

Städtebaulicher Vertrag

(B-Plan 84 – DRK)

Zwischen

der Stadt Ratzeburg, Unter den Linden 1, 23909 Ratzeburg
vertreten durch den Bürgermeister,

– nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

der DRK-Krankenhaus Mölln-Ratzeburg gGmbH, Röpertsberg 2, 23909 Ratzeburg
vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Dr. Andreas Schmid

– nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

– Stadt und Vorhabenträger nachfolgend gemeinsam auch „Vertragsparteien“ genannt –

wird folgender

städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

geschlossen:

Präambel

Das DRK-Krankenhaus Mölln-Ratzeburg ist das zentrale Krankenhaus der Grund- und Regelversorgung im Norden des Kreises Herzogtum Lauenburg mit einem Einzugsbereich von rund 100.000 Einwohnern, der sich im Wesentlichen nördlich der Autobahn BAB 24 und über östlich angrenzende Teile des Landes Mecklenburg-Vorpommern erstreckt. Um den Standort und das Krankenhaus in seiner Zukunft zu sichern, sind seitens des Vorhabenträgers diverse bauliche Maßnahmen vorgesehen. Unter anderem werden die Verkehre auf dem Areal z.T. neu geordnet, indem eine neue Umfahrung des Krankenhauskomplexes errichtet wird. Einige Funktionen des Krankenhauses werden ausgebaut oder neu geordnet; dafür soll ein Klinikneubau über 6 Geschosse realisiert werden und das Krankenhaus soll über eine integrierte Notaufnahme mit KV-Notfallpraxis verfügen, die in der Nähe des Haupteingangs geplant ist. Zudem ist die Errichtung eines Ärztehauses unmittelbar an der Straße Röpertsberg geplant. Eine neue Rettungswache wurde bereits errichtet.

Um die Vorhaben und die geplanten Nutzungen planerisch rechtssicher zu ermöglichen, soll für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 84 „DRK-Krankenhaus“ aufgestellt werden. Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des zukünftigen Bebauungsplanes und um etwaige Probleme im Vorfeld der Vorhaben auszuräumen, schließen die Parteien folgenden Vertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrages/Vertragszweck

- (1) Gegenstand des Vertrages sind die Grundstücke des DRK, Flurstücke 17/3, 17/5, 19/6, 19/9, 19/10, 1521 und 1522 sowie das Grundstück der Stadt, Flurstück 17/6, der Flur 8 der Gemarkung Ratzeburg, – nachfolgend „Vertragsgebiet“ genannt – und ihre zukünftige Nutzung. Das Vertragsgebiet ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) rot gekennzeichnet.
- (2) Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet den Bebauungsplan Nr. 84 (Geltungsbereich siehe Anlage 2) aufzustellen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Vorhaben zu schaffen. Für den südwestlichen Teil des Vertragsgebietes (17/3, 19/6, 19/9, 1521 und 1522) besteht der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „DRK - soziales Dienstleistungszentrum Röpersberg“ aus dem Jahr 1999. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich ist somit nach § 30 BauGB zu beurteilen. Für die übrigen Bereiche des Vertragsgebietes besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Stadt geht davon aus, dass der Bebauungsplan Nr. 84 als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erscheint derzeit nicht erforderlich und könnte dann nötigenfalls im Wege der Berichtigung angepasst werden.
- (3) Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplanes. Er beabsichtigt, im Vertragsgebiet verschiedene Vorhaben zu realisieren, u.a. eine Erweiterung des Krankenhauses durch einen Klinikneubau, die Errichtung einer integrierten Notaufnahme und die Errichtung eines Ärztehauses.

