

# STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zwischen

der **Stadt Melle**, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Reinhard Scholz,  
Schürenkamp 16, 49324 Melle,

und

1. der **Schiermeier + Niermann CNC-Holzverarbeitung GmbH**,  
vertreten durch ...,  
Spenger Straße 26, 49328 Melle,  
- Vertragsbeteiligte zu 1. -
  2. der **Niermann Holzverarbeitung GmbH**,  
vertreten durch ...,  
Spenger Straße 26, 49328 Melle,  
- Vertragsbeteiligte zu 2. -
  3. der **Niermann & Schiermeier GbR**,  
vertreten durch ...,  
Spenger Straße 26, 49328 Melle,  
- Vertragsbeteiligte zu 3. -
  4. **Herrn Gerd Niermann**,  
Spenger Straße 28, 49328 Melle,  
- Vertragsbeteiligter zu 4. -
  5. **Herrn Meiko Schiermeier**,  
Apfelweg 4, 49328 Melle,  
- Vertragsbeteiligter zu 5. -
  6. *Gerd Niermann Verpachtung?*  
- Vertragsbeteiligte zu 6. -
- gemeinsam „die Vertragsbeteiligten“ -

## Vorbemerkungen

Die Stadt Melle beabsichtigt, den Bebauungsplan „Sandhorst I“ aus dem Jahr 1970 zu überarbeiten. Durch die Änderung sollen zum einen bislang unbeplante Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und zum anderen insbesondere das bestehende Gewerbegebiet nach Süden erweitert werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, das Gewerbegebiet zu

gliedern sowie die bisherigen Festsetzungen zu Baugrenzen und Verkehrsflächen an die tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet anzupassen. Der Entwurf des Bebauungsplans „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“ ist als **Anlage 1** beigefügt.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes soll allerdings nur dann erfolgen, wenn mit der innerhalb des Gebietes ansässigen Unternehmensgruppe und den Flächeneigentümern eine Einigung über eine Neuregelung der verkehrlichen Erschließung des Betriebsgeländes gefunden wird. Dabei ist es Ziel der Stadt Melle, die heute an der Straße Neuer Kamp bestehende Zufahrt zu der Gewerbefläche für LKW nach Norden an die Spenger Straße zu verlagern.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Beteiligten Folgendes:

## § 1

### **Neuordnung der verkehrliche Erschließung**

Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich, die verkehrliche Erschließung des in der **Anlage 2** gekennzeichneten Betriebsgeländes umfassend neu zu ordnen:

1. Die verkehrliche Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt zukünftig durch Lkw ausschließlich über die in der Anlage 2 mit dem Buchstaben A gekennzeichnete Zufahrt von Norden. Um hier eine ausreichende Zuwegung für Lkw zu ermöglichen, bedarf es eines Teilrückbaus des Hallengebäudes im Bereich der Zufahrt mindestens bis auf die im Bebauungsplan vorgesehene Baugrenze. Die Zufahrt von der Spenger Straße dient nicht mehr als Zufahrt zu den beiden Mitarbeiterstellplätzen auf dem Betriebsgelände; diese werden ausschließlich über die mit den Buchstaben B und C gekennzeichneten Zufahrten nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen unter Ziffer 2. und 3. erschlossen.
2. Die in der Anlage 2 mit dem Buchstaben B gekennzeichnete Zufahrt vom Sandhorstweg dient nur noch als Pkw-Zufahrt zu dem Mitarbeiterstellplatz auf dem Flurstück 33. Eine Durchfahrt auf das übrige Betriebsgelände findet über diese Zufahrt nicht statt. Die Vertragsbeteiligten sagen zu, die Einhaltung dieser vertraglichen Regelung und des im Bebauungsplan vorgesehenen Zu- und Abfahrtsverbotes dadurch abzusichern, dass zwei Poller oder eine andere wirksame Sperreinrichtung angebracht werden.

3. Die in der Anlage 2 mit dem Buchstaben C gekennzeichnete Zufahrt vom Neuen Kamp dient nur noch als Pkw-Zufahrt zu dem im Süden des Betriebsgeländes ausgewiesenen Mitarbeiterstellplatz (Flurstück 37/2). Eine Durchfahrt auf das übrige Betriebsgelände findet nicht mehr statt. Die Vertragsbeteiligten sagen zu, durch eine Höhenbegrenzungssperre im Bereich der bestehenden Zufahrt sicherzustellen, dass LKW die Zufahrt nicht mehr nutzen können.

Die Vertragsbeteiligten und die Stadt Melle sind sich jedoch einig, dass die Zufahrt vom Neuen Kamp weiterhin als Feuerwehrezufahrt zu dem Betriebsgelände dient. Ferner wird die Stadt Melle im Falle von Bauarbeiten auf dem Betriebsgelände oder etwa bei der Montage/Demontage von Anlagen des Maschinenparks für Fahrzeuge besonderer Größe im jeweiligen Einzelfall eine temporäre Zufahrt über den Neuen Kamp ermöglichen. Eine solche beabsichtigte Nutzung der Zufahrt vom Neuen Kamp ist der Stadt Melle spätestens eine Woche vorher mitzuteilen und von der Stadt schriftlich zu bestätigen.

