

# Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Brohler Mineral- und Heilbrunnen GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Herr  
[REDACTED] 56656 Brohl-Lützing

nachfolgend **Unternehmen**

und

der Ortsgemeinde Brohl-Lützing, vertreten durch den Ortsbürgermeister Herr Dr. Frank  
Gondert, Josef-Leusch-Straße 23, 56656 Brohl-Lützing

nachfolgend **Gemeinde**

zum Entwurf des Bebauungsplans 7. Änderung und Erweiterung „Mittelstraße“ in  
Brohl-Lützing, in der Fassung der Offenlage vom 18.4.2024

## Präambel

Das Unternehmen ist Eigentümerin aller Grundstücke in dem Bebauungsplangebiet, welches als Gewerbegebiet bereits festgesetzt ist. In der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes ist bisher eine Zufahrt auf das Betriebsgelände von der Koblenzer Straße/B9 vorgesehen, die aufgrund der innerbetrieblichen Abläufe und Prozesse des Unternehmens ungeeignet ist und deshalb auch nicht an dem ausgewiesenen Zufahrtsbereich hergestellt wurde.

Mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll die Zufahrt von der Koblenzer Straße nach Süden verlegt und ein aufgeweiteter Ausfahrtsbereich auf die Quellenstraße hergestellt werden. Diese Betriebszufahrt existiert zurzeit als Interimslösung aufgrund der in der Quellenstraße stattfindenden Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (leitungsgebundene Erschließung).

Zum Schutz der Nachbarschaft und zur Gewährleistung einer dauerhaft gesicherten und störungsfreien Durchfahrt durch die Quellenstraße, insbesondere für die Einsatzkräfte der Feuerwehr, werden nachfolgende Verpflichtungen des Unternehmens im Rahmen einer städtebaulichen Vereinbarung gemäß § 11 BauGB festgelegt.

Dabei handelt es sich um Vollzugsaufgaben zu den Festsetzungen im Bebauungsplan, die nicht unmittelbar in dem Bebauungsplan normativ vorgegeben werden können.

## **§ 1 Herstellung des aktiven Schallschutzes**

An der südlichen Grenze des Plangebietes ist aus Gründen des Immissionsschutzes entlang der Grundstücksgrenze zu den Nachbarparzellen eine Schallschutzwand festgesetzt, um den betriebsinternen Durchfahrtsverkehr von der Koblenzer Straße auf die Quellenstraße zu mindern. Das Unternehmen verpflichtet sich zur Herstellung dieser Lärmschutzwand auf eigene Kosten gemäß den Vorgaben im Bebauungsplan vor endgültiger Inbetriebnahme der 5 m breiten Betriebszufahrt.

## **§ 2 Verkehrsführung auf der Betriebsstraße**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Betriebsstraße entlang der südlichen Plangrenze darf für Lkw nur in einer Fahrtrichtung benutzt werden und zwar von der Koblenzer Straße/B9 in Richtung Quellenstraße (Einbahnverkehr).

## **§ 3 Herstellung des Ausfahrtsbereichs der Betriebsstraße**

Der im Bebauungsplan vorgesehene, verbreiterte Ausfahrtsbereich von der Betriebsstraße im Plangebiet auf die Quellenstraße wird gemäß den zeichnerischen Festsetzungen hergestellt, damit eine verbesserte Fahrgeometrie entsteht, die einen vergrößerten Abstand der ausfahrenden Lkw zu den Außenfassaden der gegenüberliegenden Gebäude sichert.

## **§ 4 Lichtsignalanlage an der Betriebsstraße**

Das Unternehmen verpflichtet sich, im Ausfahrtsbereich der Betriebsstraße eine Lichtsignalanlage aufzustellen und in Betrieb zu nehmen, damit die Lkw erst dann die betriebsinterne Strecke verlassen und in die Quellenstraße auffahren, wenn eine entsprechende Verlademöglichkeit im Betriebsbereich des Unternehmens in nordwestlicher Richtung der Quellenstraße tatsächlich frei ist. Somit wird ein Aufstau und Parken von Lkw auf der öffentlichen Straße vermieden.

## **§ 5 Fertigstellung**

Die baulichen und technischen Maßnahmen, wie in den §§ 2 bis 4 festgelegt, sind vor Nutzungsaufnahme und endgültiger Inbetriebnahme der Betriebszufahrt umzusetzen.

## **§ 6 Vertragsänderungen / Wirksamkeit**

(1) Der Vertrag wird mit Unterzeichnung beider Vertragspartner wirksam, jedoch gemäß § 158 Abs. 1 BGB unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Gemeinderat diesem Vertrag zustimmt und der Bebauungsplan „Mittelstraße“ mit der 7. Änderung in der Entwurfsfassung der Offenlage vom \_\_\_\_\_ in Kraft tritt.

(2) Für den Vertrag und die Rechtsbeziehungen der Vertragsschließenden untereinander gilt ausschließlich deutsches Recht. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag zweifach auszufertigen. Die Gemeinde und das Unternehmen erhalten je eine Ausfertigung.

(3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame oder fehlende Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ 7 Schlussbestimmungen**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Brohl-Lützing.

Brohl-Lützing, den \_\_\_\_\_

Brohl-Lützing, den \_\_\_\_\_ .2025

-----



Brohler Mineral- und Heilbrunnen GmbH

-----

Ortsbürgermeister Dr. Gondert  
Ortsgemeinde Brohl-Lützing