

Zwischen der Firma ALBA Metall Nord GmbH
diese vertreten durch
Karl Patrick Kalk
nachfolgend „Firma ALBA“ genannt,
und der Stadt Wilhelmshaven
vertreten durch Oberbürgermeister Carsten Feist,
Rathausplatz 1, 26382 Wilhelmshaven,
nachfolgend „Stadt“ genannt
wird folgende Vereinbarung geschlossen:

Präambel

Die Firma ALBA ist Eigentümerin des Grundstücks Emsstraße 29 in Wilhelmshaven. Sie hat ferner zwei Grundstücke „Güterverkehrsanlage“ mit einer Grundfläche von jeweils 6.000 m² und 4.000 m² angemietet.

Sie beabsichtigt ihren Betriebsstandort in Wilhelmshaven zu erhalten. Zu diesem Zweck muss entweder aufgrund einer Machbarkeitsstudie ein neues, geeignetes Grundstück zur Umsiedlung gefunden werden oder es muss bei baulichen Entwicklungen im Rahmen von Bauleitplanverfahren gesichert werden, dass diese nicht zu einem Verdrängungseffekt vom jetzigen Betriebsstandort an der Emsstraße in Wilhelmshaven bezüglich des Betriebs führen. Aufgrund des Beschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 40, 6. Änderung sind nunmehr die Voraussetzungen für eine heranrückende Bebauung gegeben.

Die Stadt hat mit der Vorhabenträgerin HavenCarree einen Durchführungsvertrag geschlossen, welcher in § 3 Abs. 1 festlegt, dass die Baumaßnahmen auf dem beplanten Grundstück mit der Errichtung der südlichen Blockrandbebauung als aktive Schallschutzmaßnahme zu beginnen haben.

Zudem wird in § 3 Abs. 2 des Vertrages verfügt: „es ist ein dauerhafter Erhalt der südlichen Blockrandbebauung bzw. ein unverzüglicher Wiederaufbau nach Abgang zu gewährleisten (...).“

Es besteht das gemeinsame Ziel, dass keine direkten Sichtbeziehungen zwischen den neuen Wohnhäusern und der ALBA bestehen sollen, um insofern eine unnötige immissionsschutzrechtliche Konfliktverschärfung auszuschließen. Die nachfolgenden vertraglichen Regelungen haben u. a. das Ziel, allgemeine Leitlinien für eine Vereinbarkeit bauplanungsrechtlicher, städtebaulicher Entscheidungen mit dem grundrechtlich geschützten Bestands- und Entwicklungsinteresse bzgl. Des Anlagenbetriebs der ALBA aufzustellen und in der Praxis umzusetzen. Beide Parteien beabsichtigen, hiermit die Grundlage für einen möglichen außergerichtlichen Vergleich zur Beendigung eines ausstehenden Normenkontrollverfahrens gegen den Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung der Stadt Wilhelmshaven zu erzielen.

§ 1 Pflichten der Stadt Wilhelmshaven

Die Stadt strebt an, den Bebauungsplan 228 schnellstmöglich dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Vorbehaltlich der Beschlüsse des Rates zum Bebauungsplan 228 sind sich die Parteien einig, dass ein durchgehendes Gewerbegebiet zwischen der Rüderstraße und der Deichstraße der angestrebten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Die Stadt verpflichtet sich, einen Planungsentwurf zu entwickeln, in welchem auch der östliche Bereich (Am Handelshafen / Deichstraße), soweit keine baurechtlichen Gründe entgegenstehen, als Gewerbegebiet und nicht als urbanes Gebiet ausgewiesen wird. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Rat in seiner Planungshoheit nicht beschränkbar ist und auch gem. § 1 Abs. 3 BauGB kein Anspruch auf Aufstellung eines bestimmten Bebauungsplanes besteht.

Die Stadtverwaltung sagt zu, entsprechende Nachverhandlungen mit dem Vorhabenträger des Grundstücks „Am Handelshafen/Deichstraße“ darüber zu führen, dass entlang des Ems-Jade-Kanals ausschließlich gewerbegebietsverträgliche Nutzung vorgesehen wird (beispielsweise Hotel oder hotelähnliches Boardinghouse).

§ 2 Pflichten der Firma ALBA

Die Firma ALBA hat angekündigt, fristwährend einen Antrag auf Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung beim Nds. Oberverwaltungsgericht (OVG) zu stellen. Sie wird den Antrag auf Durchführung des Normenkontrollverfahrens unverzüglich zurückziehen, sobald

- a. ein Alternativstandort für den Betrieb gefunden wurde oder
- b. durch geeignete Festsetzungen im B-Plan 228 sichergestellt wird, dass der Bestand und das Entwicklungsinteresse des Betriebsstandorts der ALBA gewahrt werden, sofern es die rechtlichen Beurteilungsgrundlagen zulassen. Eine einvernehmliche Lösung wird angestrebt; es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Planungshoheit des Rates durch diese Vereinbarung nicht beschränkbar ist.

Die Beurteilung, ob eine der im vorausgegangenen Satz genannten Bedingungen, die in einem Alternativverhältnis zueinanderstehen, eingetreten ist, liegt im alleinigen Ermessen der ALBA.

§ 3 Gemeinsamer Beitrag

Die Stadt und die Fa. ALBA verpflichten sich zur Beauftragung eines geeigneten Unternehmens zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie bezüglich der Standortverlagerung von ALBA. Hierzu wird eine gesonderte Vereinbarung getroffen, welche die Tragung der hälftigen Kosten durch beide Parteien, die zu prüfenden Inhalte und das Verfahren zur Auswahl des Unternehmens näher regelt. Gemäß der städtischen Beschlusslage beträgt der städtische Anteil der Machbarkeitsstudie Kosten in Höhe von maximal 30.000 €. Für eine Erhöhung des anteiligen Betrags ist ein erneuter Ratsbeschluss erforderlich. Der auf ALBA entfallende Maximalbetrag beträgt ebenfalls 30.000 €.

Beide Parteien verpflichten sich, das Ruhen des Normenkontrollverfahrens am Nds. Oberverwaltungsgerichts (OVG) zu beantragen, sofern der Antrag auf Durchführung des Normenkontrollverfahrens erst kurz vor Ablauf der Jahresfrist i. S. des § 47 Abs. 2 VwGO durch die Fa. ALBA gestellt wird und die Ernsthaftigkeit des Willens sich außergerichtlich zu einigen außer Frage steht. Damit soll der Schaffung der nötigen bauplanungsrechtlichen Schritte entlang des Ems-Jade-Kanals der nötige zeitliche Raum gegeben werden.

Der Verlängerung der bestehenden Mietverträge westlich von ALBA wird zugestimmt. Beiden Parteien steht das Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages zu. Die Voraussetzungen sind im Mietvertrag zu regeln.

Einer angestrebten Expansion, also der Anmietung von zusätzlich 10.000 m² wird vorbehaltlich der genehmigungstechnischen Voraussetzungen seitens der Stadt zugestimmt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer nicht die Stadt ist. Gleichwohl sichert die Stadt zu, sich gegenüber der Grundstückseigentümerin (städtische Tochtergesellschaft) dafür einzusetzen, dass im Hinblick auf die neue Fläche möglichst dieselben Bedingungen wie für die alte Fläche gelten sollten.