

## **Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Kappeln „Hafenbistro auf dem Bootssteg der Werft, Am Südhafen 3“**

Die Stadt Kappeln, Reeperbahn 2 in 24376 Kappeln, vertreten durch den Bürgermeister Joachim Stoll,

- nachfolgend Stadt –

und die Fin Marine Service GmbH, Am Südhafen 3 in 24376 Kappeln, vertreten durch den Geschäftsführer Herr Martin Findersen,

- nachfolgend Vorhabenträger –

schließen hiermit gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB den nachfolgenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Hafenbistro auf dem Bootssteg der Werft, Am Südhafen 3“.

### **Vorbemerkung**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 liegt am Schleiufer im südlichen Stadtgebiet Kappeln im Bereich des durch den Vorhabenträger betriebenen Yachthafens.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 163, Flur 6, Gemarkung Kappeln. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung).

Das Recht auf Nutzung der Teilfläche wurde dem Vorhabenträger durch Nutzungsvertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Fin Marine Service GmbH vom 04.06.2003 (Nutzungsvertrag Nr. 633) eingeräumt. Das Nutzungsrecht umfasst auch die Errichtung hochbaulicher Anlagen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Inneren des Yachthafens auf einer Steganlage ein Hafenbistro zu errichten. Die Steganlage, eine Plattform auf dem Steg und ein Hafenmeistergebäude sind bereits genehmigt, sodass sich das Bauleitplanverfahren (und somit auch dieser Durchführungsvertrag) lediglich auf die Zulässigkeit der hochbaulichen Anlage des Hafenbistros bezieht.

Am 13.08./18.08.2021 haben der Vorhabenträger und die Stadt gemäß § 11 BauBG einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Darin hat die Stadt die Absicht erklärt, einen 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 Ent-

scheidungen 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 24.03.2021 hatte die Stadtvertretung bereits beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 93 aufzustellen. Am 22.09.2021 hat die Stadtvertretung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 93 in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzuwandeln. Zeitgleich wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.09.2021 gebilligt.

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. 93** „Hafenbistro auf dem Bootssteg der Werft, Am Südhafen 3“ (**Anlage 2**), der **Lageplan** mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**) sowie die Zeichnungen des **Vorhaben- und Erschließungsplanes** in verkleinerter Form DIN A4 (**Anlage 3**).

## **§ 3 – Beschreibung des Bauvorhabens**

Der Yachthafen der Fin Marine Service GmbH als zentraler Standort im Südhafen möchte Besucher\*innen, beispielsweise Wassersportler\*innen oder Radfahrer\*innen, in einem modernen Bistro willkommen heißen und zum Verweilen einladen.

Das Bistro wird eingeschossig auf einer auf Pfählen gegründeten Plattform errichtet, die über vorhandene Stege an den Uferbereich angebunden ist. Das Bistrotgebäude wird durch einen auf der Plattform gelegenen Außenbewirtungsbereich ergänzt. Der südliche und östliche Bereich der Terrasse sind abgestuft, die Stufen laden zum Sitzen, Beobachten und Verweilen ein.

Das Gebäude ist für ca. 30 Gäste konzipiert, seine Grundfläche darf 150m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Neben dem Gastraum sind in dem Gebäude Sanitärräume und eine Küche untergebracht.

Die Oberkante der Plattform darf maximal 1,80m über NHN liegen. Die zulässige maximale Firsthöhe des Gebäudes liegt bei 5,00m über der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses.

Das Gebäudedach wird als flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von maximal 15° ausgeführt. Die nach Osten, Süden und Norden ausgerichteten verglasten Gebäudefronten werden entspiegelt.

Bei der Außenbeleuchtung wird den besonderen Anforderungen der angrenzenden Bundeswasserstraße Rechnung getragen.

Dieser Durchführungsvertrag bezieht sich nur auf die hochbauliche Anlage des Bistrotgebäudes. Steganlage nebst Plattform und ein auf der Steganlage geplantes Hafenmeistergebäude sind von den vertraglichen Regelungen nicht erfasst.

#### **§ 4 – Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Hafenbistro auf dem Bootssteg der Werft, Am Südhafen 3“ (Anlage 2) sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 3) 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. 93 „Hafenbistro auf dem Bootssteg der Werft, Am Südhafen 3“ 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. 93 nicht bis zum 30.06.2023 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. 93. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 tätigt, ist ausgeschlossen.

