

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.3 „Einkaufszentrum Merziener 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 die **SIV Immobilien-Holding GmbH & Co. KG**, Berliner Chaussee 13, 16559
Kreuzbruch
– nachfolgend **Vertragspartner** genannt –,

vertreten durch
Herrn Stefan Meyer

schließen folgenden Vertrag über städtebauliche und landschaftsplanerische
Leistungen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 8.3
„Einkaufszentrum Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) ab.

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines

II. Einzelheiten

III. Schlussbestimmungen

Anlage A

**Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.8.3
„Einkaufszentrum Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt)**

Anlage B

**Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Köthen (Anhalt)
Auszug- Seiten 77-111**

I. Allgemeines

Der Vertragspartner, die SIV Immobilien-Holding GmbH & Co.KG betreibt in Köthen (Anhalt), Merziener Straße 20 ein Einkaufszentrum (Kaufland), bestehend aus einem SB-Warenhaus mit ergänzenden Fachmärkten. Die baulichen Anlagen sind auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.11 „Einkaufszentrum Merziener Straße Köthen“ aus dem Jahre 1992 entstanden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.11 weist erhebliche rechtliche Defizite auf und soll durch einen rechtskonformen Bebauungsplan ersetzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.3 soll das bestehende Einkaufszentrum Merziener Straße rechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des seit 1992 rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.11 und soll lückenlos in den Bebauungsplan Nr. 8.1/8.2 eingepasst werden.

Das Plangebiet wird begrenzt im Süden durch die Merziener Straße, im Osten durch das Fitnesscenter und die festgesetzte Grünfläche mit Gewässer, im Norden durch Ackerflächen und im Westen durch die private Erschließungsstraße.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.3 ist in der Anlage 1 zur Anlage A dargestellt. Er umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Schaffung der Rechtsgrundlage zur Sicherung des bestehenden Einkaufszentrums Merziener Straße und Festsetzung als Sondergebiet Einzelhandel gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.
- Festsetzung des Versiegelungsgrades auf das unabdingbar notwendige Maß und eindeutige Festsetzung des Baufeldes durch Baugrenzen
- Sicherung des bestehenden Gewässers einschließlich des Uferschonstreifens
- Sicherung der verkehrstechnischen Anbindung und Erschließung des Plangebietes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.3 soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Dies ist zulässig, wenn sich der vorhandene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche ändern sich nicht bzw. nicht wesentlich. Die städtebauliche Grundstruktur bleibt erhalten. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen kann.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB bestehen nicht. Die baulichen Anlagen sind auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.11 entstanden und bereits vorhanden. Durch die Bebauungsplanung werden keine neuen Eingriffe begründet.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) ist das Gebiet des Planvorhabens als „Sonderbaufläche Einkaufszentrum“ dar.

Die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist gegeben.

Das gesamte Gelände befindet sich im Privateigentum des Vorhabenträgers.

Die Parteien haben sich darauf verständigt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.3 das bestehende Einkaufszentrum Merziener Straße rechtlich gesichert werden soll.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8.3 „Einkaufszentrum Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) (**Anlage A**) wurde in der Stadtratssitzung am 26.04.2018 gefasst und wurde im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) am 25.05.2018 bekannt gemacht.

