

**Durchführungsvertrag**  
**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165**  
**„Nahversorgungszentrum Hubertusplatz“**

**- Anlage zum Satzungsbeschluss -**

Vertragsabschluss

Mit Unterschrift vom 30.4.2015 verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs.1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens.

Vertragspartner

Stadt Halle (Saale)

und

der Vorhabenträger die

RATISBONA Projektentwicklung KG

Kerninhalte

- Durchführung des Vorhabens
- Immissionsschutzregelungen
- Realisierung eines Ergänzungsneubaus
- Regelungen zur technischen Infrastruktur

Die unter § 7 des Durchführungsvertrages aufgelisteten Anlagen 1 und 2 mit Stand 8.12.2014 entsprechen inhaltlich dem zum Beschluss vorgelegten Plansatz mit Aktualitätsstand 8.7.2015, daher wird aus Gründen der Kostenersparnis auf die zusätzliche Vervielfältigung der Anlagen 1 und 2 verzichtet. Die Anlage 3 (Planzeichnung Ergänzungsneubau) liegt der Vorlage bei.

## **Durchführungsvertrag**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165**

für das Vorhaben „Nahversorgungszentrum Hubertusplatz“

Die Stadt Halle

vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Dr. Bernd Wiegand,  
dieser wiederum vertreten durch  
den Beigeordneten  
Herrn Uwe Stäglich  
(nachfolgend "Stadt" genannt)

und

RATISBONA Projektentwicklung KG  
Industriepark Ponholz 1  
93142 Maxhütte-Haidhof  
vertreten durch  
den Geschäftsführer  
Herrn Sebastian Schels

(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt)

schließen folgenden Vertrag:

## **Präambel**

Die RATISBONA Projektentwicklung KG beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes am Hubertusplatz 1a mit einer Verkaufsfläche von derzeit 800 qm auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 qm.

Des Weiteren ist die Errichtung eines Neubaus auf der nördlichen unbebauten Teilfläche Hubertusplatz/Ecke Heideallee geplant, der künftig die südöstliche Platzkante des Hubertusplatzes baulich fasst. Der Neubau wird voraussichtlich an einen Bäcker mit Café und einen Pizzalieferdienst vermietet.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.400 qm und befindet sich auf der südöstlichen Seite des Hubertusplatzes.

Es umfasst das Flurstück 18 der Flur 23 das innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Heide-Süd“ gelegen ist. Es umfasst weiterhin die Flurstücke 158, 157 (T), 156 (T), 34 (T), 33/2, 32/2 (T), 32/1, 31/2 (T), 31/3 (T), 31/1, 30/3, 30/2, 30/1 der Flur 22 und die Flurstücke 588 (T), 42/1 (T), 35 (T) der Flur 15, jeweils Gemarkung Kröllwitz u.a. als Teile der anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen Heidehäuser, Hubertusplatz und Heideallee.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der erforderlichen Flächen.

## **§ 1**

### **Gegenstand des Vertrages**

- (1) Der Vorhabenträger führt auf Grund der ihm gemäß § 12 BauGB obliegenden Pflichten das Vorhaben " Nahversorgungszentrum Hubertusplatz ", näher beschrieben durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 1), den Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) und die Planzeichnung für den Ergänzungsneubau (Anlage 3), durch.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.

## **§ 2**

### **Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder nach Anzeige der Stadt, dass eine Planreife i.S.d. § 33 BauGB vorliegt, vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge für das Vorhaben „Nahversorgungszentrum Hubertusplatz“ einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der ersten Baugenehmigung, nicht jedoch im Zeitraum November 2015 bis März 2016, mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von weiteren 12 Monaten fertig stellen. Der Zeitraum von November 2015 bis März 2016 bleibt bei der Berechnung für die 6-Monatsfrist außer Betracht.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben entsprechend den in den Anlagen dargestellten gestalterischen Grundzügen auszuführen.
- (4) Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schalltechnische Untersuchung Bericht 3718E1/14, Schallimmissionsprognose, Geschäftshäuser, Hubertusplatz 1a in 06120 Halle (Saale), Goritzka Akustik vom 1. August 2014, die zum Schutz der umliegenden Nutzungen verschiedene Anforderungen an

das Vorhaben stellt. Der Vorhabenträger wird diese Anforderungen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren angemessen berücksichtigen.

### **§ 3**

#### **Technische Infrastruktur und Baudurchführung**

Die verkehrliche Erschließung für das Vorhaben ist durch die Lage an den öffentlichen Straßen Heideallee und Heidehäuser hinreichend gesichert.

Da das Plangebiet bereits heute bebaut und genutzt ist, ist die Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur gegeben.

Abwasser / HWS

Zur Schmutz- und Regenwasserableitung kann an das bestehende Netz angebunden werden.

