

**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 [REDACTED] ist Eigentümerin des Grundstücks Bahnhofstraße 17 (Flurstücke 689/690/691 und 692 der Flur 8). Das Grundstück ist derzeit bebaut mit einem Supermarkt – langjähriger Mieter ist ein Markt der „EDEKA-Gruppe“ –, der als Nahversorger für das Gebiet Ahrensburg-West dient. Der veraltete und sanierungsbedürftige Markt soll durch einen modernen Lebensmittelmarkt mit einer breiteren Produktauswahl ersetzt werden, dies ist am vorhandenen Standort nicht möglich.

Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstücks „Alte Reitbahn“ Flurstücks Nr. 734 der Flur 8 (sog. „Alte Reitbahn“) in der Gemarkung Ahrensburg. Das Grundstück ist eine der letzten unbebauten größeren innerstädtischen Flächen und wird bisher als öffentlicher Parkplatz genutzt. Eine Entwicklung dieses Grundstücks muss mit großer Sensibilität für die fehlenden Bedarfe der Stadt Ahrensburg erfolgen und in Anlehnung an die umliegende Bebauung entwickelt werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Grundstück „Alte Reitbahn“ zu erwerben und mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu bebauen. Mieter der Geschäftsnutzung soll ein Markt der „EDEKA-Gruppe“ werden.

Im Zuge dieser Bebauung soll die bisher in Ahrensburg, Bahnhofstraße 17 mit dem „Edeka“-Markt vorhandene Fläche als Standort für Einzelhandelsnutzung aufgegeben und die Nutzung auf den Standort „Alte Reitbahn“ verlagert werden. Durch eine gute Anbindung an vorhandene Fuß- und Radwegeverbindungen kann der neue „EDEKA“-Markt die Versorgungsfunktion als Nahversorger für das Gebiet Ahrensburg-West weiterhin erfüllen.

Seit Errichtung des City-Centers Ahrensburg in der Klaus-Groth-Straße fehlt in der Stadt Ahrensburg mit rd. 35.000 Einwohnern ein Kino. Die Stadt ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum (Kreis Stormarn) und will diese Lücke schließen, nachdem in den Vorjahren seit Schließung des Kinos mehrere Standorte für ein Kino in Ahrensburg zwar untersucht wurden, letztlich aber nicht bestätigt werden konnten. Durch die Aufgabe der Einzelhandelsnutzung in der Bahnhofstraße 17 bietet sich die Möglichkeit, auf diesem in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Ahrensburg gelegenen Grundstück des Vorhabenträgers durch diesen ein Kino zu realisieren. Geplant ist ein Kino mit 6 Sälen und rd. 620 Sitzplätzen. Als potentieller Mieter ist der Kinobetreiber K-Motion vorgesehen, der als Betreiber mehrerer Kinos dieser Größenordnung seit mehreren Jahren sein Interesse am Betreiben eines Kinos in Ahrensburg bekundet hat und in den Planungsprozess eng eingebunden ist. In einer Tiefgaragenebene werden rd. 70 Stellplätze für die Kinonutzung nachgewiesen.

Ferner sollen auf der westlichen Seite des Grundstück Bahnhofstraße 17 in einem separaten Gebäude Single-Wohnungen zwischen voraussichtlich rd. 30 – 45 m² entwickelt werden. Hiermit kommt der Vorhabenträger dem städtebaulichen Ziel nach, wonach gerade für kleine Haushalte ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht und derzeit nicht ausreichend gedeckt werden kann. Die notwendigen Stellplätze sollen in der Erdgeschosebene entstehen, die Wohnungen verteilen sich auf 3 Obergeschosse.

Zur Umsetzung der kombinierten Planung einerseits Stormarnstraße/Alte Reitbahn und andererseits Bahnhofstraße hat die Stadt dem Vorhabenträger das Grundstück „Alte Reitbahn“ bis aktuell 30.06.2019 an die Hand gegeben.

Für den Bereich Bahnhofstraße 15 (P+R-Haus „Alter Lokscheunen“) und Bahnhofstraße 17 wird ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt. Dieser soll Baurecht für ein Kino und ein Wohngebäude auf der Fläche des derzeitigen Lebensmittelmarktes sowie für die Aufstockung der P+R-Anlage schaffen.

Der B-Plan Nr.100 „Kino/P+R-Anlage“ soll gemäß § 13 a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss hierfür durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.03.2019 gefasst. Der Flächennutzungsplan wird durch eine Berichtigung geändert.