§ 1

Allgemeine Pflichten des Vertragspartners

- (1) Die Leistungen, die zur Erarbeitung des Bebauungsplanes erbracht werden, müssen den allgemeinen anerkannten Regeln der Planungstechnik, dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (wie z.B. BauGB, BauNVO, BauO LSA, PlanzV, BNatSchG, NatSchG LSA, DIN 18005 etc.) entsprechen.
- (2) Der Vertragspartner hat seiner Planung nur die schriftlichen Aufgabenstellung der Stadt zu Grunde zu legen und etwaige Bedenken hiergegen der Stadt unverzüglich mitzuteilen; er hat seine Leistungen vor der endgültigen Planfassung mit der Stadt und den anderen fachlich Beteiligten abzustimmen. Der Vertragspartner hat sich rechtzeitig zu vergewissern, dass der Planung öffentlich-rechtliche Hindernisse und Bedenken nicht entgegenstehen. Die Haftung des Vertragspartners für die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Leistungen wird durch die Anerkennung oder Zustimmung der Stadt nicht eingeschränkt.
- (3) Der Vertragspartner hat die ihm übertragenen Leistungen im Einvernehmen mit der Stadt auf eigene Rechnung an ein qualifiziertes Planungsbüro weiterzugeben.
- (4) Das beauftragte qualifizierte Planungsbüro wird die ihm übertragenen Leistungen in Kooperation mit anderen Planungsbüros, anderen Fachingenieuren (z.B. Vermessungsingenieur, Erdbaulabor, Verkehrsplaner, Landschaftsplaner etc.) erbringen und diese Leistungen koordinieren. Für die Auftragserteilung ist das Einvernehmen mit der Stadt herzustellen.
- (5) Ansprüche des Vertragspartners auf Grund bereits erbrachter Leistungen gegen die Stadt, sind ausgeschlossen, und zwar auch dann, wenn dieser Vertrag im Übrigen nichtig sein sollte.

§ 2

Zusammenarbeit zwischen Stadt, Vertragspartner und anderen fachlichen Behörden

- (1) Die Befugnisse der Stadt im Rahmen des Vertrages werden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.3 „Einkaufszentrum Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) von der Abteilung Stadtentwicklung der Stadt wahrgenommen.
- (2) Der Vertragspartner unterrichtet die Stadt rechtzeitig über die Leistungen, die ggf. andere an der Planung und Erfüllung des Vertrages fachlich Beteiligte zu erbringen haben und über die mit diesen vereinbarten Termine/ Fristen (z. B. spezielle Fachgutachten, Prüfungen im Rahmen von Verkehrsplanungen, Umweltverträglichkeitsprüfungen, Bodenuntersuchungen).
- (3) Der Vertragspartner erteilt den anderen fachlich Beteiligten Auskunft, gewährt ihnen Einblick in seine Unterlagen und stellt die erforderlichen Planungsunterlagen zur Verfügung. Die Beiträge der fachlich Beteiligten sind von ihm zu koordinieren und in die Planungsunterlagen einzuarbeiten, soweit dies zur Erfüllung dieses Vertrages notwendig ist.
- (4) Die Stadt ist verpflichtet, dem Vertragspartner jederzeit sämtliche Informationen zu geben, welche für die Erfüllung des Vertrages notwendig sind; sie wird Einsicht gewähren in alle vorhandenen Pläne und Texte der laufenden und abgeschlossenen Planungsverfahren.

§ 3

Vertretung der Stadt durch den Vertragspartner

- (1) Der Vertragspartner wird zur Wahrung der Rechte und Interessen der Stadt im Rahmen der ihm entsprechend dem Vertrag übertragenen Leistungen berechtigt und verpflichtet. Er hat die Stadt unverzüglich über Umstände zu unterrichten, aus denen vorher nicht erkennbare, besondere Anforderungen gegenüber der Erfüllung des Auftrages feststellbar sind.
- (2) Finanzielle Verpflichtungen für die Stadt darf der Vertragspartner nicht eingehen. Dies gilt auch für den Abschluss, die Änderung und Ergänzung von Verträgen für die Erfüllung des Vertrages.

§ 4

Auskunftspflicht des Vertragspartners

Der Vertragspartner hat der Stadt über alle wichtigen Vorgänge im Zusammenhang mit den ihm entsprechend dieses Vertrages übertragenen Planungsleistungen Auskunft zu erteilen.

§ 5

Herausgabeanspruch der Stadt

Die von dem Vertragspartner zur Erfüllung des Vertrages für die Stadt gefertigten und beschafften sowie die ihm überlassenen Unterlagen sind der Stadt spätestens nach Erfüllung des Auftrages auszuhändigen und werden ihr Eigentum. Hierzu gehören auch die vervielfältigungsfähigen Originale der erarbeiteten oder andere Planungsunterlagen. Ein Zurückbehaltungsrecht des Vertragspartners ist ausgeschlossen. Die anzufertigende Planunterlage soll in dreifacher Ausfertigung farbig und digital geliefert werden.

