

Städtebaulicher Vertrag

über das Vorhaben

Bebauungsplan „Wohnquartier Carl J. Krause“

Die Stadt Finsterwalde,
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde,
vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Jörg Gampe

(nachfolgend „Stadt“ genannt)

und

.....
.....

(nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt)

schließen folgenden städtebaulichen Vertrag, um die infolge der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren „Wohnquartier Carl J. Krause“ erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen und Folgemaßnahmen zu sichern:

§ 1 Vorbemerkung/Vertragszweck

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 rot umgrenzten Flächen in Finsterwalde.
- (2) Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den Flurstücken 237/1, 238/1, 246/1, 247/2, 247/3, 247/4 und 247/5 der Flur 9 in der Gemarkung Finsterwalde ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde beschlossen, den Bebauungsplan „Wohngebiet Carl J. Krause“ aufzustellen.
- (3), ist Eigentümer der innerhalb des Vertragsgebietes gelegenen Grundstücke Flurstücke 246/1, 247/2, 247/3, 247/4 und 247/5 der Flur 9 in der Gemarkung Finsterwalde. Die Flurstücke 237/1 und 238/1 wurde im Zuge der Zwangsversteigerung erworben, eine Eigentumsumschreibung steht noch aus.
- (4) Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.
Grundlage dieses Vertrages ist der als Anlage 2 beigefügte Bebauungsplanentwurf.
Nach dem Stand der Planung ergeben sich folgende Probleme:
 - Auf dem Grundstück befinden sich Altlasten
 - Für die geplanten Vorhaben sind nach dem Stand der Planung passive Lärmschutzmaßnahmen (Maßnahmen an den Gebäuden) erforderlich
- (5) Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans und um die durch den Bebauungsplan aufgeworfenen Probleme auszuräumen, schließen die Parteien folgenden Vertrag:

§ 2 Bodensanierung und Freilegung von Grundstücken

- (1) Die beabsichtigen Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplanes ermöglichen auf diesen Grundstücken u. a. die Errichtung von Wohngebäuden.
- (2) Die Grundstücke des Vorhabenträgers sind von dem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Altlastenerkundung/-bewertung und Sanierung, Herrn untersucht worden. Nach dem vorliegenden, als Anlage 3 beigefügten Untersuchungsbericht vom 28. Mai 2018 (nachfolgend „Untersuchungsbericht 1“ genannt), sind auf den Grundstücken Belastungen mit Arsen und Benzo[a]pyren festgestellt worden, die die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Mensch und die Nutzungsarte Wohnen überschreiten.
- (3) Nach den Empfehlungen des Gutachters, denen sich das Umweltamt des Landkreises mit Schreiben vom 11.09.2018 angeschlossen hat, sind die mit Arsen und Benzo[a]pyren kontaminierten Bereiche wegen möglicher Gefahr für den Menschen zu sanieren.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sofern und sobald die im Bebauungsplan festgesetzten neuen Nutzungsmöglichkeiten tatsächlich realisiert werden sollen wie folgt:
 - 4.1 Die in dem Untersuchungsbericht 1 festgestellten belasteten Bereiche gemäß den Sanierungsvorschlägen des sind in Abstimmung mit dem Umweltamt, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, des Landkreises und unter Aufsicht eines fachlich qualifizierten Büros vor Errichtung der Wohngebäude zu sanieren.
 - 4.2 Da Aussagen zur Untergrundbelastungen auf den zum Zeitpunkt der Untersuchungen nicht zugänglichen Bereichen bisher nicht getroffen werden konnten und während des Abbruchs bzw. der Beräumung weitere Kontaminationen zu Tage treten können, ist auf diesen Flächen analog der im Untersuchungsbericht 1 beschriebenen Methodik, eine den Baufortschritt begleitende Gefahrenabschätzung durch ein geeignetes Büro in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Elbe-Elster, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, durchzuführen.
 - 4.3 Sofern sich bei der baubegleitenden Analyse nach Ziffer 4.2 ergibt, dass im Boden weitere Kontaminationen vorhanden sind, die eine Gefahr für die geplante Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplan darstellen, werden diese durch den Vorhabenträger, soweit zur Beseitigung dieser Gefahr erforderlich, saniert.
 - 4.4 Durch die vorgenannten Verpflichtungen bleiben die nach anderen Rechtsvorschriften ggf. zu fordernden Sanierungen bezüglich Kontaminationen, die nicht Gegenstand dieses Vertrages sind - unabhängig von der Verwirklichung der geplanten Vorhaben - unberührt.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, von der Stadt keine Entschädigungen - welcher Art auch immer - dafür zu verlangen, dass bei der geplanten Nutzung der Grundstücke die vorhandenen Kontaminationen beseitigt werden müssen.

§ 3 Immissionsschutzbindungen

- (1) Die beabsichtigen Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplanes ermöglichen auf diesen Grundstücken u. a. die Errichtung von Wohngebäuden.
- (2) Für die Grundstücke des Vorhabenträgers wurde durch das Büro eine Lärmuntersuchung aufgrund der Verkehrsbelastung in der Tuchmacher Straße durchgeführt. Nach dem vorliegenden, als Anlage 4 beigefügten Untersuchungsbericht vom 05.09.2018 sowie den ergänzenden Erläuterungen des Büros in den beiliegenden E-Mails (nachfolgend „Untersuchungsbericht 2“ genannt), sind auf dem Grundstück Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund von Verkehrslärm zu erwarten. Demnach sind bei der Errichtung von Gebäuden entlang der Tuchmacherstraße passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, von der Stadt keine Entschädigungen - welcher Art auch immer - dafür zu verlangen, dass bei der geplanten Nutzung der Grundstücke passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich werden.

§ 4 Haftungsausschluss

- (1) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnquartier Carl J. Krause“ an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.
- (2) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf Festsetzung des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- (3) Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 5 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, etwaigen Rechtsnachfolgern der entsprechenden Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Carl J. Krause“ die Verpflichtungen dieses Vertrages mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass die Stadt einen unmittelbaren Anspruch gegen diese hat. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, bei einer Weiterveräußerung den dann in Betracht kommenden Erwerber entsprechend zu verpflichten.

Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 6 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung, jedoch hinsichtlich der §§ 2 und 3 erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB wirksam.

§ 7 Kosten

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt der Vorhabenträger.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-fach auszufertigen. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) 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.

§ 9 Bestandeile des Vertrages

Dem Vertrag liegen folgende Anlagen bei:

- (1) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlagen 1)
- (2) der Bebauungsplanentwurf „Carl J. Krause“ Stand 18.07.2019 (Anlage 2)

- (3) die Altlastenuntersuchung (Anlage 3)
(4) die lärmtechnische Untersuchung inklusive Schriftverkehr dazu (Anlage 4)

Finsterwalde, den

....., den

für die Stadt

für den Vorhabenträger

Gampe
Bürgermeister

Zimmermann
allgemeiner Stellvertreter
des Bürgermeisters

.....