

**Stadt Emden**  
Fachdienst Stadtplanung  
Ringstr. 38b

26721 Emden

Verfahrensnummer:

## Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens

gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung

Hiermit wird die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ggf. mit Änderung des Flächennutzungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für das nachfolgend beschriebene Vorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen beantragt.

### Vorhabenträger:

Name/Bezeichnung

SCORE - Tankstellen und Mineralölhandels - GmbH

Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)

Petkumer Straße 86 , 26725 Emden

Ansprechpartner

Herr Thomas Ehrlich

FD 361 Stadtplanung

Telefon: 04921 / 87-1416

Telefax: 04921 / 87 10-1223

stadtplanung@emden.de

STADT EMDEN

Ringstraße 38B

26721 Emden

**Vorhaben:**

Titel und Kurzbeschreibung des Vorhabens

Siehe Anlage

**Flächen, die vom Vorhaben umfasst werden:**

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer
Larrelt	7	88/38	SCORE GmbH



## Erklärung

- Der Vorhabenträger ist Eigentümer bzw. im erforderlichen Umfang Verfügungsberechtigter der o.g. Grundstücke (Nachweis ist beizufügen). Oder der derzeitige Eigentümer der o.g. Grundstücke stellt einen Eigentumserwerb durch den Vorhabenträger oder die erforderlichen Verfügungsbefugnisse über die Grundstücke zum Zwecke der Umsetzung des Vorhabens in Aussicht (entsprechende Erklärungen der Eigentümer sind beizufügen).
- Der Vorhabenträger willigt des Weiteren in die Veröffentlichung der zur Durchführung des Verfahrens der Stadt übergebenen Unterlagen ein, insbesondere auch in die öffentliche Zugänglichkeit gemäß § 19 a Urheberrechtsgesetz (UrhG) durch Veröffentlichung auf den Internetportalen der Stadt Emden und dem zentralen Internetportal des Landes Niedersachsen.
- Der Vorhabenträger stellt insbesondere im Hinblick auf die vorgenannten Veröffentlichungsrechte sicher, dass diese Unterlagen nicht Persönlichkeitsrechte Dritter, drittschützende, datenschutzrechtliche oder urheberrechtliche Bestimmungen verletzen. Der Vorhabenträger stellt die Stadt diesbezüglich von allen Ansprüchen Dritter gleich aus welchem Rechtsgrund frei.
- Die Stadt Emden erhält das Recht, auch bei einem Verfahrensabbruch sämtliche bis dahin zum Verfahren erarbeiteten Unterlagen entschädigungslos weiter zu verwenden.
- Der Planwerber ist bereit, auf eventuelle Ansprüche und Entschädigungen gemäß den §§ 39 bis 44 BauGB zu verzichten, die durch die Planung ausgelöst werden können.
- Der Antragsteller bestätigt nachfolgend die Kenntnisnahme der verfahrensbezogenen Hinweise (letter of intent).

EMDEN, 7.4.2020

Ort, Datum

[Handwritten Signature]

Unterschrift des Vorhabenträgers



**Stadt Emden**  
DER OBERBÜRGERMEISTER

**FD | Stadtplanung**



Stadt Emden



Anlage zum Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens vom 08. April 2020

## **Vorhaben:**

Titel und Kurzbeschreibung des Vorhabens:

### **Bebauungsplan für den ehemaligen Bauernhof an der Elsterstraße zwischen Hauptstraße und Lerchenweg, Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Stadtteil Larrelt)**

Es wird beabsichtigt, auf dem Flurstück 88/38 in der Flur 7 der Gemarkung Larrelt 2 Reihenhäuser mit 7 Wohnungen zu errichten. Ein entsprechender Bauantrag wurde 2019 gestellt und mit Schreiben vom 08. Oktober 2019 wieder zurückgezogen, da das Vorhaben die Kriterien des Einfügens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht erfüllt.

Auf dem betreffenden Grundstück befindet sich zur Zeit ein ehemaliger Bauernhof, der im Scheunenteil als Feuerwehrmuseum genutzt wurde und im Haupthaus als einzelne Wohnungen vermietet war. Dieses Gebäude soll abgebrochen und durch die beiden o. g. Neubauten ersetzt werden. Sämtliche notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück geschaffen.

Die verkehrliche Erschließung soll von Nordosten über die Hauptstraße (K 38) und im Westen über die Elsterstraße erfolgen.

Im Übrigen ist die Erschließung bedingt durch die Lage im bebauten Innenbereich gegeben; alle notwendigen Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind im Bestand vorhanden. Damit ist für die gesicherte Erschließung kein Erfordernis für Maßnahmen außerhalb des Plangebiets absehbar.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nachgewiesen.

## Hinweise zu Verfahrensablauf und Durchführung (Letter of intent):

### 1. Allgemeines

1.1 Für die Erstellung des Bauleitplanes ist ein externes Planungsbüro vom Vorhabenträger zu beauftragen. Die Stadt Emden erstellt kein entsprechendes Planwerk, die Inhalte der Bauleitplanung sind extern zu erarbeiten und auf Rechtskonformität zu prüfen. Es muss sichergestellt sein, dass das beauftragte Büro dem Planungsaufwand fachlich, wie zeitlich gerecht werden kann, daher ist die Wahl des Stadtplanungsbüros mit dem Fachdienst 361 – Stadtplanung der Stadt Emden vor Beauftragung nachweislich abzustimmen.

1.1.1 Die Stadt Emden hat keine Auftraggeberfunktion gegenüber dem Planfertiger. Jegliche Vergütungsansprüche oder diese ersetzenden Ansprüche des Planfertigers oder von Gutachtern werden ausschließlich vom Auftraggeber, nicht aber von der Stadt, geschuldet.