Stadt und Vorhabenträger sind sich einig, dass die Kosten für die Bauleitplanung nach Maßgabe dieser Vereinbarung vom Vorhabenträger übernommen werden. Die Stadt ist aber bereit, wegen der Aufstockung der P+R-Anlage „Alter Lokscheunen“ dem Vorhabenträger grundsätzlich 50 % der Planungskosten zu erstatten.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrags ist die städtebauliche Planung für den Bereich Bahnhofstraße 15 und 17. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 223 der Flur 17 sowie die Flurstücke 689, 690, 691, 692 und tlw. 693, 694 der Flur 8 in der Gemarkung Ahrensburg.
- (2) Das Vertragsgebiet ist in dem als **Anlage** beigefügten Plan gekennzeichnet (nachfolgend auch das „Vertragsgebiet“).

§ 2 Bebauungsplanung, Fachgutachten

- (1) Der Vorhabenträger wird für das Vertragsgebiet dem Planungsbüro [REDACTED] den Auftrag zur Erarbeitung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 100 „Bahnhofstraße 15 und 17“ erteilen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben des Vorhabenträgers (insbes. Bebauung des Grundstücks Bahnhofstraße 17 mit einem Kinokomplex und Wohnungen) zu schaffen, ferner zur Aufstockung des P+R-Hauses „Alter Lokschuppen“, Bahnhofstraße 15. Die Leistungen werden in Abstimmung mit der Stadt festgelegt.
- (2) Da der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 100 neben den Flächen des Vorhabenträgers (Bahnhofstraße 17, rd. 4.488 m²) die städtische Fläche des P+R-Hauses „Alter Lokschuppen“ umfasst (rd. 4.149 m²) umfasst ist die Stadt bereit, 50 % der Kosten des Planungsbüros [REDACTED] dem Vorhabenträger zu erstatten.
- (3) Der Vorhabenträger beauftragt die erforderlichen Fachgutachten, die für die Erarbeitung des B-Plans Nr. 100 notwendig sind, und verpflichtet sich zur Übernahme dieser Kosten. Sofern erforderlich, ist die Stadt berechtigt für den städtischen Anteil der Bauleitplanung zur Aufstockung des P+R-Hauses Fachgutachten direkt zu beauftragen; dies wäre dem Vorhabenträger mitzuteilen.
- (4) 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
 - Artenschutzgutachten

Die Kosten der Fachgutachten werden dem Vorhabenträger durch die Stadt im Regelfall ebenfalls zu 50 % erstattet. Dies gilt nicht für das Lärmgutachten, da bei diesem Gutachten die Interessen des Vorhabenträgers (Bereich: Wohnen) überwiegen. Hier ist die Stadt jedoch bereit, dem Vorhabenträger 25 % der Kosten zu erstatten. Sollte die Stadt im Ausnahmefall Fachgutachten direkt beauftragen, sind diese Kosten entsprechend zu berücksichtigen und mindern den Erstattungsbetrag der Stadt.

- (5) Die Stadt ist berechtigt, gegenüber den Fachgutachtern im Rahmen der Bearbeitung und Erstellung der Gutachten in Abstimmung mit dem Vorhabenträger Weisungen zu erteilen.
- (6) 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). 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.

§ 3 Schlussbestimmungen

- (1) Sollten die Planungen nicht zu Ende geführt werden, insbesondere kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aufgestellt werden, trägt der Vorhabenträger gleichwohl die vereinbarten Anteile der bis dahin entstandenen Kosten. Dem Vorhabenträger stehen keine Ansprüche auf Aufwendungsersatz, Entschädigungs- oder Schadenersatzansprüche gegen die Stadt zu. Gleiches gilt für entsprechende Ansprüche wegen einer etwaigen Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens.
- (2) Der Vorhabenträger kann seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an einen Dritten übertragen. Die Stadt kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen, der dann vorliegt, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die hinreichende Gewähr dafür bietet, dass er die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen erfüllt. Der Vorhabenträger wird von seinen Verpflichtungen erst dann frei, wenn der Rechtsnachfolger sie verbindlich übernommen und die Stadt den Vorhabenträger aus der Haftung entlassen hat.
- (3) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder ungültigen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten.
- (4) Die Vertragsparteien werden die im Rahmen dieses Vertrages vom Vertragspartner erhaltenen Informationen, Unterlagen etc. vertraulich behandeln und nur zum Zwecke der Durchführung dieses Vertrages verwenden. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist – soweit es nicht die unmittelbare Vergabe von Aufträgen betrifft – nur in Abstimmung mit dem Vertragspartner möglich.

