

Städtebaulicher Vertrag

**zu den Flächen nördlich des Königskinderwegs und westlich des Bönningstedter
Weges in Schnelsen**

Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Schnelsen 79

Zwischen der
Freien und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

- nachfolgend „Hamburg“ genannt -

und

der Wohnungsbaugesellschaft Plambeck OHG
Ochsenzoller Straße 147, 22848 Norderstedt

- nachfolgend auch „Eigentümerin“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Durch den im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Schnelsen 79 sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von benötigtem Wohnraum am Königskinderweg in einen Umfang von maximal 60 Wohneinheiten in Schnelsen geschaffen werden.

Der städtebauliche Vertrag dient dem Ziel, am nördlichen Rand des Stadtteiles Schnelsen Teile der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen für Wohnungsbau zu erschließen. Das als Anlage 2 angefügte städtebauliche Konzept sieht 57 Wohneinheiten vor, die sich auf 47 Reihenhäuser, 6 Doppelhaushälften und 4 Einfamilienhäuser verteilen. Etwa die Hälfte davon erhält eine verkehrliche Erschließung von Süden über den Königskinderweg, der andere Teil wird vom Bönningstedter Weg erschlossen. Am nördlichen Rand zur Landesgrenze orientiert, sollen auf einem Teil der Flächen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Dafür ist es vorgesehen, das im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Plambeck OHG befindliche Flurstück 556 und Teile des Flurstücks 5953 in der Gemarkung Schnelsen mit einer Größe von ca. 16.000 m² (siehe Anlage 3) an Hamburg zu übertragen. Diese Flächen sollen den benötigten Ausgleich aus dem B-Planverfahren Schnelsen 89 dienen und werden diesem Eingriff zugeordnet. Im Gegenzug wird das städtische Flurstück 6986 an die Wohnungsbaugesellschaft Plambeck OHG übertragen, dessen unbebaute Flächen als Ausgleichsflächen für den B-Plan Schnelsen 79 dienen sollen. Detailliert werden diese Flächenübertragungen im Rahmen des Grundstückkaufvertrages mit der Freien und Hansestadt Hamburg notariell vereinbart.

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) Der Geltungsbereich des städtebaulichen Vertrages umfasst die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schnelsen 79 liegenden Flurstücke mit den Nummern 556; 5953 und 6986 der Gemarkung Schnelsen. Die Flurstücke mit den Nummern 556 und 5953 stehen im Eigentum von Herrn Horst Plambeck, Herrn Jan-Hinrich Plambeck und Frau Annette Plambeck-Warrelmann in Gesellschaft bürgerlichen Rechts und kommen in das Eigentum der Eigentümerin. Das Flurstück mit der Nummer 6986 steht im Eigentum Hamburgs. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss 01/15 vom 21.01.2015 eingeleitet.

(2) Die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten der Eigentümerin berechtigt und verpflichtet diese jeweils nur in Bezug auf die in Ihr Eigentum kommenden Grundstücke.

(3) Für das Gesamtgelände nördlich vom Königskinderweg und westlich vom Bönningstedter Weg in Schnelsen wird derzeit ein Bebauungsplanverfahren (Schnelsen 79) durchgeführt. Der Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 79 vom April 2015 (Fassung vor der Öffentlichen Auslegung) ist diesem Vertrag als Anlage 1 beigelegt.

(4) Folgende Anlagen sind Bestandteile dieses Vertrags:

Anlage 0: Übersicht über den Geltungsbereich des städtebaulichen Vertrages

Anlage 1: Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 79, April 2015

Anlage 2: Städtebauliches Funktionskonzept, April 2015

Anlage 3: Übersicht neue Flurstücksgrenzen für Grundstückskaufvertrag

Anlage 4: Richtlinie für förderfähiges Wohneigentum vom Januar 2015

§ 2

Inhaltliche Regelungen

(1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, von den 57 durch das neue Planrecht ermöglichten Wohneinheiten 23 Einheiten (dies entspricht einem Anteil von ca. 40 %), nach den Vorgaben der im Jahr des Bauantrages gültigen Förderrichtlinie für selbstgenutztes Wohneigentum der IFB (Hamburgische Investitions- und Förderbank) zu errichten. (Siehe Anlage 4).

