

Städtebaulicher Vertrag

nach § 11 Abs. 2 BauGB

(Stand: 13.08.2021)

Zwischen der
Gemeinde Wasbek
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Rohloff
c/o Stadt Neumünster
FD Stadtplanung und -entwicklung
Brachenfelder Straße 1-3
24534 Neumünster

- im Folgenden „Gemeinde“ genannt-

und

GbR Brandt und Thomsen
vertreten durch
Herrn Malte Thomsen (Geschäftsführer)
und Herrn Jens Brandt (Geschäftsführer)
Ehndorfer Straße 9
24647 Wasbek

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –
- nachfolgend gemeinsam als „Vertragsparteien“ genannt-

zu den Bauleitplanverfahren (Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB):

21. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Wege der Berichtigung) und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ (ehemaliger Gartenmöbelmarkt)

Plangebietsumschreibung: nördlich der „Hauptstraße“ östlich der Bebauung Hauptstraße Nr. 34 und Lindenstraße Nr. 2 sowie eines Straßenabschnitts der Lindenstraße, südlich der Bebauung Lindenstraße Nr. 9, westlich der Bebauung Schulstraße 2c und Hauptstraße 28 + 28a

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 18, 17/1 und 17/2 der Flur 10, Gemarkung Wasbek (siehe Lageplan -Anlage 1)

Grundstückseigentümer: Flurstück 18 der Flur 10, Gemarkung Wasbek:
GbR Brandt und Thomsen
Flurstück 17/2 der Flur 10, Gemarkung Wasbek:
GbR Brandt und Thomsen
Flurstück 17/1 der Flur 10, Gemarkung Wasbek:
Gemeinde Wasbek

Planungsziele: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für

- die Wiedernutzbarmachung des Gebäudebestandes in der Hauptstraße 32
- die Gewährleistung der Integration einer für die Ortsmitte angemessenen Art der baulichen Nutzung entsprechend des bestehenden Gebietscharakters
- die Stärkung und Belebung der Ortsmitte durch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

- die Zulassung einer Angebotsplanung, die eine Anpassung der Nutzungsart in einem bestimmten Rahmen an geänderte Markt- und Nachfragesituation zulässt
- den Erhalt des historischen Gebäudekomplexes mit integriertem Café und Hofplatz
- die Ausweisung ausreichender Stellplätze für die beabsichtigten Nutzungen und Beibehaltung der öffentlichen Parkplätze, straßenbegleitend zur Lindenstraße
- den Erhalt der bisherigen Zufahrt von der Hauptstraße und der Zufahrten zu den Stellplätzen und der Warenanlieferung von der Lindenstraße
- den Erhalt der ortsbildprägenden Großbäume, insbesondere im Zufahrtsbereich zum ehem. Bauernhaus und vor dem Landhaus Café
- den Erhalt des bestehenden und im Ort geschätzten Ortsbildes durch Festsetzungen der Gebäudehöhen in Anlehnung an den Bestand
- den Ausschluss von Nutzungen, die zwar in einem Mischgebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, sich jedoch nicht in die Ortskernlage einfügen
- die Steuerung der maximal zulässigen Wohneinheiten
- das ressourcenschonende Bauen durch Erhaltung gesunder Altbauten (Einsparung von Rohstoffen)

Präambel

Zur Berücksichtigung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten gemeindlichen Ziele, insbesondere der baukulturellen Belange und der Belange des Immissionsschutzes, wird zusätzlich zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ (ehemaliger Gartenmöbelmarkt) ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Über den städtebaulichen Vertrag sollen die gemeindlichen Interessen hinsichtlich der Erhaltung des historischen Gebäudeteils sowie die gutachterliche Überprüfung und Sicherung der Einhaltung der nach Norm zulässigen schalltechnischen Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes in Bezug auf mögliche Wohnnutzungen berücksichtigt werden.

Das Mischgebiet wurde nicht nach der Art der baulichen Nutzung gegliedert. Somit sind Abstände zwischen gewerblicher oder sonstiger Nutzung und Wohnnutzung, die nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes innerhalb des festgesetzten Mischgebietes zulässig sind, nicht konkret festgelegt. Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 kann daher nicht beurteilt werden, ob die zukünftig bestehende gewerbliche Nutzung die zulässigen schalltechnischen Immissionsrichtwerte bei nachfolgenden Neuplanungen und Nutzungsänderungen vor neu geplanten Wohnungen und Wohngebäuden, z.B. durch Umbau des Gebäudebestandes und/oder nach Abbruch des rückwärtig von der Hauptstraße gelegenen Gebäudeteils (Anbau an das historische Gebäude), der nicht Gegenstand dieses städtebaulichen Vertrages ist, eingehalten werden können.

