

**ENTWURF ZUR  
STÄDTEBAULICHE VEREINBARUNG ZUM  
„GÜTERBAHNHOF PLAGWITZ“**

Zwischen der

DB Netz AG, Regionalbereich Südost  
vertreten durch die DB Services Immobilien GmbH  
Niederlassung Leipzig  
Brandenburger Straße 1  
04103 Leipzig

- nachfolgend „DB Slmm“ genannt -

und der

Stadt Leipzig, vertreten durch den Oberbürgermeister  
dieser vertreten durch den Bürgermeister für Stadtentwicklung und Bau,  
Herrn Martin zur Nedden,  
Martin-Luther-Ring 4-6  
04105 Leipzig

- nachfolgend „Stadt Leipzig“ genannt -

wird zur Entwicklung des Geländes des ehemaligen Güterbahnhofs Plagwitz folgender Vorvertrag geschlossen:

**Vorbemerkung**

Die DB Slmm ist Eigentümerin der heute weitgehend brach liegenden Flächen des Güterbahnhofs Plagwitz. Das Gelände ist eine ehemals Bahnzwecken dienende Fläche, die derzeit keiner baulichen Nutzung zugänglich ist. Die Fläche ist gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Gemeinsames Ziel der Parteien ist es, die vorgenannten Flächen als Bau- und Grünflächen zu entwickeln, von den angrenzenden Stadtteilen aus zu erschließen und dadurch sowohl auf den Flächen selbst als auch im Umfeld Entwicklungschancen zu stärken. Die Stadt Leip-

zig hat in enger Abstimmung mit der DB Slmm einen **Rahmenplan** zur Entwicklung des Geländes des ehemaligen Güterbahnhofs Plagwitz sowie des Umfeldes des Haltepunkts Plagwitz erarbeitet (**Anlage 1**). Mit dem Aufstellungsbeschluss (Beschluss der Ratsversammlung Nr. RBV-1476/12 vom 12.12.2012- **Anlage 2**) für den Bebauungsplan Nr. 380 "Grüner Bahnhof Plagwitz" werden die Entwicklungsziele des Rahmenplanes durch die Stadt Leipzig bestätigt.

Die Rahmenplanung präzisiert die Umsetzung der im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ (SEKo) (Beschluss der Ratsversammlung Nr. RBIV-1595/09 vom 20.05.2009) und im Konzeptionellen Stadtteilplan Leipziger Westen (Beschluss der Ratsversammlung Nr. RBV-389/10 vom 19.05.2010) verankerten Entwicklungsziele der Stadt unter Berücksichtigung der Vermarktungs- und Entwicklungsinteressen der DB Slmm. In den gemeinsamen Beratungen der Stadt Leipzig mit der DB Slmm vom 26.03.2012 und 02.05.2012 wurde beschlossen, die Rahmenplanung weiterzuführen und die Zulässigkeit einer gemischten baulichen Nutzung auf den nördlichen Bauflächen, die Vermeidung einer Durchwegung der südlichen Gewerbefläche, die Verbreiterung der nördlichen Gewerbeflächen östlich der Ladestraße bis zum Radweg sowie auf Grundlage des Stadtentwicklungsplans Zentren die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf den Bauflächen zu untersuchen.

Die DB Slmm beabsichtigt weiterhin, sich die ökologische Aufwertung des Bahnhofsareals Leipzig Plagwitz durch natürliche Sukzession anerkennen zu lassen und als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe an anderen Orten zur Verfügung zu stellen. Zur Umsetzung der Rahmenplanung vereinbaren die DB Slmm und die Stadt Leipzig eine Kooperation mit dem Ziel, entlang des in **Anlage 4** aufgestellten Terminplanes die notwendigen Arbeitsschritte abzustimmen und umzusetzen.

Der Stadt Leipzig obliegt dabei vor allem die weitere Konkretisierung der vorgesehenen Nutzungen inklusive der Einbindung von Projekten, die gemeinsam mit lokalen Akteuren entwickelt werden. Sie wird dazu weiterhin die verschiedenen Dienststellen der Stadt koordinieren und der DB Slmm einen zentralen Ansprechpartner benennen.