Trinkwasser / HWS

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Netz.

Löschwasser / Kommune

Die Versorgung erfolgt aus dem angrenzenden Trinkwassernetz.

Strom / EVH

Die Verkaufseinrichtung wird aus dem Niederspannungsnetz mit Strom versorgt.

Gas / EVH

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt aus dem Ortsverteilnetz.

Fernwärme / EVH

Innerhalb des Plangebietes verlaufen nach jetzigem Kenntnisstand keine Fernwärmeversorgungsleitungen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 festgelegten Baumpflanzungen vorzunehmen.

### **§ 4**

#### **Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde auf Veranlassung des Vorhabenträgers die Schallimmissionsprognose „Bericht 3718E1/14, Geschäftshäuser, Hubertusplatz 1a in 06120 Halle (Saale), Goritzka Akustik“ vom 1. August 2014 erstellt. Hieraus ableitend sind an das Vorhaben zum Schutz der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen verschiedene Bedingungen geknüpft, zu deren dauerhaften Sicherung und Einhaltung sich der Vorhabenträger verpflichtet:

- Die im Geltungsbereich befindliche Einzelhandelseinrichtung „Lebensmittelmarkt“ nur werktags und nur in der Zeit zwischen 6.00 Uhr morgens und 22.00 Uhr abends zu betreiben,
- Einhaltung der Lage und aller ausgewiesenen Schallleistungspegel für die lufttechnischen Emissionsquellen (das abgestrahlte Schallspektrum dieser Ausrüstungen muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein),
- Abstellen der Motoren der Lkw während der Verladearbeiten,
- die Ausfahrt über die Straße Heidehäuser ist im Beurteilungszeitraum nachts geschlossen

zu halten,

- Beschränkung der Anlieferungszeit der Einzelhandelseinrichtungen im Bebauungsplangebiet für Kraftfahrzeuge > 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht (Lkw) auf den Tagzeitraum in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ ist die Anlieferung **mit Lkw** innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht möglich.
- Belieferung der Einzelhandels- und Gewerbeeinrichtungen im Neubau: Die Belieferung erfolgt im Tagzeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) auf dem Vorhabengrundstück über die parallel zur Straße Heidehäuser verlaufende Anlieferspur im Norden des Gebäudes. Im Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) erfolgt die Belieferung auf dem Vorhabengrundstück über die südlich des Neubaus gelegenen Stellplatzflächen. Die Einfahrt zum Vorhabengrundstück zum Zwecke der Belieferung im Nachtzeitraum ist aus Lärmschutzgründen nur über die Zufahrt von der Heideallee möglich. Die Belieferung im Nachtzeitraum ist nur mit Fahrzeugen < 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht zulässig.

Im Falle der Rechtsnachfolge verpflichtet sich der Vorhabenträger, die vorgenannten Verpflichtungen auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen. Gleichzeitig verpflichtet sich der Vorhabenträger den Rechtsnachfolger zu verpflichten, dass sich auch dieser verpflichtet, einem etwaigen Rechtsnachfolger die Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu übertragen.

## **§ 5**

### **Veräußerung der Grundstücke Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung lückenlos weiterzugeben.

Der heutige 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**

### **Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

## **§ 7**

### **Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 165

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 3: Planzeichnung Ergänzungsneubau II. BA (Schaubild 140404 Halle\_c01\_final)

**§ 8**  
**Schlussbestimmungen**

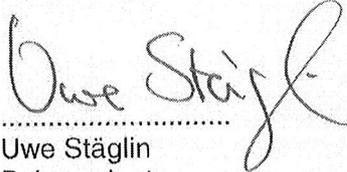
- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 4 fach ausgefertigt. Die Stadt erhält 2 und der Vorhabenträger 2 Ausfertigungen.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen 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**  
**Wirksamwerden**

- (1) Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.165.  
Sollte vor diesem Zeitpunkt eine erste (Teil-)Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt werden, so wird der Vertrag mit seinem gesamten Inhalt wirksam mit dem Tag der Erteilung der Genehmigung oder der Zustimmung.

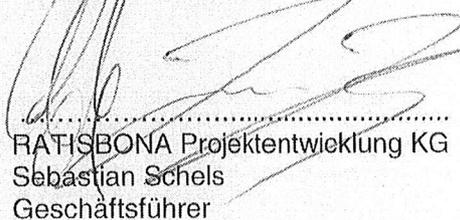
Halle, den 30.04.2015

Für die Stadt



.....  
Uwe Stäglin  
Beigeordneter

Für den Vorhabenträger



.....  
RATISBONA Projektentwicklung KG  
Sebastian Schels  
Geschäftsführer



**Netto**  
Marken-Discount  
Getränke-Discount

Schäfer's

LIT

Ein Projekt von  
**RATISBONA**