§ 2

Städtebauliche Planungen/ Leistungen / Fachgutachten

- (1) Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten die Entwürfe des Bebauungsplanes und dazugehöriger Fachplanungen durch qualifizierte Planungsbüros, deren Beauftragung mit der Stadt abzustimmen ist, erstellen lassen. Das Büro PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH, Lübeck, wird entsprechend anerkannt.
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt entstehenden Kosten für die Planfertigung sowie für die dafür notwendigen Fachgutachten (wie z.B. Umweltprüfung, Artenschutz, Immissionsschutz, Erschließungs- und Entwässerungsplanung, Verkehrsgutachten) einschließlich z.Z. nicht bezifferbarer sonstiger Kosten (wie z.B. weiterer Gutachterkosten, Vermessungskosten (Erstellung der Plangrundlage sowie die Richtigkeitsbescheinigung nach Abschluss des Verfahrens durch das Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur), Vervielfältigungskosten, Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten, u.a.) sowie für eine Änderung des Flächennutzungsplanes, auch im Wege der Berichtigung. Die Kosten sind von dem Vorhabenträger auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung herausstellt, dass das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird.
- (3) Bei der Erarbeitung der Bauleitpläne wird die Stadt mit dem Vorhabenträger zusammenarbeiten. Dieser gewährt die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Verfahrens. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Vorhabenträgers mit der Erarbeitung der Bauleitpläne ausschließlich dazu erfolgt, die Verwaltung der Stadt Ratzeburg zu entlasten und Kosten durch diese Planungen für die Stadt zu vermeiden. Dieser Vertrag verpflichtet die Stadt nicht, einen Bebauungsplan mit einem bestimmten Inhalt aufzustellen oder zu ändern (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und der Stadtvertretung, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7

BauGB, bei eventuellen Satzungsbeschlüssen sowie während der gesamten Aufstellungsverfahren für diese Bauleitplanungen bleiben dadurch unberührt.

§ 3

Landschaftspflegerische Maßnahmen, Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden landschaftspflegerischen Maßnahmen und Anpflanzungen auf seine Kosten durchzuführen und danach ihrer Bestimmung entsprechend dauerhaft zu unterhalten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplanes durchzuführen.“

§ 4

Zusätzliche Verpflichtungen des Vorhabenträgers im Rahmen der Realisierung des geplanten Bauvorhabens, Erschließung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes in vollem Umfang einzuhalten und die Grundstücke im Vertragsgebiet nicht anders als im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeiten zu nutzen.
- (2) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Vertragsgebietes erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
- (3) Die Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet erfolgt im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers. Hierzu gehört insbesondere auch die Herstellung bzw. Überarbeitung der Flächen des Flurstücks 17/6 (Vorfahrt mit Bushaltestelle).
- (4) Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung der Erschließungsanlagen über die Grenzen des Vertragsgebietes hinaus, soweit und sofern dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungs- bzw. Leitungsnetz erforderlich ist.
- (5) Bei der Erweiterung und Schaffung unterschiedlicher Nutzungen und Funktionen im Vertragsgebiet besteht die Notwendigkeit des Nachweises einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen durch den Vorhabenträger. Im Rahmen der städtebaulichen Planungen zum Bebauungsplan ist bereits eine entsprechende Prognose zu erstellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen eventuellen Mehrbedarf an Stellplätzen herzustellen – spätestens mit der jeweiligen Baugenehmigung des einzelnen Vorhabens. Aufgrund hierfür fehlender Flächen kann die Stadt keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze schaffen.

§ 5

Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht rechtskräftig geworden ist, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es bei den in diesem Vertrag getroffenen Kostenregelungen.

§ 6

Nutzung des Grundstücks/ Haftungsausschluss

- (1) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an und verzichtet auf eventuelle sich hieraus ergebende Übernahme- und

Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.

- (2) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 7

Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

§ 8

Kündigung und Anpassung

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages wirtschaftlich, technisch und/ oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.
- (3) Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweichen. Der Vorhabenträger oder die Stadt hat in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

§ 9

Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird wirksam, wenn die Stadtvertretung diesem Vertrag zugestimmt hat. Hinsichtlich der Regelungen, die dem Vollzug des Bebauungsplanes dienen, wird der Vertrag erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. im Falle einer Genehmigung nach § 33 BauGB mit Erteilung der Genehmigung wirksam.

§ 10

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach auszufertigen. Die Stadt erhält zwei, der Vorhabenträger eine Ausfertigung(en).
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Ratzeburg,

Ratzeburg,

für die Stadt:

für den Vorhabenträger:

.....
Bürgermeister

.....
Dr. Schmid
Geschäftsführer

Anlagen:

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
2. Lageplan mit den Grenzen des Bebauungsplanes



Küchensee

Waldesruher Weg

Oelmannsallee

Waldesruher Weg

Dermin

Eichenweg

Röpersberg

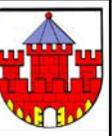
Henr-Dunant-Straße

Röpersberg

Anlage 1

zum städtebaulichen Vertrag
- Lageplan Vertragsgebiet -
B-Plan Nr. 84 "DRK-Krankenhaus"

STADT
RATZEBURG
Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg
Tel. 04541/8000-0
Fax 04541/8000-9999



Datum: 19.01.2022
Maßstab: 1:2000

bearbeitet/gezeichnet: Wolf/Manske

