Städtebaulicher Vertrag Nr. 072 (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

Die
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 ### Flst-Nrn. 2829/6 und 2829/5 eingereicht.

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

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

Die beiden Grundstücke befinden 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 der Grundstücke in ### Flst-Nrn. 2829/6 und 2829/5 auf Gemarkung Rheinfelden und beabsichtigt dort jeweils 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.

Die Grundstücke sind 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

Rheinfelden (Baden), den

_____

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister
Stadt Rheinfelden (Baden)

_____

Vorhabenträger

Anlage 1 Lageplan

N
2829/4
SPO
SPO
2829/3
SPO
2828
2829/2
HDL
43
2829
SPO
Gar
2829/1
WBF
2829/5
WBF
Whs 41
2829/6
BPL
2661
WEG
2800/8
2800/15
2800/18
2800/16
2800/17
2800
Whs 2 WBüro
800/6
/10
Whs 10
Whs 10 a
Whs 2 b
Whs 4
Whs 2 a
Schu
Rheinfelden Baden
Stadt Rheinfelden (Baden)

Anlage 2

###

Wohnhaus Flst. ###, ###
Wohnhaus Flst. ###, ###

Bauvorbescheid erteilt am ###
Baugenehmigung erteilt am ### für Flst ### bzw. ### für Flst ###

Schutzkonzept für Störfälle

Bauliche Massnahmen
- Gasmelder: Installation von Gassensoren, Vernetzung mit den angrenzenden Grundstücken ###.

- Gebäudehülle / Fenster: luftdichte Gebäudehülle, d.h. die Anforderung lt. EnEV wird deutlich unterschritten. Es werden Messwerte um 0,5-facher Luftwechsel bei 50 Pa erreicht (entspricht etwa 0,05-fachem Luftwechsel bei 4 – 5 Pa Druckdifferenz).

- Fassadenöffnungen: grosse Fensteröffnungen (Wohnen / Terrassen) sind überwiegend auf der anlagenabgewandten Seite angeordnet.

- Balkone / Gärten: Balkone und Gärten sind überwiegend auf der anlagenabgewandten Seite angeordnet.

- Lüftung: Die vorgesehene Lüftungsanlage (Wohnraumlüftung mit WRG) wird im Störfall abgeschaltet. Die Abschaltung erfolgt automatisiert bei Gasdetektion der Gasmelder.

Nutzer

- Wohnnutzung mit geschlossenem Nutzerkreis

- Einweisung der Nutzer in das Verhalten in Notfällen

- Aushändigung von Merkblättern über das Verhalten in Notfällen

Rheinfelden, 18.02.2022
###