

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB

Zwischen

der Stadt Brake (Unterweser),
vertreten durch den Bürgermeister Michael Kurz,
Schrabberdeich 1, 26919 Brake (Unterweser),

- im Folgenden „Stadt“ genannt –

und

Landkreis Wesermarsch
Vertreten durch den Landrat Stephan Siefken
Poggenburger Straße 15, 26919 Brake (Unterweser)

- im Folgenden „Landkreis“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Das aktuell an der Rönnelstraße 10 vorhandene Gesundheitsamt weist erhebliche bauliche und raumkonzeptionelle Missstände auf, die eine Gebäudesanierung und Erweiterung wirtschaftlich unmöglich machen, sodass ein Neubau notwendig wird.

Zur Bündelung der verwaltungstechnischen Institutionen im Mittelzentrum Brake (Unterweser) soll der Neubau im Bereich des Verwaltungszentrums entstehen. Die einzig unbebaute Fläche stellt hierbei der städtische Parkplatz am Schrabberdeich dar. Diese Fläche soll durch den Landkreis der Stadt abgekauft werden.

In diesem Zusammenhang würde der dort vorhandene Rathausparkplatz i. V. m. dem Parkplatzbedarfen des Gesundheitsamtes auf dem Grundstück des ehemaligen Gesundheitsamtes an der Rönnelstraße 10 neu organisiert werden.

Derzeit besteht für das in Rede stehende Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 9 aus dem Jahr 1971, der dort den Rathausparkplatz sowie Mischgebietsflächen mit Verwaltungsgebäuden in einer zwei bis dreigeschossige Bauweise festsetzt und dem neuen Vorhaben somit entgegensteht.

Demzufolge soll auf der Ebene einer Angebotsbebauungsplanung die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Parkplatzanlage geschaffen werden, in dem unter anderem das Gesundheitsamt untergebracht wird.

Hierbei wird in Anbetracht der Größe des Plangebietes und der zukünftigen Nutzung die Möglichkeit der Bebauungsplanaufstellung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zur Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung gewählt. Somit kann die Bauleitplanung beschleunigt und ohne das Erfordernis eines Umweltberichtes und des Ausgleichs zum Eingriff in Natur und Landschaft durchgeführt werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf es nicht; dieser wird im Zuge der Besichtigung angepasst.

Vorbereitet durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Infrastruktur vom 17.06.2025 hat die Stadt der Aufstellung des dafür erforderlichen Bebauungsplans (qualifizierter Angebots-Bebauungsplan) im Verwaltungsausschuss am 19.06.2025 zugestimmt.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem beigefügten Geltungsbereichsplan, der als Anlage 1 beigefügt ist. Die Beschreibung des Vorhabens ergibt sich aus der Anlage 2.

§ 1

Übertragung von Planungsleistungen, Kostenlast

(1) Der Landkreis verpflichtet sich hiermit, sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen zu übernehmen. Dieses gilt insbesondere für die Honorarkosten, die der Stadt für die Beauftragung eines qualifizierter Planungsbüros entstehen.

Das Planungsbüro übernimmt u. a. folgende Bearbeitungsschritte:

- Einholung sämtlicher für die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen Pläne, Gutachten und Genehmigungen etc.,
- Vorstellung der Planung in den politischen Gremien nach Vorgabe der Stadt,
- Durchführung der Bürger- und Trägerbeteiligung (Beteiligung sowie öffentliche Auslegung der Planung),
- Zuarbeit – soweit erforderlich – zum Bekanntmachungstext für die öffentliche Auslegung,
- Abwägung der Stellungnahmen/Einwendungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange zu den jeweiligen Vorentwürfen/Entwürfen zwecks Vorbereitung des bauleitplanerischen Abwägungsprozesses und des Entscheidungs- und Genehmigungsverfahrens gemäß § 1 Absatz 6 BauGB in einer für die Ratsarbeit und der späteren Mitteilung an die Betroffenen geeigneten Form,
- Ausfertigung der Bauleitpläne einschließlich Begründung in erforderlicher Anzahl, bei Bedarf auch in digitaler Form,
- zur Verfügungstellung der Unterlagen des Bebauungsplanes im Format XPlan gml.