(2) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die in den Baugrenzen möglichen Reihenhauszeilen bis 4 Jahre nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Schnelsen 79 bezugsfertig zu errichten

(3) Die Eigentümerin verpflichtet sich, je Wohneinheit Fläche für 1 Stellplatz bei der Grundstücksteilung vorzusehen.

(4) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die durch Eingriffe auf Teilen der Flurstücke mit den Nummern 5953 und 6986 der Gemarkung Schnelsen entstehen Ausgleichsbedarfe auf den zugeordneten nicht bebauten Flurstücksteilen der Flurstücke Nummer 5953 und Nummer 6986 auszugleichen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

a) Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgt durch die Extensivierung von etwa 2,2 ha Grünlandflächen. Die Fläche ist als extensives und artenreiches Grünland (Wiese, Mähweide) zu entwickeln und zu erhalten. Eine zweimalige Mahd ist erforderlich, wobei die erste Mahd nach dem 30. Juni, die zweite Mahd im September/Oktober erfolgen soll. Das Mähgut ist jeweils abzufahren.

(6) Die Eigentümerin verpflichtet sich, den geplanten, die beiden Wohngebiete am Bönningstedter Weg und am Königskinderweg verbindenden Fußweg in einer Breite von mind. 2,5 m fachgerecht mit einer wassergebundenen Decke bis max. 1 Jahr nach der Fertigstellung der Wohngebietserschließung herzustellen, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und dauerhaft zu unterhalten. Die Eintragung einer grundbuchlichen Dienstbarkeit wird hierfür erforderlich. Die Lage der Wegeverbindung ergibt sich aus dem Funktionskonzept, das als Anlage 2 beigefügt wird.

(7) Die Eigentümerin verpflichtet sich, entlang der östlichen Grenze der Parkplätze des Sondergebietes Sport- und Freizeitzentrum auf einer Länge von ca. 100 m eine Lärmschutzwand entsprechend der baulichen Anforderungen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu errichten und auf der Westseite zu begrünen. Die Wand ist dauerhaft zu erhalten und vor der Realisierung der östlich angrenzenden neuen Wohngebäude fertigzustellen. Hierzu wird, sofern Teile der Lärmschutzwand auf den Flächen des Sondergebietes errichtet werden, die Eintragung einer grundbuchlichen Dienstbarkeit auf dem Flurstück 4931 durch die Eigentümerin erforderlich.

(8) Die Eigentümerin verpflichtet sich, ergänzend zur unterzeichneten Kostenübernahmeerklärung für Gutachten und Planungskosten vom 19.02.2014 die erforderlichen Erschließungs- und Entwässerungsplanungen sowie Baugrunduntersuchungen für die innere Erschließung der Bauquartiere auf Ihre Kosten zu erstellen und zu vergeben. Die vertraglichen Inhalte sind mit der FHH vor der Vertragsvergabe abzustimmen.

(9) Hinsichtlich der Umsetzung der auf Kosten der Eigentümerin herzustellenden Erschließungsmaßnahmen inkl. der Oberflächenentwässerung wird ein gesonderter Erschließungsvertrag mit dem Bezirksamt Eimsbüttel abgeschlossen. Siehe hierzu auch unterzeichnete Erklärung zur Mitwirkungsbereitschaft vom 19.02.2014.

§ 3

Vertragsstrafe und Verwaltungszwang

(1) Verletzt die Eigentümerin eine der ihr nach § 2 und § 4 obliegenden Verpflichtungen, kann Hamburg nach Maßgabe dieses § 3 Vertragsstrafen bis zu insgesamt [REDACTED] (in Worten [REDACTED]) fordern. Die Forderung oder Zahlung der Vertragsstrafe befreit nicht von den Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

(2) Daneben ist Hamburg berechtigt, die nach § 2 und § 4 dieses Vertrages geschuldeten Handlungen unter Anwendung des Verwaltungszwanges durchzusetzen und die Zwangsmittel des § 14 Hamburgisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz vom 13. März 1961 (HmbGVBl. S. 79, 136) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(3) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß Absatz 1 und die Anwendung des Verwaltungszwangs gemäß Absatz 2 setzen jeweils voraus, dass Hamburg die Eigentümerin zuvor in schriftlicher Form eine angemessenen Frist zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe und / oder die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat.

