übergibt der Vorhabenträger der Gemeinde bis zur naturfachlichen Endabnahme durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Stendal als Sicherheit eine unwiderrufliche, selbstschuldnerische, zeitlich unbefristete Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder Versicherung in Höhe der geschätzten Herstellungskosten der Ausgleichsmaßnahmen. Bei Teilfertigstellungen und -abnahmen gibt die Gemeinde die Bürgschaft anteilig frei.

Teil 5 Schlussbestimmungen

§ S1 Zustandekommen und Ende

- (1) Der Vertrag wird mit rechtsgültiger Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien rechtswirksam.
- (2) Der Vertrag endet fristlos, wenn die Gemeinde beschließt, das B-Plan-Verfahren einzustellen, oder wenn der Vorhabenträger seinen Antrag auf Aufstellung eines B-Plans mit der Bezeichnung „Nahversorger am Neustädter Ring“ widerruft. Einen solchen Wider-



ruf hat der Vorhabenträger der Gemeinde durch eingeschriebenen Brief zu erklären, wobei der Widerruf mit dessen Eingang bei der Gemeinde wirksam wird. Bis dahin entstandene Verpflichtungen – insbesondere die Pflicht zur Kostenübernahme für erbrachte Leistungen gemäß § V2 Abs. (3) und (4) – bleiben von diesem Widerruf unberührt.

- (3) Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger seine Aufgaben trotz zweifacher schriftlicher Mahnung je Einzelfall nicht erfüllt, oder wenn über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.

§ S2 Vertraulichkeit und Datenschutz

- (1) Die Stadt und der Vorhabenträger verpflichten sich im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Sie werden alle nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie zur Durchführung des Vertrages und der darin vereinbarten Maßnahmen erlangen, vertraulich behandeln und nur im gegenseitigen Einvernehmen oder aufgrund gesetzlicher Vorschriften an Dritte weitergeben.
- (2) Jede Partei hat für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

§ S3 Rechtsnachfolge des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gemeinde umgehend zu informieren, falls er das B-Plan-Gebiet und/oder das Bauvorhaben an einen Rechtsnachfolger überträgt, und der Gemeinde den Rechtsnachfolger zu benennen.
- (2) Die Verpflichtungen dieses Vertrags sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen – einschließlich der Maßgabe, sie weiteren Rechtsnachfolgern unverändert weiterzugeben. Diese Regelung entbindet den ausscheidenden Vorhabenträger nicht davon, für eine Vertrags- oder Schuldübernahme durch einen Dritten die Genehmigung der Gemeinde einzuholen. Die Gemeinde wird diese Genehmigung nur erteilen, wenn der eintretende Rechtsnachfolger sich ihr gegenüber schriftlich zur Einhaltung dieses Vertrags verpflichtet. Mit der Anerkennung des Rechtsnachfolgers durch die Gemeinde ist der ausscheidende Vorhabenträger aus allen Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag entlassen.

§ S4 Kostenübernahme

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten der Realisierung des Vorhabens, der Erschließungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen. Soweit über die in Teil 3 – Erschließung – genannten Maßnahmen hinaus weitere Maßnahmen zur Erschließung erforderlich sein sollten (insbesondere für die Zuwegung, den Netzanschluss oder die Löschwasserversorgung), trägt sie der Vorhabenträger.



§ S5 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige zusätzliche Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem B-Plan-Verfahren erforderlich werden könnten, ist ausgeschlossen.
- (2) Falls die Satzung aufgehoben wird, können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch, falls die Unwirksamkeit des B-Plans im Zuge eines gerichtlichen Streitverfahrens festgestellt wird.

§ S6 Formvorschriften, Salvatorische Klausel

- (1) Für diesen Vertrag und alle darauf basierenden Vereinbarungen und Nachträge gilt ausschließlich deutsches Recht, Vertragssprache ist ausschließlich Deutsch. Änderungen und/oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der einfachen Schriftform.
- (2) Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) Die Vertragsparteien bestätigen gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, ist die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags und/oder des Vertrages insgesamt dadurch nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen und/oder Regelungslücken durch Regelungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung und dieses Vertrags insgesamt rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahekommen.
- (5) Dieser Vertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag. Die Vertragsparteien erkennen an, dass für die Klärung etwaiger Streitigkeiten die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständig ist. Gerichtsstand ist Magdeburg.
- (6) Von diesem Vertrag erhalten die Gemeinde und der Vorhabenträger je eine Ausfertigung.