(2) Der Landkreis übernimmt daneben alle weiteren Kosten, die wegen der Durchführung der Bauleitplanung entstehen. Dazu zählen z. B. die Bekanntmachungskosten, die Kosten für die Einholung rechtlicher Stellungnahmen/Gutachten etc.

§ 2

Erschließungssituation

(1) Aktuell sind die im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Grundstücke gemäß Anlage 1 i. S. des Baugesetzbuches gesichert erschlossen. Sofern durch die Vorhaben des Landkreises gemäß Anlage 2 weitergehende Erschließungsmaßnahmen (Straßen-/Kanalanschluss, Ver-/Entsorgungsleitungen, Löschwasserinfrastruktur etc.) erforderlich werden, gehen diese zu Lasten des Landkreises.

(2) Die vorhandenen öffentlichen Widmungen von Straßen, Wegen, Plätzen innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung (Anlage 1) werden entsprechend den öffentlichen rechtlichen Erfordernissen angepasst.

(3) Der Stadt werden 30 Einstellplätze, die aufgrund des geplanten Vorhabens entfallen, kostenfrei auf dem Grundstück Flurstück 10/2 zur Verfügung gestellt. Zu dessen Sicherstellung erfolgt eine diesbezügliche Baulasterklärung (Verpflichtung) zu Gunsten des Grundstückes Flurstück 10/9 im Flur 4 der Gemarkung Brake (Unterweser) (städtisches Rathaus). Die neue Stellplatzanlage soll eine fußläufige Verbindung an den Schrabberdeich erhalten.

(4) Sofern während der Bauzeit keine Einstellplätze für das Rathaus sichergestellt werden können, ist es den Mitarbeitenden der Stadt erlaubt, die Stellplätze für die Landkreismitarbeitenden mit zu benutzen; somit also die Stellplätze am Kreishaus (Poggenburger Straße 15, ohne Besucherparkplätze vor dem Gebäude Ecke Poggenburger Str./Hinter der Rönnel), die Stellplätze westlich des Gebäudes an der Straße Hinter der Rönnel und die Stellplätze an der Außenstelle des Kreishauses (Poggenburger Straße 7 inkl. der Stellplätze Ecke Rönnelstraße/Poggenburger Straße). Eine Reservierung einzelner Stellplätze für die Mitarbeitenden der Stadt erfolgt hierbei nicht; es ist somit eine gemeinsame Nutzung der vorbenannten Anlagen durch die Mitarbeitenden des Landkreises und der Stadt vorgesehen.

(5) Der Landkreis führt im Benehmen mit der Stadt wegen der zu erwartenden Schäden an der Rönnelstraße und dem Schrabberdeich ein entsprechendes Beweissicherungsverfahren durch. Sämtliche an der Straße durch den Baustellenverkehr entstehenden Schäden sind nach Abschluss der Bauarbeiten auf Kosten des Landkreises beheben zu lassen.

§ 3

Planungshoheit der Stadt

(1) Der Landkreis erkennt ausdrücklich an, dass durch diesen Vertrag kein Rechtsanspruch auf die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht (§ 1 Absatz 3 BauGB).

(2) Die Hoheitsrechte der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sowie die Entscheidungsfreiheit der städtischen Gremien während des Aufstellungsverfahrens sowie über den abschließenden Satzungsbeschluss bleiben durch diesen Vertrag unberührt.

§ 4

Ausschluss von Schadensersatz- und Kostenerstattungsansprüchen

(1) Der Landkreis hat keinen Anspruch auf Erstattung von ggf. nutzlosen Planungsleistungen.

(2) Schadensersatzansprüche wegen des Nichtzustandekommens des erforderlichen Bauleitplanes ist ausgeschlossen – sei es durch Ablehnung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan, aufgrund einer Anfechtung der Beschlüsse in gerichtlichen Verfahren oder aus anderen Gründen. Das Gleiche gilt für die Einstellung der lfd. Verfahren nach jedem Verfahrensschritt.

§ 5

Sonstige Vereinbarungen

(1) Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Die Vertragsparteien haben keine mündlichen Nebenabreden getroffen.

