

# Städtebaulicher Vertrag

(B-Plan 69, 1. Änderung – Markant)

Zwischen

der Stadt Ratzeburg,  
– nachfolgend „Stadt“ genannt –  
vertreten durch den Bürgermeister,  
Unter den Linden 1, 23909 Ratzeburg,

und

der Bela Grundstücks GmbH & Co. KG, Alte Weide 7-13, 24116 Kiel  
– nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –  
vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Dr. Hermann Langness,

wird folgender

## **städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB**

geschlossen:

### **Präambel:**

Das Unternehmen Bartels-Langness betreibt auf dem Grundstück Heinrich-Hertz-Straße 1 b einen MARKANT-Markt als Vollsortimenter-Lebensmittelmart sowie einen davon räumlich getrennten Getränkemarkt. Ebenso auf dem genannten Grundstück wird ein ALDI-Discountmarkt sowie eine Ladenzeile „Ratzeburger Achter“ betrieben. In der zur Heinrich-Hertz-Straße, vor den Lebensmittelmärkten gelegenen Ladenzeile wird im Wesentlichen nur noch ein KiK-Textildiscountmarkt betrieben. Der Vorhabenträger hat das Grundstück der Ladenzeile, des Getränkemarktes sowie des ALDI-Marktes erworben und beabsichtigt nun, die Ladenzeile und den Getränkemarkt abzubauen und den ALDI-Markt nördlich des bestehenden MARKANT-Marktes neu zu errichten. Der KiK-Markt soll dann, längstens für einen Zeitraum bis zum Ablauf des bestehenden Mietvertrages, in das dann frei werdende Gebäude des ehemaligen ALDI-Marktes ziehen. Um das Vorhaben und die geplanten Nutzungen planerisch rechtssicher zu ermöglichen, soll der für diesen Bereich bestehende Bebauungsplan Nr. 69 geändert werden. Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des zukünftigen Bebauungsplanes und um etwaige Probleme im Vorfeld des Vorhabens auszuräumen, schließen die Parteien folgenden Vertrag:

## **§ 1**

### **Gegenstand des Vertrages/Vertragszweck**

- (1) Gegenstand des Vertrages sind die Grundstücke Heinrich-Hertz-Straße/ Max-Planck-Straße, Flurstücke 64 und 148 der Flur 1 der Gemarkung Neu Vorwerk, – nachfolgend „Vertragsgebiet“ genannt – und ihre zukünftige Nutzung. Das Vertragsgebiet ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) rot gekennzeichnet.
- (2) Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet und angrenzende Flächen, die im unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang stehen, die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69 aufzustellen (Geltungsbereich: Anlage 2), um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens zu schaffen. Für das Vertragsgebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich ist somit nach § 30 BauGB zu beurteilen. Grundlage des Vertrages ist die beigefügte Skizze des Bauvorhabens des Vorhabenträgers (Anlage 3). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erscheint nicht erforderlich.
- (3) Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplanes. Er beabsichtigt, im Vertragsgebiet folgende Vorhaben zu realisieren: Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes, Um- und Ausbau des bestehenden Lebensmittelvollsortiment-Marktes, temporäre Umnutzung des bisherigen Lebensmitteldiscountmarktes sowie die Herstellung privater Verkehrsflächen und der entsprechenden Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück.

## **§ 2**

### **Städtebauliche Planungen/ Leistungen / Fachgutachten**

- (1) Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten die Entwürfe der Bebauungsplanänderung und dazugehöriger Fachplanungen durch qualifizierte Planungsbüros, deren Beauftragung mit der Stadt abzustimmen ist, erstellen lassen. Das Büro Gosch-Schreyer-Partner, Bad Oldesloe, wird entsprechend anerkannt.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich z.Z. nicht bezifferbarer sonstiger Kosten (z.B. 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 die Kosten dieses Vertrages. Sollte sich im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig wird, trägt der Vorhabenträger auch hierfür die Kosten. 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 Bauleitplanentwürfe ausschließlich dazu erfolgt, die Verwaltung der Stadt Ratzeburg zu entlasten und Kosten durch diese Planungen für die Stadt zu vermeiden. 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 / Anpflanzungen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden landschaftspflegerischen Maßnahmen und Anpflanzungen auf seine Kosten durchzuführen, spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes oder Erteilung einer Baugenehmigung fertigzustellen und danach ihrer Bestimmung entsprechend dauerhaft zu unterhalten.