Auch für den Fall der Aufhebung oder einer eventuellen Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 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 – 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.

## **§ 10 – Wirksamkeit**

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der Stadtvertretung der Stadt Kappeln, 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  
Fin Marine Service GmbH

---

(Joachim Stoll)  
Bürgermeister

---

(Martin Findersen)

Anlage 1: Lageplan

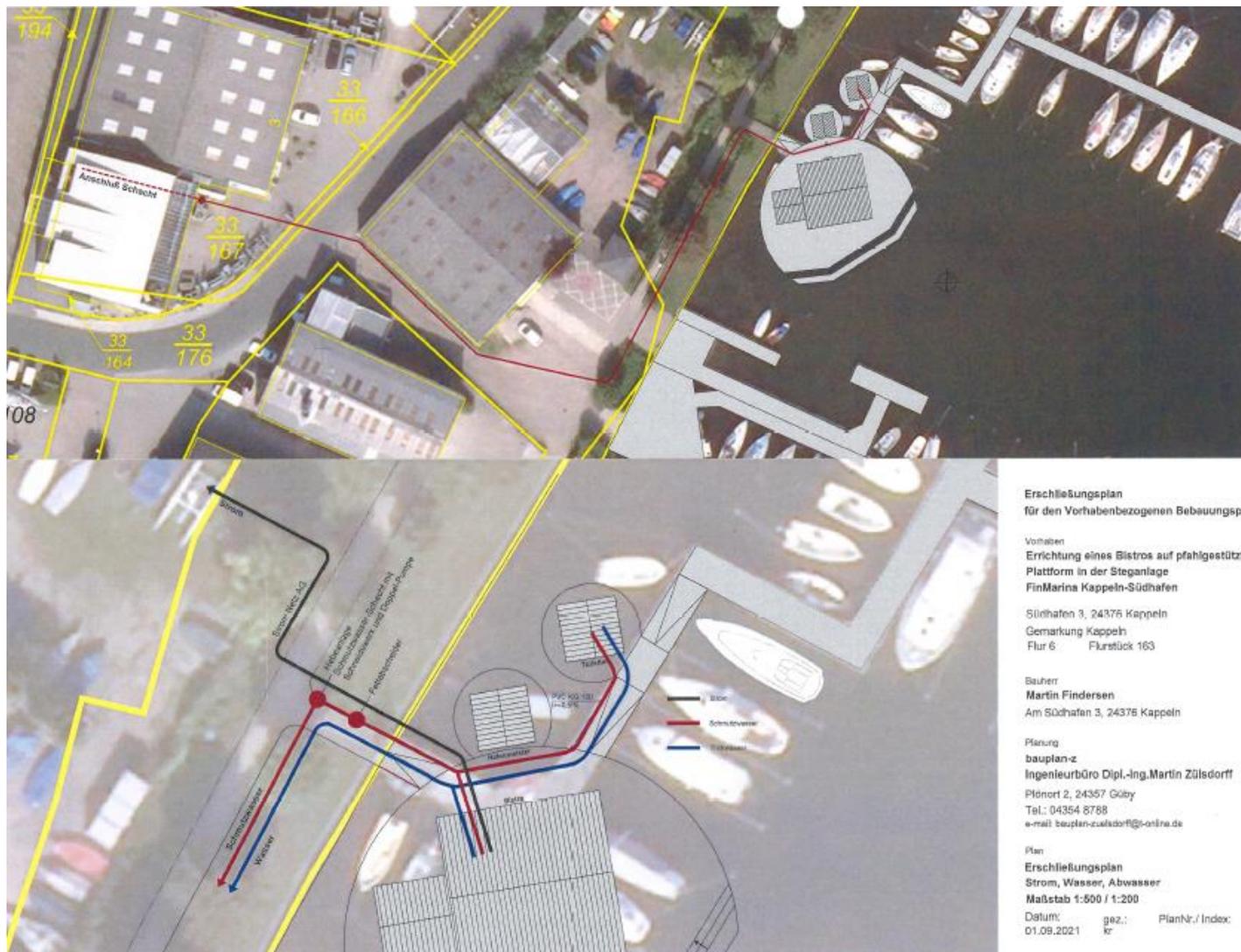