(2) Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein sollte, wird dadurch die Geltung des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Es ist eine der unwirksamen Bestimmung dem Sinne und ihrer wirtschaftlichen Bedeutung nach möglichst nahekommende andere Bestimmung zwischen den Vertragsparteien zu vereinbaren. Diese Regelung gilt auch für die Ausfüllung einer sog. Vertragslücke.

§ 6

Gerichtsstand, Inkrafttreten

(1) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Oldenburg zuständig.

(2) Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch beide Vertragspartner in Kraft. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Brake (Unterweser), 30.07.25


Michael Kurz
Bürgermeister

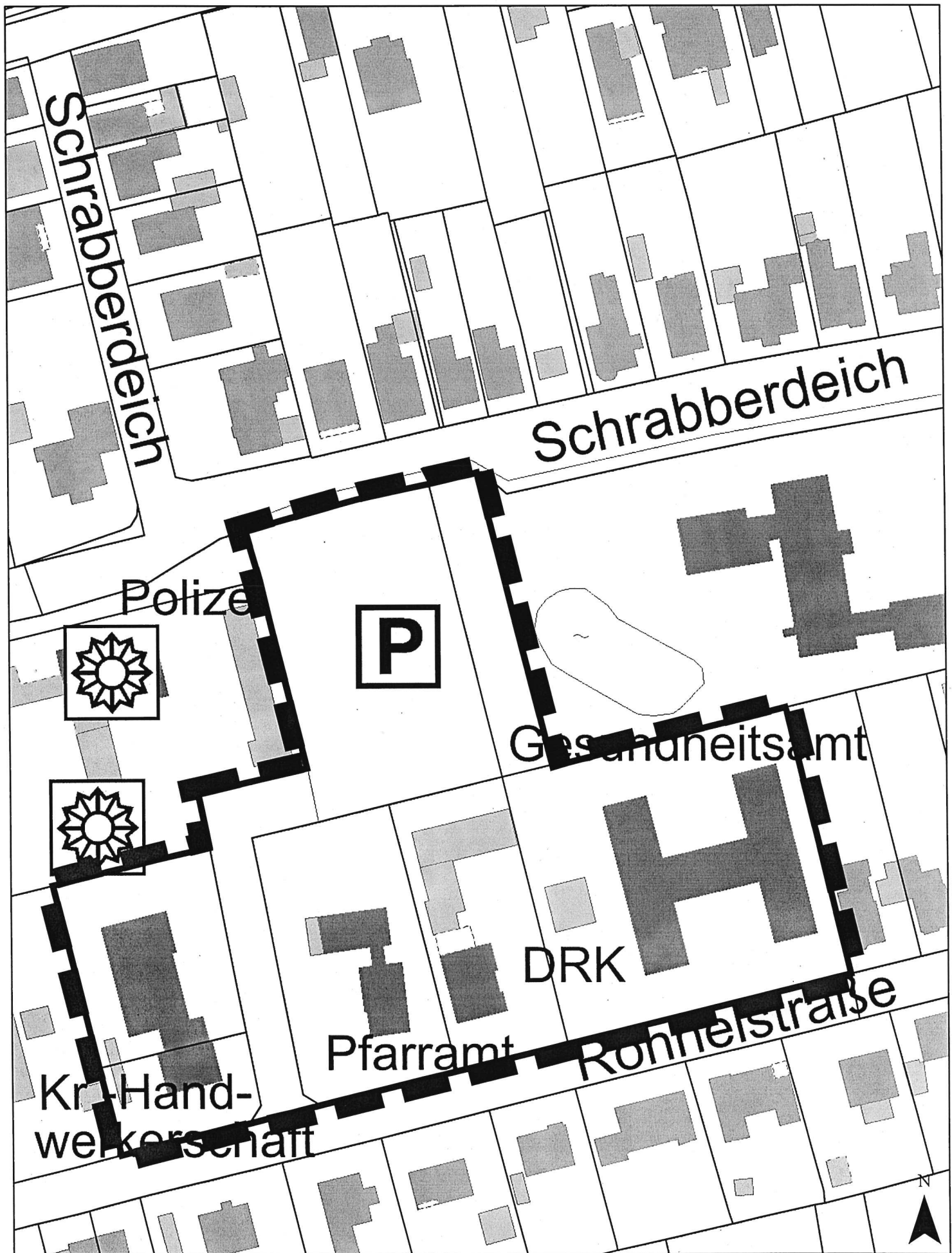
Brake (Unterweser), 25.07.2025


Stephan Siefken
Landrat

Anlage 1: Geltungsbereichsplan
Anlage 2: Vorhabenbeschreibung

Bebauungsplan Nr. __ der Stadt Brake (Unterweser)
"Verwaltungszentrum - Neubau Gesundheitsamt"

