Städtebaulicher Vertrag Nr. 069 (Entwurf vom 13.04.2022)

gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zur Umsetzung des Städtebaulichen Entwicklungskonzept Rheinfelden (Baden) der Stadt Rheinfelden (Baden) vom 17.11.2016 und der Seveso III RL

zwischen der
Stadt Rheinfelden (Baden)
Kirchplatz 2
79618 Rheinfelden (Baden)
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister
Klaus Eberhardt,

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

###

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

schließen folgenden

städtebaulichen Vertrag

Präambel

Der Vorhabenträger hat einen Bauantrag zur Errichtung eines Bauvorhabens in der ###, Teilfläche Flst.-Nr. 2624/3 eingereicht.

Die Genehmigung für das Vorhaben wurde mit Datum vom ### erteilt.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der störfallrechtlichen „angemessenen Abstände“ zu nahegelegenen Betrieben. Diese Betriebe haben daher Bedenken geäußert gegen die Errichtung des Vorhabens ohne ergänzende Schutzmaßnahmen und Rechtsmittel gegen die Baugenehmigung eingelegt. Aufgrund der nicht abschließend geklärten Rechtslage und der anhängigen Rechtsmittelverfahren soll durch die vorliegende Vereinbarung eine einvernehmliche Lösung geschaffen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der störfallrechtlichen Anforderungen und des baurechtlichen Rücksichtnahmegebots zu schaffen und das Rechtsmittelverfahren zu beenden.

§ 1
Gegenstand des Vertrages

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des noch zu bildenden Grundstückes in der ###, Teilfläche des Flst.-Nr. 2624/3 auf Gemarkung Rheinfelden und beabsichtigt dort ein Bauvorhaben zu errichten.

Da das Vorhaben innerhalb der störfallrechtlichen Achtungsabstände liegt und Rechtsmittel gegen die Vorhaben eingelegt worden sind, soll der Vorhabenträger ein Sicherungs- und Handlungskonzept zur Verminderung störfallrechtlicher Risiken erstellen und umsetzen.

Das Grundstück ist im beigefügten Lageplan (Anlage 1) dargestellt.

§ 2
Verpflichtungen des Vorhabenträgers

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung und dauerhaften Beibehaltung der Sicherungsmaßnahmen gem. seinem Konzept, welches in der Anlage 2 beigefügt, zu beachten und umzusetzen ist.

(2) Der Vorhabenträger übernimmt die gesamten Kosten der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen nach Abs. 1. Dies gilt auch für eventuelle Folgekosten wie Wartung, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflichten. Dazu zählen auch die Kosten für mögliche Fachgutachten.

(3) Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt, innerhalb von zwei Wochen nach Abschluss dieses Vertrags eine nachträgliche Entscheidung zur bereits bestehenden Baugenehmigung zu erteilen, in der die Schutzmaßnahmen nach Abs. 1 als nachträgliche Auflage verfügt werden. Der Vorhabenträger erklärt sich mit einer solchen nachträglichen Auflage einverstanden und verzichtet auf Rechtsmittel gegen eine solche Verfügung.

§ 3
Verzug

(1) Der Vorhabenträger hat der Stadt gegenüber die Fertigstellung der einzelnen Sicherungsmaßnahmen nach § 2 anzuzeigen und entsprechend dieses Vertrages nachzuweisen.

(2) Kommt der Vorhabenträger nicht innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung des Gebäudes (entspricht dem Tag der Bauabnahme durch den Vorhabenträger) dieser Verpflichtung nach, kann die Stadt nach einmaliger Fristsetzung auf Kosten des Vorhabenträger alle noch erforderlichen Sicherungsmaßnahmen (incl. Abnahme, Kontrolle, Funktionstest etc.) selbst durchführen oder einen Dritten damit beauftragen.

(3) Kommt der Vorhabenträger einer Sicherungsmaßnahme gem. § 2 dieser Vereinbarung nach einer angemessenen Fristsetzung nicht oder nur teilweise nach, kann die Stadt eine Vertragsstrafe mit bis zu 10.000 Euro festsetzen.

§ 5
Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag eingegangenen Pflichten unter dauerhaften Beibehaltung der genannten Sicherungsmaßnahmen an einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

§ 6
Rechtswirkung zu Gunsten Dritter

Die Rechte und Pflichten dieses städtebaulichen Vertrages gelten gemäß § 328 BGB (analog) als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten der ###.

§ 7
Haftung

(1) Die Stadt haftet nicht für etwaige Aufwendungen, die der Vorhabenträger im Hinblick auf die Sicherungsmaßnahmen gemäß § 2 tätigt.