§ 4

Veräußerung von Grundstücken

(1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, das Eigentum oder eigentumsgleiche Rechte an Grundstücken oder Grundstücksteilen, für die dieser Vertrag gilt, vor der Erfüllung aller Vertragspflichten nur mit vorheriger Zustimmung der FHH zu veräußern (§ 137 Satz 2 BGB).

Die Zustimmung wird erteilt, wenn die Eigentümerin die Verpflichtungen aus diesem Vertrag – ggf. auf den zu veräußernden Flächenanteil angepasst – auf den Erwerber mit der Maßgabe weiter überträgt, dass dieser seinerseits bei der Weiterveräußerung seine Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten hat.

Die Verpflichtungen des Erwerbers sind so zu vereinbaren, dass Hamburg insoweit ein eigenes Forderungsrecht gegen den Erwerber zusteht (echter Vertrag zugunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB). Das gilt auch für die Verpflichtung zur Zahlung von Vertragsstrafen.

(3) Hamburg kann die Zustimmung zur Veräußerung verweigern, wenn konkrete Anhaltspunkte vorliegen, dass der neue Eigentümer/ Erbbauberechtigte nicht in der Lage ist, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zu erfüllen. Hamburg ist verpflichtet, sich innerhalb von einem Monat nach schriftlicher Mitteilung durch der Eigentümerin schriftlich zur Übertragung der Rechte und Pflichten zu äußern. Äußert sich Hamburg nicht innerhalb eines Monats nach Mitteilung der Eigentümerin, gilt die Zustimmung als erteilt.

§ 5

Vertragsanpassung

Wird der Bebauungsplan Schnelsen 79 gegenüber dem Bebauungsplanentwurf (Anlage 1) in Punkten geändert, die Auswirkungen auf diesen Vertrag haben, werden die Vertragsparteien erforderliche Vereinbarungen zur Anpassung dieses Vertrags treffen.

§ 6

Haftungsausschluss

(1) Den Vertragsparteien ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes besteht daher nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar (§ 1 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch).

(2) Eine Haftung Hamburgs für etwaige Aufwendungen der Eigentümerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigen, ist ausgeschlossen. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen Hamburg nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

(3) Eine Haftung Hamburgs im Falle des Rücktritts nach § 6 ist ebenfalls ausgeschlossen.

§ 7

Inkrafttreten und Laufzeit

(1) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn für den Bebauungsplanentwurf Schnelsen 79 die formelle und materielle Planreife im Sinne des § 33 BauGB vorliegen, spätestens aber wenn der Bebauungsplan Schnelsen 79 in Kraft tritt. Mit der Erlangung der Planreife ist frühestens zu rechnen, wenn die Eigentümerin das Eigentum an den Flurstücken 556 und 5953 erworben hat.

(2) Dieser Vertrag endet für die Eigentümerin, sobald sie die Pflichten aus § 2 dieses Vertrags für die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke erstmalig insgesamt erfüllt hat. Auf Verlangen der Eigentümerin bestätigt Hamburg schriftlich, dass diese ihre Pflichten erfüllt hat und der Vertrag damit beendet worden ist.

§ 8

Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
- (3) Die Vertragsparteien sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Vorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
- (4) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG). Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird er nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

Hamburg, den 10.06.2015

[Redacted]

[Redacted]

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Norderstedt, den 02.06.2015
Wohnungsbaugesellschaft Plambeck
Ochsenzoller Straße 147
22848 Norderstedt

[Redacted]

[Redacted]

handelnd nicht im eigenen Namen
sondern als Geschäftsführer *Prokurist*
für das Wohnungsunternehmen Plambeck *OHG*
die Wohnungsbaugesellschaft

Hamburg, den 10.06.15

[Redacted]

[Redacted]

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Rechtsangelegenheiten und
Beteiligungsverwaltung

Norderstedt, den 9.6.2015
Wohnungsbaugesellschaft Plambeck
Ochsenzoller Straße 147

[Redacted]

[Redacted]

Prokurist
Wohnungsunternehmen Plambeck *OHG*
Wohnungsbaugesellschaft

Verteiler:

1. Eigentümer
2. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung
3. Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung

