

**Städtebaulicher Vertrag über Planungsleistungen
nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 i. V. m. § 12 BauGB**

Zwischen

der **NEUE LÜBECKER, Norddeutsche Baugenossenschaft e. G.**,
Genossenschaftsregister Nr. 207, Falkenstr. 9, 23564 Lübeck,
vertreten durch deren Vorstand, [REDACTED],

– nachfolgend als „**Neue Lübecker**“ bezeichnet –

und der

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

vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Sarach,

– nachfolgend als „**Stadt**“ bezeichnet –

wird der folgende Städtebauliche Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB geschlossen:

Präambel

Die Neue Lübecker ist Eigentümerin einer Vielzahl von Grundstücken im Quartier „Reeshoop“ in der Stadt Ahrensburg. Zur Weiterentwicklung und Wahrung der Zukunftsfähigkeit dieses Quartiers erfolgte in Kooperation mit der Neuen Lübecker auf der Grundlage eines Rahmenplans in den Jahren 2007 bis 2013 eine Überplanung dieses Gebietes, die mit der Beschlussfassung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 90 „Reeshoop“ endete. Der B-Plan Nr. 90 bildet seither die Grundlage der Neuordnung dieses Quartiers. Ziel war seinerzeit, die gesamten Bestandsgebäude der Neuen Lübecker abzubrechen und durch geordnete Neubauten zu ersetzen.

Für den Teilbereich der ausschließlich der Neuen Lübecker gehörenden Grundstücke südöstlich der Hermann-Löns-Straße in der Tiefe bis zur Mitte des Grünstreifens und in einer Länge von ca. 250 m für die Hausnummern ungerade 17 bis 49 (Flur 10, Flurstücke 73 bis 76, 281 und 284) in der Gemarkung Ahrensburg soll eine 1. Änderung dieses B-Planes Nr. 90 erfolgen.

Gegenüber der bisherigen Planung soll statt des Abbruchs der acht Bestandsgebäude Hermann-Löns-Straße ungerade Nrn. 17 bis 49 nunmehr die Sanierung und Aufstockung im Bestand erfolgen. Dadurch bleiben die Wohnungsmieten in diesen Gebäuden moderater und steigen für die im Bestand sanierten Wohnungen nicht auf die bei Neubauten übliche Höhe. Außerdem reduziert sich die Anzahl der zu fällenden und für das Quartier prägenden Bäume gegenüber der ursprünglichen Planung.

Die acht Gebäude sind sanierungsfähig und verfügen über zukunftsfähige Grundrisse. Nach der Aufstockung auf sechs Geschosse werden die Gebäude über Aufzüge verfügen, die Wohnungen der neuen Geschosse sollen ferner überwiegend barrierefrei erreichbar sein.

Außerdem sollen unter Berücksichtigung eines möglichst geringen Bodenverbrauchs und größtmöglichem Erhalt von Grünflächen zwischen den Wohngebäuden zusätzlich zwei größere ebenerdige Stellplatzanlagen entstehen. Für die begutachteten Flächen müssten nur wenige Bäume gefällt werden, auch die dortigen weiteren Gewächse sollen in keinem guten Zustand sein.

Aufgrund der geplanten Änderungen gegenüber der bisherigen Planung ist eine 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 erforderlich. Es soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Beabsichtigt ist ferner der Abbruch von zwei vorhandenen eingeschossigen und sanierungsbedürftigen Tiefgaragen nördlich der Hermann-Löns-Straße, die sich im Eigentum der [REDACTED] befinden. Zur Reduzierung des hohen Parkdrucks im Quartier „Reeshoop“ ist geplant, diese neu zu errichten; zusätzlich soll die bisher als Grünfläche wahrnehmbare Erdgeschossenebene als KFZ-Stellplatzfläche hergerichtet werden, so dass zukünftig zwei Ebenen zur Verfügung stehen. Die Grundstücke der Tiefgaragen liegen nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 90. Die Realisierung ist bereits innerhalb des bestehenden B-Plans Nr. 90 möglich und erforderlich für den Nachweis der Stellplätze im Gebiet der 1. Änderung des B-Plans Nr. 90.