§ 6

Urheberrecht

- (1) Die Stadt darf Unterlagen für die im Vertrag genannten Planungsmaßnahmen ohne Mitwirkung des Vertragspartners nutzen und ändern.
- (2) Die Stadt hat das Recht zur Veröffentlichung der durch den Vertragspartner erarbeiteten Planungsunterlagen; bei Veröffentlichungen in Fachzeitschriften nur unter Namensangabe des Vertragspartners und der beteiligten sonstigen Planungsbüros.
- (3) Die Absätze (1) und (2) gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet.

§ 7

Kostenregelung

- (1) Die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 8.3 „Einkaufszentrum Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) und evtl. notwendiger Fachgutachten werden vom Vertragspartner getragen.
- (2) Die Stadt übernimmt die Kosten der Aufgaben, die ihr im Bauleitplanverfahren als hoheitliche Aufgaben gesetzlich zugewiesen

sind (Teil II § 5 dieses Vertrages). Diese Kosten werden dem Vertragspartner nicht in Rechnung gestellt.

- (3) Die Kosten für notwendige Überarbeitungen der Unterlagen während der Planaufstellung hat der Vertragspartner zu übernehmen.

§ 8

Ansprüche bei Vertragskündigung

Bei einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses bleiben Ansprüche der Vertragsparteien aus Teil I §§ 4 – 6 unberührt.

§ 9

Haftung und Verjährung

- (1) Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche der Stadt richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Die Stadt kann bei Inanspruchnahme des Vertragspartners diese selbst mit der Beseitigung der Schäden beauftragen, soweit eine fachkundige Ausführung gewährleistet ist. Ein Anspruch des Vertragspartners hierauf besteht nicht.

§ 10

Erfüllungsort

Erfüllungsort für die Leistungen des Vertragspartners ist Köthen (Anhalt).

§ 11

Sonstiges

Soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt, gelten ergänzend nacheinander

- a) Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung,
- b) Die Allgemeinen Vertragsbestimmungen für freiberuflich tätige Planer (AVB),
- c) Die Bestimmungen über den Werkvertrag (§§ 631ff. BGB),
- d) Die Vertragsparteien sind sich einig darüber, dass Korruption in diesem Vertrag keinen Platz haben darf.

II. Einzelheiten

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages sind nachstehende städtebauliche Leistungen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 8.3 „Einkaufszentrum Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt).

§ 2

Grundlagen der Planungsmaßnahme

- (1) Der Planungsmaßnahme liegen vorab zu Grunde
 - a) Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt),
 - b) Begrenzung des Bebauungsplangebietes, das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha,
 - c) schriftlich formulierte, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung,
 - d) Landschaftsplanentwurf
 - e) Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.11
 - f) Einzelhandels- und Zentrenkonzept (**Anlage B-** Auszug S. 77-111)
- (2) Entsprechend dem Planungs- und Verfahrensfortschritt wird die Stadt nach Abstimmung mit dem Vertragspartner über Alternativlösungen entscheiden und ggf. weitere Angaben für die Erfüllung des Auftrages - auch in terminlicher Art – machen.

§ 3

Leistungen des Vorhabenträgers

- (1) Die Stadt überträgt dem Vertragspartner städtebauliche Leistungen nach § 19 HOAI in dem Umfang, wie sie im Teil II, § 4 dieses Vertrages beschrieben werden. Der Vertragspartner kann das Honorar für die planerischen und erforderlichen gutachterliche Leistungen mit den von ihm beauftragten Planungsbüros frei vereinbaren.
- (2) Der Vertragspartner ist verpflichtet, im Rahmen des Planungsvorhabens weitere Leistungen zu den Bedingungen dieses Vertrages zu übernehmen, wenn dies vereinbart wird. Bei der Übertragung weiterer Leistungen ist eine Vertragsergänzung erforderlich.
- (3) Aus der stufen- und abschnittswisen Beauftragung kann der Vertragspartner keinen Anspruch auf Honorar oder Schadensersatz ableiten.

