

**Vorlage**  
an den  
Verwaltungsausschuss  
und den Bau- und Umweltausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;  
Städtebaulicher Vertrag für den Bebauungsplan „Braunschweiger Straße/Harslebertor  
Straße“**

An der Braunschweiger Straße soll ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb angesiedelt werden. Voraussetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Wie in ähnlich gelagerten Fällen, sollen die Kosten für die Planerstellung vom Investor übernommen werden. Dazu ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich.

Nähere Einzelheiten können dem anliegenden Vertragsentwurf entnommen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Dem anliegenden städtebaulichen Vertrag wird zugestimmt.

In Vertretung

(Junglas)

Anlage

Bgm v. Abg. z.Ktn.

## Vertragliche Vereinbarung

zwischen

der Stadt Helmstedt, Markt 1, 38350 Helmstedt,  
vertreten durch den Bürgermeister,  
nachfolgend "**Stadt Helmstedt**" genannt,

und

DelEde Vermögensgesellschaft mbH,  
Bergstraße 34, 27308 Kirchlinteln,  
vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer  
Peter Delwes  
nachfolgend "**Vorhabenträger**" genannt.

### § 1

Der Vorhabenträger beabsichtigt, an der Braunschweiger Straße auf Teilbereichen des Baublockes Braunschweiger Straße / Leuckartstraße / Harsleber-Tor-Straße / Gartenstraße einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zu errichten; die Mietvertragsverhandlungen mit dem derzeit vorgesehenen Mieter Edeka sind noch nicht abgeschlossen. Ein Bebauungsplan besteht für diesen Baublock derzeit nicht. Für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass aus städtebaulichen Gründen nicht nur für das künftige Baugrundstück, sondern für den gesamten Baublock ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Die Gebietsabgrenzung geht aus dem diesem Vertrag als **Anlage 1** beigefügten Lageplan hervor.

### § 2

Die Stadt Helmstedt befürwortet dieses Projekt. Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 19.03.2009 bereits für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

### § 3

Mit Rücksicht auf die zurzeit bestehenden begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen der Stadt Helmstedt vereinbaren die Stadt Helmstedt und der Vorhabenträger, dass der Vorhabenträger die Stadt Helmstedt auf deren Wunsch bei der verwaltungsmäßigen Vorbereitung und Durchführung der Bauleitplanung unterstützen wird.

Dazu wird der Vorhabenträger zur Vorbereitung der Schaffung der erforderlichen baurechtlichen Grundlagen auf eigene Kosten den Entwurf des Bebauungsplanes mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nebst Begründung unter Beachtung aller bestehenden gesetzlichen Vorgaben, insbesondere des Baugesetzbuches, erarbeiten und das Verfahren begleiten.

Dazu ist ein fachlich geeignetes Planungsbüro seitens des Vorhabenträgers für die Ausführung der Arbeiten zu beauftragen. Die Auswahl des Planungsbüros erfolgt einvernehmlich mit der Stadt Helmstedt.

Im Bebauungsplan sind Aussagen zur Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens auf den Baugrundstücken mit detaillierten Aussagen zum Einzelhandel bzgl. Verkaufsflächen,

Sortimenten, Nebensortimenten und allen relevanten Angaben des Einzelhandelsbetriebes, zu den Erschließungsanlage gem. § 123 ff. BauGB, zum räumlichen Geltungsbereich, zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechend den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZVO) zu unterbreiten. Der Vorhabenträger wird sämtliche für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Materialien und städtebaulichen Voruntersuchungen in Abstimmung mit der Stadt Helmstedt auf eigene Kosten liefern und die sächlichen Kosten für die Verfahrensabwicklung einschließlich der Kosten für die Verfahrensabwicklung übernehmen.

Beispielsweise können dies sein:

- Einzelhandelsgutachten
- Bodengutachten
- entsprechende Verkehrsuntersuchungen
- entsprechende lärmtechnische Untersuchungen
- Kosten für Bekanntmachungen
- Vervielfältigungskosten

Auf das Festsetzungsbedürfnis ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen wird ausdrücklich hingewiesen.

Bei der Erarbeitung der Entwürfe des Bebauungsplanes wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt Helmstedt und allen zuständigen Behörden und Stellen intensiv zusammenarbeiten. Die Stadt Helmstedt gewährt die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.

Sofern die Regelungen des § 13a Baugesetzbuch keine Anwendung finden können, ist zusätzlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan zu ändern. In diesem Fall wird der Vorhabenträger auch den Entwurf dieser Änderung erarbeiten und das Verfahren begleiten. Die Regelungen dieses Vertrages gelten sinngemäß.

## § 4

Nach Vorlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 dieses Vertrages beabsichtigt die Stadt Helmstedt, die erforderlichen weiteren Schritte des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens unverzüglich durchzuführen. Insbesondere sind dies:

- Frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- Vorbereitung eines Auslegungsbeschlusses
- Beteiligung der Öffentlichkeit / Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Vorbereitung eines Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Helmstedt
- Vorbereitung der Ausfertigung der Satzung und deren Bekanntmachung.

Für alle Verfahrensschritte wird der Vorhabenträger die erforderlichen Unterlagen in ausreichender Anzahl zur Verfügung stellen.

## § 5

Die Parteien dieses Vertrages sind sich darüber einig, dass die Realisierung der Vereinbarung gem. §§ 3 und 4 dieses Vertrages ausschließlich dazu erfolgt, um das technisch-fachliche Wissen und die organisatorischen Fähigkeiten des Vorhabenträgers in Anspruch zu nehmen.

Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und des Rates der Stadt Helmstedt, insbesondere im Hinblick auf die Abwägung gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss wie überhaupt beim gesamten Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes werden dadurch nicht berührt.

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch. Auch durch diesen Vertrag wird kein Rechtsanspruch auf Aufstellung begründet. Daher kann die Stadt keine Zusage der Verabschiedung der vom Vorhabenträger zu erarbeitenden Planungen durch die entsprechenden Gremien der Stadt Helmstedt geben.

Sofern das oder die Bauleitplanverfahren nicht abgeschlossen werden, eine eventuell erforderliche behördliche Genehmigung nicht erteilt wird oder im Falle einer gerichtlichen Prüfung Bebauungsplan oder Flächennutzungsplanänderung geändert oder aufgehoben werden, entsteht für den Vorhabenträger kein Anspruch auf Rückerstattung entstandener Kosten.

## § 6

Für den Fall, dass der in § 1 aufgeführte Bebauungsplan nicht bis zum **[Datum eintragen: 18 Monate ab Vertragsunterzeichnung]** rechtskräftig wird, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist schriftlich gegenüber der Stadt Helmstedt zu erklären. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es hinsichtlich der bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Kosten bei der in § 5 getroffenen Kostenregelung.

## § 7

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung oder Änderung des Schriftformerfordernisses.

Sollten Teile dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so vereinbaren die Vertragspartner hiermit, dass die übrigen Teile des Vertrages wirksam bleiben. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung werden sie eine rechtmäßige bzw. durchführbare Regelung setzen, die der ursprünglich gewollten am nächsten kommt.

Helmstedt, den \_\_\_\_\_

Kirchlinteln, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Stadt Helmstedt, vertreten durch  
Bürgermeister Wittich Schobert)

\_\_\_\_\_  
(DelEde Vermögensgesellschaft mbH,  
vertreten durch den Geschäftsführer  
Peter Delwes)

**Anlage 1**

Stadt Helmstedt  
Bebauungsplan E 335 „Braunschweiger Straße/Harsleber Torstraße“  
- Geltungsbereich