4. Die vorstehenden Regelungen gelten für den gesamten Zu- und Abgangsverkehr des Betriebsgeländes der Vertragsbeteiligten unabhängig davon, ob es sich um betriebseigene Fahrzeuge oder Fahrzeuge von Dritten handelt.

## § 2

### **Umsetzung der Neuordnung der verkehrlichen Erschließung**

1. Tritt der Bebauungsplan „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“ wie im Entwurf vorliegend in Kraft (Anlage 1), werden die Vertragsbeteiligten für das gesamte Betriebsgelände (Anlage 2) eine einheitliche neue Baugenehmigung beantragen. Dazu werden sie spätestens innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigungsfähige Bauantragsunterlagen bei der Stadt Melle einreichen, die das neue Erschließungskonzept (§ 1) zugrunde legen.

Für die in der **Anlage 3** dargestellten baulichen Anlagen sind sämtliche für eine Neugenehmigung erforderlichen Antragsunterlagen und Bauvorlagen einzureichen; sollen einzelne der in der Anlage 3 dargestellten baulichen Anlagen nicht zur Genehmigung gestellt werden, sind sie innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zurückzubauen.

Für die in der **Anlage 4** dargestellten baulichen Anlagen ist im Zuge des einheitlichen Bauantrags eine Änderung der vorliegenden Genehmigungen zu beantragen. Gegenstand der beantragten Änderung müssen der Teilrückbau sowie die Erschließung und Nutzung der Hallen sein; für die in der Anlage 4 dargestellten Hallen sind daher keine vollständigen Bauantragsunterlagen vorzulegen, jedoch zumindest eine neue – für das gesamte Betriebsgelände einheitliche – Betriebsbeschreibung unter Beachtung der Regelungen unter § 1 sowie ein einheitliches Lärmgutachten für das gesamte Betriebsgelände.

2. Die Vertragsbeteiligten beabsichtigen ferner den Bau einer neuen Lagerhalle auf dem Betriebsgelände. Diese Lagerhalle wird von den Vertragsbeteiligten im Rahmen des einheitlichen Bauantrags nach Ziffer 1. zur Genehmigung gestellt werden. Die Vertragsbeteiligten sagen zu, die bislang frei auf dem Betriebsgelände aufgestellten Mulden für Holzabfälle in das neue Lagergebäude integrieren, um dadurch die Lärmbelastung für die Anwohner weiter zu reduzieren.
3. Die Stadt Melle wird die Baugenehmigung nach den Ziffern 1. und 2. auf Wunsch der Vertragsbeteiligten Dritten mit Rechtsbehelfsbelehrung zustellen.
4. Mit Bestandskraft der neu erteilten einheitlichen Baugenehmigung (Ziffer 1. und 2.) verzichten die Vertragsbeteiligten auf sämtliche ihnen oder ihren Rechtsvorgängern in der Vergangenheit für das Betriebsgelände erteilten Baugenehmigungen für die in der Anlage 3 dargestellten baulichen Anlagen. Die Altgenehmigungen für die in der Anlage 4 dargestellten baulichen Anlagen werden durch die neue einheitliche Baugenehmigung modifiziert; mit Bestandskraft der neuen Baugenehmigung ist eine Nutzung der Hallen nur noch in der Form der Änderungsgenehmigung zulässig.
5. Wird die neu erteilte einheitliche Baugenehmigung durch Dritte angefochten, so sind die Vertragsbeteiligten bis zu einem rechtskräftigen Abschluss der Verfahren zur Umsetzung der neuen Baugenehmigung nicht verpflichtet.

Machen sie jedoch von der Baugenehmigung – vor oder nach Bestandskraft – durch Errichtung der neuen Lagerhalle Gebrauch, so gilt Folgendes:

Ein Teilrückbau der alten Halle im Bereich der Zufahrt an der Spenger Straße (vgl. § 1 Ziffer 1) setzt voraus, dass zuvor die neue Lagerhalle errichtet und nutzbar ist, um die Produktion auf dem Betriebsgelände fortführen zu können. Die Vertragsbeteiligten benötigen für den Neubau der Lagerhalle einen Zeitraum von maximal 12 Monaten. Danach wird für die Inbetriebnahme der neuen Halle und den Rückbau der alten Halle ein Zeitraum von maximal 6 Monaten benötigt. Innerhalb dieses Zeitraums von insgesamt maximal 18 Monaten darf die Zufahrt vom Neuen Kamp weiterhin auch durch Lkw genutzt werden. Sollte es aufgrund der erforderlichen Versetzung des Vodafone-Funkmastes oder einer langanhaltenden Schlechtwetterphase während des Rückbaus der alten Halle zu Verzögerungen im Bauablauf kommen, können die Vertragsbeteiligten bei der Stadt Melle eine Verlängerung der Umsetzungsfrist beantragen.

Nach Ablauf von 18 Monaten ab Beginn der Bauarbeiten für die neue Lagerhalle, spätestens jedoch 18 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung muss das neue Erschließungskonzept umgesetzt und müssen die baulichen Absperrvorrichtungen an der Zufahrt Neuer Kamp und an der Zufahrt Sandhorstweg vorhanden sein (§ 1). Kommen die Vertragsbeteiligten dieser Verpflichtung nicht nach, so wird die Stadt Melle die Nutzung des Betriebsgeländes bis zu ihrer Umsetzung untersagen. Die Vertragsbeteiligten verzichten schon jetzt auf Rechtsmittel gegen eine solche Ordnungsverfügung.

6. Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich, zukünftig keine Genehmigungen für das Betriebsgelände (Anlage 2) zu beantragen, die eine von dem unter § 1 dargestellten Erschließungskonzept abweichende verkehrliche Erschließung des Betriebsgeländes über die Straßen Sandhorstweg und Neuer Kamp vorsehen; eine Zufahrt zum Gewerbegebiet von der Spenger Straße kann zukünftig auch an anderer Stelle erfolgen als in der Anlage 2 vorgesehen.
7. Die Zulässigkeit eines ordnungsbehördlichen Vorgehens der Stadt Melle gegen derzeit ungenehmigte oder abweichend von der erteilten Genehmigung genutzte bauliche Anlagen auf dem Betriebsgelände bleibt unberührt.
8. Die vorstehenden Regelungen bestehen auch dann fort, wenn sich der Bebauungsplan „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“ zu einem späteren Zeitpunkt als unwirksam erweisen sollte, die erteilte Baugenehmigung nach den Ziffern 1. und 2. für das Be-

triebsgelände jedoch Bestandskraft erlangt hat. In diesem Fall kann die Stadt Melle verlangen, dass die Vertragsbeteiligten zur dinglichen Sicherung des Erschließungskonzepts (§ 1) entsprechende Baulasten bestellen.

#### **§ 4**

##### **Rechtsmittelverzicht, Verzicht auf Planungsschadenersatz**

1. Die Vertragsbeteiligten werden gegen den Bebauungsplan „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“ nicht im Wege der prinzipalen Normenkontrolle vorgehen, sollte er wie im Entwurf vorliegend (Anlage 1) als Satzung beschlossen werden.
2. Die Vertragsbeteiligte zu 3. nimmt ihren Widerspruch gegen den Bescheid der Stadt Melle vom 27.08.2014 zum Az. 0322/2013/II. zurück.
3. Kommen die Vertragsbeteiligten ihren Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nach und beschließt die Stadt Melle deshalb die Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplans „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“, so werden die Vertragsbeteiligten weder Planungsschadenersatzansprüche nach den §§ 39 ff BauGB noch sonstige Entschädigungs- oder Schadenersatzansprüche gegen die Stadt Melle geltend machen.

#### **§ 5**

##### **Schlussbestimmungen**

1. Der Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft.
2. Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen auch ihren Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Vertragsbeteiligten haften der Stadt Melle als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Gemeinde sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
3. Alle Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrags sind unter Anwendung des Prinzips von Treu und Glauben so auszulegen, dass sie die von den Parteien gewollte Wirksamkeit entfalten. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam

oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch unberührt. Anstelle der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung werden die Vertragspartner eine wirksame bzw. durchführbare Bestimmung vereinbaren, die der ursprünglichen Bestimmung in ihrem wirtschaftlichem Ergebnis und dem von den Parteien verfolgten Sinn und Zweck dieses Vertrages möglichst nahe kommt. Die vorstehende Regelung gilt entsprechend für Regelungslücken im Vertrag.

4. Der Städtebauliche Vertrag besteht aus der Vertragsurkunde sowie den im Vertrag genannten Anlagen. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.
5. Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag sowie dessen einvernehmliche Aufhebung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für dieses Schriftformerfordernis selbst.
6. Dem Vertrag liegen die Anlagen 1 bis 4 bei. Diese Anlagen sind Bestandteile des Vertrages.

Melle, den ....

---

Reinhard Scholz  
Stadt Melle

---

[...]  
Schiermeier + Niermann  
CNC-Holzverarbeitung GmbH

---

[...]  
Niermann Holzverarbeitung GmbH

---

[...]  
Niermann & Schiermeier GbR

---

Gerd Niermann

---

Meiko Schiermeier

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1** Entwurf des Bebauungsplans Sandhorst I – Änderung und Erweiterung
- Anlage 2** Betriebsgelände der Firmen Niermann Holzverarbeitung GmbH und Schiermeier + Niermann CNC-Holzverarbeitung GmbH, Zufahrtsregelung
- Anlage 3** umfassend neu zu genehmigende bauliche Anlagen
- Anlage 4** bauliche Anlagen, für die eine Änderungsgenehmigung zu beantragen ist