- (4) Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 8.3 „Einkaufszentrum Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) bildet die aktuelle amtliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1.000. Abweichende Maßstäbe sind mit der Stadt abzustimmen. Die Bereitstellung der Planunterlagen sowie inhaltliche Komplettierung obliegt dem Vertragspartner.

§ 4

Umfang der Leistungen des Vertragspartners

- (1) Städtebauliche Leistungen nach § 19 HOAI – Bebauungsplan –

Der Vertragspartner hat sämtliche Grundleistungen gemäß Anlage 3 zu § 19 HOAI zu erbringen:

Leistungsphase 1- Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen

Leistungsphase 2- Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Leistungsphase 3- Plan zur Beschlussfassung

Falls sich im Laufe der Bearbeitung herausstellt, dass Besondere Leistungen gemäß der Anlage 9 Nr.5 der HOAI erforderlich werden, sind diese gesondert zu vereinbaren.

- (2) Die im Absatz 1 genannten Leistungen sind terminlich parallel zu den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten nach dem Baugesetzbuch zu erbringen.
- (3) Das Abwägungsmaterial aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist von dem durch den Vertragspartner beauftragten Planungsbüro aufzubereiten und entsprechende Abwägungsvorschläge für den Stadtrat zu unterbreiten. Die Unterlagen dafür sind in Zusammenarbeit mit der Stadt vorzubereiten.
- (4) Der Vertragspartner hat sämtliche Vervielfältigungen im Zusammenhang mit der Beteiligung der Behörden, der Öffentlichen Auslegung und der Ausreichung der Entwurfsexemplare zur Beschlussfassung an die Mitglieder des Stadtrates zu erstellen.

§ 5

Leistungen der Stadt Köthen (Anhalt)

Die Stadt erbringt folgende Leistungen oder lässt sie in ihrem Auftrag erbringen:

zu Leistungsphase 1- Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen

- a) Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches
- b) Formulierung der zur Auftrags Erfüllung zu beachtenden allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen unter Berücksichtigung sonstiger örtlicher und überörtlicher Detailplanungen nach Vorbereitung durch den Vertragspartner
- c) Abstimmung mit den Ämtern innerhalb der Verwaltung
- d) Die Stadt übergibt dem Vertragspartner, soweit erforderlich, die in Teil II § 2 (1) dieses Vertrages aufgeführten Unterlagen sowie eine Liste der Träger öffentlicher Belange
- e) Beschreiben der endgültigen Aufgabe nach Vorbereitung durch den Vertragspartner

Leistungsphase 2- Entwurf zur öffentlichen Auslegung

- a) Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB nach Vorbereitung durch den Vertragspartner
(sämtliche Vervielfältigungen des Entwurfs fertigt der Vertragspartner gemäß Teil II § 4 dieses Vertrages)
- b) Fertigen der Beschlussvorlagen zu den Auslegungsbeschlüssen für den Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss, den Hauptausschuss und den Stadtrat sowie Teilnahme an den Sitzungen
(sämtliche Vervielfältigungen des Entwurfs fertigt der Vertragspartner gemäß Teil II § 4 dieses Vertrages)
- c) Vorbereitung und Durchführung des Auslegungsverfahrens, soweit hoheitliche Tätigkeit
- d) Beratung des Vertragspartners bei der Auswertung der hervorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der Behördenbeteiligung und der Öffentlichkeitsbeteiligung
- e) Fertigen der endgültigen Fassung der Stellungnahme der Stadt zu Bedenken und Anregungen nach Vorbereitung durch den Vertragspartner
- f) Fertigen der Mitteilungen an die Bürger und Behörden zum Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsbeschluss)

