

STADT BAD DOBERAN

BV/360/23

Beschlussvorlage
öffentlich



Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB B-Plan Nr. 43 – „Erweiterung Gewerbegebiet Walkenhagen“

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt	<i>Datum</i> 23.10.2023
<i>Einreicher:</i>	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss (Entscheidung)	22.11.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss der Stadt Bad Doberan beschließt den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB mit dem Zweckverband Kühlung und der Pyrus GmbH zur Regelung der Kostenübernahme im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 – „Erweiterung Gewerbegebiet Walkenhagen“ der Stadt Bad Doberan.

Der Bürgermeister und sein Stellvertreter werden ermächtigt, den Vertrag zu unterzeichnen

Sachverhalt:

Die Stadt stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Gewerbegebiet Walkenhagen“ auf. Der Zweckverband Kühlung beabsichtigt, im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes den Neubau ein Sozialgebäude sowie Kfz- und KW-Hallen zu errichten. Die Pyrus GmbH beabsichtigt die Errichtung einer Lagerhalle zum Betrieb eines Großhandelsunternehmens für Fahrzeugteile. Mit dem städtebaulichen Vertrag soll die Übernahme der Kosten durch die von der Bauleitplanung bevorteilten Unternehmen geregelt werden.

Gem. § 6 Abs. 3 Nr. 12 der Hauptsatzung der Stadt Bad Doberan obliegt die Entscheidung über den Abschluss von städtebaulichen Verträgen bei Werten von 50.000 Euro bis 500.000 Euro dem Hauptausschuss.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	x
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen nicht zur Verfügung	

Anlage/n

1	Anlage 1 zum StBV B 43 (öffentlich)
2	Stb Vertrag B 43 Endfassung (öffentlich)

Anlage 1 zum Städtebaulichen Vertrag B-Plan Nr. 43 „Erweiterung Gewerbegebiet Walkenhagen“



Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 BauGB

zwischen

der Stadt Bad Doberan

dienstansässig: Severinstr. 6, 18209 Bad Doberan

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Jochen Arenz
und den 2. Stadtrat Herrn Jörn Rachowe

- nachfolgend Stadt genannt -

und

1. dem Zweckverband Kühlung

geschäftsansässig: Kammerhof 4, 18209 Bad Doberan

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Frank Lehmann

- nachfolgend Vorhabenträger zu 1 genannt –

der Pyrus GmbH

geschäftsansässig: Doberaner Str. 38, 18209 Parkentin

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Uwe Birne

- nachfolgend Vorhabenträger zu 2 genannt –

- gemeinsam nachfolgend Vertragsparteien genannt -

Präambel

Der Vorhabenträger zu 1 ist Eigentümer des Grundstücks in der Gemarkung Bad Doberan, Flur 8, Flurstücke 95 und 96/3. Das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Walkenhagen“ der Stadt Bad Doberan als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt. Der Vorhabenträger beabsichtigt Erweiterungen am Standort der Kläranlage in Bad Doberan vorzunehmen. So ist auf den Flurstücken 95 und 96/3 der Neubau eines Sozialgebäudes, einer Kfz-Halle und einer LKW-Halle geplant. Weiterhin sollen Pkw-Stellplätze sowie Abstell- und Freilagerflächen errichtet werden.

Städtebaulicher Vertrag B-Plan Nr. 43 „Erweiterung Gewerbegebiet Walkenhagen“

Der Vorhabenträger zu 2 ist Eigentümer des Grundstücks in der Gemarkung Bad Doberan, Flur 8, Flurstück 97/2. Das Grundstück des Vorhabenträgers ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Walkenhagen“ der Stadt Bad Doberan teilweise als Gewerbegebiet und teilweise als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt. Für beide Baufelder ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt sowie eine höchstzulässige Oberkante des Gebäudes von 9,0 m. Weiterhin ist eine Baugrenze festgesetzt. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung einer Lagerhalle zum Betrieb eines Großhandelsunternehmens für Fahrzeugteile.

Die im Vertragsgebiet vorgesehene Bebauung lässt sich auf Grundlage des gegenwärtig geltenden Planungsrechts nicht realisieren. Daher soll ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Walkenhagen“ der Stadt Bad Doberan neu überplant werden

Die Abgrenzung für das Plangebiet ist diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt.

Durch diesen Vertrag wird die Durchführung der Bauleitplanung, die finanzielle Übernahme der im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten und die Kosten und Umsetzung der ggf. erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt.

Dies vorausgeschickt wird zwischen den Vertragsparteien Folgendes vertraglich vereinbart.