Der DBSlmm obliegt vor allem die Überführung der Flächen aus der Bahnnutzung und die Konkretisierung der vorgesehenen Nutzung auf den baulich zu nutzenden Teilflächen.

Beiden Parteien obliegen die Aufgaben, die zur Vorbereitung eines möglichen Grunderwerbs notwendig sind.

## § 1

### Vertragsgegenstand, räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Vertrag enthält Regelungen zu folgenden Punkten:
- Durchführung des Bauleitplanungsverfahrens
  - Verfahrensregelungen zur Klärung der Bodenbeschaffenheit / Altlastenuntersuchungen
  - Verfahrensregelungen zur Vorbereitung der Grundstücksübertragung
  - Regelungen zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken
  - Gestattung von Vorbereitungsmaßnahmen, Betretungsrechten
  - Regelungen zur Einsichtnahme in Gutachten und Unterlagen
  - Informationspflichten
  - Haftungsausschlüsse
- (2) Der räumliche Geltungsbereich dieses Vertrages erstreckt sich auf die Grenzen des Plangebietes des Aufstellungsbeschlusses (**Anlage 2**).

## § 2

### Aufstellungsbeschluss; Kostenregelung für die Bauleitplanung und zur Klärung der Bodenbeschaffenheit; Bindung an die Rahmenplanung

- (1) Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 380 "Grüner Bahnhof Plagwitz" (**Anlage 2**) wurde am 12.12.12 durch die Stadt Leipzig gefasst und am 22.12.2012 und erneut am 26.01.2013 im Leipziger Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Vorgesehen ist eine zeitliche Umsetzung entlang der in **Anlage 4** (Zeit- und Terminplan) genannten Termine.
- (2) Ziel des Bebauungsplanes ist die satzungsgemäße Umsetzung der in der Rahmenplanung entwickelten Ziele. In dem Aufstellungsbeschluss wurden Aussagen zur angestrebten baulichen Nutzung der im Rahmenplan (**Anlage 1**) und im Flächenplan (**Anlage 3**) als Entwicklungsflächen gekennzeichneten Flächen getroffen.
- (3) Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die Zulässigkeit einer gemischten baulichen Nutzung auf den nördlichen Bauflächen, die Vermeidung einer Durchwegung der südlichen Gewerbefläche, die Verbreiterung der nördlichen Gewerbeflächen östlich der Laestraße bis zum Radweg sowie auf Grundlage des Stadtentwicklungsplans Zentren die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf den Bauflächen zu untersuchen.
- (4) Der Planungsauftrag für den B-Plan wird in einer separaten Kostenbeteiligungsvereinbarung zwischen der DB SImm und der Stadt Leipzig geregelt.

- (5) Die zur Ermittlung der Eignung der Bodenbeschaffenheit für die beabsichtigten konkreten/detaillierten Nutzungen erforderlichen Gutachten werden von der Stadt Leipzig im Einvernehmen mit der DB Slmm beauftragt. Die DB Slmm stellt der Stadt Leipzig die ihr vorliegenden Untersuchungen zur Verfügung. Beide Parteien vereinbaren einen Abgleich mit den parallel im Zuge des B-Plan-Verfahrens abzuarbeitenden Prüfungen. Vorgesehen ist eine zeitliche Umsetzung entlang der in Anlage 4 (Zeit- und Terminplan) genannten Termine.
- (6) Die DB Slmm verpflichtet sich, ihre Aktivitäten an den Inhalten und Zielen des Rahmenplans auszurichten. Sie hat die Absicht, vorbehaltlich einer abschließenden Entscheidung, insbesondere Flächen im Vertragsgebiet nur auf der Grundlage der im Rahmenplan festgelegten Nutzungsziele zu veräußern. Eine Verkaufsverpflichtung ist damit nicht verbunden.