Der Planfertiger wird insoweit, auch wenn kein direktes Auftragsverhältnis zwischen ihm und der Stadt besteht, als Verwaltungshelfer im Sinne des § 4b BauGB mit Koordinationsfunktion zwischen dem Auftraggeber und der Stadt betrachtet, wobei bei widersprüchlichen Vorgaben des Auftraggebers und der Stadt die Vorgaben der Stadt unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange entsprechend des § 1 Abs. 7 BauGB für den Planfertiger bindend sind.

1.2 Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf vorab einer schriftlichen Zustimmung der Stadt Emden und ist frühzeitig schriftlich anzuzeigen. Es ist zwingend sicherzustellen, dass keine durch den Vorhabenträger verschuldeten Verzögerungen zu einer, auch anteiligen, Nicht-Einhaltung des städtebaulichen Vertrages führen.

1.3 Der Vorhabenträger oder dessen Auftragnehmer fertigt über alle Abstimmungsgespräche, an denen er teilnimmt, mit den am Verfahren beteiligten Fachstellen und Bürgern Protokolle an und legt sie dem Fachdienst 361 Stadtplanung zur Bestätigung vor.

### 2. Verwaltungsverfahren

2.1 Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist eine Ermessensentscheidung des Rates der Stadt Emden. Es besteht keinerlei Rechtsanspruch auf Einleitung eines



Bauleitplanverfahrens. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass der zuständige Fachausschuss des Stadtrates nach Eingang des Antrages über diesen informiert wird und über den Antrag sowie erforderliche Beschlüsse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in öffentlicher Sitzung des entsprechenden Ausschusses beraten und entschieden wird. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens begründet keinen Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes. Das Verfahrensschema für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Vollverfahren kann der Anlage 1 entnommen werden, bei einem Verfahren nach § 13 bzw. § 13a BauGB entfallen entsprechende Verfahrensschritte. Vergebliche Aufwendungen die dadurch entstehen, dass das Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Planungsermessens der Stadt oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen aufgegeben wird, ist Risiko des Vorhabenträgers. Eine Erstattung der Auslagen durch die Stadt Emden findet nicht statt.

2.2 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit der Stadt Emden einen städtebaulichen Vertrag gemäß auf Grundlage des § 11 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 und 3 BauGB abzuschließen. Die Ausarbeitung dieses Vertragswerkes hat durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit dem Fachdienst Stadtplanung zu erfolgen. Der erforderliche städtebauliche Vertrag ist vor Auslegungsbeschluss auf der Grundlage des gebilligten Bebauungsplanentwurfes rechtswirksam abzuschließen. Der Vorhabenträger ist bereit, sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten. Hierzu gehören auch die Kosten für die Umweltprüfung nach BauGB und die für die Planung erforderlichen Gutachten, die auf eigene Kosten in Auftrag zu geben und deren Ergebnisse der Stadt Emden kostenfrei für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen sind.

Im Regelfall bedürfen städtebauliche Verträge im Sinne des § 11 Abs. 1 Nrn. 1, 3, 4 BauGB der notariellen Beglaubigung, entsprechend anfallende Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

#### 2.2.2 Weitere Inhalte des städtebaulichen Vertrages können u.a. sein:

- Planung der Ausführung von erforderlichen Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Emden und schriftlicher Freigabe durch diese. Herstellung erforderlicher Erschließungsanlagen mit 100%iger Kostenübernahme und anschließender Übereignung der notwendigen Flächen an den städtischen Straßenbaulastträger.
- Anteilige Übernahme der Folgekosten für soziale Infrastrukturmaßnahmen (Kindergärten, Schule etc.), soweit die Maßnahmen kausal durch die Planung verursacht werden.
- Übernahme der aufgrund des Vertragsabschlusses anfallenden Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Vermessung etc.).
- Rechtsnachfolgeregelung bzw. Vertragsübernahmevereinbarung



2.3 Über die Aufnahme einer städtebaulichen Planung und der Verträge in die Tagesordnung des Stadtentwicklungsausschusses und Stadtrates entscheidet der Oberbürgermeister auf Vorschlag des Fachbereiches Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung. Die fristgerechte Beibringung der Unterlagen zu den terminlich vereinbarten Ausschuss- und Ratssitzungen obliegt einzig der Verantwortung des Vorhabenträgers. Die Unterlagen sind spätestens 6 Wochen vor Sitzungstermin unaufgefordert und vollständig beizubringen. Es wird darauf hingewiesen, dass andernfalls keine Aufnahme in die Tagesordnung des entsprechenden Ausschusses erfolgt.

2.4 Der Vorhabenträger stellt weiterhin sicher, dass dessen Auftragnehmer frühzeitig über die sich aus den Hinweisen ergebenden Anforderungen unterrichtet und entsprechend wirksam verpflichtet werden. Dies gilt gleichermaßen im Hinblick auf die Inhalte des städtebaulichen Vertrages.

### 3. Unwirksamkeit des städtebaulichen Vertrages oder der Bauleitplanung

3.1 Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Emden das Recht hat, den Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird.

3.2 Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes können keinerlei Ansprüche gegen die Stadt Emden geltend gemacht werden.

**Der Antragsteller bestätigt nachfolgend die Kenntnisnahme der verfahrensbezogenen Hinweise (letter of intent).**

Emden, 7.4.2020  
Ort, Datum

[Handwritten Signature]  
Unterschrift des Vorhabenträgers



**Stadt Emden**  
DER OBERBÜRGERMEISTER  
FD | Stadtplanung



Stadt Emden

**Anlage 1 - Ablaufschema für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