§ S7 Anlagen

- (1) Zu diesem Vertrag gehören folgenden Anlagen, die wesentliche Vertragsbestandteile sind:
 - a. Übersichtskarte
(Anlage 1 zum Beschluss des Stadtrates der Gemeinde – Beschluss-Nr.: BV 586/2021 – und zugleich **Anlage 1** zum vorliegenden Vertrag)



Städtebaulicher Vertrag
zwischen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und der Convex RED GmbH

- b. Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines B-Plans mit der Bezeichnung „Nahversorger am Neustädter Ring“ (Anlage 2 zum Beschluss des Stadtrates der Gemeinde – Beschluss-Nr.: BV 586/2021 – und zugleich **Anlage 2** zum vorliegenden Vertrag)

Die Vertragsparteien bestätigen, dass sie Gelegenheit hatten, die Anlagen zu erörtern.

- (2) Zukünftige Anlagen und Nachträge werden durch ihre beidseitige Unterzeichnung zu wesentlichen Bestandteilen des vorliegenden Vertrages.

Für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte:

für den Vorhabenträger:

Tangerhütte, den

Bernburg, den 05/07/2021

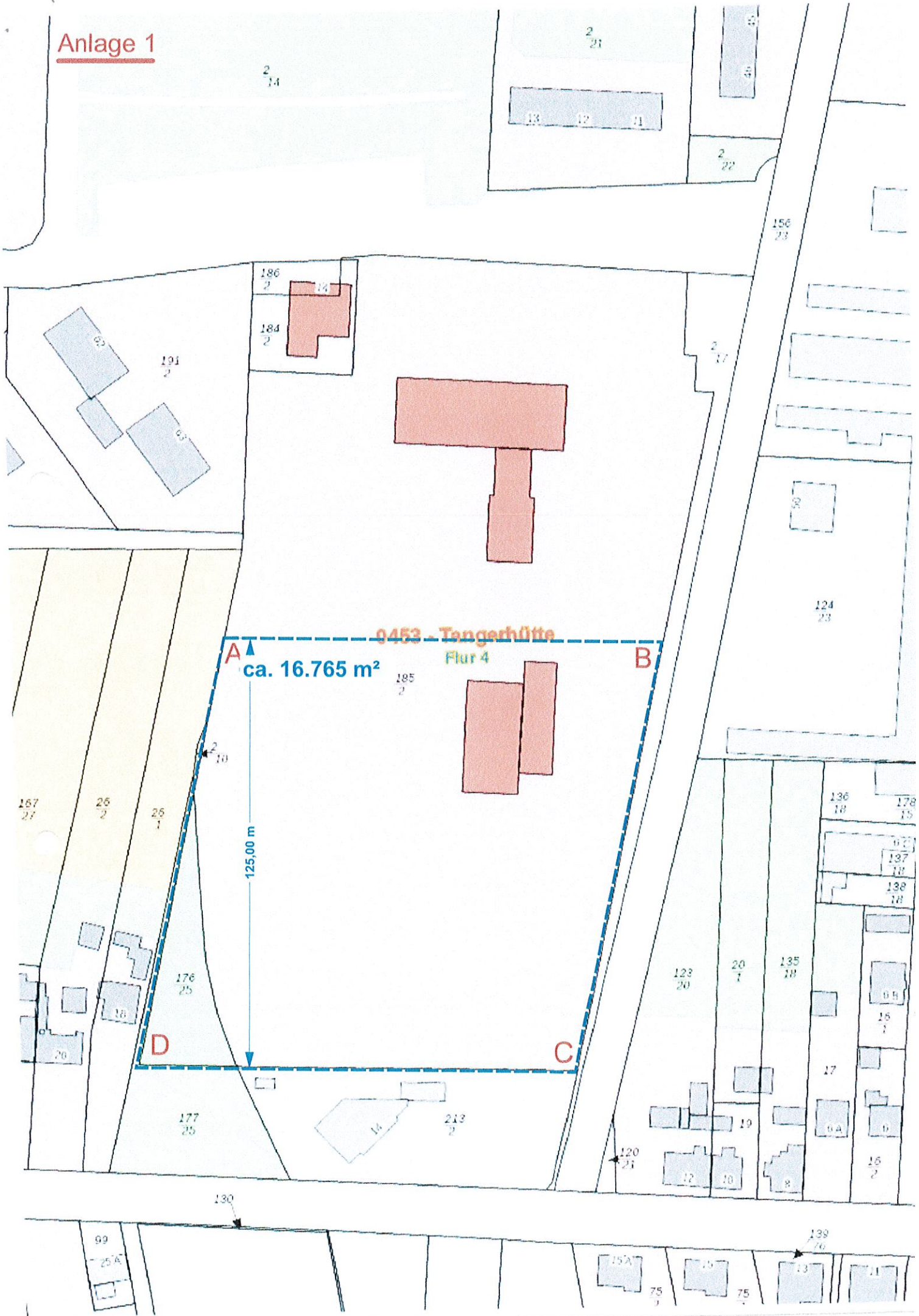
.....
Herr Andreas Brohm,
Bürgermeister


.....
Herr Mirko Fiedler,
Geschäftsführer

Dokumentende

ConvexRED GmbH
Krumbholzstraße 6
06406 Bernburg (Saale)

Anlage 1



Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 und § 13a BauGB

„Nahversorger am Neustädter Ring“

Die Convex RED GmbH
Krumbholzstr. 6
06406 Bernburg

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

plant, auf dem Areal

Gemarkung Tangerhütte, Flur 4, Flurstück 185/2 (Teilfläche) und
Gemarkung Tangerhütte, Flur 4, Flurstück 176/25 (insgesamt)

- siehe **Anlage 1**, nachfolgend „B-Plan-Gebiet“ genannt -

einen Einzelhandelsstandort

- nachfolgend „Vorhaben“ genannt -

zu errichten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine Fläche von rund 16.765 m² haben, wobei das genaue Gebiet noch vermessen werden muss.