### **§ 3**

#### **Vorbereitung der Grundstücksübertragungen an die Stadt Leipzig; Freistellung von Bahnbetriebszwecken, Gestattungen und Betretungsrechte**

- (1) Zur Vorbereitung eines möglichen Grunderwerbs für Grundstücke der DBSImm, welche im Interesse der Stadt Leipzig stehen, einigen sich die Stadt Leipzig und die DB SImm auf folgendes Verfahren zur Wertermittlung:
  - a) Die Bewertungsstelle der Stadt im Amt für Geoinformation und Bodenordnung und die Bewertungsstelle der DB SImm legen gemeinsam Teilflächen unterschiedlicher Nutzungsperspektive auf Grundlage der Rahmenplanung fest
  - b) Die Bewertungsstellen von Stadt und DB SImm werden auf Grundlage einer planungsrechtlichen Einschätzung bzw. Stellungnahme des Stadtplanungsamtes Nutzungsperspektiven und Eckwerte hinsichtlich zukünftiger Nutzungen und entsprechende Wertermittlungen entwickeln
  - c) Bei eventuellen Differenzen bei der Bewertung von Stadt und DB SImm wird der Gutachterausschuss zur Entscheidungsfindung der Wertermittlung herangezogen.

Eine Verpflichtung der DB SImm, Grundstücke an die Stadt Leipzig zu verkaufen, ist damit nicht verbunden. Vorgesehen ist eine zeitliche Umsetzung entsprechend der in Anlage 4 (Zeit- und Terminplan) genannten Termine.

Für die Teilflächen im Auftaktbereich Nord und im Bereich der Antonienbrücke sind bereits Baumaßnahmen von der Stadt Leipzig geplant, die in den Jahren 2013 bis 2016 umgesetzt werden sollen. Diese Flächen sind bzw. werden bereits von der Stadt Leipzig erworben. Die DB SImm stellt vorrangig für diese Flächen einen Freistellungsantrag gem. § 23 AEG beim Eisenbahn-Bundesamt. Sie steht jedoch für die Dauer und den Erfolg des Freistellungsverfahrens nicht ein. Die Kosten des Freistellungsverfahrens trägt die Stadt Leipzig.

- (2) Die DB SImm beantragt auch für die weiteren Flächen des B-Planbereiches gem. § 23 AEG die Freistellung von Bahnbetriebszwecken beim Eisenbahn-Bundesamt. Sie steht jedoch für die Dauer und den Erfolg des Freistellungsverfahrens nicht ein.
- (3) Die Stadt Leipzig und ihre Beauftragten haben vor Betreten auch der Teilflächen der in Absatz 1 genannten Flächen zum Zwecke der Vorbereitung des Kaufvertrages und der Gestaltungsmaßnahmen bei den nachfolgend genannten zuständigen Bereichen der DB Netz AG eine Bahnbetretungskarte/Bahnbetretungserlaubnis zur beantragen.

DB Netz AG  
RB Südost  
Produktionsdurchführung Leipzig  
I.NP-SO-D-LPZ (I)  
Frau Hermani  
Brandenburger Straße 1  
04103 Leipzig

Tel.: 0341-968-7342; E-Mail: Silke.Hermani@deutschebahn.com

#### **§ 4**

##### **Einsichtnahme in Gutachten und Unterlagen, Informationspflicht**

- (1) Die Stadt Leipzig ist befugt, in alle der DB SImm vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum Vertragsgebiet Einsicht zu nehmen. Insbesondere werden der Stadt Leipzig alle die von der DB SImm durchgeführten Altlastenuntersuchungen und die Entsorgung betreffenden Unterlagen, Dokumente und Rechnungen als Kopien zur Verfügung gestellt.

Die DB SImm wird die Stadt Leipzig rechtzeitig vor Abschluss von Verkaufsverträgen über ihre Verkaufsabsichten informieren. Ein Anspruch der Stadt Leipzig auf Übertragung der Flächen an die Stadt Leipzig besteht nicht.

## **§ 5**

### **Kein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans, Haftungsausschluss**

(1) Aus diesem Vertrag kann die DB Slmm keinen Rechtsanspruch auf Durchführung eines städtebaulichen Verfahrens, auf Aufstellung oder Nichtaufstellung eines Bebauungsplanes oder auf bestimmte Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB) herleiten.

