

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Südspeicher“

Die Stadt Kappeln, Reeperbahn 2 in 24376 Kappeln, vertreten durch den Bürgermeister Heiko Traulsen,

- nachfolgend Stadt –

und die Dr. Schmidt Grundstücksgesellschaft mbH, vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Michael Bull, Jürgen-Wullenwever-Straße 4a in 23566 Lübeck,

- nachfolgend Vorhabenträger –

schließen hiermit gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB den nachfolgenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Südspeicher“.

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 17/1 (Bahnhofsweg 5 und 7, Größe 658m²), 21/1 (Bahnhofsweg 5, 7 und 9, Größe 1.214m²) und 27/18 (Bahnhofsweg 9, Größe 1.193m²), alle Flur 6, Gemarkung Kappeln.

Er beabsichtigt, den seit längerem leerstehenden Getreidespeicher auf den Flurstücken zu einem Komplex aus vier Solitärgebäuden für Ferienappartements und einem Boutique-Hotel mit Gastronomie im denkmalgeschützten historischen Speichergebäude umzubauen. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Ferienwohnungen und das Hotel an Anleger weiter zu verkaufen.

Am 16.01./19.01.2017 haben der Vorhabenträger und die Stadt gemäß § 11 BauBG einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Darin hat die Stadt die Absicht erklärt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Plangebiet aufzustellen und auf Kosten des Vorhabenträgers ein Planungsbüro mit der Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte zu beauftragen. Dem Vorhabenträger ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bauleitplanes nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bauleitplanes besteht daher nicht; auch stellt die genannte Absicht der Aufstellung eines Bauleitplanes keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar.

Am 20.06.2012 hatte die Stadtvertretung bereits beschlossen, für den Bereich Südspeicher der ehemaligen Getreide AG den Bebauungsplan Nr. 73 aufzustellen. Am 22.03.2017 hat die Stadtvertretung

beschlossen, dass der damalige Aufstellungsbeschluss im Grundsatz bestehen bleibt und dass das Verfahren vorhabenbezogen weitergeführt wird.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

§ 1 – Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 näher beschriebene Vorhaben im Vertragsgebiet. Das Vertragsgebiet ergibt sich aus dem als **Anlage 1** beigefügten **Lageplan**.

§ 2 – Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 „Südspeicher“, der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1) sowie die Zeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in verkleinerter Form DIN A4 (Anlage 2).

§ 3 – Beschreibung des Bauvorhabens

Gegenstand des Bauvorhabens ist die Errichtung eines Komplexes von vier Solitärgebäuden und einem Boutique-Hotel mit Gastronomie.

Der seit längerem leerstehende Getreidespeicher im Südhafen der Stadt Kappeln soll umgebaut werden. Das zu erhaltende denkmalgeschützte Speichergebäude soll zu einem Hotel mit ca. 16 Zimmern und einer Vollgastronomie im Erdgeschoss umgebaut werden. Dazu ist es erforderlich, die weitgehend geschlossene Fassade durch zusätzliche Fenster zu öffnen. Hafenseitig ist im Erdgeschoss eine große Terrasse für eine Außengastronomie mit Blick auf die Schlei geplant.

Durch den Abriss der beiden vorhandenen Hallen rechts und links wird das Speichergebäude wieder freigestellt. Es ist die Errichtung von insgesamt vier freistehenden Gebäuden, je zwei auf jeder Seite des Speichers, mit drei Geschossen plus Staffelgeschoss, mit insgesamt ca. 40 Ferienwohnungen zwischen 50 und 90m² geplant.

Die vorgesehenen Zugänge der Gebäude befinden sich am Bahnhofsweg. Die Gebäudevorflächen zum Bahnhofsweg sollen soweit als möglich entsiegelt und als Grünflächen gestaltet werden.

Im Garagensockel beidseitig des Speichers, der über einen nutzbaren Keller verfügt, sollen zwei Tiefgaragen mit insgesamt ca. 50 Stellplätzen untergebracht werden. Die Zufahrt der nördlichen Tiefgarage erfolgt hafenseitig über den Nestleweg, die südliche soll über den Bahnhofsweg angefahren werden.

§ 4 – Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 „Südspeicher“ sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 2 dieses Vertrages) auf seine Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 4 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen.

Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung des Bauvorhabens mit der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen und diese innerhalb von zwei Jahren fertigstellen. Eine Verlängerung der Frist ist mit schriftlicher Zustimmung der Stadt möglich.

Die Frist verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrollen angefochten wird. Maßgebend für die Verlängerung ist der Zeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und dem Abschluss eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache beziehungsweise der Zeitraum zwischen der Erhebung eines Normenkontrollantrags und der rechtskräftigen Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts. Falls beide Verfahrensarten angestrengt werden, ist das länger andauernde Verfahren maßgebend.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Südspeicher“ gemäß § 12 Absatz 6 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger das Vorhaben nicht in der vereinbarten Frist beginnt und abschließt.

§ 5 – Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 nicht bis zum 30.06.2018 rechtsverbindlich geworden ist. Im Falle des Rücktritts des Vorhabenträgers sind Rückgewähransprüche des Vorhabenträgers im Falle etwaiger von ihm aufgrund des Vertrages bereits erbrachter Leistungen ausgeschlossen.