(2) Es können auch keine Haftungs- oder Erstattungsansprüche aufgrund des Bauvorhabens und der vereinbarten Sicherungsmaßnahmen gegen die Stadt geltend machen.

§ 8
Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit verlieren, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die unwirksamen Bestimmungen dieses Vertrages durch eine dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende Regelung zu ersetzen.

(3) Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt, jede Vertragspartei, sowie die ### erhält ein Exemplar.

§ 9
Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam, jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass die seitens der Betriebe eingelegten Rechtsmittel gegen die Baugenehmigungen vom ### zurückgenommen werden und der Gemeinderat der Stadt dem Vertrag zustimmt.

Rheinfelden (Baden), den

_____

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister
Stadt Rheinfelden (Baden)

Rheinfelden (Baden), den

_____

Vorhabenträger

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2

Kommentar/Maßnahmen zu den geforderten Maßnahmen der [redacted]

Im Folgenden möchte ich zu den einzelnen Punkten der geforderten Maßnahmen der Evonik GmbH einen Kommentar bzw. einen möglichen Umsetzungsvorschlag geben. Dabei werde ich zuerst den Punkt aufgreifen und dann darauf eingehen.

1. **Ohnehin eingeplante und notwendige sekundäre Nutzungen, wie z.B. Nebentechnik- oder Lagerräume, Parkhäuser, Erschliessungsstraßen und Parkflächen anlageseitig anordnen**

Es sind keine Neben-, Technik- oder Lagerräume geplant. Die Parkflächen sind anlageseitig geplant. Diese liegen auch unmittelbar neben den Ausgängen und sind schnell erreichbar.

2. **Distanz der Gebäude zu den Anlagen unter Verzicht auf bauliche Nutzungsmöglichkeiten möglichst groß halten.**

Die Distanz zu den Anlagen würde auch bei einer Verlegung des Bauortes innerhalb des Grundstückes nicht wesentlich größer.

3. **Nur Nutzung für Personengruppen und Aktivitäten mit hinreichenden Möglichkeiten für Selbst- und Fremdrettung zulassen**
4. **Normale Hauseingänge sollten die natürlichen Fluchtwege sein; diese sollten kurz und von den Anlagen abgewandt sein**

Die Fluchtwege und Rettungswege werden möglichst kurzgehalten und als Fluchtwege markiert. Sie werden ebenfalls Anlageabgewandt sein Des Weiteren ist das geplante Gebäude für die private Nutzung geplant. Sämtliche Personen werden über die Fluchtwege unterrichtet.

5. **Luftansaugstellen und Lüftungsanlagen und Klimageräte sollten anlageabgewandt sein**
6. **Dichte (gasdichte) Gebäudehülle (massive Bauweise) / Dächer**
7. **Dichte (gasdichte) Fenster (anlagenzugewandt nicht öffenbar); ggf. Zwangsbelüftung**

Die in Punkt 5 genannten Geräte werden nicht verbaut. Es ist massive Bauweise (Gebäudehülle und Dach) geplant Nicht öffenbare Fenster werden nicht umsetzbar sein. Durch die Nähe zu den Bahnschienen werden 3-Fach verglaste Fenster verwendet, die geräuschmindert sind und über eine zusätzliche Dichte verfügen. Im Ernstfall wird dadurch auch ein längerer Aufenthalt im Gebäude bis zur Evakuierung ermöglicht.

8. **Anlagenabgewandte Fassadenöffnungen, Balkone, Gärten**
9. **Anordnung von Räumen mit einer hohen Personenbelegung oder in denen sich Personen über eine lange Zeit aufhalten auf der anlageabgewandten Seite**

Es sind keine Balkone geplant. Gärten, bzw. der Hof der Anlage wird Anlagenabgewandt sein. Wohnzimmer und Küchenbereich sind Anlagenabgewandt geplant.

10. **Alarmierung von Personen auf angrenzenden Parzellen; Installation von Drehleuchten und akustischen Signalen**
11. **Gassensoren (redundante Ausführung) im Außenbereich der geplanten Bebauung so installieren, dass der Einfluss unterschiedlicher Windrichtungen erfasst wird.**

Es wird ein Gassensor an geeigneter Stelle mit akustischem und visuellem Alarm installiert.

12. **Maßnahmen im Zusammenhang mit Einsatzplanung (Alarmierungskonzept, Evaluationsplanung, Schulung und Information) treffen**
13. **Sicherstellen von geeigneten Fluchtwegen**

Sämtliche Bewohner werden für den Ernstfall unterrichtet. Ein schriftliches Alarmierungskonzept wird gut sichtbar ausgehangen. Fluchtwege werden markiert und es wird zu jeder Zeit sichergestellt, dass diese frei sind.