

# Städtebaulicher Vertrag

zwischen der Lutherstadt Wittenberg  
vertreten durch den Oberbürgermeister  
Lutherstraße 56  
06886 Lutherstadt Wittenberg  
- im folgenden „Stadt“ genannt –

und der Hendrik und Jochen Schandert GbR  
Grundstücksgemeinschaft Dresdener Straße 165  
vertreten durch Hendrik Schandert und Jochen Schandert  
c/o Dresdener Straße 41,  
06886 Lutherstadt Wittenberg  
- im folgenden „Vorhabenträger“ genannt -

## Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigte, in dem bisher nicht bebauten Teilbereich des Bebauungsplanes O1 eine Tagespflegeeinrichtung mit Wohnnutzung zu errichten. Für die Schaffung der erforderlichen planungsrechtliche Grundlage wurde das Gebiet neu überplant. Dazu wurde der Bebauungsplan O1 „Südliche Dresdener Straße /Kuhlache“ Teilplan „Wohnbebauung und Tagespflege“ erarbeitet. Nach dem Entwurfsbeschluss hat der Vorhabenträger sein geplantes Vorhaben überarbeitet und angepasst. Nunmehr soll als 1. Bauabschnitt eine reine Tagespflegeeinrichtung entstehen und später in einem weiteren Bauabschnitt ein Wohnbauvorhaben.

Städtebauliche Zielstellung ist nach dem derzeitigen Stand des Bebauungsplanes die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR). Das vom Vorhabenträger neu beantragte Vorhaben einer eingeschossigen Tagespflegeeinrichtung auf der östlichen Teilfläche wäre im Rahmen des WR nur ausnahmsweise zulässig, wenn durch die Art der daneben zu errichtenden Wohnbebauung sichergestellt wird, dass insgesamt die Gebietsfestsetzung als reines Wohngebiet mit einem überwiegenderen Wohnanteil gewahrt wird.

Um Verzögerungen im Verfahren der Bauleitplanung durch erneute Anpassung des Planentwurfes und damit auch Verzögerungen bei der Realisierung des 1. Bauabschnittes des Vorhabens zu vermeiden, wird zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zur Wahrung des Gebietscharakters der nachfolgende städtebauliche Vertrag geschlossen:

## § 1 Grundlagen des Vertrages

Grundlagen für diesen Vertrag sind:

- der noch zu beschließende Bebauungsplan O1 „Südliche Dresdener Straße/Kuhlache“ Teilplan „Wohnbebauung und Tagespflege“ (derzeit vorliegend mit Verfahrensstand Satzung, Bearbeitungsstand 24. August 2020)
- die vorliegenden Unterlagen zum 1. Bauabschnitt des geplanten Vorhabens (Bauantragsunterlagen vom 20. November 2019 - Neubau einer Tagespflegeeinrichtung mit 16 Stellplätzen)

## **§ 2 Bauverpflichtung**

(1) Die Festsetzung des Bebauungsplanes mit der Gebietsausweisung reines Wohngebiet (WR) i.S. des § 3 BauNVO erfordert eine überwiegende Wohnnutzung innerhalb des Gebietes. Dies wird durch die vom Vorhabenträger geplante eingeschossige Tagespflegeeinrichtung nicht erfüllt. Das Vorhaben wäre nur ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch der Gebietscharakter reines Wohngebiet nicht gefährdet wird, also insgesamt dennoch die Nutzungsart Wohnen überwiegt. Als Kompensation für die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens verpflichtet sich der Vorhabenträger daher, innerhalb von **5** Jahren nach Inbetriebnahme der Tagespflegeeinrichtung auf der westlichen Teilfläche des Plangebietes (Flurstück 178 der Flur 62 Wittenberg) ein zweigeschossiges Wohnhaus mit mindestens 2 Wohnungen zu errichten. Die nachzuweisenden Stellplätze für dieses Bauvorhaben werden auf dem Baugrundstück selbst errichtet und nachgewiesen.

(2) Sollte das Grundstück des künftigen Wohnhauses (Flurstück 178) vorher veräußert werden, wird der Vorhabenträger die vorgenannte Bauverpflichtung vertraglich an den Erwerber weitergeben.

## **§ 3 Sicherung eines Wegerechtes**

Zur Sicherung einer möglichen späteren Verbindung zwischen der Straße Elbblick und dem westlich des Plangebietes anschließenden Gebiet verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Eintragung einer Dienstbarkeit (Wegerecht zugunsten der Lutherstadt Wittenberg) auf dem derzeit als Stellplatzfläche vorgesehenen Flurstück 177 der Flur 62 Wittenberg.

Das Wegerecht ist beschränkt auf eine Breite von 12 m gemessen von der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 177 (Lageplan Anlage 1).

## **§ 4 Vorsorgemaßnahmen wegen Lage im Risikogebiet**

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass sein Vorhaben unmittelbar am Rand des durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe im überschwemmungsgefährdeten Bereich liegt (Risikogebiet nach § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Dem Vorhabenträger ist bewusst, dass er verpflichtet ist, entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Das können z.B. hochwasserangepasste Bauausführung von Gebäuden, die Sicherung von Öltanks bzw. die Vermeidung des Einbaus von Ölheizungen sein (§ 78c WHG).

## **§ 5 Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

## **§ 6 Haftungsausschluss**

Die Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes tätigt oder die sich aus dem Vollzug dieses Vertrages ergeben ist ausgeschlossen.

## **§ 7 Kostentragung**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten der notariellen Beurkundung dieses Vertrages. Im Übrigen trägt jede Partei die auf sie entfallenden Kosten selbst.

## § 8 Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vertragsparteien 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.

Lutherstadt Wittenberg, .....

Lutherstadt Wittenberg, .....

.....  
für die Stadt

.....  
für den Vorhabenträger