

00SV/23/092

Beschlussvorlage Stadt Burg
Stargard
öffentlich



Städtebaulicher Vertrag zur 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard

| | |
|---|--|
| <i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Tilo Granzow | <i>Datum</i> 23.10.2023 <i>Einreicher:</i> Herr Granzow |
|---|--|

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|--|---------------------------------|--------------|
| Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung) | 09.11.2023 | Ö |
| Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung) | 21.11.2023 | N |
| Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung) | 06.12.2023 | Ö |

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Burg Stargard stimmt dem Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zur Durchführung einer Bauleitplanung mit dem Ziel der Schaffung von Gemeinbedarfs-, Sondergebiets- und Mischbauflächen an der Carl-Stolte-Straße in Burg Stargard, zu.

Sachverhalt

Die Stadt Burg Stargard kann Städtebauliche Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen schließen, die in der Folge durch einen Vertragspartner auf eigene Kosten umgesetzt werden. Dazu dazu gehört u.a. die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie aller erforderlichen Gutachten.

Mit dem anliegenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin - terraplan GmbH, Am Goldfischteich 14 in 39615 Seehausen - , auf ihre Kosten die Durchführung und Erarbeitung der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard zu veranlassen. Hierfür wird das Planungsbüro Baukonzept architekten + ingenieure, Gerstenstraße 9 in 17034 Neubrandenburg beauftragt.

Mit der Durchführung der Bauleitplanung soll die Schaffung bzw. Ausweisung von Gemeinbedarfs-, Mischbau- sowie Sondergebietsflächen an der Carl-Stolte-Straße erfolgen. Die terraplan GmbH fungiert dabei als Vorhabenträgerin.

Rechtliche Grundlagen

§ 11 Baugesetzbuch (Städtebaulicher Vertrag)

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

| | |
|---|--------------------------------------|
| 1 | Städtebaulicher Vertrag (öffentlich) |
|---|--------------------------------------|

Städtebaulicher Vertrag
zur Aufstellung der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der
Stadt Burg Stargard mit den Ortsteilen Quastenbergr, Lindenhof, Sa-
bel, Bargensdorf und Kreuzbruchhof - Teilfläche Nahversorgung an
der Carl-Stolte-Straße -

Zwischen der

Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Tilo Lorenz

und

der 1. stellv. Bürgermeisterin Frau Jana Linscheidt

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und

terraplan GmbH
Am Goldfischteich 14
39615 Seehausen

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Ronald Schaffer

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt -

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den im anliegenden Lageplan dargestellten Flächen in der Stadt Burg Stargard die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes in Form eines EDEKA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 qm.

Durch diesen städtebaulichen Vertrag soll ein Verfahren zur 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard abgesichert, vorbereitet und durchgeführt werden, so dass eine geordnete städtebauliche vertretbare Einordnung des Vorhabens in das Ortsbild Burg Stargard erfolgt.

§ 1

Art und Umfang des Vorhabens

- (1) Die Stadt beabsichtigt die Aufstellung der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich ist in der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte dargestellt, der Vertragsbestandteil ist.
- (2) Ziel der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht als Grundlage der daraus zu entwickelnden Bauleitplanung mit dem Ziel der späteren bauordnungsrechtlichen Genehmigung des geplanten EDEKA-Marktes.
- (3) Neben der Änderung des Flächennutzungsplans, der Gegenstand dieses Vertrages ist, wird die Durchführung eines Bebauungsplan-Verfahrens notwendig. Diesbezüglich verpflichtet sich der Vorhabenträger zum Abschluss eines weiteren städtebaulichen Vertrages mit der Stadt. Zielsetzung ist die Bauleitplanung mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu vollenden.