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen ggf. nachfolgender neu geplanter Wohnnutzung und Gewerbebetrieben im Bestand, werden der Vorhabenträger und seine Rechtsnachfolger verpflichtet, bei der Planung von Wohnungen oder Wohngebäuden die neue städtebauliche Situation auf ihre Machbarkeit und zur Sicherung der Einhaltung der zulässigen schalltechnischen Immissionsrichtwerte an zugehörigen zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. ggf. neu geplanten gewerblichen Nutzungen frühzeitig durch eine Schallprognose überprüfen zu lassen.

Hierbei kann es dazu kommen, wie in der Schallprognose vom 25.06.2021 (Anlage 1) erwähnt, dass aufgrund von Überschreitungen der nach Norm zulässigen schalltechnischen Immissionsrichtwerte eine Wohnnutzung nicht in das Plangebiet integriert werden kann.

Die Schallprognose vom 25.06.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass die anlagenbezogenen Immissionsrichtwerte durch die derzeit vom Vorhabenträger ausschließlich für gewerbliche Zwecke geplanten Nutzungen in der Nacht überschritten werden und deshalb die Betriebszeiten einzuschränken sind.

Da sich diese Einschränkungen auf einen konkreten Einzelfall beziehen, werden diese Einschränkungen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht festgesetzt, sondern können im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren, bezogen auf den jeweiligen Einzelfall, flexibler und konkreter ggf. durch Auflagen gesichert werden. Der Vorhabenträger sowie seine Rechtsnachfolger haben dafür Sorge zu tragen, dass die geplante gewerbliche Nutzung mit Rücksicht auf die bestehende Wohnnutzung in der Nachbarschaft erfolgt und müssen hierfür auch im Einzelfall die Einhaltung der nach Norm zulässigen schalltechnischen Immissionsrichtwerte durch eine Schallprognose nachweisen.

§ 1 Erhaltung des historischen Gebäudeteils „Hauptstraße 32“

- (1) Der historische Gebäudeteil, der Gegenstand dieses Vertrages ist, ist in der Abbildung 1 (Abb. 1) in seinen Grundrissabmessungen rot umrandet.

Zu erhalten sind im Besonderen:

- die Südwest Fassade des Gebäudes – Ansicht von der Hauptstraße- (siehe Abb. 2)
- der Hofplatz (siehe Abb.3)
- das integrierte Landhauscafé (siehe Abb.4)

- (2) Der Vorhabenträger und seine Nachfolger verpflichten sich, den historischen Gebäudeteil in seiner Eigenart und seinem Erscheinungsbild durch Sanierungs-, Reparatur- und Pflegemaßnahmen zu erhalten.