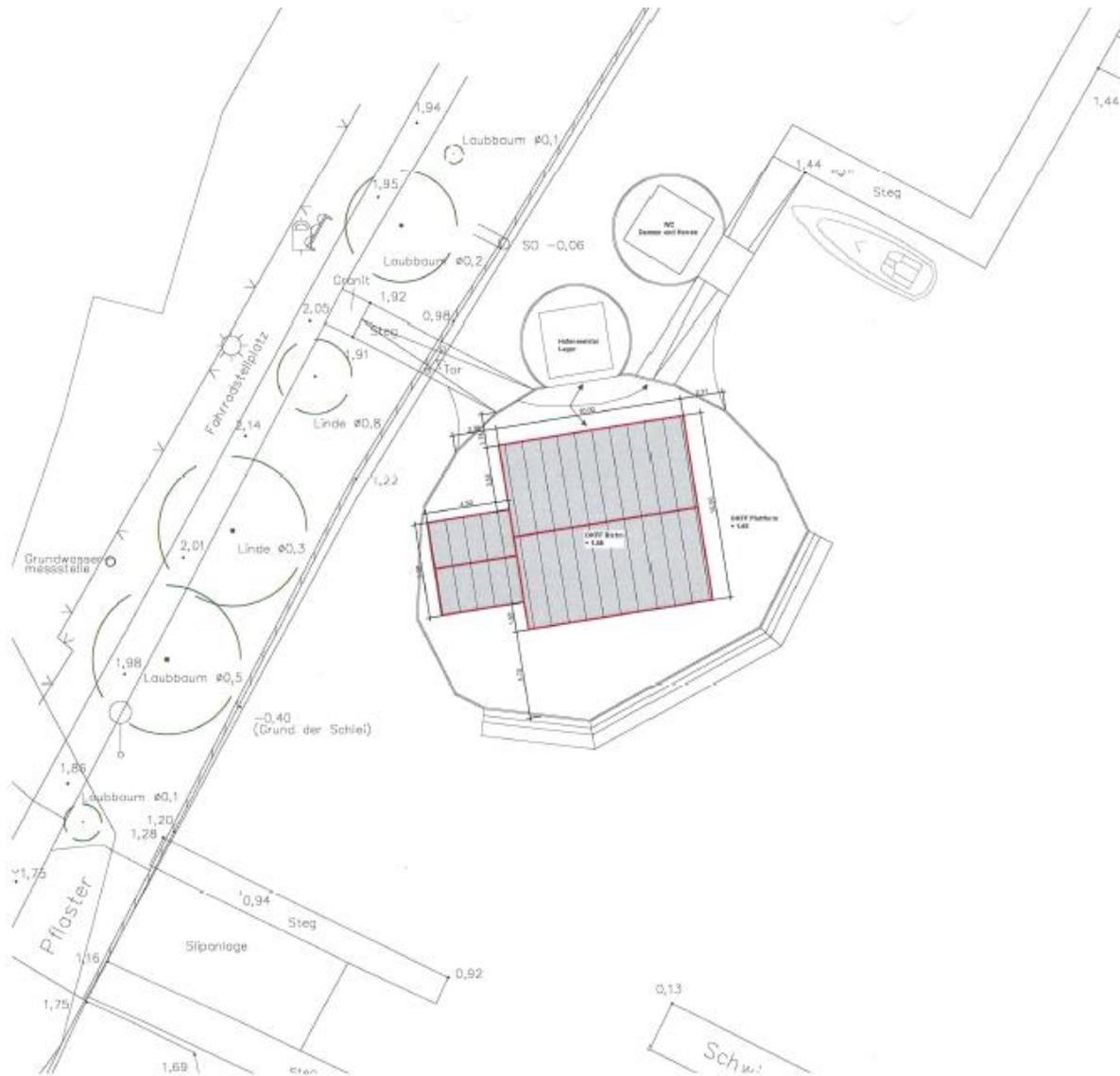
**Anlage 2: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Kappeln „Hafenbistro auf dem Bootssteg der Werft, Am Südhafen 3“**

**HINWEIS:**

Gemäß § 2 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Kappeln „Hafenbistro auf dem Bootssteg der Werft, Am Südhafen 3“ Bestandteil dieses Vertrages. Im Rahmen der Beschlussvorlage wird auf die Bereitstellung des Bebauungsplanes verzichtet, da die Unterlagen der nachfolgenden Beschlussvorlage „Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss“ als Anlage beigefügt sind.

### Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan





#### Lage des Bistros auf der Plattform

Vorhaben  
 Errichtung eines Bistros auf pfahlgestützter  
 Plattform in der Steganlage  
 FinMarina Kappeln-Südhafen

Südhafen 3, 24376 Kappeln  
 Gemarkung Kappeln  
 Flur 6 Flurstück 163

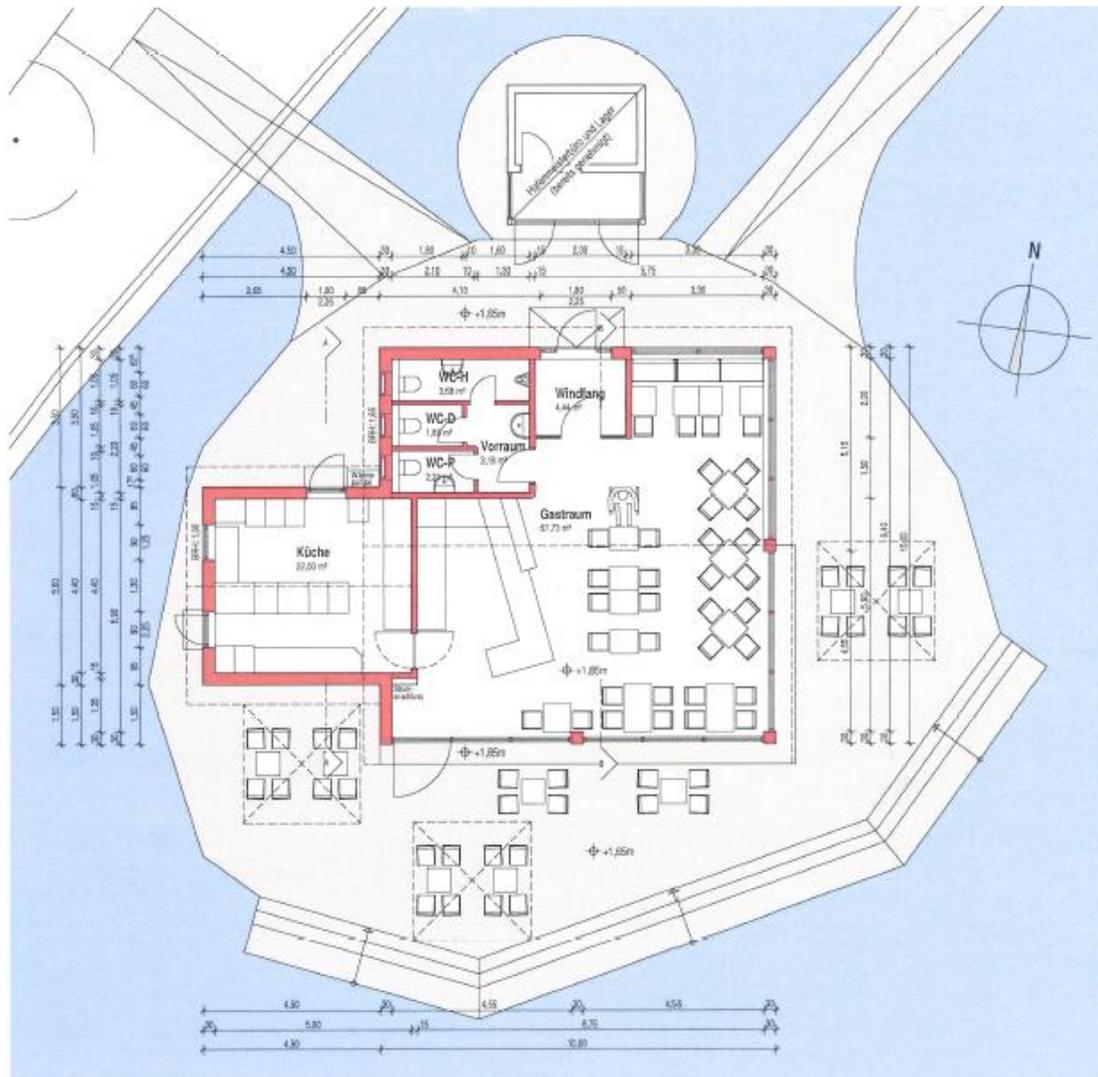
Baucher  
 Martin Findersen  
 Am Südhafen 3, 24376 Kappeln