§ 2

Kostenübernahme für die Aufstellung der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Rahmen des Satzungsverfahrens der Stadt Burg Stargard erforderlichen Kosten jeglicher Art zu übernehmen. Er wird auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Stadt die für die Planung notwendigen Gutachten und Untersuchungen beschaffen.
- (2) Der Vorhabenträger überträgt die Erarbeitung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der gegeben falls erforderlichen grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen und die Betreuung des Verfahrens im Einvernehmen mit der Stadt dem Planungsbüro Baukonzept architekten + ingenieure, Gerstenstraße 9 in 17034 Neubrandenburg und übernimmt die dabei entstehenden Kosten des gesamten Verfahrens, auch für die Gebietsfestsetzungen, die nicht Gegenstand des SO-Einzelhandelsgebietes sind.
- (3) Der Vorhabenträger hat die Entwürfe der Planungen des Verfahrens einschließlich Planzeichnung und Begründung, die Entwürfe des Umweltberichts und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung mit der Stadt abzustimmen. Bei der Erstellung der Unterlagen haben die bzw. die von ihm Beauftragten die Vorschriften und Regelungen zu beachten, die für die Stadt gelten.

- (4) Der Vorhabenträger wird nach Inkrafttreten des Plans bei dessen Durchführung entsprechend des Umweltberichts das Monitoring durchführen und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen mit der Stadt abstimmen und auf seine Kosten durchführen.
- (5) Der Vorhabenträger übernimmt die Umsetzung der grünordnerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in vollem Umfang. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im Gebiet der Stadt realisiert werden.

§ 3

Pflichten der Stadt

- (1) Die Stadt trägt nur die Kosten und den Aufwand, der im Zuge des Bauleitplanverfahrens in der eigenen (Amts-)Verwaltung anfallen.
- (2) Die Stadt erklärt sich bereit, den Vorhabenträger während des Planverfahrens regelmäßig über den Stand des Verfahrens zu unterrichten und ihr Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sowie Dritter zur Kenntnis zu geben.

§ 4

Planungshoheit

- (1) Die Planungshoheit der Stadt wird durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt. Ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf die Aufstellung einer Satzung mit einem bestimmten Inhalt besteht nicht.

§ 5

Rechtsfolge

- (1) Bei ganz oder teilweiser Übertragung von Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung durch den Vorhabenträger verpflichtet sich dieser, die Übertragungsverträge so zu gestalten, dass der Übernehmende alle Rechte und Pflichten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, übernimmt.
- (2) Die Absicht, die Pflichten aus dieser Vereinbarung zu übertragen, ist der Stadt schriftlich mitzuteilen; der entsprechende Vertragsentwurf ist beizufügen. Die Stadt stimmt dem Übertragungsvertrag binnen 2 Wochen zu, sofern keine berechtigten Interessen entgegenstehen.

§ 6

Externe Beendigung des Vertrages

- (1) Der Vertrag endet automatisch, sobald sich im Verfahren zur Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans zeigt, dass dieser keine Rechtskraft erlangen kann.

§ 7

Haftungsausschluss/Kostenregelung

- (1) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung sowie etwaige Folgemaßnahmen tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche an die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 8

Kündigung und Haftung

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann – von beiden Vertragsparteien – nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt; oder wenn innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsschluss die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes nicht rechtsverbindlich in Kraft tritt. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Auch für diesen Fall gilt die Haftungs- und Kostenregelung des § 7.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger, den sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten trotz Mahnung mit Fristsetzung nicht nachkommt, wenn er in besonders grobem Maße gegen Vertragspflichten verstößt oder wenn über das Vermögen des Investors ein Insolvenzverfahren eröffnet bzw. Mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wird. Auch in diesen Fällen ist die Kündigung schriftlich zu erklären und gilt die Haftungs- und Kostenregelung des § 7.
- (3) Eine Anpassung dieses Vertrages kann dann von den Vertragsparteien verlangt werden, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweisen, aber auch dann, wenn der festgesetzte Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweicht. Der Vorhabenträger oder die Stadt haben in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die

vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichzeitig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

§ 9 Herausgabeanspruch, Urheberrecht

- (1) Die von dem Planungsbüro Baukonzept architekten + ingenieure gefertigten Unterlagen und Pläne gehen in das Eigentum der Stadt über. Urheberrechte werden hierdurch nicht übertragen.