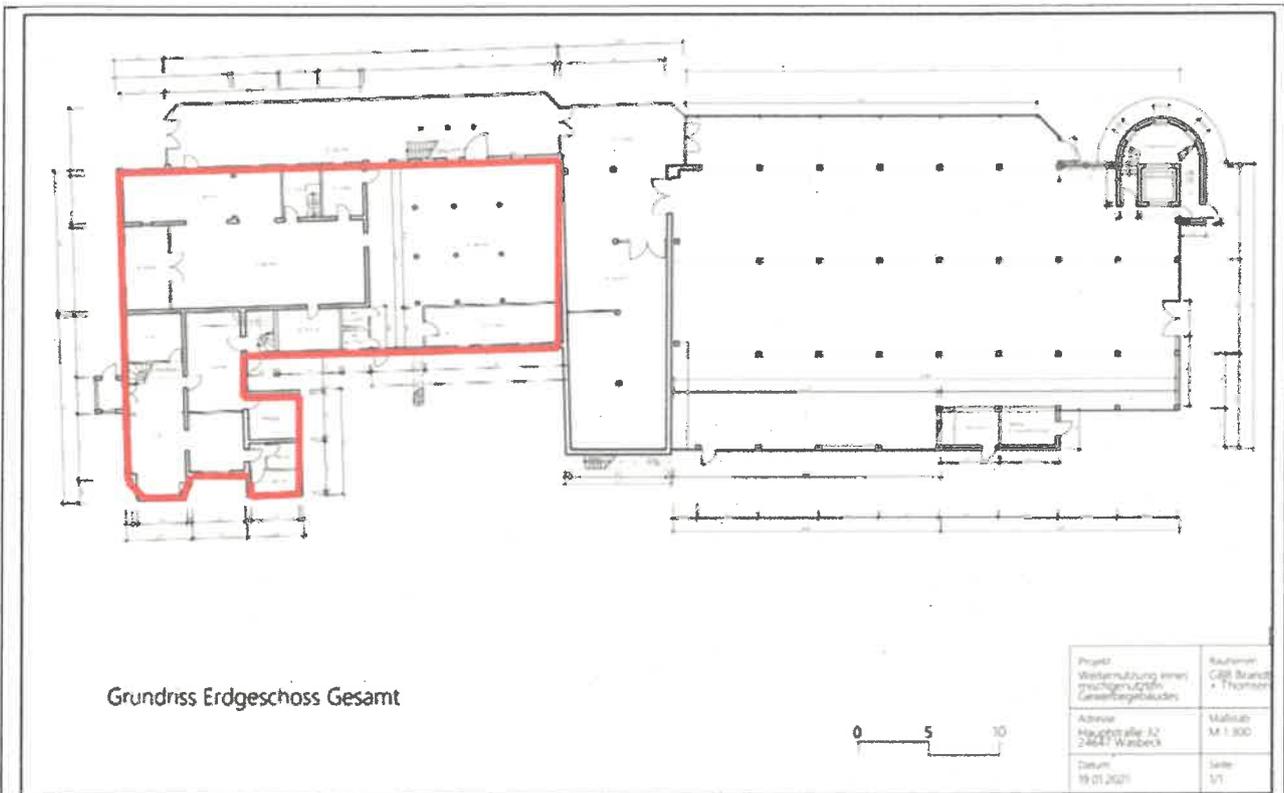


Abb.1: historischer Gebäudeteil (rot umrandet), der zu erhalten ist.



Abb. 2: Südwest Fassade



Abb. 3: Hofplatz



Abb. 4: integriertes Landhauscafé

- (3) Sollten Änderungen (Umbau- und/oder Abbruchmaßnahmen, Nutzungsänderung der vom Café genutzten Räume sowie Neubauten) an/in diesem historischen Gebäudeteil erforderlich werden oder ist die Erhaltung aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten nicht mehr sinnvoll und/oder zeitgemäß, verpflichtet sich der Vorhabenträger vor Abbruch des historischen Gebäudeteils und vor einer Nutzungsänderung des integrierten Cafés die Entwürfe mit der Gemeinde abzustimmen. Neu geplante Gebäude und Außenanlagen oder Umbaumaßnahmen sind in gestalterischer Hinsicht und hin-

sichtlich der geplanten Nutzung auf der Grundlage eines architektonischen Entwurfes frühzeitig vor Beginn eines bauordnungsrechtlichen Verfahrensschrittes nach LBO-SH, wie z.B. Einreichung des Bauantrages oder der Anzeige der Genehmigungsfreistellung, mit der Gemeinde abzustimmen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend des mit der Gemeinde abgestimmten architektonischen Entwurfes zu errichten. Eine spätere Abweichung hiervon hinsichtlich der Gestaltung oder der geplanten Art der Nutzung bedarf der erneuten Zustimmung der Gemeinde.

- (4) Die Gemeinde darf ausschließlich Änderungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur geplanten Art der baulichen Nutzung im vorgelegten Entwurf bzw. ihre Zustimmung nur aus diesen Gründen versagen, die im Zusammenhang mit den v. g. Änderungen des historischen Gebäudeteils stehen.

§ 2 Sicherung des Lärmschutzes

- (1) Der Vorhabenträger und seine Nachfolger verpflichten sich bei Nutzungsänderungen des Gebäudebestandes zu Wohnungen oder bei Neuerrichtung von Gebäuden mit Wohnungen die Einhaltung der nach Norm zulässigen schalltechnischen Immissionsrichtwerte an zugehörigen zu öffnenden Fenstern der Aufenthaltsräume, wie z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer, unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. ggf. neu geplanten gewerblichen Nutzungen auf ihre Kosten durch eine Schallprognose nachzuweisen.
- (2) Aufgrund des durch Maßnahmen nur schwer reduzierbaren Lärms, der durch die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 festgesetzten Flächen für Stellplätze verursacht werden kann, ist eine Überprüfung von Geräuschübertragungen im Inneren der Gebäude (innerer Schallschutz) gem. DIN 4109 bei Nutzungsänderungen des Gebäudebestandes zu Wohnungen oder bei Neuerrichtung von Gebäuden mit Wohnungen durchzuführen.
- (3) Der Vorhabenträger und seine Rechtsnachfolger verpflichten sich bei Nutzungsänderungen des Gebäudebestandes zu Wohnungen oder bei Neuerrichtung von Gebäuden mit Wohnungen, die nach der Schallprognose erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen bei den Planungen zu berücksichtigen. Hierbei ist zu beachten, dass aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwand oder Lärmschutzwand, aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht angewendet werden sollen. Planerische Lösungen, wie z.B. Änderungen der Gebäudestellung sowie der Gebäudegrundrisse, so dass z.B. die Fenster von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite liegen und die Richtwerte dadurch ggf. eingehalten werden können, können als Lärmschutzmaßnahmen zum Einsatz kommen.
- (4) Sollten gemäß Schallprognose zur Einhaltung der nach Norm zulässigen schalltechnischen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft als Maßnahme Einschränkung der Betriebs- bzw. Geschäftszeiten erforderlich sein, verpflichten sich der Vorhabenträger und seine Rechtsnachfolger zur Vermeidung von Überschreitungen den Empfehlungen oder Erfordernissen, die aus der Schallprognose hervorgehen, zu berücksichtigen und über die Mietverträge die Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen auch durch Mieter oder Pächter sicherzustellen. In der Schallprognose sind auch die Vorbelastungen durch außerhalb des Plangebietes bestehende relevante Gewerbebetriebe mit zu berücksichtigen.

