

# Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der

Stadt Kappeln

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Heiko Traulsen

Reeperbahn 2, 24376 Kappeln

- nachfolgend Stadt genannt -

und der

CREMILK GMBH

vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn Jens Ramsi

Nestle-Weg 1, 24376 Kappeln

- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

wird der folgende **Städtebauliche Vertrag nach § 11 BauGB** geschlossen:

## Präambel

Die Stadt plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“ (im Folgenden: Bebauungsplan Nr. 80). Es befindet sich seit dem Jahr 1919 am derzeitigen Standort des Vorhabenträgers im Kappeler Südhafen ein Milchtrocknungsbetrieb. Der Vorhabenträger übernahm 1999 nach mehreren Eigentümerwechseln den fortlaufend wachsenden Betrieb, nachdem der Nestlé-Konzern entschieden hatte, den Standort Kappeln aufzugeben. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln weist die Ostseite der Königsberger Straße als Mischgebiet aus. Ursprüngliches Ziel war es, eine Abstufung der Bebauung in diesem Bereich vorzunehmen von einem Gewerbegebiet auf Betrieb des Vorhabenträgers und weiterer Gewerbebetriebe im Südhafen über ein Mischgebiet zu den angrenzenden Wohngebieten nordwestlich der Königsberger Straße. Tatsächlich sind an der Königsberger Straße jedoch ausschließlich neue Wohnnutzungen entstanden. Zur Standortsicherung, um den Erhalt und die weitere Entwicklung des milchverarbeitenden Betriebes des Vorhabenträgers sicherzustellen und auch den Schutzbedürfnissen der benachbarten Wohnbebauung nachzukommen, hat die Stadt beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 80 aufzustellen. Ziel ist es, diese gewachsene Gemengelage planungsrechtlich zu ordnen. Die Stadt hat eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“ durch das Büro ALN (Akustik Labor Nord) in Auftrag gegeben. Des Weiteren ist unter dem 12.07.2017 ein „Schallreduzierungskonzept“ mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume abgestimmt worden. Ziel der vorliegenden Vereinbarung ist es sicherzustellen, dass der Vorhabenträger die Maßnahmen aus dem „Schallreduzierungskonzept“ umsetzt. Hierbei soll ein nächtlicher Lärmpegel von 43 dB (A) erreicht werden. Herauszustellen ist, dass der Vorhabenträger aus dem vorgenannten „Schallreduzierungskonzept“ bereits all diejenigen Maßnahmen umgesetzt hat, die mit einer organisatorischen Lösung erreicht werden konnten.

## § 1

### Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist, dass die im „Schallreduzierungskonzept“ vom 12.07.2017 aufgeführten Schallminderungsmaßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers umgesetzt werden. Der Vertrag regelt, welche konkreten technischen bzw. baulichen Maßnahmen dieser innerhalb welcher Frist umsetzen hat.

## § 2

### Verpflichtung der Umsetzung technischer bzw. baulicher Maßnahmen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bis **spätestens zum 31.12.2017** die nachfolgenden Maßnahmen auf eigene Kosten umzusetzen:

a) Der Vorhabenträger wird durch einen Anlagenumbau des Lüfterhizerturms 6 einen Umbau des Gerätehauses vornehmen (**Maßnahme Cre-23; Abluftventilator Turm 6**). Dies ist Bestandteil eines Projektes mit Gesamtkosten von ca. 2.300.000,00 EUR.

b) Der Vorhabenträger wird die Lüftungsöffnung mit einem Schalldämpfer versehen (**Maßnahme Cre-10; Lüftung Dach BBF 2 Fördergebläse**). Durch diese Maßnahme wird eine Schallpegelminderung von ca. 30 dB (A) am Emissionsort erwartet.

c) Der Vorhabenträger wird die Lüftungsöffnung mit einem Schalldämpfer versehen (**Maßnahme Cre-16; Anlagengeräusche Lüfter Eindämpfer unten**). Durch diese Maßnahme wird eine Schallpegelminderung von ca. 40 dB (A) am Emissionsort erwartet.

d) Der Vorhabenträger wird die Lüftungsöffnung mit einem Schalldämpfer versehen (**Maßnahme Cre-19; Lüfter Stapeltanks**). Durch diese Maßnahme wird eine Schallpegelminderung von ca. 44 dB (A) am Emissionsort erwartet.

e) Der Vorhabenträger wird die Lüftungsöffnung mit einem Schalldämpfer versehen (**Maßnahme Cre-22; Abluftventilator Treppenhaus**). Durch diese Maßnahme wird eine Schallpegelminderung von ca. 33 dB (A) am Emissionsort erwartet.