## **§ 6**

### **Vertragslaufzeit**

- (1) Diese Vereinbarung tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in kraft. Diese Vereinbarung endet am 31.12.2016.
- (2) Wurden die Zielstellungen dieser Vereinbarung nicht erreicht, kann der Endtermin vor Ablauf dieser Vereinbarung im gegenseitigen Einvernehmen durch Abschluss eines Nachtrages verlängert werden. § 8 Absatz 2 gilt entsprechend.
- (3) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Vertragspartner die ihm auf Grund dieses Vertrages obliegenden Pflichten nicht erfüllt.

## **§ 7**

### **Ökologische Aufwertung**

- (1) Das Bahnhofsareal in Leipzig Plagwitz wurde nach der Stilllegung 2006/2007 von den Gleisanlagen geräumt und in großen Teilflächen der natürlichen Sukzession überlassen. Seit der Durchführung der Rückbaumaßnahmen und dem Zulassen der natürlichen Sukzession wurden die auf Wasser, Boden, Klima, Arten und Biotope bezogenen Funktionen des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild deutlich aufgewertet.
- (2) Die ökologische Aufwertung des Areals für den Zeitraum von 2007 - 2012 wurde in einem Gutachten durch das Büro TerraIN ermittelt (Leipzig ehemaliger Gbf Plagwitz - Dokumentation der ökologischen Aufwertung 2007 - 2012, vom 20.06.2012).

- (3) Die Anerkennung und Anrechnung des Anspruchs auf Anrechnung als Kompensationsmaßnahme gemäß §5 SächÖkoVO erfolgt in der Genehmigung nach § 10 Abs. 1 Satz 1 SächsNatSchG oder in der ein Verfahren nach § 11 SächsNatSchG abschließenden Entscheidung. Zum Zwecke der Anrechnung ist eine Abschlussbewertung durchzuführen. Der anrechnungsfähige Wert der Maßnahme ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bewertung der Maßnahme zum Anrechnungszeitpunkt und der Ausgangsbewertung der Fläche vor Beginn der Maßnahme.

## **§8**

### **Rechtsnachfolge**

- (1) Die DB Slmm ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Wirksamkeit der Übertragung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt Leipzig, solange noch nicht erledigte Verpflichtungen der DB Slmm aus dem vorliegenden Vertrag bestehen.
- (2) Die Stadt Leipzig ist zur Erteilung der Zustimmung nur unter der Voraussetzung verpflichtet, dass die DB Slmm durch Vorlage der entsprechenden Vereinbarungen den schriftlichen Nachweis führt, dass der Rechtsnachfolger
- a. sämtliche Verpflichtungen der DB Slmm aus der vorliegenden Vereinbarung voll wirksam übernommen hat und
  - b. der Rechtsnachfolger sich seinerseits gegenüber der Stadt verpflichtet hat, eine entsprechende Rechtsnachfolgeklausel zu übernehmen.
- (3) Soweit die Stadt Leipzig die DB Slmm nicht schriftlich aus den bestehenden vertraglichen Verpflichtungen entlassen hat, haftet diese als Gesamtschuldner gemeinsam mit einem etwaigen Rechtsnachfolger.



## § 9

### Salvatorische Klausel, Schlussbestimmungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages. Die Stadt und die DB Slmm verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und dem Zweck dieses Vertrages entsprechen. § 60 VwVfG bleibt unberührt.
- (2) Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen gemäß § 57 VwVfG zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (3) Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Die Stadt und die DB Slmm erhalten je eine Ausfertigung.
- (4) Die Anlagen 1 – 4 sind Bestandteil dieser Vereinbarung.

Stadt Leipzig  
In Vertretung

DB Services Immobilien

zur Nedden  
Bürgermeister für  
Stadtentwicklung und Bau

Teichmann  
Niederlassungsleiter

#### Anlagen

- 1- Rahmenplan
- 2- Aufstellungsbeschluss
- 3- Lageplan mit Teilflächen Grün/Verkehrsflächen
- 4-Terminplan