Planung  
 bauplan-z  
 Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Martin Zülsdorff  
 Plönert 2, 24357 Güby  
 Tel.: 04354 8788  
 e-mail: bauplan-zuelsdorff@t-online.de

Plan  
 Lageplan

Maßstab 1:200

Datum: 01.09.2021 gez.: kr PlanNr./ Index:



#### BAUVORHABEN

Errichtung eines Hafenbistro  
auf einer bestehenden Plattform in der Staganlage  
Firmen Kappeln-Südhafen

#### LAGE

Am Südhafen 3, 24378 Kappeln  
Gemarkung: Kappeln, Flur: 6, Flurstück: 163

#### BAUHERR

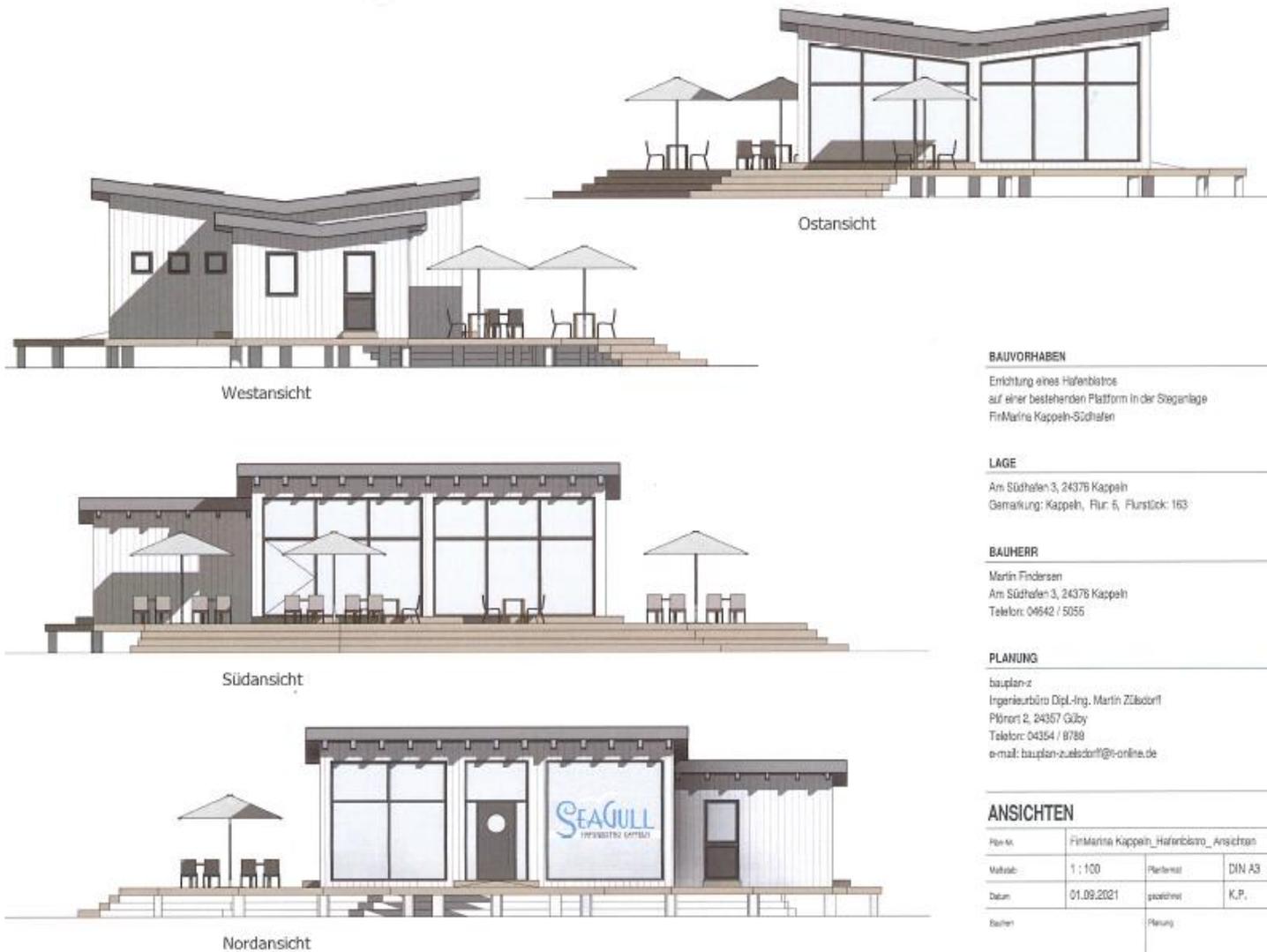
Martin Fiedersen  
Am Südhafen 3, 24378 Kappeln  
Telefon: 04642 / 5055