Leistungsphase 3- Plan zur Beschlussfassung

- a) Fertigen der Beschlussvorlage für den Satzungsbeschluss und Teilnahme an den Sitzungen auf der Grundlage der vom Vertragspartner vorgelegten Unterlagen
(sämtliche Vervielfältigungen des Satzungsexemplars fertigt der Vertragspartner gemäß Teil II § 4 dieses Vertrages)

- b) Bekanntmachung der Satzung
- c) Fertigen der Ausfertigung

§ 6 Termine

- (1) Die Stadt ist berechtigt, dem Vertragspartner für die von ihm zu erbringenden Leistungen Fristen entsprechend dem Erfordernis nach dem jeweiligen Fortschritt im Verfahren zu setzen. Die Durchsetzung des Bauleitplanverfahrens wird gemäß folgendem Zeitplan angestrebt:

26.04.2018	Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat
25.05.2018	Bekanntmachung Aufstellung im Amtsblatt
02/ 2019	Entwurfserarbeitung
03/ 2019	Ämterbeteiligung
05/ 2019	Behördenbeteiligung
09/ 2019	Offenlagebeschluss im Stadtrat
10/ 2019	Bekanntmachung Offenlage im Amtsblatt
10/ 2019	Information der Behörden über Offenlage
11/ 2019	Offenlage (Durchführungsvertrages nicht erforderlich)
03/ 2020	Abwägungsbeschluss im Stadtrat
03/ 2020	Satzungsbeschluss im Stadtrat

Grundlage zur Einhaltung dieser Terminkette ist die fristgerechte Abarbeitung der Aufgaben des Vertragspartners aus Teil II § 4 dieses Vertrages.

Terminverzögerungen sind nur im beidseitigen Einvernehmen möglich.

- (2) Die Stadt wird nach Erfüllung bzw. Vorlage der einzelnen vom Vertragspartner zu erbringenden Leistungen die ihr daraufhin obliegenden Aufgaben bzw. Verfahrensschritte kurzfristig erfüllen bzw. einleiten.

III. Schlussbestimmungen

§ 1

Beendigung des Vertragsverhältnisses

- (1) Das Vertragsverhältnis endet mit der ordnungsgemäßen Erfüllung der Leistung. Der Vertrag kann nur aus wichtigen Gründen von den Vertragsparteien unmittelbar zu vertretenden Gründen gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform und muss begründet werden.
- (2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
 - a) die Stadt die Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 8.3 „Einkaufszentrum Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt), die Einleitung und Durchführung des Verfahrens zur Herbeiführung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 8.3 ohne sachlichen Grund verzögert oder verweigert (gemäß § 1 (3) BauGB besteht kein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes),
 - b) der Vertragspartner die übernommenen Aufgaben durch eigenes Verschulden oder Verschulden des von ihm beauftragten Unternehmens nicht erfüllt.
 - c) wenn die Planung von Seiten des Vertragspartners nicht fortgeführt werden soll.
- (3) Im Falle der Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund gemäß Absatz 2 a) hat der Vertragspartner nur Anspruch auf Vergütung seiner erbrachten Leistungen, soweit diese für die Stadt von Nutzen sind. Weitere Ansprüche kann der Vertragspartner gegen die Stadt nicht geltend machen. Hat der Vertragspartner den Kündigungsgrund zu vertreten (Absatz 2 b), so ersetzt er der Stadt den hierdurch entstandenen Schaden.

§ 2

Rechtsnachfolge

Die Rechte und Pflichten des Vertragspartners aus diesem Vertrag sind im Falle einer Gesamtrechtsnachfolge auch für jeweilige Rechtsnachfolger verbindlich.

§ 3

Schlussbestimmungen

- (1) 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.

- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Die Stadt und der Vertragspartner erhalten je eine Ausfertigung.

Köthen (Anhalt), den

Keuzbruch, den 05.11.2018

.....
für die Stadt


.....
für den Vertragspartner

Anlage A

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.3 „Einkaufszentrum Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt)