

Protokollauszug

aus der

18. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vom 22.09.2020

öffentlich

Top 4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 "Neue Halle / östliches RAW-Gelände" - Zwischenabwägung, Zustimmung zu den Entwürfen des Vorhaben- und Erschließungsplans und vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie Zustimmung zum Durchführungsvertrag und Auslegungsbeschluss 20/SVV/0801 geändert beschlossen

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung) erinnert an das Votum zum Änderungsantrag aus der vergangenen Sitzung, welches eine Anpassung des Durchführungsvertrages (Anlage 6 der Vorlage) erfordert. Der überarbeitete Durchführungsvertrag als Ergebnis der zwischenzeitlich mit der Vorhabenträgerin in konstruktiver Diskussion geführten Verhandlungen wurde gestern Morgen elektronisch an die Ausschussmitglieder übermittelt und liegt jedem Ausschussmitglied zusätzlich als Tischvorlage vor. Alle vorgenommenen Änderungen sind rot dargestellt und sind am Rand mit der Kennzeichnung versehen, die angibt, auf welchen Punkt des Votums sich die jeweilige Änderung bezieht. Herr Goetzmann geht auf die vorgenommenen Änderungen im Detail ein und macht aufmerksam, dass nicht immer eine vollständige Deckung mit den jeweiligen Positionen aus dem Votum erfolgen konnte. Beispielsweise kann Teil V „Maßnahmen für den Natur- und Klimaschutz sowie andere umweltbezogene Maßnahmen“ zur Regenwasserversickerung ggf. nicht das volle Spektrum umfassen, was im Änderungsantrag unter 5. b. gemeint war. Es besteht Diskussionsbedarf zwischen der Vorhabenträgerin und der Unteren Wasserbehörde, was die feingliedrige Ausgestaltung der Regelungen zur Regenentwässerung betrifft. Eine Aufnahme dieser Position in den Vertragstext würde einer Vorwegnahme der Baugenehmigung entsprechen.

Ungeachtet des Votums aus der letzten Sitzung ist der Teil VII Nutzungen um „Nutzungsbedingungen“ mit den §§ zulässige Nutzungen und Nutzungsbedingungen ergänzt worden. Die Aufnahme dieser Regelungen könne nur der Rechtssicherheit dienen. Ebenso erfolgte eine Ergänzung des Kataloges der Sanktionen um die neu aufgenommenen Verpflichtungen.

Herr Goetzmann ergänzt, dass sich die Vorhabenträgerin einverstanden erklärt hat, das Bauvorhaben gemäß den DGNB-Standards (DGNB – Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) zertifizieren zu lassen (aufgenommen neu in § 18). Die Vorhabenträgerin geht davon aus, dass es sich hier nicht um eine einmalige Erwartung handelt, sondern zu einer grundsätzlichen Entscheidung führt, dies bei Vorhaben ab einer bestimmten Größenordnung als Standardforderungen an Vorhabenträger weiterzugeben ist.

Im Laufe der sich anschließenden Diskussion zeigt sich Frau Hüneke erfreut, dass die in den vergangenen Ausschusssitzungen vorgebrachten Bedenken und intensiven Debatten zu einem erfolgreichen Ergebnis geführt haben. Einziger Mangel ist jedoch aus ihrer Sicht, dass die Baugenehmigung nach der Abwägung erteilt werden kann. In der Tendenz ist das Vorhaben jedoch positiv zu sehen. Die grundsätzliche Forderung des DGNB-Standards sollte verfolgt werden. Auch Herr Gericke und Herr Heuer, Herr Dr. Niekisch werden der Vorlage zustimmen.

Herr Pfrogner beantragt eine 2. Lesung durchzuführen, um sich ausreichend mit den vorgestellten Änderungen im Durchführungsvertrag auseinandersetzen zu können. Hinsichtlich der Anregung zum DGNB-Standard hält er für fraglich, ob dies unbedingt gebraucht wird. Ergänzend führt Herr Pfrogner aus, dass er die in den vergangenen Sitzungen vorgetragene Bedenken der Anwohner als nicht ausreichend berücksichtigt sieht. Die Verwaltung wird um Auskunft gebeten, ob die Voraussetzungen vorliegen, eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilen zu können.

Herr Jäkel sieht keine Veranlassung für eine weitere Lesung, da die Summe der Qualitätseigenschaften zu bewerten sei. Architektonisch wird das Vorhaben aus seiner Sicht ein „Hingucker“, verbunden mit der Reparatur der desolaten RAW-Halle. Hinsichtlich der Glasscheiben begrüßt er die getroffenen Regelungen zu Vorkehrungen für den Vogelflug.

Frau Dr. Günther macht aufmerksam, dass sich der DGNB-Standard ausschließlich auf Gebäude bezieht. Eine Anwendung sollte auch für die Außenflächen erfolgen.

Herr Goetzmann stellt die Situation nach §§ 33 BauGB dar. Die wesentlichen Positionen sind im Durchführungsvertrag § 35 „Wirksamwerden des Vertrages“ festgehalten:
Die Unterschrift unter dem Vertrag vorausgesetzt, sind 3 maßgebliche Positionen erforderlich:

- notarielle Beurkundung des Vertrages
- Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“

oder (Fallsituation)

- falls vorher eine Baugenehmigung im Vertragsgebiet beantragt wird, Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB und
- Zustimmung (Beschluss) der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Der Geschäftsordnungsantrag von Herrn Pfrogner auf eine 2. Lesung wird mit 1/6/1 abgelehnt.

Frau Hüneke beantragt, den Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 07.09.20 als erledigt zu erklären. Der SBWL-Ausschuss stimmt mit 7/1/0 dafür.

Der Ausschussvorsitzende stellt die geänderte Vorlage zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die bisher vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ entschieden (gemäß Anlagen 2A und 2B).

2. Den Entwürfen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ wird zugestimmt, die dazugehörige Begründung gebilligt (gemäß Anlagen 3A bis 3L sowie 4 und 5).
3. Dem Durchführungsvertrag wird zugestimmt (gemäß Anlage 6).
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

einschl. der Änderungen in der Anlage 6 (Durchführungsvertrag) – siehe Anlage zur Sitzung

Stand: 17.09.2020 / Entwurf

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36
„Neue Halle / östliches RAW-Gelände“
der Landeshauptstadt Potsdam

Zwischen der

The RAW Potsdam GmbH

vertreten durch den allein vertretungsberechtigten Geschäftsführer

Herrn Mirco Nauheimer

Mittelstraße 38

14467 Potsdam

- im Folgenden „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

und der

Landeshauptstadt Potsdam

vertreten durch den Oberbürgermeister

Herrn Mike Schubert

Friedrich-Ebert-Straße 79/81

14469 Potsdam

- im Folgenden „**Stadt**“ genannt –

Teil IX	Schlussbestimmungen	19
§ 27	Finanzierungsbestätigung	19
§ 28	Kostentragung	19
§ 29	Rechtsnachfolge	20
§ 30	Haftungsausschluss	20
§ 31	Kündigung	21
§ 32	Datenschutz	21
§ 33	Schriftform	21
§ 34	Salvatorische Klausel	21
§ 35	Wirksamwerden des Vertrages	21
§ 36	Erfüllungsort und Gerichtsstand	22
§ 37	Anlagen	22

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, in dem in § 1 dieses Vertrages näher bezeichneten Vertragsgebiet die Errichtung eines „Creative Village“, einem gewerblichen Standort insbesondere für die Digital-, Medien- und Kreativwirtschaft. Die auf dem Gelände vorhandenen denkmalgeschützten Bestandsbauten des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks (RAW) sollen in Absprache mit den zuständigen Denkmalbehörden hierzu grundlegend saniert und durch Neubauten ergänzt werden.

Für das Vertragsgebiet wird das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ gemäß § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt. Dieser Vertrag regelt die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans, für dessen zugehörigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer öffentlichen Sitzung am 30.01.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst hat (Drucksache 18/SVV/0861).

Der von der Vorhabenträgerin erarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Grundlage für die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Vertragsgebietes.

Es besteht das übereinstimmende Interesse an der vollständigen Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ auf der Grundlage der in diesem Vertrag getroffenen Regelungen.

Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien den nachfolgenden Vertrag:

Teil I Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ umfasst die Flurstücke
159, 162, 164 der Flur 4 in der Gemarkung Potsdam,
351/2 (teilweise), 395, 396 (teilweise) der Flur 6 in der Gemarkung Potsdam,
1 der Flur 16 in der Gemarkung Babelsberg sowie
70/2 (teilweise), 74 (teilweise) der Flur 18 in der Gemarkung Babelsberg.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der im Grundbuchblatt Nr. 18972 eingetragenen Flurstücke 159, 162 sowie 164 der Flur 4 in der Gemarkung Potsdam. Sie hat vor Vertragsabschluss durch Vorlage eines Grundbuchauszugs nachgewiesen, dass sie Eigentümerin der vorgenannten Flächen ist.
- (3) Die Stadt ist Eigentümerin der Flurstücke 351/2, 395, 396 der Flur 6 in der Gemarkung Potsdam sowie des Flurstücks 1 der Flur 16 in der Gemarkung Babelsberg sowie der Flurstücke 70/2 und 74 der Flur 18 in der Gemarkung Babelsberg.

- (4) Die im Eigentum der Stadt liegenden Flächen (im Wesentlichen Verkehrsflächen) wurden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ aufgenommen, um entsprechend den Erfordernissen eine geordnete Erschließung sicherstellen zu können. Die Vertragsparteien waren sich vor Einleitung des vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens darüber einig, dass die konkrete Erschließung im Rahmen der Planung geklärt werden soll; entsprechend den Formulierungen in der Anlage 1 zum Aufstellungsbeschluss vom 30.01.2019. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Zusammenhang zu einem Grundstückstausch, der in einem gesonderten Vertrag geregelt wird. Auch die konkrete Erschließung wird in einem gesonderten Vertrag geregelt.
- (5) Das Vertragsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ der Landeshauptstadt Potsdam, gemäß den Darstellungen in § 1 Abs. 1 dieses Vertrages.
- (6) Gegenstand dieses Vertrages ist die Verwirklichung des in der Präambel näher beschriebenen Vorhabens der The RAW Potsdam GmbH. Neben der Beachtung städtebaulicher und gestalterischer Standards beinhaltet dieser Vertrag Regelungen zur konkreten Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans und weiterer Pflichten der Vorhabenträgerin sowie der Stadt.

§ 2 Zugrundeliegende städtebauliche Planung

- (1) Diesem Vertrag liegen der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ sowie der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde. Diese sind als Anlage 1 und 2 diesem Vertrag beigelegt.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird das Vorhaben nach Maßgabe der vorgenannten Planwerke sowie den Regelungen dieses Vertrages durchführen. Dabei sind sich die Vertragspartner bewusst und darüber einig, dass die Planinhalte erst nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ verbindlich werden.

§ 3 Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ihren vertraglichen Pflichten in enger Zusammenarbeit mit der Stadt nachzukommen. Dabei führt sie im Rahmen ihrer Aufgaben die notwendigen Abstimmungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange aus und beachtet die Hinweise aus den Beteiligungen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich über die Darstellungen im vorstehenden Absatz hinaus, die Stadt über den jeweiligen Stand der Durchführung der baulichen, umweltbezogenen und sonstigen Maßnahmen zu unterrichten und auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zur Durchführung des Vorhabens zu erteilen.

- (3) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, Grundstücke aus dem in § 1 Abs.1 beschriebenen Vertragsgebiet an Dritte zu veräußern, sofern die Stadt einer Veräußerung gemäß § 12 Abs. 5 BauGB schriftlich zustimmt.

