

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

gemäß § 11 (1) Nr. 2 BauGB

zur Sicherung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegelande Köthen-Ost / Alte Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt)

Die **Stadt Köthen (Anhalt)**, Marktstraße 1 – 3, 06366 Köthen (Anhalt)
- nachfolgend **Stadt** genannt –,

vertreten durch den Oberbürgermeister,
Herrn Bernd Hauschild

und der Firma **Salzgitter Mannesmann Stahlhandel GmbH** mit Sitz in Düsseldorf
– nachfolgend **Vertragspartner** genannt –,

vertreten durch die Geschäftsführer
Herrn Martin Walde und
Herrn Volker Schult

schließen folgenden Vertrag zur Sicherung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen
für die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Gewerbegelande Köthen-Ost / Alte Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) ab.

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
§ 1 Vertragsgegenstand.....	3
§ 2 Bestandteile des Vertrages	4
§ 3 Beschreibung des Vorhabens	4
§ 4 Art und Umfang der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen	4
§ 5 Durchführungsverpflichtung	4
§ 6 Abnahme	5
§ 7 Sanktionen, Sicherheitsleistungen,	5
§ 8 Wirksamwerden.....	6
§ 9 Schlussbestimmungen	6

Anlagen:

Anlage 1	Planzeichnung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbege- lände Köthen-Ost / Alte Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt)
Anlage 2	Begründung und Umweltbericht zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
Anlage 3	Vertragserfüllungsbürgschaft für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen
Anlage 4	Grobkostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen ÄF II
Anlage 5	Übersichtsplan zur Grobkostenschätzung

Präambel

Der Vertragspartner, die Firma Salzgitter Mannesmann Stahlhandel GmbH betreibt in der Friedrich Ebert Straße 39 einen lagerhaltenden Stahlhandel mit Anarbeitung und beabsichtigt eine Erweiterung des bestehenden Standortes in den Bebauungsplan 3 hinein. Es ist ein Hallenanbau an die bestehende Halle geplant.

Aufgrund der Festsetzungen der beiden Bebauungspläne Nr.3 und Nr.9 ist eine zusammenhängende Bebauung der beiden Gewerbeflächen, wie es der logistische und technische Ablauf der Produktion erfordert, nicht möglich. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, sowohl den Bebauungsplan Nr. 3 als auch den angrenzenden Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 zu ändern, so dass ein zusammenhängender Bauteppich entsteht.

Beide Änderungen werden verfahrenstechnisch zusammengefasst.

Mit der Änderung der Bebauungspläne sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbebetriebes geschaffen werden.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 besteht aus den Änderungsbereichen **ÄF I** und **ÄF II** und ist in der Planzeichnung-Anlage 1 dargestellt.

Die **ÄF I** bezieht sich sowohl auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 (GE 2, Maßnahmenfläche und Straßenverkehrsfläche) als auch auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 (5 m breiter Streifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze).

Die ÄF I hat eine Größe von ca. 5,26 ha.

Die **ÄF II** setzt eine Maßnahmenfläche fest, die in der ÄF I überplant wird und damit an dieser Stelle wegfällt. Das Ausgleichspotential der beiden Maßnahmenflächen ist identisch. Zusätzlich wird in die ÄF II der nicht überbaubare Bereich des westlich angrenzenden Gewerbegebietes einbezogen und somit der nicht überbaubare Bereich von 10,0 m auf 5,0 m reduziert. Die ÄF II hat eine Größe von ca. 1,04 ha.

Für den mit der Bebauungsplanänderung einhergehenden Eingriff in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Köthen, Flur 29, Flurstücke 132/1, 132/2, 133/1 und 133/2 festgesetzt. Diese Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Köthen (Anhalt).

Die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen sind der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost / Alte Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textliche Festsetzungen zu entnehmen; die Erläuterungen dazu sind der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht enthalten.