§ 1

Planungsziele

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan in ihrer Sitzung am 07.12.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 für das Gebiet „Erweiterung Gewerbegebiet Walkenhagen“ gefasst, mit welchem die Grundstücke in der Gemarkung Bad Doberan, Flur 8, Flurstücke 95; 96/3 und 97/2 neu überplant werden sollen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Gewerbegebiet Walkenhagen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Baurecht für die infrastrukturelle Erweiterung der Fläche für Entsorgungsanlagen des Zweckverband Kühlung sowie für das Grundstück der ehemaligen Chemischen Werke zur Errichtung eines Großhandelsunternehmens für Fahrzeugteile geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, die entstehenden Kosten auf die von der Bauleitplanung bevorteilten Vorhabenträger aufzuteilen.

§ 2

Ausarbeitung der Planung

1. Die Vertragsparteien verpflichten sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Gewerbegebiet Walkenhagen“ zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Diese beinhaltet in jedem Falle die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners über solche Umstände, die für diesen von Bedeutung sind sowie der erforderlichen Koordination und Abstimmung während der Planung dienen. Die Stadt verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen und zügigen Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

2. Die Stadt beauftragt ein qualifiziertes Planungsbüro mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und den hierzu erforderlichen Vor- und Folgearbeiten.
3. Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Stadt. Die Mitwirkung des Planungsbüros im Rahmen des Verfahrens beinhaltet keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne des § 4b BauGB. Insoweit ist stets zu gewährleisten, dass sich die Verfahrensakte im Original und im aktuellsten Zustand bei der Stadtverwaltung der Stadt Bad Doberan befindet. Es wird insoweit vereinbart, dass das Bauleitplanverfahren jeweils den Stand hat, der sich aus den bei der Stadtverwaltung befindlichen Verfahrensakten ergibt.
4. Die Stadt bzw. das beauftragte Planungsbüro unterrichten die Vorhabenträger regelmäßig über den Stand der Planungen. Die Stadt behält sich vor, eigene Vorgaben der Planung zu korrigieren, wenn sich dies im Laufe des Planverfahrens als erforderlich herausstellt. Diese Änderungen sind zwingend in die Planunterlagen aufzunehmen. Die Kosten eventueller Planänderungen tragen die Vorhabenträger. Die Stadt ist darüber hinaus berechtigt, dem beauftragten Planungsbüro Weisungen zu erteilen, soweit dies für eine sachgerechte Ausarbeitung der Planung erforderlich ist.
5. Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass – unabhängig von den Regelungen dieses Vertrages – kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB besteht. Darüber hinaus darf die Ausarbeitung der Planung die Planungshoheit der Stadt in keiner Weise einschränken. Die Vertragsparteien stimmen darin überein, dass durch oder infolge dieses Vertrages die gesetzlich festgelegten Kompetenzen der Stadt sowie deren Entscheidungsfreiheit, insbesondere bei der Vorbereitung und bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan für das Plangebiet vollumfänglich erhalten und unangetastet bleiben. Durch diesen Vertrag entstehen keine Ansprüche der Vorhabenträger gegen die Stadt auf eine bestimmte Ausübung der Abwägung und auf eine bestimmte Festlegung von Inhalten der Bauleitplanung.
6. Auch bei Scheitern der Planung verbleiben die Kosten der Planung bei den Vorhabenträgern. Eine Erstattung der Planungskosten durch die Stadt ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, sofern Änderungen der Regionalplanung einer Planänderung entgegenstehen. Die Vorhabenträger verzichten schon jetzt unwiderruflich auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt. Die Stadt nimmt diesen Verzicht an. Die Verzichtserklärung gilt nicht in den Fällen, in denen die Stadt das eingeleitete Planverfahren abbricht oder dessen Zielsetzung entscheidend ändert aus den Gründen, die der Stadt bereits bei Vertragsabschluss bekannt waren bzw. in Folge grober Fahrlässigkeit nicht bekannt waren. Darüber hinaus gilt die Verzichtserklärung nicht bei Abbruch des eingeleiteten Planverfahrens bzw. bei entscheidender Änderung aus solchen Gründen, die aus objektiver städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar sind. In diesen Fällen hat die Stadt den Vorhabenträgern die aufgewendeten Planungs-

und Gutachterkosten zu erstatten. Die Erstattung erfolgt ausschließlich auf einer Berechnung der erbrachten Leistungen nach HOAI.

- Die gesamten Planunterlagen gehen nach Abschluss des Planverfahrens in das Eigentum der Stadt über. Urheberrechtliche oder sonstige Rechte an den Planungsleistungen (z.B. Veröffentlichung, Vervielfältigung, Verwendung, Verbreitung, Bearbeitung) entstehen den Vorhabenträgern weder aus der Kostenübernahme noch aus sonstigen Gründen.

