

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele

hier: 1. Änderung B-Plan Nr. 42 „Artefact“ der Stadt Glücksburg – Nutzungsbindungen und Lärmschutzmaßnahmen

Zwischen der
Stadt Glücksburg
vertreten durch Frau Bürgermeisterin Kristina Franke,
c/o Stadt Glücksburg, Schinderdam 5, 24960 Glücksburg
(nachfolgend Stadt genannt)
und der
Artefact gGmbH, Bremsbergallee 35, 24960 Glücksburg
Vertreten durch Geschäftsführer Werner Kiwitt
(nachfolgend Vorhabenträger genannt)
wird Folgendes vereinbart:

Präambel

Wesentliches Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Glücksburg ist es, die Nutzung der Gästehäuser in den Teilbereichen 1 und 9 (TB 1, TB 9) sowie der in TB 1 gelegenen Veranstaltungsräume und Werkstätten für Dritte zu öffnen, d.h. für solche Personen, die nicht Teilnehmer von Bildungsveranstaltungen sind. Zur Sicherung der mit der B-Planänderung verfolgten Ziele werden mit diesem Vertrag planergänzende Regelungen getroffen.

1. Nutzungsbindungen

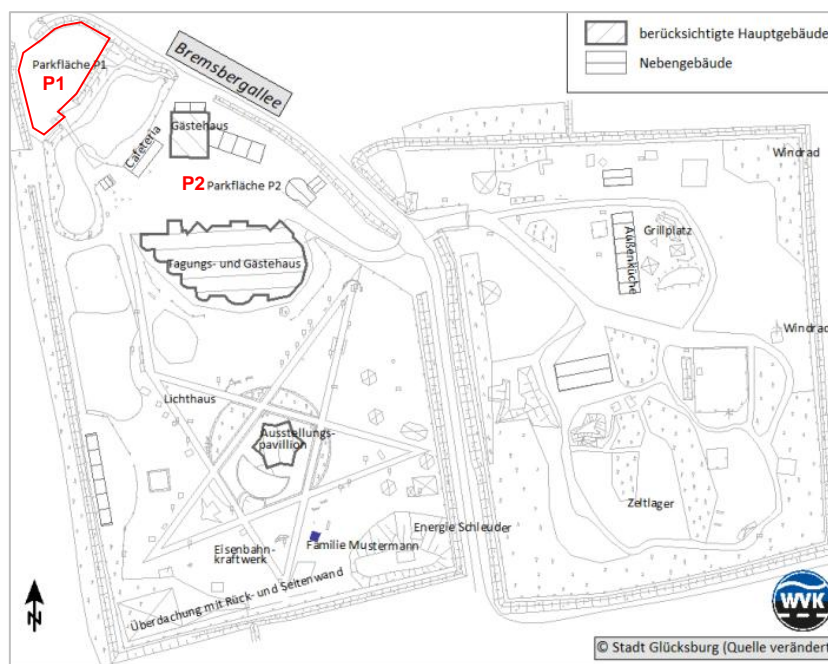
- a) Der Vorhabenträger wird die Nutzung der in TB 1 zulässigen Veranstaltungsräume und Werkstätten sowie der in TB 1 und TB 9 zulässigen Gästezimmer und – appartements nur in untergeordnetem Umfang durch Dritte zulassen. Als Dritte gelten Personen, die nicht Teilnehmer einer Bildungsveranstaltung sind.
Als untergeordnet gilt ein Nutzungsumfang von bis zu 45 % der Gesamtauslastung
- b) Die Nutzungsüberlassung der Veranstaltungsräume an Dritte zum Zweck von Feiern ist nicht zulässig.

2. Schank- und Speisewirtschaft

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 42 wird im Teilbereich 1 die Einrichtung einer Schank- und Speisewirtschaft zulässig, die neben der Bewirtung von Hausgästen, Schulungsteilnehmern und Besuchern des Energie-Erlebnisparks auch die Bewirtung von sonstigen Gästen dient. Der Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft ist an die Öffnungszeiten des Energie-Erlebnisparkes gebunden.

3. Lärmschutzmaßnahmen

- a. Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die erforderlichen Schallschirme den Festsetzungen im B-Plan Nr. 41 / 1. Änderung „Holkier III“ sowie B-Plan Nr. 42 hinsichtlich Länge, Höhe und Dichte dauerhaft entsprechen.
- b. Der Vorhabenträger trägt durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge, dass bei Veranstaltungen des Schulungszentrums mit elektronisch verstärkter Musik die nach Süden ausgerichteten Fenster und Türen während der Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr geschlossen gehalten werden.
- c. Der Vorhabenträger stellt sicher, dass auf der im Zufahrtsbereich des Artefact-Geländes gelegenen Parkfläche P 1 im Regelbetrieb während der Nachtstunden keine Fahrzeugbewegungen erfolgen und An- und Abfahrten ab 22 Uhr sowie vor 6 Uhr unterlassen werden (vgl. nachfolgende Abbildung). Das dauerhafte Abstellen von PKW ohne Fahrzeugbewegung ist uneingeschränkt zulässig. Die Nutzung des Parkplatzes P2 ist vollumfänglich ohne zeitliche Einschränkungen möglich.



Quelle: Wasser- und Verkehrskontor - Lärmtechnische Untersuchung (Gewerbelärm nach TA Lärm) zur 1. Änderung B-Plan Nr. 42 „Sonstiges Sondergebiet Energiepark und Schulungszentrum“, 10.03.2025 (S. 10)

- d. Der Vorhabenträger stellt sicher, dass alle Geräte regelmäßig auf einwandfreie Funktionsweise geprüft und zur Reduktion funktionsfremder Geräusche gewartet werden.

4. Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

5. Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung und zum Beschluss der Satzung über einen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die beabsichtigte Planung tätigt, ist ausgeschlossen.

6. Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Glücksburg,

Stadt Glücksburg

.....
(Bürgermeisterin)

Glücksburg,

Vorhabenträger

.....
(Geschäftsführer)

Anlage
Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Artefact“