Da sich das B-Plan-Gebiet im Innenbereich der Stadt Tangerhütte befindet, beantragt der Vorhabenträger die Durchführung des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Voraussetzung ist die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei der Fläche des geplanten Vorhabens handelt es sich um Teilflächen des ehemaligen Gymnasiums Tangerhütte. Die Durchführung des Verfahrens soll gemäß BauGB § 13 im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Für die Stadt Tangerhütte besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. In diesem ist das B-Plan-Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Gemäß § 8 Abs. 3. BauGB ist der Flächen-nutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Für den Fall, dass die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte dem Antrag stattgibt, verpflichtet sich der Vorhabenträger schon jetzt, die Kosten für das B-Plan-Verfahren einschließlich der dazu erforderlichen Planungen und Gutachten zu tragen (siehe **Anlage 2**, Entwurf für einen städtebaulichen Vertrag, Stand vom 17.05.2021).

Im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches soll ein sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Die verkehrstechnische Erschließung des geplanten Vorhabens ist von der Otto-Nuschke-Straße her vorgesehen. Die genauen Anschlusspunkte insbesondere für die Ver- und Ent-sorgung werden im Rahmen der weiterführenden Planungen mit den zuständigen Versor-gungsträgern festgelegt. Das anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit innerhalb des B-Plan-Gebietes verbleiben.

Frei 18/05/2021

Dem Antrag auf Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sind eine Übersichtskarte (Anlage 1) sowie ein Entwurf des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB (Anlage 2) beigefügt. Letzterer wird im B-Plan-Verfahren an die sich daraus ergebenden Bedingungen angepasst.

Bernburg, den 18.05.2021

für den Vorhabensträger



Herr Mirko Fiedler,
Geschäftsführer

ConvexRED GmbH
Krumbholzstraße 6
06406 Bernburg (Saale)