§ 10 Schlussbestimmungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Vertragspartner verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen aus Beweisgründen der Schriftform. Die Schriftform ist mündlich nicht abdingbar. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist das für die Stadt zuständige Gericht.
- (5) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
- (6) Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die Stadt alle relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität sowie termin- und fristgerecht erhält.

§ 11 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit beidseitiger Unterschrift der Vertragspartner wirksam.

Anlage:

1. Geltungsbereich der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes - Teilfläche Nahversorgung an der Carl-Stolte-Straße - der Stadt Burg Stargard

Burg Stargard, den

Für die Stadt:

.....

.....

Lorenz

Linscheidt

Bürgermeister

1. Stellvertretende Bürgermeisterin

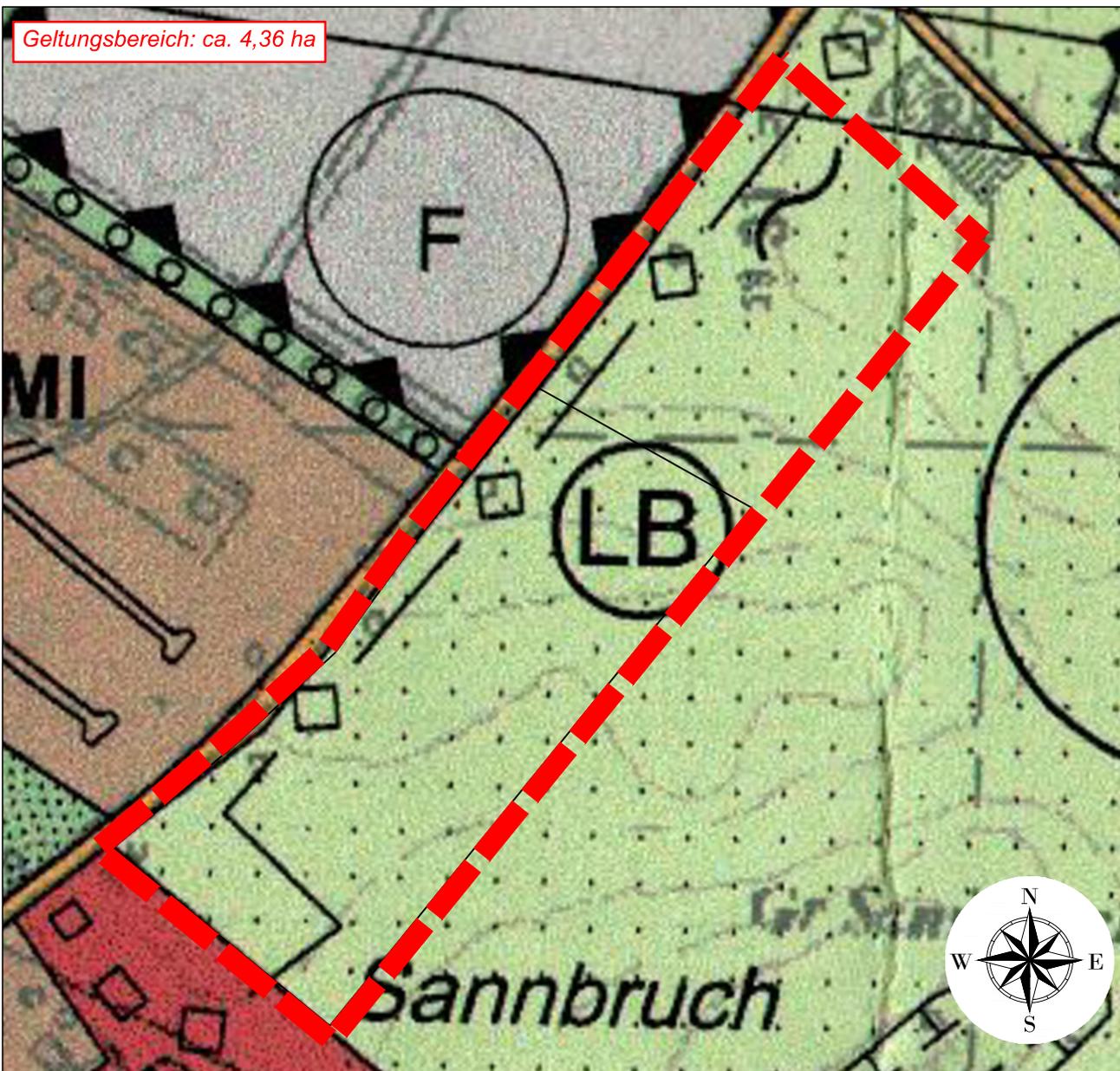
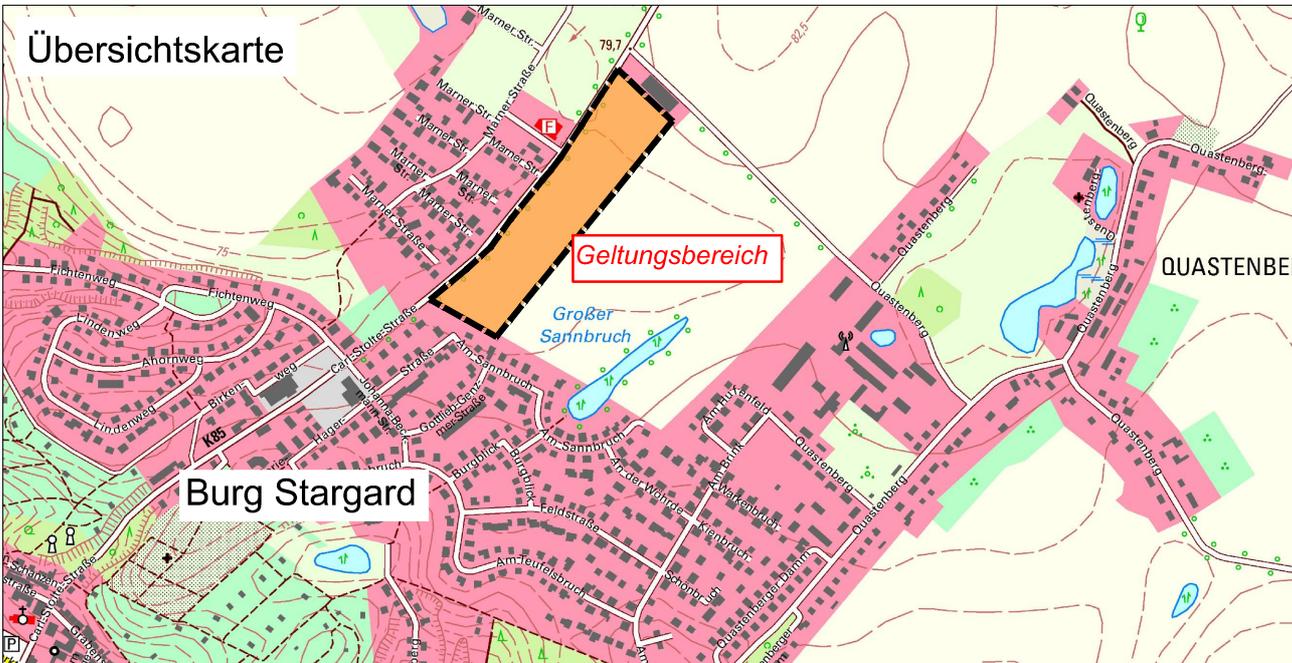
Burg Stargard, den

Für den Vorhabenträger:

.....

Roland Schaffer

Geschäftsführer



7. Änderung des Teilflächennutzungsplans
der Stadt Burg Stargard
Ausgrenzung