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Beschreibung des Vorhabens zum beabsichtigten Bebauungsplan „Verwaltungszentrum – Neubau Gesundheitsamt“

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der beabsichtigten Bauleitplanung befindet sich räumlich innerhalb des Verwaltungszentrums in der Stadt Brake (Unterweser). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 12.000 Quadratmetern und beinhaltet die in der Gemarkung Brake (Unterweser) im Flur 4 gelegenen Flurstücke 10/15, 10/16, 10/37 (teilweise), 10/40, 10/18, 10/2 sowie 10/9 (teilweise).

Das Plangebiet ist nördlich durch die Straße „Schrabberdeich“ und südlich durch die „Rönnelstraße“ eingegrenzt. Die genannten Straßen einschl. ihrer Nebenanlagen sind nicht Bestandteil des hier vorliegenden Geltungsbereiches. Östlich zum Plangebiet befindet sich das Rathaus der Stadt Brake (Unterweser), westlich wiederum die Polizeidirektion. Auch diese beiden aufgeführten Institutionen befinden sich nicht innerhalb des beabsichtigten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Gegensatz dazu befindet sich der zwischen diesen beiden Institutionen gelegene städtische Parkplatz ebenso im Geltungsbereich der beabsichtigten Planung wie die nördlich der Rönnelstraße gelegenen Gebäude der Kreishandwerkerschaft, des Deutschen Roten Kreuzes sowie das noch vorhandene Gesundheitsamt.

Anlass und Ziel der Planung

Das an der Rönnelstraße 10 vorhandene Gesundheitsamt weist angesichts des Baualters verschiedene bauliche Missstände auf und entspricht aufgrund der baulichen Maße nur bedingt den heute zu erfüllenden Anforderungen an ein Verwaltungsgebäude für Kund*innen und Mitarbeit*innen. Darüber hinaus können unter Berücksichtigung der zunehmenden Aufgaben im Gesundheitsamt keine notwendigen Raumkapazitäten untergebracht werden. Eine Sanierung bzw. ein Umbau im laufenden Geschäftsbetrieb ist nicht möglich, so dass ein Neubau notwendig ist.

Zur Bündelung der verwaltungstechnischen Institutionen im Mittelzentrum Brake (Unterweser) soll der Neubau im Bereich des Verwaltungszentrums entstehen. Die einzig unbebaute Fläche stellt hierbei der städtische Parkplatz am Schrabberdeich dar. Diese Fläche soll durch die Kreisverwaltung der Stadt Brake (Unterweser) abgekauft werden. Die entfallenden Parkplätze sollen wiederum durch die Errichtung einer zeitgemäßen Stellplatzanlage auf dem Grundstück des heutigen Gesundheitsamtes entstehen. Hier werden ebenfalls Stellplätze für die Stadt Brake (Unterweser) durch den Landkreis Wesermarsch bereitgestellt.

Der Neubau soll sich an den Festsetzungen des bisher maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Verwaltungszentrum“ der Stadt Brake (Unterweser) orientieren und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung städtebaulich integrieren. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Neubaus soll vorrangig über den Schrabberdeich erfolgen. Ein Entwurf zum Neubau und der verkehrlichen Anbindung liegt aktuell jedoch noch nicht vor. Im Rahmen zur Erarbeitung des Bebauungsplanes sind die zu berücksichtigenden Belange fach- und sachgerecht zu erheben.

Planverfahren

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei dem beabsichtigten Bebauungsplan „Verwaltungszentrum – Neubau Gesundheitsamt“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Brake (Unterweser) und ist bereits vollständig baulich genutzt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem besteht kein Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.

Kosten des Verfahrens

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vollständig durch den Landkreis Wesermarsch getragen.