f) Der Vorhabenträger wird voraussichtlich im Quartal 4/2017 den Luftherhitzer für den Sprühturm Egron 6 an diesem Standort stilllegen und somit die Immissionsquelle Cre-27 abschalten (**Maßnahme Cre-27, „Tor Luftherhitzer“ des Sprühturms Egron 6**). Für den Sprühprozess auf Egron 6 wird im Raum der Energiezentrale (Schlei-Seite der Cremilk) ein neuer Luftherhitzer errichtet. Dies ist Bestandteil eines Projektes mit Gesamtkosten von ca. 2.300.000,00 EUR. Durch diese Maßnahme wird eine Schallpegelminderung am Emissionsort von ca. 77 dB (A) erwartet.

g) Sollte der Vorhabenträger die vorgenannten Maßnahmen nicht bis zum 31.12.2017 fertigstellen können, besteht die Möglichkeit, dass sich die Stadt und der Vorhabenträger – spätestens einen Monat vor Fristablauf – auf eine einvernehmliche Nachfrist hinsichtlich der noch abzuarbeitenden technischen bzw. baulichen Maßnahmen einigen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bis **spätestens zum 31.12.2018** die nachfolgenden Maßnahmen auf eigene Kosten umzusetzen:

a) Hinsichtlich des „roten Tores“ (**Maßnahme Cre-24, „rotes Tor“ Luftherhitzer des Sprühturms Egron 5**) werden zwei Lösungsvarianten diskutiert, von denen eine durch den Vorhabenträger voraussichtlich im Quartal 2/2018 auf eigene Kosten realisiert wird. Entweder wird der Vorhabenträger eine bauliche Maßnahme an dem Tor vornehmen, deren Kosten mit ca. 20.000,00 EUR beziffert werden. Als Alternative wäre eine Veränderung der lärmverursachenden Anlagenteile des Luftherhitzers, Änderungen im Brenner möglich. Hierfür müssten Kosten in Höhe von ca. 45.000,00 EUR aufgewendet werden. Die Kosten der Maßnahme werden mit ca. 45.000 € beziffert. Durch diese Maßnahme wird eine Lärminderung am Emissionsort von ca. 15 dB (A) erwartet.

b) Der Vorhabenträger wird den Heißluftaustritt mit einem Schalldämpfer versehen (**Maßnahme Cre-11; Heißluftaustritt – Luftherhitzer Sprühturm Egron 5**). Die Kosten betragen ca. 30.000,00 EUR. Durch diese Maßnahme wird eine Schallpegelminderung am Emissionsort von ca. 29-33 dB (A) erwartet.

c) Zudem wird ein Kühlaggregat (**Maßnahme Cre-33, „Kühlaggregat T3 rechts“, Abluftfilter Turm 6**) installiert werden. Hierzu wird noch im Jahr 2017 eine Konzeptfindung zur Lärmreduzierung erfolgen. Die Kosten können noch nicht beziffert werden.

d) Sollte der Vorhabenträger die vorgenannten Maßnahmen nicht bis zum 31.12.2018 fertigstellen können, besteht die Möglichkeit, dass sich die Stadt und der Vorhabenträger – spätestens einen Monat vor Fristablauf – auf eine einvernehmliche Nachfrist hinsichtlich der noch abzuarbeitenden technischen bzw. baulichen Maßnahmen einigen.

(3) Bis **spätestens zum 31.12.2019** wird der Vorhabenträger die nachfolgenden technischen bzw. baulichen Maßnahmen auf eigene Kosten durchführen:

a) Auch hier wird der Vorhabenträger als weitere technische bzw. bauliche Maßnahme ein Kühlaggregat installieren (**Maßnahme Cre-32 „Kühlaggregat T3 links, Abluftfilter Turm 5“**) Hier wird der Vorhabenträger das im Jahr 2018 am Abluftfilterturm 6 angewandte Konzept auf den Abluftfilter im Turm 5 übertragen. Die Kosten sind ebenfalls noch nicht bezifferbar.

b) Sollte der Vorhabenträger die vorgenannte Maßnahme nicht bis zum 31.12.2019 fertigstellen können, besteht die Möglichkeit, dass sich die Stadt und der Vorhabenträger – spätestens einen Monat vor Fristablauf – auf eine einvernehmliche Nachfrist hinsichtlich der noch abzuarbeitenden technischen bzw. baulichen Maßnahmen einigen.