#### PLANUNG

bauplan-z  
Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Martin Zülstorff  
Plönner 2, 24357 Güby  
Telefon: 04354 / 8788  
e-mail: bauplan-zuelstorff@t-online.de

#### GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Plan-Nr.	Firmen Kappeln_Hafenbistro_Grundriss bis		
Maßstab	1 : 100	Planformat	DIN A3
Datum	01.09.2021	gezeichnet	K.P.
Recher	Planung		



#### BAUVORHABEN

Errichtung eines Hafenbletts  
auf einer bestehenden Plattform in der Siegenlage  
FirmMarina Kappeln-Südhafen

#### LAGE

Am Südhafen 3, 24376 Kappeln  
Gemarkung: Kappeln, Flur: 5, Flurstück: 163

#### BAUHERR

Martin Findersen  
Am Südhafen 3, 24376 Kappeln  
Telefon: 04642 / 5055

#### PLANUNG

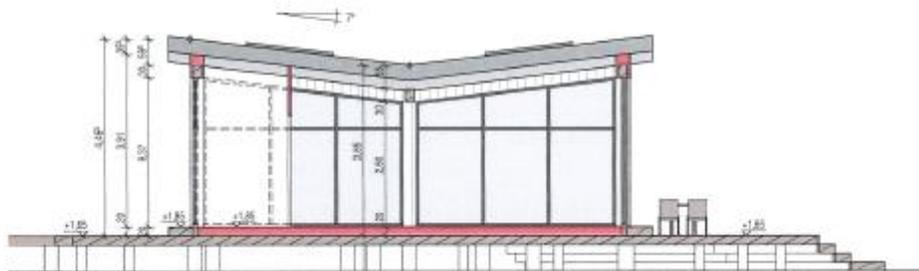
bauplan-z  
Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Martin Züsdorff  
Plönert 2, 24357 Güby  
Telefon: 04354 / 8788  
e-mail: bauplan-z.zuedorff@t-online.de

#### ANSICHTEN

Plan-Nr.	FirmMarina Kappeln_Hafenbletts_Ansehen		
Maßstab:	1 : 100	Planformat	DIN A3
Datum:	01.09.2021	gezeichnet	K.P.
Bereit:		Planung	



Schnitt A-A



Schnitt B-B

**BAUVORHABEN**

Errichtung eines Hafentristros  
auf einer bestehenden Plattform in der Steganlage  
FinMarina Kappeln-Südhafen

**LAGE**

Am Südhafen 3, 24376 Kappeln  
Gemarkung: Kappeln, Flur: 6, Flurstück: 163

**BAUHERR**

Martin Findersen  
Am Südhafen 3, 24376 Kappeln  
Telefon: 04642 / 5055

**PLANUNG**

bauplan-z  
Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Martin Ziesdorf  
Plönner 2, 24367 Gülby  
Telefon: 04354 / 8788  
e-mail: bauplan-zuesdorf@t-online.de

**PERSPEKTIVE UND SCHNITTE**

Plan-Nr.	FinMarina Kappeln_Hafentristro_Schnitte		
Makstab	1 : 100	Planenart	DIN A3
Datum	01.09.2021	gezeichnet	K.P.
Rechen		Planung	