§ 4 Anforderungen an die Erstellung und Übergabe von Unterlagen

- (1) Sämtliche vorzulegenden Pläne, Texte und Berechnungen sind der Stadt in Papierform und in digitaler Ausführung zu übergeben.
- (2) Über die von der Stadt zum jeweiligen Beteiligungsschritt abgeforderte Anzahl der Auslegungs- und Beteiligungsexemplare hinaus sind der Stadt jeweils nach Beendigung eines Verfahrensschrittes die Unterlagen, die Gegenstand der jeweiligen Beteiligung waren, einschließlich der Unterlagen zum Satzungsbeschluss, in folgenden Datenformaten zu übergeben:
- a) Begründung: Word- und PDF-Format,
 - b) Planzeichnung, ggf. Nebenzeichnungen: PDF-Format sowie xplan-konforme DWG- oder DXF-Datei sowie XPlanGML Version 5.1 (das XPLANGML-Format betrifft nur die Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan),
 - c) Abwägungstabellen: Word- und PDF-Format,
 - d) Eingriffsermittlung: Word- und PDF-Format,
 - e) Biotopkartierung: PDF-Format,
 - f) Sonstige Gutachten: PDF-Format,
 - g) Stadtkarte bei Neumessung: stadtkartenkonforme DWG-Datei.
- (3) Für die durch die Vorhabenträgerin abzugebende Begründung im Word-Format ist das von der Stadt bereitgestellte Layout im Word-Format zu verwenden. Die Begründung ist barrierefrei zu erstellen.
- (4) Die durch die Vorhabenträgerin abzugebenden DWG- und DXF-Dateien sind dahingehen zu bereinigen, dass nur die Informationen enthalten sind, die für die originalgetreue Darstellung des Bebauungsplanes notwendig sind. Arbeits- und Zwischenstände sind zu entfernen.
- (5) Die Dateien sind je nach verwendetem Programm mit Modellbereich und komplettem Layout zu übergeben. Die originalgetreue digitale Darstellung der Planzeichnung (Layout, Farbgebung, Schrifttypen, Linienstärken etc.) ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten (z. B. Übergabe als etransmit, Bindung externer Referenzen etc.).
- (6) Darüber hinaus ist ein komplettes Exemplar der unter Absatz 4 genannten Unterlagen in Papierform der Stadt zu übergeben.
- (7) Die Stadt arbeitet im amtlichen Lagebezugssystem ETRS89 (EPSG: 25833) und im Höhenbezugssystem DHHN2016. Die digitale Planunterlage zum vorhabenbezogenen

Bebauungsplan, auch ggf. abgeforderte Zwischenstände, sind in diesem Koordinatensystem, georeferenziert, der Stadt zu übergeben.

- (8) Mit Beschluss des IT-Planungsrates vom 05.10.2017, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 08.02.2018, ist die Einführung von XPlanungsstandards verbindlich für alle Dienststellen der öffentlichen Verwaltung geregelt. Die Bereitstellung und Nutzung ist bis spätestens 01.02.2023 in allen öffentlichen Verwaltungen zu ermöglichen. Daher sind die zu erstellenden Planungsunterlagen durch den Auftraggeber xplanungskonform zu erstellen und abzugeben.
- (9) Die Vorhabenträgerin hat den Bebauungsplan nach dem Pflichtenheft „XPlanungskonforme Erfassung von Daten der Bauleitplanung“ des LBV mit allen Planinhalten digital zu erstellen.
- (10) Werden im Zuge der Projektbearbeitung durch einen von der Vorhabenträgerin beauftragten ÖBVI topografische Vermessungen vorgenommen, so ist dieser durch die Vorhabenträgerin darauf hinzuweisen, dass er diese Daten stadtkartenkonform aufzumessen und als Datensatz durch den ÖBVI zeitnah nach Beendigung der Messungen dem Fachbereich Kataster und Vermessung der Stadt (Geodatenservice) zu übergeben hat.
- (11) Zur Übernahme in die Stadtkarte Potsdam ist ein Datensatz mit folgenden Anforderungen zu erstellen und digital zu übergeben:
 - a) Lagebezugssystem: ETRS 89,
 - b) Höhenbezugssystem: DHHN2016,
 - c) Datenerfassung: terrestrische Neuvermessung mit einer Lagegenauigkeit von 0,05 m und einer Höhengenaugkeit von 0,02 m,
 - d) Darstellung: CAD-System mit dem Datenmodell entsprechend der „Zeichenvorschrift Stadtkarte Potsdam“.
- (12) Alle in den Absätzen 1 bis 11 geforderten Daten sind im jeweils geforderten Format bis spätestens zum Inkrafttreten der Satzung an die Stadt zu übergeben. Die Gesamtleistung ist erfüllt, wenn die Dateien bei der Stadt fehlerfrei eingelesen und bearbeitet werden können.
- (13) Informationen zur Stadtkarte Potsdam, die notwendige Arten- und Symboldatei und die Zeichenvorschrift der Stadtkarte Potsdam stehen im Internet unter www.potsdam.de/Stadtkarte-Potsdam zur Verfügung.
- (14) Die Stadt bestätigt der Vorhabenträgerin schriftlich den Empfang der vorgenannten Unterlagen, Pläne und Datenträger, welche somit (gleichzeitig) Eigentum der Stadt werden.

§ 5 Allgemeine Pflichten der Stadt

- (1) Die Stadt wird die Vorhabenträgerin im Rahmen ihrer Möglichkeiten und bestehenden Rechtsvorschriften unterstützen, damit das vertragliche Ziel sichergestellt wird.
- (2) Die Stadt beabsichtigt, das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ zügig durchzuführen. Die Vertragsparteien sind sich

darüber einig, dass Entscheidungen über die Aufstellung eines Bebauungsplans und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen und die kommunale Planungshoheit durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt werden kann.

§ 6 Verpflichtungen der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Bau- und sonstigen Maßnahmen gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan auszuführen.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird alle für die Bebauung und Erschließung des Vertragsgebietes erforderlichen Baufeldfreimachungs- und sonstigen Ordnungsmaßnahmen ergreifen.

§ 7 Realisierungsfristen

- (1) Die Vorhabenträgerin hat mit Datum des 10.09.2019 die Bauanträge für die Errichtung und Nutzung des Vorhabens gestellt. Diese tragen die Aktenzeichen 03207-19-20 und 03208-19-20. Nicht Gegenstand der Durchführungsverpflichtung ist der Innenausbau, der nach Mieterwünschen ggf. zu beantragen und zu genehmigen ist.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit den Baumaßnahmen an der denkmalgeschützten Wagenhalle sowie für die Errichtung der ergänzenden Neubauten innerhalb von 12 Monaten nach Bestandskraft der jeweiligen Baugenehmigung für die Hochbauten zu beginnen und diese innerhalb von 60 Monaten nach Baubeginn abzuschließen. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass z. T. noch Unterlagen fehlen, so dass der Antrag bis zum Eingang der nachzureichenden Papiere ruht.
- (3) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in diesem Paragraphen geregelten Fristen durchgeführt wird und dies von der Vorhabenträgerin zu verantworten ist.
- (4) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt im Falle der nicht fristgerechten Realisierung oder im Falle einer nur teilweisen Realisierung eines oder mehrerer dieser Vorhaben auch eine Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ in Erwägung zieht.