(4) Um die Schallemissionen der Anlagentechnik des Vorhabenträgers auch weiterhin auf dem neuesten technischen Stand zu halten bzw. weiter zu reduzieren, wird ab 2017 ein jährliches Budget für Lärmminimierungsmaßnahmen eingeplant.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, um den Ist-Zustand nach Umsetzung der vorgenannten Minimierungsmaßnahmen zu dokumentieren, zum Ende eines jeden Quartals einen Bericht über die durchgeführten Maßnahmen zu erstellen sowie jährlich – jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres – eine aktuelle Ist-Aufnahme/Messung durch einen zertifizierten Betrieb durchführen zu lassen.

### **§ 3**

#### **Bauleitplanung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen**

(1) Die Stadt beabsichtigt ein Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 80 durchzuführen. Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan (45. Änderung) im Parallelverfahren geändert. Der Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 80 ist in Ablichtung als

#### **Anlage 1**

beigefügt.

(2) Die Planungshoheit der Stadt wird durch diesen Vertrag nicht berührt. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass ein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen nicht besteht und auch durch Vertrag nicht begründet werden kann (§ 1 Abs. 3 S. 2 BauGB). Dementsprechend verpflichtet sich die Stadt auch nicht zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens. Die Entscheidung darüber, ob und mit welchem Inhalt der Bauleitplan beschlossen wird, obliegt allein der Stadtvertretung, deren Abwägung und Planungsermessen auch dadurch nicht verkürzt wird, dass sie dem Abschluss dieses Vertrages ggf. zugestimmt hat. Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche seitens des Vorhabenträgers gegen die Stadt können wegen der Planung nicht geltend gemacht werden.

(3) Vor dem Hintergrund des § 2 dieses Vertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, aufgrund der Regelungen des Bebauungsplans Nr. 80 keinerlei Entschädigungs- und/oder Schadensersatzansprüche gegen die Stadt geltend zu machen.

### **§ 4**

#### **Lärminderung**

Der Vorhabenträger stellt sicher, dass für die Maßnahmen Cre 11, Cre 23, Cre 27, Cre 32 und Cre 33 eine Schallpegelminderung von jeweils 15 dB (A) am Emissionsort erfolgt.

### **§ 5**

#### **Inkrafttreten und Beendigung**

Dieser städtebauliche Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft.

## § 6

### Übertragung, Rechtsnachfolge

(1) Die Parteien vereinbaren, dass die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen sind.

(2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die jeweiligen vertraglichen Verpflichtungen sämtlichen Rechtsnachfolgern wiederum mit einer entsprechenden Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Der jeweilige Rechtsnachfolger des betroffenen Vorhabenträgers hat gegenüber der Stadt schriftlich zu erklären, dass sie alle Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag gegenüber der Stadt als eigene übernimmt. Vorstehendes gilt auch für den Fall eines Grundstückseigentümerwechsels.

## § 7

### Allgemeine Pflichten zur Zusammenarbeit und Salvatorische Klausel

(1) Die Parteien verpflichten sich zu vertrauensvoller Zusammenarbeit. Sie werden alle nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie zur Durchführung der Maßnahmen erlangen, vertraulich behandeln und nur im gegenseitigen Einvernehmen an Dritte weitergeben.

(2) Alle Bestimmungen des städtebaulichen Vertrags sind unter Anwendung des Prinzips von Treu und Glauben so auszulegen, dass sie die von den Parteien gewollte Wirksamkeit entfalten.

(3) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch unberührt. Anstelle der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung werden die Vertragspartner eine wirksame bzw. durchführbare Bestimmung vereinbaren, die der ursprünglichen Bestimmung in ihrem wirtschaftlichem Ergebnis und dem von den Parteien verfolgten Sinn und Zweck dieses Vertrages möglichst nahe kommt. Die vorstehende Regelung gilt entsprechend für Regelungslücken im Vertrag.

## § 8

### Formvorschriften

(1) Der städtebauliche Vertrag besteht aus der Vertragsurkunde sowie den im Vertrag genannten Anlagen. Eine notarielle Beurkundung ist nicht erforderlich.

(2) Änderungen, Ergänzungen, Nebenabreden sowie die Kündigung dieses Vertrages bzw. der Rücktritt vom Vertrag sowie dessen Aufhebung bedürfen der Schriftform, wofür die elektronische Form nicht genügt. Dies gilt auch für dieses Schriftformerfordernis selbst und für sonstige in diesem Vertrag bestimmte Schriftformerfordernisse.

(3) Der Vertrag ist einschließlich der Anlagen dreifach auszufertigen. Jede Partei erhält zwei Ausfertigungen.

Kappeln, den

Kappeln, den

\_\_\_\_\_  
Stadt Kappeln

\_\_\_\_\_  
Vorhabenträger