§ 6 – Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 tätigt, ist ausgeschlossen.

Auch für den Fall der Aufhebung oder einer eventuellen Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Absatz 6 Satz 2 BauGB).

Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

§ 7 – Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesen Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

Die Weitergabe der Pflichten und Bindungen dieses Vertrags an einen Rechtsnachfolger bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden. Ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung liegt insbesondere dann vor, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung und Erfüllung des Vertrages bietet.

§ 8 – Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

§ 9 – Weitere Pflichten des Vorhabenträgers

- (1) Das vertragsgegenständliche Grundstück ist im Prüfverzeichnis zum Boden- und Altlastenkataster des Kreises Schleswig-Flensburg eingetragen. Es besteht der Verdacht von Bodenverunreinigungen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher, vor Beginn der Abbrucharbeiten abbruch- und baubegleitende Untersuchungen nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) durch einen qualifizierten Sachverständigen, der über eine Anerkennung nach § 18 BBodSchG verfügt, zu beauftragen. Das durch den Sachverständigen zu erarbeitende Untersuchungskonzept ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg abzustimmen.

- (2) Im Vertragsgebiet befinden sich Entwässerungsleitungen nebst dazugehöriger Nebenanlagen. Die Leitungen sind auf den beigegeführten Lageplänen „Schmutzwasserleitungen“ und „Regenwasserleitungen“ schwarz eingezeichnet.
- Die Leitungen sollen im Vertragsgebiet verbleiben und werden zur Zeit durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich abgesichert. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass durch den geplanten südlichen Neubau die Leitungen teilweise überbaut werden.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die genannten Leitungen nebst dazugehöriger Nebenanlagen im Rahmen der Baumaßnahme, innerhalb der Frist, binnen der das Vorhaben fertig zu stellen ist, und gemäß der Vorgaben der Abwassergesellschaft Kappeln GmbH, die vor Beginn der Erneuerungsarbeiten durch den Vorhabenträger abzufordern sind, zu erneuern.
- (3) Die in den Solitärgebäuden geplanten Ferienwohnungen sollen als Wohnungseigentum an Anleger verkauft werden.
- Die Bettenkapazität der Ferienwohnungen ist hierbei einer gewerblich-touristischen Nutzung zuzuführen.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorgenannte Nutzungsbeschränkung in den noch anzulegenden Wohnungsgrundbüchern der Ferienwohnungen durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Kappeln abzusichern.
- Dem Vorhabenträger ist bewusst, dass die geplante Nutzung zu einer Steuerpflicht gemäß der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Kappeln führen kann. Die Stadt empfiehlt dem Vorhabenträger, bei der Veräußerung der Ferienwohnungen im Kaufvertrag auf die Möglichkeit der Zweitwohnungssteuerpflicht hinzuweisen.
- (4) Auf der im Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan Wegerecht rot eingezeichneten Fläche soll ein Wegerecht zu Gunsten der Stadt Kappeln eingetragen werden. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass sich der Wegeverlauf aufgrund technischer oder rechtlicher Vorgaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ändern kann. Dementsprechend verpflichtet sich der Vorhabenträger, vor Baubeginn den aktuellen Verlauf des Wegerechts mit der Stadt abzustimmen und anschließend unverzüglich eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts an rangbereiter Stelle zu Gunsten der Stadt Kappeln zu bestellen:
- „Die Stadt Kappeln ist berechtigt, die auf dem Lageplan eingezeichnete Fläche als Fußweg zum Gehen zu nutzen. Der Stadt Kappeln ist es gestattet, Dritten die Ausübung der Dienstbarkeit zu überlassen, so dass der Weg im Ergebnis auch durch die Allgemeinheit zum Gehen benutzt werden kann. Die Gehweganlage ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu unterhalten, soweit es für das Interesse der Stadt erforderlich ist.“
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Gehweg innerhalb der Frist, binnen der das Vorhaben fertig zu stellen ist, auf seine Kosten herzustellen.

§ 10 – Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Der Vorhabenträger und die Stadt erhalten je ein von beiden Vertragspartnern unterschriebenes Exemplar dieses Vertrages.

Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 11 – Wirksamkeit

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der Stadtvertretung der Stadt, die vor oder nach der Vertragsunterzeichnung erteilt werden kann. Mit der Unterzeichnung des Vertrages und der Zustimmung der Stadtvertretung wird der Vertrag sofort wirksam.

Kappeln, den

Stadt Kappeln
Der Bürgermeister

Vorhabenträger
Dr. Schmidt Grundstücksgesellschaft mbH

(Heiko Traulsen)
Bürgermeister

(Michael Bull)

HINWEIS:

Gemäß § 2 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 „Südspeicher“ Bestandteil dieses Vertrages. Im Rahmen der Beschlussvorlage wird auf die Bereitstellung des Bebauungsplanes verzichtet, da die Unterlagen der nachfolgenden Beschlussvorlage 2017/179 „Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss“ als Anlage beigefügt sind.