Teil II Grundstückstausch

§ 8 Zweck und Gegenstand des Grundstückstausches

- (1) Die Stadt und die Vorhabenträgerin verpflichten sich im beiderseitigen Interesse u. a. zur Arrondierung der Grundstücksgrenzen und zur Realisierung eines durchgehend getrennten Fuß- und Radweges am nördlichen Rand der Friedrich-Engels-Straße

zum Tausch von Grundstücksflächen, die im als Anlage 3 diesem Vertrag beigefügten Plan dargestellt werden.

- (2) Die Stadt beabsichtigt die Übertragung von rund 363 qm Fläche ihres Eigentums an die Vorhabenträgerin.
- (3) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Übertragung von rund 14 qm Fläche ihres Eigentums an die Stadt.

§ 9 Auflassungsvormerkung und Tauschvertrag

- (1) Die Stadt und die Vorhabenträgerin erklären ausdrücklich die Absicht, die in Anlage 3 dargestellten Flächen zu tauschen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die zu tauschenden Flächen sowie die konkreten Regelungen zum Flächentausch abschließend in einem gesonderten Vertrag geregelt werden.
- (2) Die Stadt und die Vorhabenträgerin verpflichten sich den gesonderten Vertrag über den Grundstückstausch vor Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ abzuschließen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Sicherung eine Auflassungsvormerkung auf den im Anlage 3 dieses Vertrags im Eigentum der Vorhabenträgerin näher dargestellten Grundstücken einzutragen.
- (4) Die Eintragung ins Grundbuch ist der Stadt spätestens 21 Tage vor dem geplanten Satzungsbeschluss nachzuweisen. Erfolgt der Nachweis nicht fristgemäß, wird die Stadt der Stadtverordnetenversammlung dies mitteilen und raten, von einem Satzungsbeschluss abzusehen.

Teil III Bodensanierung, Bodendenkmale und sonstige vorbereitende Maßnahmen

§ 10 Bodensanierung

- (1) Auf den im § 1 Abs. 1 dieses Vertrages benannten Grundstücken besteht z. T. Altlastenverdacht. Bei Erdarbeiten im Umfeld der ehemaligen RAW-Wagenhalle sowie in der Halle ist mit dem Auftreten von belastetem Boden zu rechnen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu folgenden Maßnahmen:
 - a) Die festgestellten und weiterhin vermuteten belasteten Bereiche sind in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und unter Aufsicht eines fachlich qualifizierten Büros zu sanieren oder zu sichern. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, die Sanierung ggf. durch ein gleichsam wirksames Alternativverfahren durchzuführen. Die Sanierung hat unverzüglich bei Beginn der Bauarbeiten oder bei Bekanntwerden noch nicht bekannter Verunreinigungen zu erfolgen. Die untere Bodenschutzbehörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Sanierung bzw. Bodenaushubarbeiten zu informieren.

- b) Da Aussagen zur Untergrundbelastung der bebauten Bereiche nicht abschließend getroffen werden können und während des Aushubs und Abbruchs weitere Kontaminationen zu Tage treten können, ist eine den Baufortschritt begleitende Gefahrenabschätzung und Überwachung der Aushub- und Abbrucharbeiten durch stichprobenweise Analysen des Aushubs und der Abbruchmasse durch ein geeignetes Büro in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen. Die Abstimmung und Beauftragung eines geeigneten Büros haben vor Beginn der Bauarbeiten zu erfolgen.
 - c) Bei der Festlegung des Analyserasters sind die Wahrscheinlichkeit von Befunden, die Nähe zu den festgestellten Kontaminationsstandorten und die Art der auf den Flächen betriebenen Nutzung unter Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen.
 - d) Sofern sich bei der baubegleitenden Analyse nach Ziffer b ergibt, dass im Boden oder der Bausubstanz weitere Kontaminationen vorhanden sind, die eine Gefahr für die geplante Nutzung gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ und der vorgesehenen Nutzung darstellen, werden diese ebenfalls durch die Vorhabenträgerin, soweit zur Beseitigung dieser Gefahr erforderlich, saniert oder gesichert. Die Sanierung oder die Sicherung hat unverzüglich bei Bekanntwerden der Verunreinigungen zu erfolgen.
 - e) Durch die vorgenannten Verpflichtungen bleiben die nach anderen Rechtsvorschriften ggf. zu fordernden Sanierungen bezüglich Kontaminationen, die nicht Gegenstand dieses Vertrags sind, – unabhängig von der Verwirklichung der geplanten Vorhaben – unberührt.
- (4) Die Vorhabenträgerin 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 oder gesichert werden müssen.

§ 11 Bodendenkmale

- (1) Auf dem Grundstück liegt das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 2174. Die Vorhabenträgerin hat den Schutz und die Erhaltung des Bodendenkmals Nr. 2174 zu gewährleisten. Alle Bodeneingriffe im Bodendenkmal Nr. 2174, die für die geplante Bebauung notwendig sind, müssen archäologisch untersucht werden, um Bodendenkmalstrukturen fachgerecht und sicher zu erkennen.
- (2) Aufgrund der topographischen Situation (siedlungsgünstige Lage an einem Gewässerlauf) und der unmittelbaren Nähe zu den bekannten Bodendenkmalen Nr. 2240 und 2174 besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht bekannte Bodendenkmale auftreten können (Bodendenkmalverdacht).
- (3) Durch archäologische Funde ist der Bodendenkmalverdacht im Frühjahr 2020 bestätigt worden. Auf dem Grundstück Friedrich-Engels-Straße, Gemarkung Potsdam, Flur

4, Flurstücke 160, 162, 164 und Flur 6, Flurstück 396, sind urgeschichtliche Funde und mittelalterliche Keramik entdeckt worden. Es handelt sich hierbei um Siedlungsspuren, die bei den beauftragten archäologischen Voruntersuchungen durch die ausführende Ausgrabungsfirma dokumentiert wurden. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) hat als zuständige Denkmalfachbehörde die Denkmaleigenschaft festgestellt (§ 2 Abs.1, Abs. 2 und Abs. 4 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)). Der neue archäologische Fundplatz ist unter Potsdam, Fundplatz 60 erfasst und führt zur Ausweisung des neuen Bodendenkmals Nr. 2286 (Bodendenkmal in Bearbeitung) durch das BLDAM. Die Ausdehnung und Verlauf des Bodendenkmals 2286 wurde von der Denkmalfachbehörde der aktuellen Befund- und Fundlage angepasst.

- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle der Entdeckung noch nicht registrierter Bodendenkmale bei der Bauausführung § 11 BbgDSchG zu beachten, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände o. ä.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind.
- (5) Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.
- (6) Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu zwei Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden.
- (7) Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).
- (8) Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).
- (9) Die Vorhabenträgerin hat auf eigene Kosten die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung einschließlich der dafür erforderlichen Dokumentation der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er archäologische Maßnahmen entsprechend den Richtlinien zur Ausgrabungsdokumentation des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (nachfolgend Denkmalfachbehörde) durch eine archäologische Fachfirma durchführen lässt und mit der Leitung der archäologischen Maßnahme namentlich zu benennendes Fachpersonal beauftragt, deren Beauftragung die Denkmalfachbehörde ausdrücklich zugestimmt hat.
- (10) Die bauausführenden Firmen sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.
- (11) Über die Freigabe von archäologisch zu untersuchenden Flächen für die Bauausführung entscheidet die Untere Denkmalschutzbehörde.

Teil IV Erschließung

§ 12 Verpflichtungen der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin hat in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten für die gesicherte verkehrliche und technische Erschließung ihres Grundstücks als Grundlage für die Verwirklichung ihres Vorhabens Sorge zu tragen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Planstraße A, welche im Vertragsgebiet als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden soll, mit allen erforderlichen Nebenanlagen sowie der notwendigen Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung.
- (3) Die Vorhabenträgerin sichert eine Breitbandversorgung mit hoher Leistungsfähigkeit im Vertragsgebiet zu. Die entsprechenden Verträge mit dem Netzbetreiber sind spätestens vor Ablauf der unter § 7 Abs. 2 genannten Fristen nachzuweisen.

§ 13 Erschließungsvertrag

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Anbindung an bestehende öffentliche Anlagen auf eigenen Namen und auf eigene Rechnung.
- (2) Zur konkreten Regelung notwendiger Erschließungsmaßnahmen (insbesondere im Bereich der Friedrich-Engels-Straße) verpflichten sich die Vertragspartner einen gesonderten Erschließungsvertrag zu schließen. Der Erschließungsvertrag ist spätestens 14 Tage vor Einbringung einer entsprechenden Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam zu schließen.
- (3) Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen, die im Erschließungsvertrag festzuhalten sind, richten sich nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans (nebst verkehrsplanerischem Beitrag) unter Beachtung der geltenden technischen Vorschriften und Richtlinien.

Teil V Maßnahmen für den Natur- und Klimaschutz sowie andere umweltbezogene Maßnahmen

§ 14 Durchführungsverpflichtung und Kostenübernahme

Die Vorhabenträgerin wird nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ und auf eigene Kosten alle Maßnahmen ergreifen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, erforderlich sind, dazu gehören auch die Beachtung der festgesetzten Pflanzbindungen sowie die Vermeidungsmaßnahmen und ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen.

§ 15 Beleuchtung

- (1) Zum Schutz von nachtaktiven Insekten verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, zur Beleuchtung im Außenbereich geeignete Beleuchtung zu verwenden, deren Abstrahlung einen geringen Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum besitzen. Es werden entsprechend Leuchten mit einer Lichtfarbe von maximal 3000 K in LED-Technologie mit geringem UV-Anteil verwendet.
- (2) Beleuchtungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslungen mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

§ 16 Niederschlagsversickerung

- (1) Bei Realisierung der Planungen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf das Gelände der Deutschen Bahn oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen. Vorhandene Entwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß RIL 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instand halten“ wieder erneuert werden. Die Vorhabenträgerin trägt in einem solchen Falle vollständig die entstehenden Kosten und führt die notwendigen Maßnahmen in Absprache mit der DB AG gemäß der genannten Richtlinie durch.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der teilweise sehr geringen Grundwasserüberdeckung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Versickerungsanlagen eine Prüfung im Einzelfall zur Unterschreitung der Mächtigkeit des Sickerraums notwendig ist.
- (3) Die Vorhabenträgerin wird zur Reduzierung der hohen Versiegelung die Verkehrs- und Platzflächen nach Möglichkeit in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herstellen. Dieser Aufbau ist, wie auch die anderen versiegelten Flächen, entsprechend des Merkblattes DWA-M 153 zu bewerten. Es ist zu ermitteln, ob zusätzliche Reinigungsanlagen bzw. in die Oberflächenbefestigung integrierte Systeme zum Schutz des Grundwassers notwendig und einzubauen sind.
- (4) Als Beitrag zum Klimaschutz verpflichtet sich die Vorhabenträgerin das im östlichen Teilbereich des Plangebietes vorgesehene Versickerungsbecken für Regenwasser zu errichten (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der Grünfläche). Diese dient der Niederschlagswasserversickerung und beinhaltet eine Versickerungsmulde zur Niederschlagswasserversickerung. Das Niederschlagswasser soll weitgehend flächig versickert werden. Das Becken ist spätestens vor Nutzungsaufnahme nach § 83 Abs. 2 BbgBO aller vorgesehenen Bauten im funktionstüchtigen Zustand fertigzustellen.

§ 17 Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz

- (1) Zum Schutz des Klimas verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gemäß der textlichen Festsetzung TF 5 beim Bauteil BT 02a mindestens 15 Prozent und beim Bauteil BT 02c mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Darüber hinaus sind die westlichen und nördlichen Grundstückseinfriedungen zu begrünen.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird bei der Gestaltung der ebenerdigen Flächen der Tiefgaragenabdeckung einen möglichst hohen Flächenanteil begrünen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß der textlichen Festsetzung TF 3 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, einen Ersatz nach den in der Festsetzung enthaltenen Maßgaben zu pflanzen. Darüber hinaus besteht die Verpflichtung, entlang der Planstraße A 16 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und zu erhalten.

§ 18 Zertifizierung nach DGNB-Standards

- (1) Um nachhaltiges Bauen praktisch anwendbar, messbar und vergleichbar zu machen, hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ein Zertifizierungssystem entwickelt. Inhaltlich fußt das System auf drei wesentliche Aspekte, um eine ganzheitlichen Nachhaltigkeitsqualität zu gewährleisten: Lebenszyklusbetrachtung, Ganzheitlichkeit, Performanceorientierung. Das System fußt auf den drei zentralen Nachhaltigkeitsbereichen Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles, die gleichgewichtet in die Bewertung mit einfließen. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung werden zudem der Standort sowie die technische und prozessuale Qualität bewertet.
- (2) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt das Bauvorhaben gemäß den DGNB-Standards zertifizieren zu lassen; die Zertifizierung muss spätestens 3 Monate nach Nutzungsaufnahme aller Bauten gemäß § 83 Abs. 2 BauGB beantragt worden sein.

Teil VI Maßnahmen zur Gestaltung

§ 19 Denkmalschutz

- (1) Die Vorschriften des BbgDSchG sind ungeachtet der Regelungen, die in diesem Vertrag getroffen werden, zu beachten.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die gemäß § 9 Abs. 3 BbgDSchG verbindliche Dokumentation, hier Fortschreibung und Abschluss der Maßnahmen, im Umfang und Qualität der Bestandsdokumentation fortzuführen. Dies gilt insbesondere für den Wiedereinbau von historischen Bau- und Ausstattungsteilen, die Restaurierung/Sanierung und Beschichtung von Bauteilen, die detaillierte Beschreibung der Maßnahmen sowie die fotografische Begleitung des Bauprozesses bzw. die Fotodokumentation des fertiggestellten Zustands des Denkmals. Die Pflicht zur Dokumentation beginnt, soweit ein Eingriff in die bauliche Substanz und/oder in Grund und Boden erfolgt.

§ 20 Gestaltung der Baukörper

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass konkrete Regelungen zur Gestaltung der Baukörper, soweit sie nicht bereits durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgegeben sind, zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht getroffen werden sollen.
- (2) Die konkrete Gestaltung der Baukörper ist im Baugenehmigungsverfahren insbesondere mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt und der Denkmalfachbehörde, dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum abzustimmen, soweit sie nicht bereits durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgegeben ist.

§ 21 Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung

- (1) Teiles des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Teltower Vorstadt – Waldstadt“. Dies betrifft nicht die in § 1 Abs. 2 dieses Vertrages näher beschriebenen Flurstücke der Vorhabenträgerin. Für diese Bereiche liegt keine Werbesatzung vor.
- (2) Die Vorhabenträgerin erkennt für das gesamte Vertragsgebiet – auch über den eigentlichen Geltungsbereich der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Teltower Vorstadt – Waldstadt“ hinaus – die Regelungen dieser Satzung an. Die Regelungen betreffen folglich das gesamte Vertragsgebiet.
- (3) Die Gebietseinteilungen der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Teltower Vorstadt – Waldstadt“ sind in der zeichnerischen Darstellung zur Werbesatzung dargestellt (§ 1 Abs. 3 der Werbesatzung). Die zeichnerische Darstellung ist Teil der Satzung. Die Friedrich-Engels-Straße ist im Geltungsbereich der Werbesatzung gemäß § 1 Abs. 1 lit. f der Werbesatzung der Gebietskategorie „Flächen von Hauptverkehrsstraßen“ zugeordnet. Das Vorhabengebiet (siehe § 1 Abs. 2 dieses Vertrages) wird der Kategorie „Gebieten mit Schutzanspruch benachbarter Gebiete“ zugeordnet; es gelten dementsprechend die Regelungen des § 5 Abs. 7 der Werbesatzung.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich einig darüber, dass die Regelungen und Verpflichtungen nur bis zum Inkrafttreten einer Werbesatzung, in deren Geltungsbereich die Grundstücke der Vorhabenträgerin oder das Vertragsgebiet liegt, ungeachtet des Inhalts einer solchen Satzung, gelten.
- (5) Zur Sicherung eines geordneten Bahnbetriebsablaufes sind über die vorstehenden Regelungen hinaus insbesondere Beleuchtungen und beleuchtete Elemente von Anlagen der Außenwerbung so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslungen mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit ausgeschlossen werden.

- (6) Die Anlagen der Außenwerbung sind so anzubringen, dass sie die architektonischen Merkmale der denkmalgeschützten Wagenhalle, insbesondere die gliedernden Fassadenelemente, nicht verdecken.

Teil VII Nutzungen und Nutzungsbedingungen

§ 22 Ausschluss des Wohnens

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Potsdamer Baulandmodell zur Beteiligung an Folgekosten im Bereich der sozialen Infrastruktur oder sonstigen Kosten nicht anzuwenden ist, weil Wohnraum nicht geschaffen wird.
- (2) Sollten im Späteren auf Grundlage anderer planungsrechtlicher Bestimmungen Wohnflächen entstehen, so verpflichtet sich die Vorhabenträgerin auf jeden derart entstehenden Quadratmeter Fläche, die Kosten, die aus der Anwendung des jeweils aktuell gültigen Potsdamer Baulandmodells entstehen, an die Stadt zu entrichten.

§ 23 Zulässige Nutzungen

- (1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt für das Gelände der ehemalige Wagenhalle eine gewerblich-orientierte Nutzung, die neben flexiblen Büros, Gemeinschaftsflächen und Räumlichkeiten für verwaltungsähnliche Zwecke auch Gastronomie, Einzelhandel und Flächen für Veranstaltungen und (hoch-)schulische Zwecke beinhaltet. Hierbei handelt es sich – neben den Büro- und (hoch-)schulischen Nutzungen – um ergänzende, untergeordnete Nutzungen, die zur Etablierung und Ergänzung des Standortes beitragen sollen.
- (2) Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen durch die textliche Festsetzung TF 1 bestimmt. Gemäß dieser sind zulässig:
- a) Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
 - b) Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 qm; davon
 - (i) ein Einzelhandelsbetrieb mit der Sortimentsgruppe Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als Kernsortiment mit mindestens 400 qm und max. 600 qm Verkaufsfläche,
 - (ii) weitere kleinere Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze von 800 qm Verkaufsfläche, die nicht die Sortimentsgruppe Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als Kernsortiment führen, mit jeweils bis zu 100 qm Verkaufsfläche.
 - (iii) Die Verkaufsflächen müssen voneinander getrennt sein.
 - c) Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe,
 - d) Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - e) Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- (3) Die konkreten Sortimente stehen noch nicht fest. Es sind aber nur Sortimente im Rahmen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan zugelassenen Verkaufsflächen für die jeweiligen Sortimente vorgesehen.
- (4) Die Vorhabenträgerin erklärt, den Großteil der zur Verfügung stehenden Bruttogeschossfläche (mindestens 75 %) gemäß dem der Planung zugrundeliegenden Konzept für Büro-, Verwaltungs- und (hoch-)schulische Zwecke zu nutzen. Beurteilungszeitpunkt ist der 01.01.2024.

§ 24 Nutzungsbedingungen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die für den Immissionsschutz notwendigen Maßnahmen durchzuführen, die in der textlichen Festsetzung TF 7 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans enthalten sind und die dortigen Hinweise zu beachten.
- (2) Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zu nachfolgenden Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes:
 - a) Die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe werden auf die Zeit von 06.00 bis 24.00 Uhr begrenzt.
 - b) Anlieferungen (insbesondere für Einzelhandelsbetriebe) sind an der Südseite der Gebäude in der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr aus schalltechnischen Gründen nicht zulässig.
 - c) Die Vorhabenträgerin wird die LKW-Anlieferung eines möglichen Lebensmittelmarktes ausschließlich auf der Nord- oder Ostseite des Bauteils BT 02a durchzuführen.

Teil VIII Vertragsstrafen und -sicherung

§ 25 Vertragsstrafen

- (1) Im Falle der Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus § 4 bis spätestens zum Inkrafttreten der Satzung sind von der Vorhabenträgerin folgende Vertragsstrafen zu zahlen:
 - a) bis zu 10.000 Euro (in Worten: zehntausend) bei nicht vereinbarungsgemäßer Übergabe der Pläne, Texte und Berechnungen gemäß Absatz 1;
 - b) bis zu 20.000 Euro (in Worten: zwanzigtausend) bei nicht vereinbarungsgemäßer Übergabe der Unterlagen, die Gegenstand der jeweiligen Beteiligung waren, einschließlich der Unterlagen zum Satzungsbeschluss und zur Begründung in den geforderten Datenformaten gemäß Absatz 2 und 3;
 - c) bis zu 5.000 Euro (in Worten: fünftausend) bei nicht vereinbarungsgemäßer Übergabe der bereinigten DWG- und DXF-Dateien gemäß Absatz 4;

- d) bis zu 10.000 Euro (in Worten: zehntausend) bei nicht vereinbarungsgemäßer Übergabe der in Absatz 6 genannten Unterlagen in Papierform;
 - e) bis zu 5.000 Euro (in Worten: fünftausend) bei nicht vereinbarungsgemäßer Übergabe der in Absatz 7 geforderten digitalen Planunterlagen und abgeforderten Zwischenstände;
 - f) bis zu 5.000 Euro (in Worten: fünftausend) bei nicht vereinbarungsgemäßer Übergabe der in Absatz 8 und 9 geforderten digitalen Erstellung des Bauungsplans nach dem Pflichtenheft „XPlanungskonforme Erfassung von Daten der Bauleitplanung“ des LBV;
 - g) bis zu 20.000 Euro (in Worten: zwanzigtausend) bei nicht vereinbarungsgemäßer digitaler Übergabe des Datensatzes in den geforderten Datenformaten gemäß Absatz 11.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle der Zuwiderhandlung gegen ihre Verpflichtungen aus § 10 Abs. 2 lit. a, b und d folgende Vertragsstrafen an die Stadt zu zahlen:
- a) im Falle der nicht unverzüglichen Sanierung oder der nicht unverzüglichen Sicherung gemäß lit. a bis zu 10.000 Euro (in Worten: zehntausend);
 - b) im Falle der nicht fristgemäßen Information der Unteren Bodenschutzbehörde gemäß lit. a bis zu 2.000 Euro (in Worten: zweitausend);
 - c) im Falle einer nicht vor Beginn der Bauarbeiten erfolgten begleitenden Gefahrenabschätzung und Überwachung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde gemäß lit. b bis zu 5.000 Euro (in Worten: fünftausend);
 - d) im Falle der nicht unverzüglichen Sanierung oder der nicht unverzüglichen Sicherung gemäß lit. d bis zu 10.000 Euro (in Worten: zehntausend).
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Falle der nicht fristgerechten Anzeige gemäß § 11 Abs. 9 Satz 2 bis zu 2.000 Euro (in Worten: zweitausend) an die Stadt zu zahlen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle des nicht fristgemäßen Nachweises der Verträge mit den Netzbetreibern gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 bis zu 5.000 Euro (in Worten: fünftausend) an die Stadt zu zahlen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle der nicht fristgemäßen Errichtung des Entwässerungsbeckens aus § 16 Abs. 4 bis zu 10.000 Euro (in Worten: zehntausend) an die Stadt zu zahlen.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle der nicht fristgemäßen Zertifizierung aus § 18 Abs. 2 bis zu 10.000 Euro (in Worten: zehntausend) an die Stadt zu zahlen.
- (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Falle der Zuwiderhandlung gegen ihre Verpflichtungen aus § 19 Abs. 2 bis zu 10.000 Euro (in Worten; zehntausend) an die Stadt zu zahlen.
- (8) Im Falle der Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus § 23 Abs. 4 sind von der Vorhabenträgerin bis zu 10.000 Euro (in Worten: zehntausend) an die Stadt zu zahlen.

- (9) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle der Zuwiderhandlung gegen ihre Verpflichtungen aus § 24 Abs. 2 lit. a, b und c folgende Vertragsstrafen an die Stadt zu zahlen:
- a) im Falle der Nicht-Beachtung der Öffnungszeiten gemäß lit. a bis zu 10.000 Euro (in Worten: zehntausend);
 - b) im Falle der Nicht-Beachtung der Anlieferungszeiten gemäß lit. b bis zu 10.000 Euro (in Worten: zehntausend);
 - c) im Falle der Nicht-Beachtung der zulässigen Lieferbereiche gemäß lit. c bis zu 10.000 Euro (in Worten: zehntausend).
- (10) Die Höhe der Vertragsstrafen wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes gegen die Maßgaben dieses Vertrages und des Umfangs des Verstoßes innerhalb der vorstehend genannten Beträge von der Stadt verbindlich festgesetzt. Sie ist fällig, sobald objektiv festgestellt werden kann, dass gegen die Vertragsauflagen verstoßen wird und zwar innerhalb einer Woche nach Zustellung der schriftlichen Mitteilung der Stadt über die erfolgte Feststellung.
- (11) Solange sich die Vorhabenträgerin weiterhin vertragswidrig verhält, kann die Stadt die Vertragsstrafe jederzeit nach billigem Ermessen erneut festsetzen.
- (12) Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet die Vorhabenträgerin nicht von der Einhaltung von Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

§ 26 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich mit dem Zeitpunkt der Fälligkeit der unter § 25 dieses Vertrages aufgeführten Vertragsstrafen und mit dem Zeitpunkt der Fälligkeiten der sofortigen Vollstreckung in ihr Vermögen.

Teil IX Schlussbestimmungen

§ 27 Finanzierungsbestätigung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Vorhaben und die Verpflichtungen aus diesem Vertrag aus eigenen Mitteln zu erfüllen. Ihre Leistungsfähigkeit hat sie der Stadt vorab eingeschränkt nachgewiesen (siehe § 35 Abs. 2 zur Wirksamkeit dieses Vertrages).

§ 28 Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche durch den Abschluss und die Durchführung dieses Vertrages anfallenden Kosten, insbesondere auch die Kosten der notwendigen notariellen Beurkundung dieses Vertrages und der späteren Grundstücksgeschäfte.
- (2) Die Kostenübernahme für externe Planungskosten, Fachgutachten und nicht hoheitliche Verwaltungsleistungen wurde gesondert in einem Vertrag über die städtebauliche

Planung und die Kostentragung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ geregelt.

- (3) Es besteht unter den Vertragsparteien ferner darüber Einigkeit, dass alle hierüber hinausgehenden Maßnahmen und Aufwendungen zur Realisierung des Vorhabens durch die Vorhabenträgerin getragen werden.
- (4) Die unter Abs. 1 und 2 genannten Kosten sind von der Vorhabenträgerin auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung herausstellt, dass das Bauleitplanverfahren nicht fortgeführt wird.
- (5) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und Abgaben wird durch diesen Vertrag, soweit nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

§ 29 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin erkennt für sich und etwaigen Rechtsnachfolgern die künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ an.
- (2) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern der Vorhabenträgerin, auch für Teilflächen, mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese in Fällen von Rechtsnachfolge entsprechend weiterzugeben. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit nicht der Rechtsnachfolger entsprechende Sicherheiten leistet und die Stadt sie ausdrücklich aus der Schuld entlässt.

§ 30 Haftungsausschluss

- (1) Die Vorhabenträgerin verzichtet auf eventuell bestehende oder sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.
- (2) Ein Anspruch auf Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bauleitplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- (3) Die Vorhabenträgerin erklärt, dass für den Fall der Aufhebung der Satzung gemäß § 12 Abs. 6 BauGB Ansprüche gegen die Stadt aus diesem Vertrag 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 herausstellt sowie im Fall der Kündigung des vorliegenden Vertrages durch eine der beiden Vertragsparteien.

§ 31 Kündigung

- (1) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. § 60 Absatz 1 VwVfG bleibt unberührt. Die Kündigung hat schriftlich unter Darlegung der Gründe zu erfolgen. Die bis zum Zeitpunkt der Kündigung fälligen Verpflichtungen dieses Vertrages sind weiterhin zu erfüllen.
- (2) Die Vertragspartner verpflichten sich, vorrangig eine Vertragsanpassung vorzunehmen.

§ 32 Datenschutz

- (1) Die Vorhabenträgerin sowie die Stadt stimmen jeweils der elektronischen Datenverarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zum Zweck der Vertragsverwaltung und -abwicklung nach den aktuellen gesetzlichen Regelungen zu.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat die Informationen zur Datenverarbeitung mit Stand vom 01.10.2019 zur Kenntnis genommen und stimmt diesen zu; sie sind Anlage dieses Vertrages (Anlage 4).

§ 33 Schriftform

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht eine notarielle Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftform.
- (2) Nebenabreden bestehen nicht.

§ 34 Salvatorische Klausel

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt.
- (2) An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen und städtebaulichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben.
- (3) Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist oder wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

§ 35 Wirksamwerden des Vertrages

- (1) Zur Wirksamkeit des Vertrages müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:
 - a) notarielle Beurkundung des Vertrages,

- b) Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ oder, falls vorher eine Baugenehmigung im Vertragsgebiet beantragt wird, Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB und
 - c) Zustimmung (Beschluss) der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam.
- (2) Die Wirksamkeit des Vertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung der Vorlage einer vorbehaltstfreien unwiderruflichen Finanzierungsbestätigung der Hausbank der Vorhabenträgerin für das gesamte Vorhaben.

§ 36 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist die Stadt Potsdam.

§ 37 Anlagen

- (1) Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei:
- Anlage 1 Plan: Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Anlage 2 Plan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 - Anlage 3 Plan: Grundstückstausch
 - Anlage 4 Informationen zur Datenverarbeitung
- (2) Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages und mit diesem fest verbunden. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Potsdam, den

Potsdam, den

.....
 Mirco Nauheimer
 als allein vertretungsberechtigter Geschäftsführer der The RAW Potsdam GmbH

.....
 Mike Schubert
 Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam

(Vorhabenträgerin)

(Stadt)