§ 3 Wechsel des Vorhabenträgers

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass sich hieraus keine Schadensersatzpflicht ergibt.
- (2) Die Gemeinde wird ihre Zustimmung nur erteilen, wenn sich der neue Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen.

§ 4 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die in diesem Vertrag vereinbarten Bestimmungen seinem Rechtsnachfolger, ebenfalls mit der Verpflichtung zur Weitergabe an seine Rechtsnachfolger, rechtssicher weiterzugeben.
- (2) Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Gemeinde für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner, soweit die Gemeinde den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Gemeinde darf die Entlassung aus der Haftung nur dann ablehnen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Rechtsnachfolger die vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen wird.

§ 5 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde Wasbek keine Verpflichtung zur Aufstellung einer 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung dieser Satzungsänderung, der sonstigen Planungen, Gutachten sowie zu diesem städtebaulichen Vertrag tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Der Vorhabenträger sowie seine Rechtsnachfolger verpflichten sich, im Falle eines Streitverfahrens mit der Gemeinde wegen nicht Erfüllung des Vertrages die aus diesem gerichtlichen Streitverfahren resultierenden Kosten zu tragen. Die Auswahl der anwaltlichen Vertretung bleibt der Gemeinde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger vorbehalten.
- (3) Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der Vereinbarungen entsteht.

§ 6 Vertragsergänzungen und -änderungen

- (1) Etwaige Änderungen des städtebaulichen Vertrages bedürfen der Genehmigung durch die Gemeinde. Ein Rechtsanspruch auf Änderung besteht seitens des Vorhabenträgers oder seiner Rechtsnachfolger nicht. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

§ 7 Kosten des Vertrages

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, alle Kosten, die sich aus Streitigkeiten zu diesem Vertrag ergeben, zu übernehmen, z.B. Rechtsanwaltskosten.

§ 8 Zustimmungsvorbehalt der Gemeindevertretung

Der Vertrag steht auf Seiten der Gemeinde unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindevertretung.

Diese erfolgte mit Beschluss vom

§ 9 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung aller Vertragsparteien wirksam.

§ 10 Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages als Ganzes nicht. In diesem Fall ist die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die den angestrebten Vertragszweck rechtssicher bestimmt. Dies gilt auch für den Fall, dass eine Vertragslücke offenbar werden sollte oder eine Bestimmung sich als undurchführbar erweist.
- (3) Sollten alle Bestimmungen dieses Vertrages durch z.B. zukünftige Neuplanungen unwirksam werden, kann die Gemeinde den Vertrag aufheben. Diese Aufhebung ist der, für die Gemeinde Wasbek zuständigen Verwaltungsstelle sowie dem Vorhabenträger oder seinem Rechtsnachfolger zum Zeitpunkt der Aufhebung, schriftlich mitzuteilen.
- (4) Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die Gemeinde alle von ihm angeforderten relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität rechtzeitig erhält.
- (5) Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten ist als Gerichtsstand der Sitz der Gemeinde maßgeblich.

§ 12 Bestandteile des städtebaulichen Vertrages

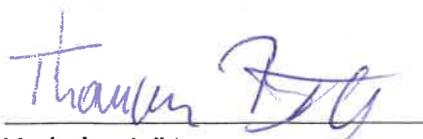
Dem Vertrag liegen die nachfolgend aufgeführten Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages:

- Anlage 1:** Übersichtskarte mit Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Stand vom 04.08.2021)
- Anlage 2:** Entwurfsfassung der Schallprognose von dBcon, Dipl.-Ing. Arno P. Goldschmidt, mit der Gutachten Nr. (720) 11 06 21 (Stand vom 25.06.2021)

Die Parteien erklären, dass ihnen die vorbenannten Anlagen vollständig ausgehändigt wurden.