### **§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 das Grundstück im Vertragsgebiet für die Dauer von 20 Jahren nicht anders als im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeiten zu nutzen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens nach Auslaufen des bestehenden Mietvertrages mit dem Textildiscounter KiK Textilien und Non-Food GmbH am 30.11.2033, diesen nicht zu verlängern oder einen neuen Mietvertrag abzuschließen und dafür zu sorgen, dass diese Einzelhandelsnutzung eingestellt wird.
- (3) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Vertragsgebietes erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
- (4) Die Stadt weist den Vorhabenträger auf die Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) vom 26.08.2016 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 hin (Anlage 4). In der LLUR geht es u.a. darum, dass das Personal regelmäßig über das richtige Verhalten im Falle eines Störfalles (Brand im benachbarten Betriebsbereich des Pflanzenschutzmittellagers der Fa. ATR, Bahnhofsallee 44) zu informieren ist. Der Vorhabenträger wird diese Verpflichtung an alle Betriebe innerhalb des Vertragsgebietes weitergeben.
- (5) Die Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet erfolgt im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers. Hierzu gehört insbesondere auch die Herstellung der im Bebauungsplan als „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Wertstoffsammelstelle“ festgesetzten Fläche für Wertstoffsammelcontainer.
- (6) 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**

#### **Rücktrittsrecht**

Für den Fall, dass innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht rechtsverbindlich wird oder von den in diesem Vertrag formulierten Planungszielen nicht nur unwesentlich abweicht, 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, .....

Kiel, .....

für die Stadt:

für den Vorhabenträger:

(Siegel)

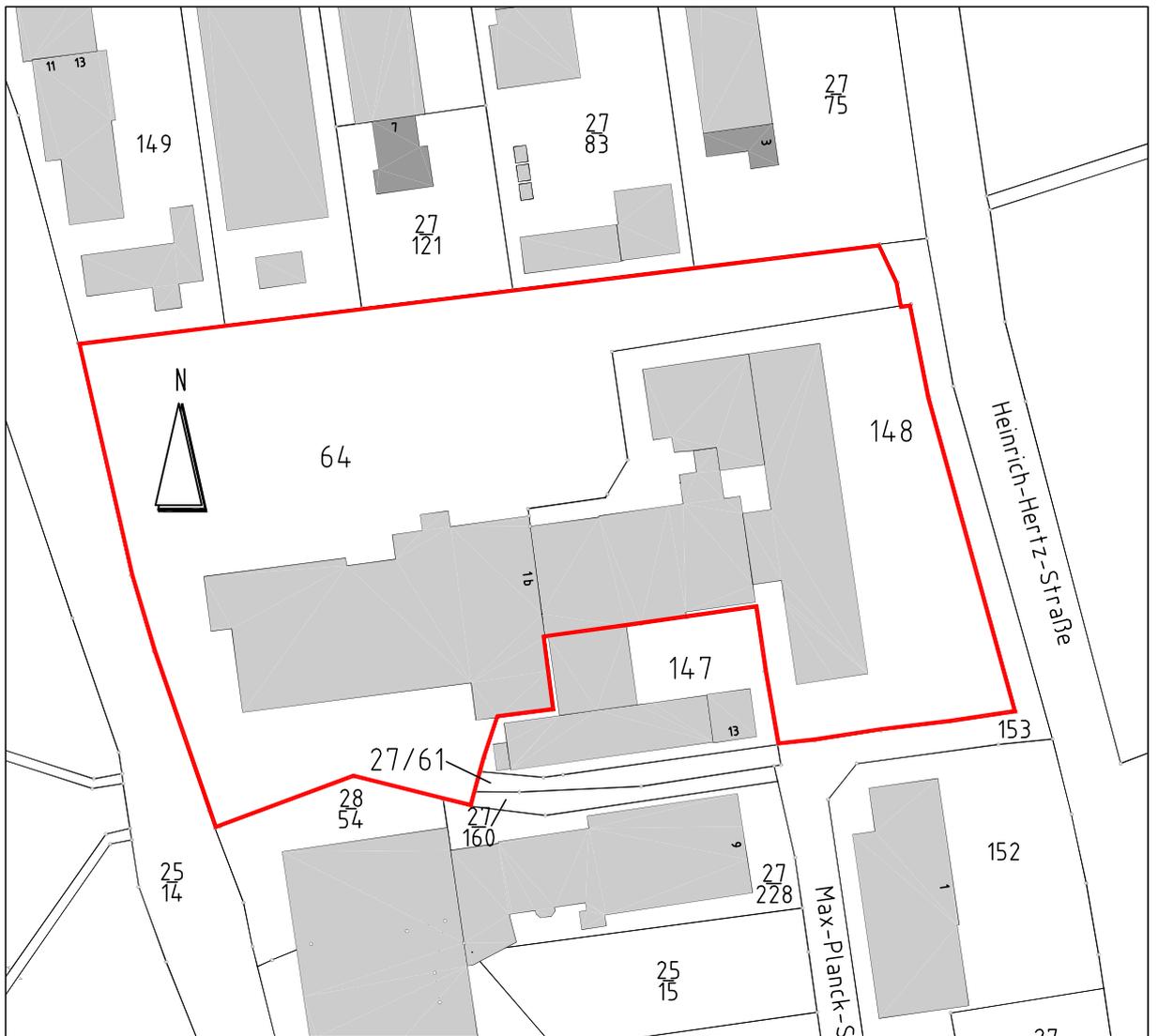
(Stempel)

