

Gemeinde Schwalmtal
Der Bürgermeister



Vorlage Nr.	:	95/21 1. Ergänzung
Datum	:	02.03.2021
Aktenzeichen	:	61 26 30
Fachbereich	:	Fachbereich 3, Planung, Verkehr und Umwelt

Verwaltungsvorlage

öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wa/70 „Gewerbe- und Logistikpark ehemaliges Rösler-Drahtwerk“;
hier: Durchführungsvertrag

Begründung siehe Rückseite

Beratungsfolge

Rat der Gemeinde

Termin

02.03.2021

Beschlussvorschlag

Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wa/70 „Gewerbe- und Logistik-Park ehemaliges Rösler-Drahtwerk“ zwischen der Gemeinde Schwalmtal und MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG wird zugestimmt.

Begründung:

Nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (=Satzungsbeschluss) verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Dieser Durchführungsvertrag ist wesentliche Voraussetzung für den Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und muss daher vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden. Eine Satzung ohne vorherigen Abschluss des Durchführungsvertrages ist unwirksam. Anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan wird der Durchführungsvertrag nicht Bestandteil der Satzung.

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen muss der Durchführungsvertrag mindestens folgende Bestandteile enthalten:

- I. Der Vorhabenträger muss sich verpflichten, das Vorhaben und die dazu notwendige Erschließung innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.
 - I.I Die Vertragsparteien werden die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn die Nichteinhaltung auf Umständen beruht, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat.
 - I.II Die Vertragsparteien werden für den Fall, dass der Vorhabenträger aufgrund von derzeit nicht vorhersehbaren Marktänderungen seine Projektstrategie ändern muss, sich um die Herbeiführung einer Einigung bemühen und diesen Vertrag an die neuen Gegebenheiten anpassen.
- II. Es ist außerdem eine Regelung über die von dem Vorhabenträger zu übernehmenden Kosten, die der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und seiner Durchführung entstehen, zu treffen.

In den Vertrag können auch zusätzliche Bestimmungen aufgenommen werden, die der Vorhabenträger übernehmen soll. Aus dem Gesamtzusammenhang der Regelung kommen hierbei solche vertragliche Regelungen in Betracht, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben und der Erschließung stehen.

Eine bedeutsame Anforderungen bei der Realisierung des Vorhabens sind die aus dem Sanierungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und dem Kreis Viersen geschlossen wird, resultierenden Verpflichtungen, die der Vorhabenträger zu erfüllen hat.

Vollständigkeitshalber und zur Übersichtlichkeit werden nachfolgend weitere zusätzliche Bestimmungen aufgezählt, die in den Durchführungsvertrag aufgenommen wurden:

- Beseitigung der vorhandenen Gebäude auf den Grundstücken
- Grundstücksübergabe einer Gehwegfläche an die Gemeinde Schwalmtal
- Errichtung der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Lärmschutzwand
- Nachweis über die Einhaltung festgesetzter Lärmimmissionskontingente für das Gesamtbauvorhaben mit dem Bauantrag und jedem Änderungsantrag
- Nachweis der Verkehrsbewegungen zum Bauantrag
- Abschluss von Mietverträgen mit allen Mietern über die Einhaltung bestimmter Fahrtrouten für den An- und Abfahrtsverkehr der LkW aller Nutzer des Gesamtvorhabens
- Maßnahmen zur Überwachung des zulässigen Verkehrsaufkommens und der festgelegten Verkehrsverteilung
- Installation einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen der Gebäude (mind. 50 % der Dachflächen)

- Kostenübernahme des Kompensationsdefizits von 46.996 Ökopunkten - Pauschalbetrag: 108.090,80 €
- Durchführung erforderlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen zur Herstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse, Mehlschwalben, Stare, Schleiereulen und Turmfalken sowie Mauersegler, Kleinvögel und Dohlen
- sämtliche Kostenübernahmen gemäß § 11 des Durchführungsvertrages

Einzelheiten zu den durchzuführenden Maßnahmen können dem als Anlage beigefügten Durchführungsvertrag entnommen werden.

Es wird vorgeschlagen, dem Abschluss des Durchführungsvertrages zuzustimmen.

Ergänzung nach der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bauen und Verkehr am 23.02.2021:

Vor dem Hintergrund der politischen Diskussion im Ausschuss für Planung, Bauen und Verkehr wurden folgende kritisierte Passagen des Durchführungsvertrages in Abstimmung mit dem Vorhabenträger angepasst:

- § 8 Abs. 4 – Die Passage, dass das genannte Verkehrsaufkommen *an 30 Tagen im Jahr überschritten werden darf*, wurde entfernt.
- § 8 Abs. 5 – Dieser Absatz wurde zusätzlich in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Hier wird die Einhaltung bestimmter Fahrtrouten für den Schwerlastverkehr für alle Nutzer des Gesamtvorhabens geregelt, indem der Vorhabenträger die Mieter privatrechtlich durch eine Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrages ist, verpflichtet. Außerdem wurde hier aufgenommen, dass der Vorhabenträger die Maßnahmen privatrechtlich in den Mietverträgen sanktioniert, beispielsweise durch Vertragsstrafen.
- § 11 Abs. 10 – Der Vorhabenträger übernimmt die gesamten Kosten des Monitorings. Die Begrenzung auf 6.000,00 € als Höchstbetrag wurde gestrichen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Vorlage berührt den Haushaltsplan nicht.

i.V.

gez. Bernd Gather

Anlagen:

Anlage 1 - Durchführungsvertrag

Anlage 2 - Lageplan des Vertragsgebietes (Anl. 1 zum DV)

Anlage 3 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wa/70 (Anl. 2 zum DV)

- Anlage 4 - Begründung und Umweltbericht (Anl. 3 zum DV)
- Anlage 5 - Vorhaben- und Erschließungsplan Wa/70 (Anl. 4 zum DV)
- Anlage 6 - Lageplan des an die Gemeinde zu übereignenden Grundstücks (Anl. 5 zum DV)
- Anlage 7 - Verkehrsuntersuchung - Maßnahmen Verkehrssicherheit K8 (Anl. 6 zum DV)
- Anlage 8 - Verkehrsuntersuchung - Wegweisende Beschilderung (Anl. 7 zum DV)
- Anlage 9 - Lageplan Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (Anl. 8 zum DV)
- Anlage 10 - Berechnung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anl. 9 zum DV)