- (5) Diesem Vertrag liegt die **Anlage (Vertragsgebiet)** bei. Die Anlage ist Bestandteil des Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlage vorliegt und sie hiervon Kenntnis genommen haben.
- (6) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt, jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

Ahrensburg, den [REDACTED], den

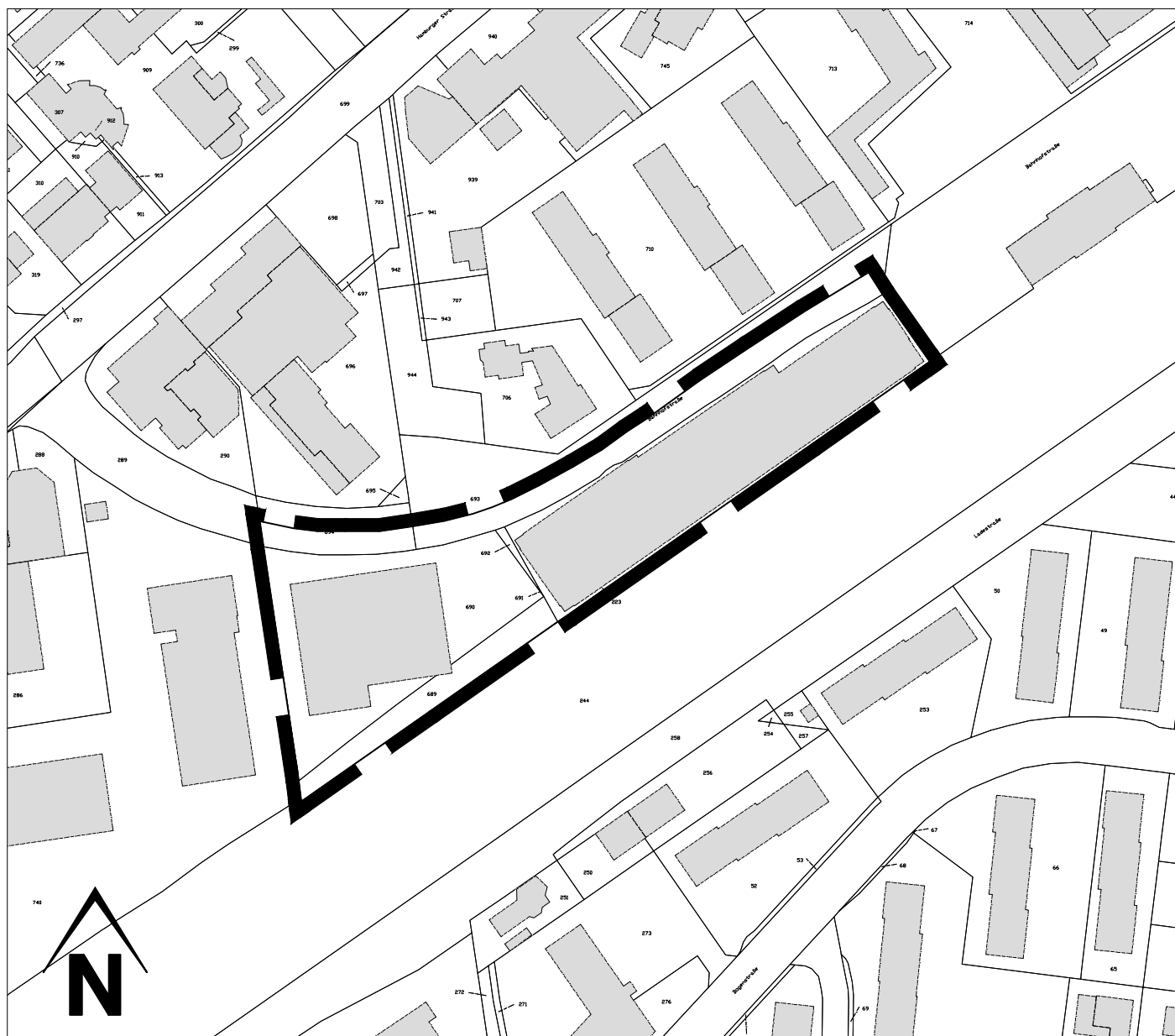
.....
Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister

.....
[REDACTED]
[REDACTED]

Anlage: Vertragsgebiet

GELTUNGSBEREICH FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 100

Gebiet: Bahnhofstraße 15 - 17 (Flurstücke 223 der Flur 17 sowie Flurstücke 689, 690, 691, 692 und tlw. 693, 694 der Flur 8)



STADT AHRENSBURG

- DER BÜRGERMEISTER -

FD. IV.2

Juli 2018

