

**Städtebaulicher Vertrag über Planungsleistungen  
nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB**

zwischen der

[REDACTED]  
[REDACTED]

vertreten durch den/die Geschäftsführer [REDACTED]

– nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt –

und der

**Stadt Ahrensburg  
Manfred-Samusch-Straße 5, 22926 Ahrensburg,**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Sarach,

– nachfolgend „**Stadt**“ genannt –

wird der folgende Städtebauliche Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geschlossen:

**Präambel**

Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstücks „Alte Reitbahn“, Flurstück 734 der Flur 8 (sog. „Alte Reitbahn“) in der Gemarkung Ahrensburg. Das Grundstück wird bisher als Parkplatz bewirtschaftet. Es ist eine der letzten unbebauten größeren innerstädtischen Flächen und muss daher mit großer Sensibilität für die fehlenden Bedarfe der Stadt Ahrensburg entwickelt werden.

Deshalb wurde bereits 2015 von der Stadt ein Büro damit beauftragt, eine städtebauliche Studie zur Ermittlung der städtebaulichen Anforderungen für dieses Grundstück zu erstellen. Diese Studie wurde nach Vorstellung im Bau- und Planungsausschuss zwei potenziellen Entwicklern zur Verfügung gestellt und diesen die Möglichkeit gegeben, ihre Konzepte an die vorgestellten Anforderungen und Ziele anzupassen. Nach Prüfung wurde Anfang 2016 seitens des Bau- und Planungsausschusses das Konzept des Vorhabenträgers zur Realisierung empfohlen, allerdings mit der Empfehlung, mit dem Vorhabenträger das Konzept hinsichtlich Stellplatzanzahl zu überarbeiten und sozial geförderten Wohnraum zu schaffen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das bisher als Parkplatz genutzte Grundstück zu erwerben und zu bebauen. Auf dem Gelände soll ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden, darin integriert eine Tiefgarage ( – 1 1/2-Ebenen) für Kunden und Mieter.

Nach dem Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 20.03.2019 soll die Tiefgarage auf eine vollständige 2. Ebene erweitert werden, um auch öffentlich zugängliche Stellplätze zu schaffen und dadurch den Wegfall der bisherigen öffentlichen Parkplätze auf der der „Alten Reitbahn“ teilweise zu kompensieren. Die Stadt favorisiert die vollständige Bewirtschaftung der beiden Tiefgaragenebenen durch den Mieter des Geschäftes.

Für das Gebiet zwischen Stormarnstraße 47 – 51 und Adolfstraße 18 und 20 wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 99 „Alte Reitbahn/Adolfstraße nördlicher Teil“ gem. § 12 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg am 25.03.2019 gefasst. Ferner erfolgte in dieser Sitzung der Aufstellungsbeschluss zur 51. Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich der „Alten Reitbahn“.

Die Stadt hat dem Vorhabenträger das Grundstück „Alte Reitbahn“ bis aktuell 30.06.2019 an die Hand gegeben. Hauptmieter der Geschäftsnutzung soll ein Markt der „EDEKA-Gruppe“ werden. Das „Edeka“-Geschäft ist bisher in Ahrensburg, Bahnhofstraße 17, ansässig. Die dortige Fläche wird aufgegeben und das Geschäft an den neuen Standort verlagert.

Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, auf dem Altstandort Bahnhofstraße 17 in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Ahrensburg, der sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, ein Kino zu errichten und diese Angebotslücke für die Ahrensburger Bevölkerung und das Umland endlich zu schließen. Dies war einer der Vorteile des Konzepts des Vorhabenträgers. Zuvor wurden in den Vorjahren seit Schließung des alten Kinos in der Klaus-Groth-Straße (Abriss des Gebäudes vor ca. 10 Jahren) mehrere Standorte für ein Kino zwar untersucht, konnten aber letztlich nicht weiter verfolgt werden.

Die zu erstellenden Wohnungen auf der „Alten Reitbahn“ sollen neben frei finanziertem Wohnraum insbes. Wohnraum mit öffentlicher Förderung aufweisen, um wieder ein größeres günstiges Wohnangebot zu schaffen. Der sozial geförderte Wohnraum soll rd. 30 % der Wohneinheiten umfassen.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 99 wird auch Baurecht für die rückwärtigen Grundstücksbereiche Adolfstraße 18 und 20 geschaffen. Diese Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Stadt. Um den Knick am „Reesenbüttler Graben“ nicht zu zerstören, darf die Erschließung und Bebauung dieser Grundstücke nicht mit der Bebauung der „Alten Reitbahn“ verbunden werden. Die Stadt und der Vorhabenträger sind sich jedoch einig, dass die Einbeziehung dieser Grundstücke in den zukünftigen B-Plan Nr. 99 sinnvoll ist.

Stadt und Vorhabenträger sind sich einig, dass die Kosten für die Bauleitplanung nach Maßgabe dieser Vereinbarung vollständig vom Vorhabenträger übernommen werden.

## § 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrags ist die städtebauliche Planung für den Bereich zwischen Stormarnstraße 47 – 51 („Alte Reitbahn“) und der (Hinter-)Grundstücke Adolfstraße 18 und 20. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 734, 945, 946 und tlw. 664, tlw. 640 der Flur 8 sowie tlw. Flurstück 1 der Flur 9 in der Gemarkung Ahrensburg.
- (2) Das Vertragsgebiet ist in dem als **Anlage** beigefügten Plan gekennzeichnet (nachfolgend auch „Vertragsgebiet“).

## § 2 Bebauungsplanung, Fachgutachten

- (1) Der Vorhabenträger wird für das Vertragsgebiet dem Planungsbüro [REDACTED] den Auftrag zur Erarbeitung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 99 „Alte Reitbahn/Adolfstraße nördlicher Teil“ erteilen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben des Vorhabenträgers (insbes. Bebauung des Grundstücks „Alte Reitbahn“ und ferner der Bebauung der rückwärtigen Grundstücke Adolfstraße 18 und 20) zu schaffen. Die Leistungen werden in Abstimmung mit der Stadt festgelegt.
- (2) Der Vorhabenträger beauftragt, die erforderlichen Fachgutachten, die für die Erarbeitung des B-Plans Nr. 99 und zur 51. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig sind, und verpflichtet sich zur Übernahme dieser Kosten.

Die Auswahl der Fachgutachter erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Hierzu wird der Vorhabenträger Vorschläge unterbreiten, denen die Stadt binnen 14 Tagen aus wichtigem Grund widersprechen kann. Erforderlich sind (nicht abschließend)

- Verkehrsgutachten
- Lärmgutachten
- Baumgutachten
- Artenschutzgutachten
- Eingriff-/ Ausgleichanalyse

- (3) Die Stadt ist berechtigt, gegenüber den Fachgutachtern im Rahmen der Bearbeitung und Erstellung der Gutachten in Abstimmung mit dem Vorhabenträger Weisungen zu erteilen.
- (4) Mit der Übernahme der Kosten nach diesem Vertrag ergibt sich kein Anspruch des Vorhabenträgers auf Inkraftsetzen eines Bebauungsplans mit einem bestimmten Inhalt (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB) und auf die 51. Änderung des Flächennutzungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.



# GELTUNGSBEREICH FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 99 DER STADT AHRENSBURG

Gebiet: Bereich zwischen Stormarnstr. 47-51 und Adolfstr. 18,20; Flurst. 734,946,945 und tlw. 664 und 640 der Flur 8 und tlw. Flurst. 1 der Flur 9



**STADT AHRENSBURG**

- DER BÜRGERMEISTER -

FD. IV.2

Februar 2019