.....  
Voß  
Bürgermeister

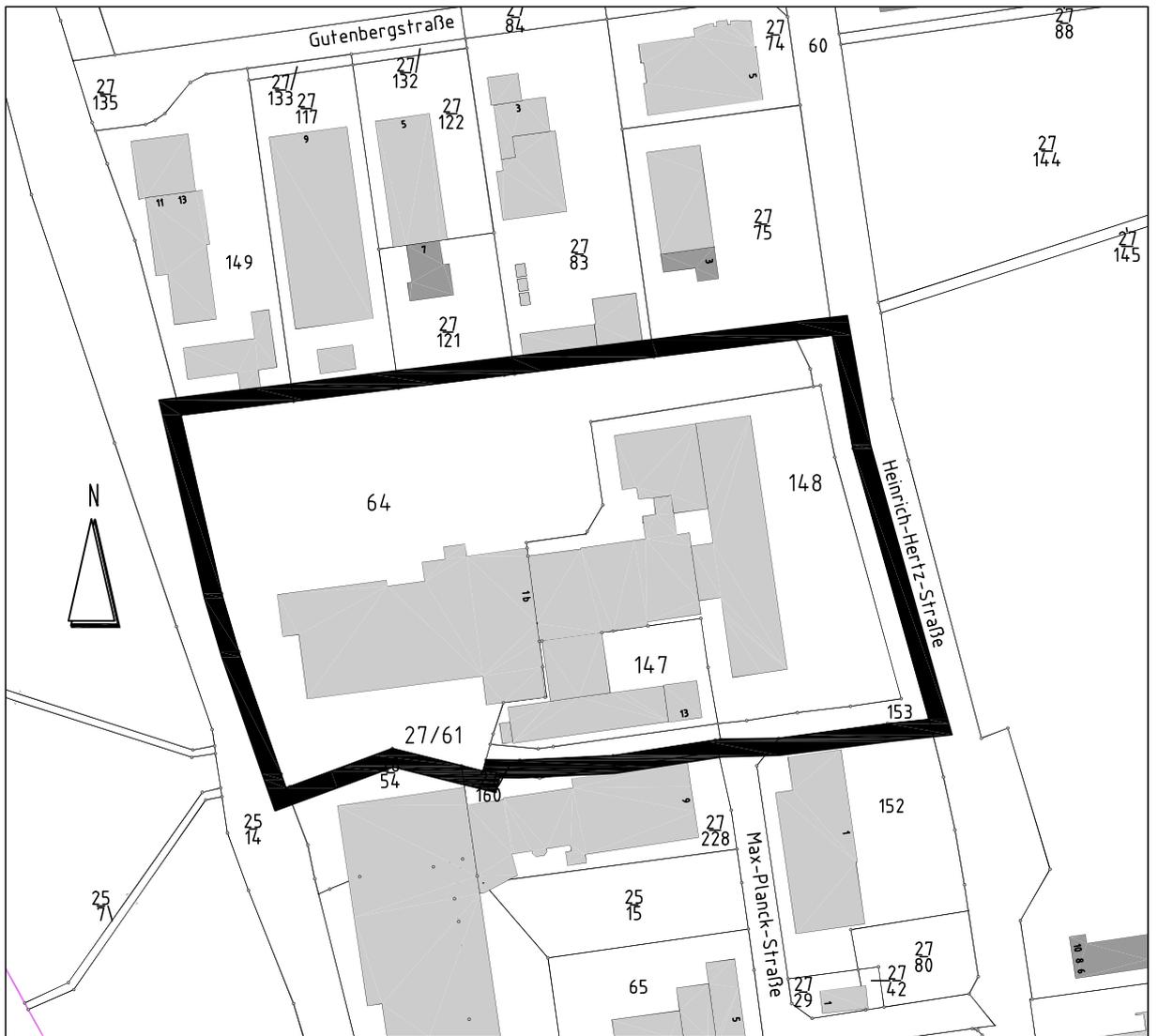
.....  
Dr. Langness  
Geschäftsführer

Anlagen:

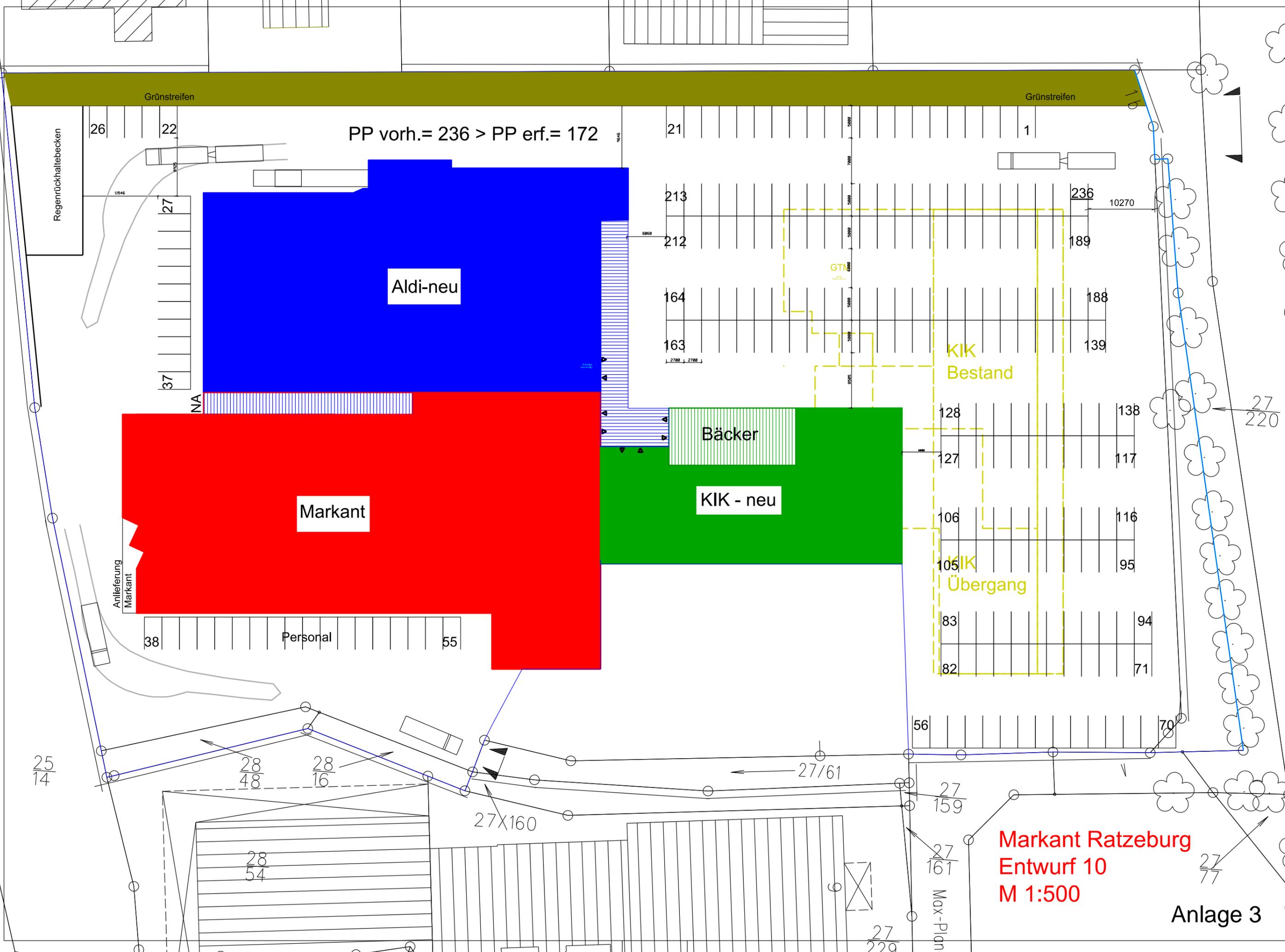
1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
2. Lageplan mit den Grenzen der Bebauungsplanänderung
3. Skizze des Vorhabens
4. Stellungnahme des LLUR vom 26.08.2016



Anlage 1 zum städtebaulichen Vertrag  
der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69



Anlage 2 zum städtebaulichen Vertrag  
 Geltungsbereich der 1. Änderung und  
 Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69



PP vorh.= 236 > PP erf.= 172

Aldi-neu

Markant

Bäcker

KIK - neu

KIK Bestand

KIK Übergang

Markant Ratzeburg  
Entwurf 10  
M 1:500

Anlage 3

Grünstreifen

Grünstreifen

Regenrückhaltebecken

Anlieferung Markant

Personal

Max-Planck

26

22

PP vorh.= 236 > PP erf.= 172

21

1

27

213

236

37

212

189

NA

164

188

163

139

KIK

Bestand

128

138

127

117

Bäcker

KIK - neu

106

116

105

KIK Übergang

95

83

94

82

71

38

Personal

55

56

70

25  
14

28  
48

28  
16

27/61

27  
159

27X160

27  
161

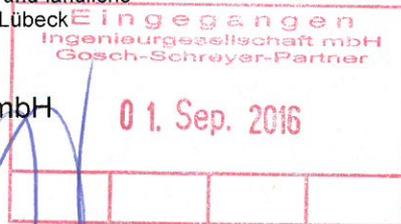
28  
54

27  
229

27  
77

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche  
Räume | Postfach 10 81 24 | 23530 Lübeck

GSP Ingenieurgesellschaft mbH  
Paperberg 4  
23843 Bad Oldesloe



Technischer Umweltschutz  
Regionaldezernat Südost

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 19.07.2016

Mein Zeichen: 7616  
Meine Nachricht vom:

Gabriela Schwarz  
E-Mail: gabriela.schwarz@llur.landsh.de  
Telefon: 0451 885-417  
Telefax: 0451 885-270

26. Aug. 2016

## 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Unterrichtung von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Sehr geehrte Frau Laue,

zu den mir vorgelegten o. g. Planungsunterlagen habe ich aus der Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken, wenn die folgende Maßnahmenempfehlung des Bereiches Störfallvorsorge entsprechend Berücksichtigung findet:

*Der hohe Publikumsverkehr durch Nutzer der Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter im Umfeld des Betriebsbereiches des Pflanzenschutzmittellagers der Fa. ATR Ratzeburg stellt eine schutzbedürftige Personengruppe im Sinne Art.12 Seveso II RL dar.*

*Innerhalb des angemessenen Abstandes sind Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr jedoch nicht auszuschließen. Aus dem Grund wird empfohlen, zum Schutz dieser Personengruppe (Kunden) **eine Festsetzung als organisatorische Maßnahmenempfehlung in die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 mit aufzunehmen:***

*Es ist das Personal der Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter regelmäßig, einmal jährlich über das richtige Verhalten im Falle eines Störfalles (Brand im benachbarten Betriebsbereich) zu informieren, damit schutzbedürftige Personengruppen im Ereignisfall umfänglich informiert werden können. In die Informationskette ist auch der Kundenparkplatz einzubeziehen.*

*Die Information über das richtige Verhalten im Störfall ist der Information gem. §11 Störfall Verordnung zu entnehmen, die regelmäßig durch den Betreiber des Betriebsbereiches zugestellt wird. Sie ist auch jederzeit beim Betreiber erhältlich.*

Begründung:

Zur Minimierung des Risikos für den Nutzerkreis wird empfohlen, oben aufgeführte Empfehlungen in die Festsetzungen des B-Planes aufzunehmen. Zudem ist die Übernahme der Empfehlungen in die Baugenehmigungen der Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter zu veranlassen.

Durch die Schulung werden die Mitarbeiter im Rahmen der regelmäßigen Schulungen über das richtige Verhalten im Störfall sensibilisiert und können im Ereignisfall die Auswirkungen bei den Kunden minimieren.

Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen habe ich zur Kenntnis genommen.

Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.

Mit freundlichem Gruß

  
Gabriela Schwarz