Die Neue Lübecker hat mit Schreiben vom 23.04.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 2 BauGB beantragt und erklärt, sämtliche Kosten für die Aufstellung und Umsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu übernehmen.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 26.08.2019 gefasst.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrags ist der Teilbereich des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 90 südöstlich der Hermann-Löns-Straße in der Tiefe bis zur Mitte des Grünstreifens und in einer Länge von ca. 250 m für die Hausnummern ungerade 17 bis 49, im Einzelnen der Flurstücke 73 bis 76, 281 und 284 der Flur 10 in der Gemarkung Ahrensburg.
- (2) Die im städtebaulichen Vertrag vom 15.11.11 getroffenen Regelungen bleiben anwendbar, soweit diese nicht durch den vorliegenden Vertrag modifiziert werden.

- (3) Das Vertragsgebiet ist in dem als **Anlage** beigefügten Plan gekennzeichnet (nachfolgend auch das „Vertragsgebiet“).

§ 2

Bebauungsplanung, Fachgutachten

- (1) Die Stadt wird für das Vertragsgebiet einem geeigneten Planungsbüro den Auftrag zur Erarbeitung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 erteilen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Bauvorhaben der Neuen Lübecker zu schaffen. Die Leistungen werden von der Stadt vergeben.
- (2) Die Neue Lübecker verpflichtet sich gem. § 12 Abs. 2 BauGB zur Übernahme sämtlicher Kosten für die Erarbeitung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 „Reeshoop“ einschließlich aller hierfür notwendigen Fachgutachten.
- (3) Die Auswahl der Fachgutachter wird in Abstimmung mit der Neuen Lübecker von der Stadt entschieden und beauftragt. Hierzu wird die Stadt Vorschläge unterbreiten, denen die Neue Lübecker innerhalb von 14 Tagen widersprechen kann.

Insbesondere folgende Fachgutachten/Arbeiten sind für die Erarbeitung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 notwendig:

- Baugrunduntersuchung
- Baumgutachten
- Artenschutzrechtliches Gutachten
- Vermessung des Geländes, der Gebäude, Erfassung der Bäume, etc.

Erforderlich sind ferner die Prüfung des Schallschutzes und von Altlasten. Es ist beabsichtigt, diese Prüfungen durch eigene Beschäftigte der Stadt durchzuführen. Sollte dieses nicht möglich sein, sind hierfür weitere Gutachten erforderlich und deren Kosten zu begleichen.

- (4) Die Übernahme der Kosten hat in der Weise zu erfolgen, dass die Stadt den Auftrag vergibt und die Neue Lübecker die entstandenen Kosten nach Aufforderung durch die Stadt innerhalb von 21 Tagen nach Rechnungslegung unter Angabe des Buchungszeichens:

51100.4487018 auf das Konto der Stadt Ahrensburg mit der Konto-Nr.: 90 170 326; **IBAN: DE14 2135 2240 0090 1703 26**, BIC: NOLADE21HOL bei der Sparkasse Holstein überweist.

- (5) Mit der Übernahme der Kosten nach diesem Vertrag ergibt sich kein Anspruch der Neuen Lübecker auf Inkraftsetzen eines Bebauungsplans mit einem bestimmten Inhalt (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Neuen Lübecker, die diese 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 keine rechtsverbindliche 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 aufgestellt werden, trägt die Neue Lübecker gleichwohl die vereinbarten Anteile der bis dahin entstandenen Kosten. Ihr stehen keine Ansprüche auf Aufwendungsersatz, Entschädigungs- oder Schadenersatzansprüche gegen die Stadt zu. Gleiches gilt für entsprechende Ansprüche wegen einer etwaigen Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens.
- (2) Die Neue Lübecker kann ihre 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. Die Neue Lübecker wird von ihren Verpflichtungen erst dann frei, wenn der Rechtsnachfolger sie verbindlich übernommen und die Stadt die Neue Lübecker 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) Bestandteil dieses Vertrages ist die **Anlage Vertragsgebiet** (vgl. § 1 Abs. 2).
- (6) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt, jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