§ 3

Kostenübernahme

- Die Vorhabenträger verpflichten sich hiermit gegenüber der Stadt, alle aus der Durchführung der Bauleitplanung entstehenden Kosten zu übernehmen. Hierunter fallen insbesondere die Kosten der Bauleitplanung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nebst Begründung bzw. Erläuterungsbericht und ggf. erforderlicher weiterer Planungen (wie z.B. Grünordnungsplan, landschaftspflegerischer Begleitplan) unter Beachtung aller bestehenden gesetzlichen Vorgaben insbesondere des BauGB sowie eventueller raumordnerischer Maßnahmen und Verfahren. Die Vorhabenträger tragen das Risiko für alle bekannten und auch unbekanntem bzw. unvorhersehbaren Beschränkungen der Überplanbarkeit des Grundstückes.
- Die erforderlichen Planungsleistungen umfassen das gesamte Leistungsbild „Bebauungsplan“ gem. § 19 HOAI. Die Stadt ist berechtigt, weitergehende Ausarbeitungen, Gutachten, Untersuchungen und andere Leistungen zu fordern, sofern diese im Laufe der Planung für eine sachgerechte Abwägung notwendig werden. Die Vorhabenträger verpflichten sich, auch die Kosten für diese Leistungen zu übernehmen.
- Die Kostenteilung zwischen den Vorhabenträgern zu 1 und 2 erfolgt anhand der Grundstücksgröße der jeweiligen Grundstücke im Verhältnis zur Gesamtgröße des Plangebiets. An Hand der jeweiligen Grundstücksgrößen ergibt sich folgende Aufteilung.

Vorhabenträger	Flurstück/e	Größe in m ²	Kostenanteil in %
Vorhabenträger zu 1	95 und 96/3	11.268,00	37,68
Vorhabenträger zu 2	97/2	18.635,00	62,32
		29.903,00	100

- Die Stadt fordert die entsprechenden Zahlungen an, sobald und soweit Kosten entstanden sind. Die Beträge sind spätestens zwei Wochen nach Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

§ 4

Ausgleichsmaßnahmen

1. Die Vorhabenträger verpflichten sich zudem, die Kosten sämtlicher im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu übernehmen.
2. Direkt den jeweiligen Grundstücken zuordenbare Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden von dem Vorhabenträger getragen, welcher Eigentümer des jeweiligen Grundstücks ist.
3. Sofern erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft keinem Grundstück direkt zugeordnet werden können, erfolgt die Aufteilung der Kosten analog der Aufteilung in § 3 Abs. 3 dieses Vertrages.

§ 5

Rücktrittsrecht

1. Die Vorhabenträger sind jeder für sich berechtigt, von dem Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss nicht in Kraft getreten ist oder die Planung von dem ursprünglich vereinbarten Planungsziel mehr als nur unwesentlich abweicht. Änderungen der Planung gelten als unwesentlich, wenn sie keine wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Wert bzw. die Nutzung des Baulandes haben.
2. Außerdem steht den Vorhabenträgern jedem für sich ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu, wenn der in Kraft gesetzte Bebauungsplan im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens ganz oder teilweise für unwirksam erklärt oder außer Vollzug gesetzt wird oder sich dessen Nichtigkeit herausstellen sollte, bevor dem jeweiligen Vorhabenträger eine Teilbaugenehmigung oder eine Baugenehmigung erteilt wurde, welche Bestandskraft erlangt hat.
3. Für den Fall, dass das Bauleitplanverfahren im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens nur teilweise für unwirksam erklärt wird, steht dem Vorhabenträger nur ein Rücktrittsrecht zu, wenn sich die teilweise Nichtigkeit des Bebauungsplanes unmittelbar auf das Grundstück des jeweiligen Vorhabenträgers auswirkt.
4. Das Rücktrittsrecht kann nur innerhalb von 6 Wochen nach seiner Entstehung ausgeübt werden. Der Rücktritt erfordert zu seiner Wirksamkeit den fristgerechten Zugang der Rücktrittserklärung durch eingeschriebenen Brief bei der Stadt.
5. Das Rücktrittsrecht erlischt im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes, falls es bis zu diesem Zeitpunkt nicht bereits wirksam ausgeübt wurde. Dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes steht die Möglichkeit, Baugenehmigungen auf Grund von § 33 BauGB zu erteilen, gleich.

Städtebaulicher Vertrag B-Plan Nr. 43 „Erweiterung Gewerbegebiet Walkenhagen“

§ 6
Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgen über jeweils eine Grundstückszufahrt von der Straße „An der Krim“. Die Errichtung öffentlicher Erschließungsanlagen ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

§ 7
Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträger sind jeder für sich verpflichtet, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen mit Weitergabeverpflichtung auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Vorhabenträger haften als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt diese nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 8
Schlussbestimmungen/Salvatorische Klausel

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden wurden nicht vereinbart.
2. 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 Regelungen werden sie eine rechtmäßige oder durchführbare Regelung setzen, die dem ursprünglich Gewollten am nächsten kommt.
3. Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt; jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
4. Der Vertrag wird wirksam mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien.

Bad Doberan, den

Bürgermeister
Stadt Bad Doberan

2. Stadtrat
Stadt Bad Doberan

Bad Doberan, den

Vorhabenträger zu 1

Bad Doberan, den

Vorhabenträger zu 2

ENTWURF