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Vertrag dient der Sicherung und Durchführung der festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturschutzgebietes durch bauliche Vorhaben im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1a (3) BauGB.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost / Alte Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) bestehend aus der Planzeichnung - Teil A mit den textlichen Festsetzungen - Teil B (Anlage 1) und der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2)
- b) die Vertragserfüllungsbürgschaft als Sicherheit für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (Anlage 3)
- c) Grobkostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen (Anlage 4)

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost / Alte Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) wird im Geltungsbereich der ÄF I im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan eine Grünfläche zu einer Baufläche umgewandelt, damit eine zusätzliche bauliche Nutzung ermöglicht und der bebaubare Grundstücksbereich erhöht. Um den Ausgleich dieses zusätzlichen Eingriffs in Natur und Landschaft abzusichern, werden im Geltungsbereich der ÄF II Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Der mit der Umsetzung der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird mit den Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

§ 4 Art und Umfang der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Art und Umfang der aufgrund des Eingriffs zu erwartenden Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und der daraus abzuleitende Kompensationsbedarf sind im Umweltbericht beschrieben.
- (2) Die Ausgleichsmaßnahmen nach diesem Vertrag umfassen die getroffenen Festsetzungen zur ÄF II der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost / Alte Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt).

§ 5 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Firma Salzgitter Mannesmann Stahlhandel GmbH verpflichtet sich, nach Maßgabe der Bestimmungen über Art und Umfang laut § 4, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage einer mit der Stadt abgestimmten Ausführungsplanung auf ihre Kosten nach den Regelungen dieses Vertrages durchzuführen.

- (2) Die Firma Salzgitter Mannesmann Stahlhandel GmbH verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen spätestens 24 Monate nach Rechtswirksamkeit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 fachgerecht auszuführen.

§ 6 Abnahme

- (1) Die Firma Salzgitter Mannesmann Stahlhandel GmbH zeigt der Stadt die vertragsgemäße Durchführung der in § 4 festgelegten Ausgleichsmaßnahmen nach Herstellung an. Die erste Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach der Fertigstellungspflege (1 Jahr) gemeinsam vor Ort. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragspartnern zu unterzeichnen.
Die Endabnahme der Ausgleichsmaßnahmen und Übergabe an die Stadt erfolgt nach der Entwicklungspflege (4 Jahre) gemeinsam vor Ort. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragspartnern zu unterzeichnen.
- (2) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese unter Fristsetzung durch die Firma Salzgitter Mannesmann Stahlhandel GmbH zu beseitigen.

§ 7 Sanktionen, Sicherheitsleistungen,

- (1) Sollte die Firma Salzgitter Mannesmann Stahlhandel GmbH die ihr gemäß den Festlegungen des § 4 dieses Vertrages obliegenden Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem § 5 (2) nicht oder nicht vollständig durchgeführt haben und ist zudem eine Frist gemäß § 6 (2) zur Beseitigung der Beanstandung fruchtlos verstrichen, so ist die Stadt berechtigt, die dann noch ausstehenden Ausgleichsmaßnahmen nach § 5 (1) dieses Vertrages auf Kosten der Firma Salzgitter Mannesmann Stahlhandel GmbH selbst durchführen zu lassen.
- (2) Zur Absicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen nach diesem Vertrag übergibt die Firma Salzgitter Mannesmann Stahlhandel GmbH vor dem Satzungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbelände Köthen-Ost / Alte Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) an die Stadt eine schriftliche, unwiderrufliche, unbedingte, unbefristete und selbstschuldnerische Bürgschaft eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstitutes in Höhe von 100% der Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Grobkostenschätzung in Anlage 4 in Höhe von **38.400,00 €** (in Worten achtunddreißigtausendvierhundert Euro).
- (3) Nach der mängelfreien ersten Abnahme gemäß § 6 wird die Vertragserfüllungsbürgschaft durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft für die Entwicklungspflege (VE) in Höhe **19.000,00 €** für den Zeitraum von weiteren 4 Jahren ersetzt.
- (4) Die Freigabe der Vertragserfüllungsbürgschaft für die Entwicklungspflege (VE) erfolgt nach mängelfreier Endabnahme der Entwicklungspflege (4 Jahre).

§ 8 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost / Alte Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) in Kraft tritt, oder wenn vor Inkrafttreten eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird und die Übergabe der Vertragserfüllungsbürgschaft erfolgt ist.

§ 9 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten jeweils ein Exemplar.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Der Vertrag wird gültig mit seiner Unterzeichnung.

Köthen (Anhalt), den.....

Düsseldorf, den.....

.....
für die Stadt

.....
für die Firma Salzgitter Mannesmann
Stahlhandel GmbH