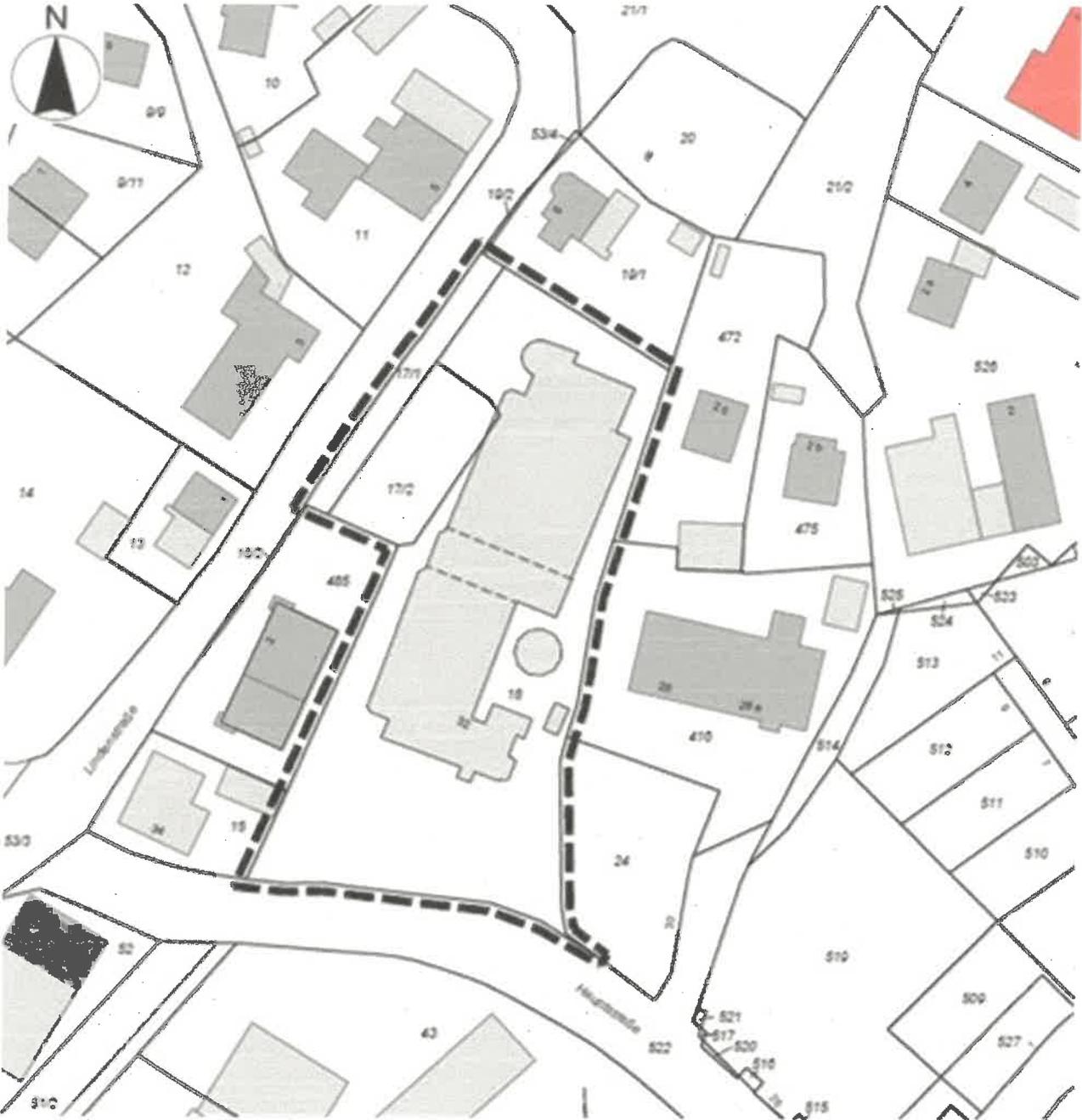
Wasbek, den

Gemeinde Wasbek,
der Bürgermeister



Vorhabenträger
GBR Brand & Thomsen
(Malte Thomsen (Geschäftsführer)
und Jens Brandt (Geschäftsführer))

Übersichtsplan: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ (Teilbereich „ehemaliger Gartenmöbelmarkt“) der Gemeinde Wasbek (mit schwarzer Balkenlinie umrandet), verkleinert o. M.



Stand: 04.08.2021