Ahrensburg, den

Lübeck, den

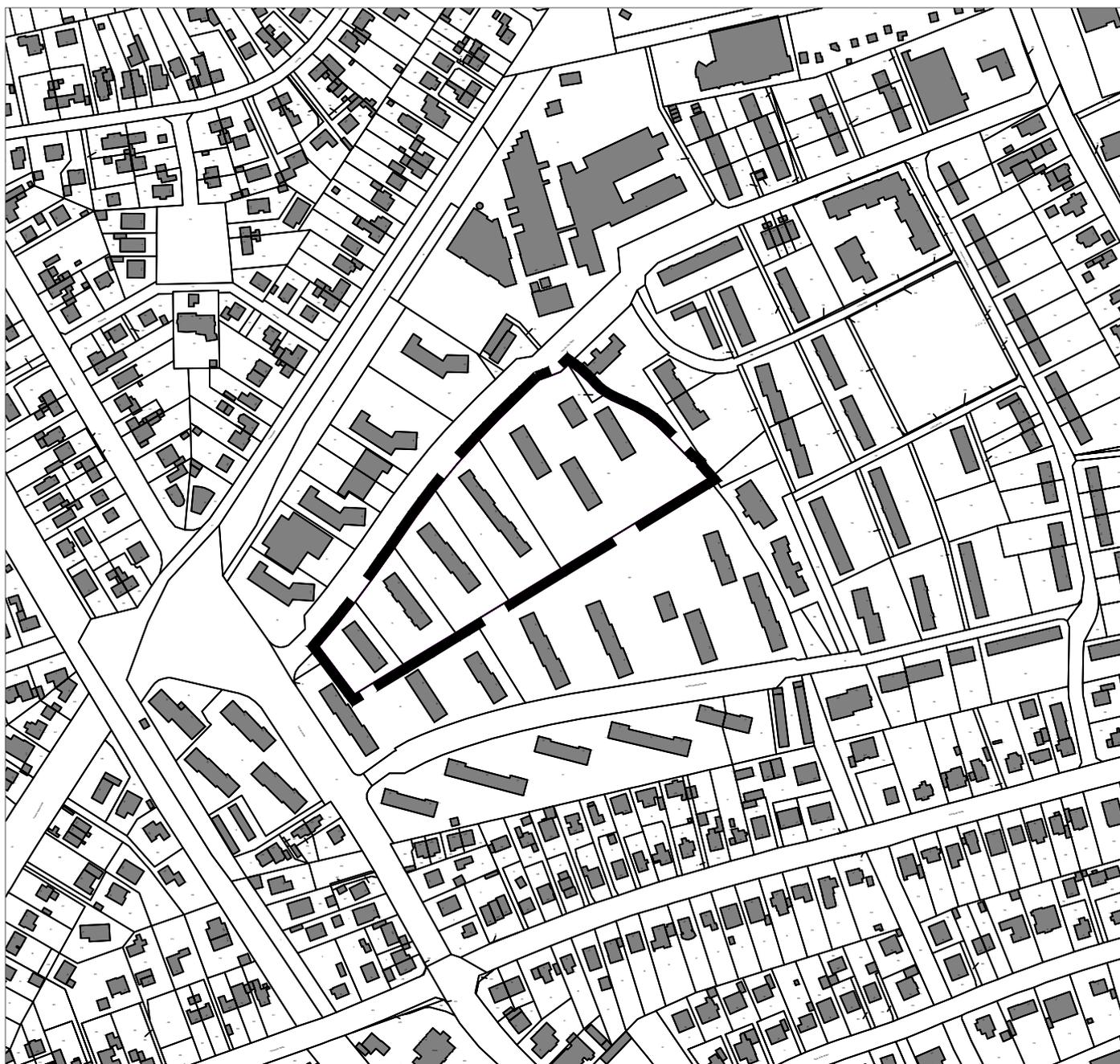
.....
Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister

.....
[REDACTED] [REDACTED]
NEUE LÜBECKER,
Norddeutsche Baugenossenschaft e. G.

Anlage: Vertragsgebiet

GELTUNGSBEREICH FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 90 - 1. ÄNDERUNG

Gebiet: südöstlich der Hermann- Löns- Straße in der Tiefe bis zur Mitte des Grünstreifens und in einer Länge von ca. 250m, für die Hausnummern 17 bis 49 (Flur 10, Flurstücke 73 bis 76, 284)



STADT AHRENSBURG

- DER BÜRGERMEISTER -

FD. IV.2

Juni 2019

