

**ENTWURF**

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

Zwischen der

Firma [REDACTED]

[REDACTED]  
vertreten durch die Geschäftsführer [REDACTED];

[REDACTED] – nachfolgend „Investor“ 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**

Der Investor ist Eigentümer der im beiliegenden Lageplan gelb schraffierten Flächen in der Bogenstraße in Ahrensburg (Flurstücke 240 und 241 der Flur 17) – südlich der Ladestraße und nördlich der Bogenstraße auf Höhe der Wendeschleife in einer Länge von ca. 130 m. Der Investor ist mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, auf seinem Grundstück weitere Bebauung, vorrangig Wohnbebauung, zu realisieren.

Auf dem an die Bogenstraße nördlich angrenzenden und im südlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plans) Nr. 54 – befinden sich auf dem im Eigentum der Stadt liegenden Flurstück 58 der Flur 17 städtische Parkplätze. Diese bleiben erhalten.

Das Grundstück des Investors liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 54, der 1995 rechtskräftig geworden ist. Für die genannte Fläche ist ein Kerngebiet u. a. mit vier Vollgeschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt, eine Bebauung mit Wohnungen ist nicht zulässig. Das bereits bestehende Gebäude auf dem Grundstück südlich der Ladestraße ist ein Kontorhaus nebst dazugehöriger Tiefgarage mit Büronutzungen, das 1999 genehmigt wurde. Ziel der Stadt war es, auf diesem nahe dem Bahnhof Ahrensburg gelegenen Restgrundstück weiteres Gewerbe anzusiedeln. Der Investor hat hierfür jedoch keine für ihn wirtschaftlichen (Miet-)Interessenten gewinnen können.

Ziel des diesem Vertrag zugrundeliegenden Projekts ist die Aktivierung des derzeit brachliegenden Restgrundstücks des Investors, die Schaffung von frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnraum und die Prüfung zur Realisierung einer Kindertagesstätte.

## ENTWURF

2

Beide Vertragspartner haben ein starkes Interesse daran, das seit ca. 1995 brachliegende Restgrundstück einer städtebaulich sinnvollen Bebauung zuzuführen. Beabsichtigt ist, primär Wohnraum – davon mindestens 30 % der Wohnfläche mit öffentlicher Förderung – zu errichten, ferner nach positivem Prüfergebnis evtl. eine Kindertagesstätte. Da diese Bebauung nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 54 nicht zulässig ist, ist eine 2. Änderung des B-Plans Nr. 54 erforderlich.

Der Investor trägt den Wunsch, das Restgrundstück mit Wohnungen zu bebauen, der Stadt schon länger vor; er hat als Ersteigentümer und Bauträger in den Jahren 1995 ff südlich der Bogenstraße einen Großteil der Wohnungen des seinerzeit neuen Wohngebiets „Kirschplantage“ mit frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau errichtet. Seit diesem Zeitraum wurde in der Stadt in nennenswertem Umfang kein weiterer öffentlich geförderter Wohnraum mehr errichtet mit der Folge, dass für einen Großteil aller ehemals mit Förderung errichteten Wohnungen im Stadtgebiet Ahrensburgs keine Belegungsbindung mehr besteht. Daher hat die Stadt 2017 einen Grundsatzbeschluss gefasst, bei allen Neubauprojekten ab 20 Wohneinheiten (oder 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche) einen Anteil von 30 % gefördertem Wohnraum anzustreben. Es ist auch deshalb wünschenswert, das Angebot des Investors für Wohnraum mit öffentlicher Förderung zu unterstützen. Geplant sind derzeit 65 Wohneinheiten, davon rd. 30 % mit öffentlicher Förderung.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 54 - für den nördlichen Teil des B-Plans Nr. 54, südlich der Ladestraße und nördlich der Bogenstraße auf Höhe der Wendeschleife in einer Länge von ca. 130 m - wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg am 22.06.2020 gefasst. Es wird ein B-Plan der Innenverdichtung gem. § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

Der Investor plant, um die Brachfläche in absehbarer Zeit zu bebauen, eine Zusammenarbeit mit der [REDACTED] Stadt und Investor sind sich einig, dass die Kosten für die Bauleitplanung nach Maßgabe dieser Vereinbarung vom Investor übernommen werden. Die [REDACTED] wird die Bauleitplanung begleiten, der Investor wird den Hochbau realisieren.

3

## ENTWURF

3

### § 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrags ist die städtebauliche Planung für den Bereich südlich der Ladestraße und nördlich der Bogenstraße auf Höhe der Wendeschleife in einer Länge von ca. 130 m, im Einzelnen die Flurstücke Nrn. 240 und 241 der Flur 17 im Eigentum des Investors und die Flurstücke 58 und 59 der Flur 17 im Eigentum der Stadt in der Gemarkung Ahrensburg.
- (2) Der Investor verpflichtet sich nach Maßgabe der folgenden Regelungen dieses Vertrages gemäß § 11 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen. Außerdem werden vom Investor Pflichten zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verbundenen Ziele übernommen. Die besonderen Vorteile, die dem Investor durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 54 entstehen, werden durch diese Vereinbarung berücksichtigt.
- (3) Vertragsgebiet sind die Flurstücke 240 und 241 auf dem Grundstück Bogenstraße 28 und 28 a sowie die Flurstücke Nrn. 58 und 59 im Eigentum der Stadt Ahrensburg (Straßenfläche Bogenstraße sowie 22 öffentliche Parkplätze), jeweils gelegen in der Flur 17 der Gemarkung Ahrensburg. Das Vertragsgebiet ist in dem als **Anlage** beigefügten Plan gekennzeichnet (nachfolgend das „**Vertragsgebiet**“).

### § 2 Bebauungsplanung, Fachgutachten

- (1) Der Investor hat für das Vertragsgebiet das Büro [REDACTED], Hamburg, mit der Durchführung des notwendigen Verfahrens zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 54 beauftragt, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben des Investors zu schaffen. Die Leistungen werden in Absprache mit der Stadt festgelegt.
- (2) Der Investor beauftragt die erforderlichen Fachgutachten, die für die Erarbeitung des B-Plans Nr. 54, 2. Änderung, notwendig sind. Des Weiteren soll ein Schallschutzgutachten durch das Büro [REDACTED] erfolgen
- (3) Die Stadt ist berechtigt, gegenüber den Fachgutachtern im Rahmen der Bearbeitung und Erstellung der Gutachten in Abstimmung mit dem Investor Weisungen zu erteilen.

4

## **ENTWURF**

4

- (4) Den Vertragspartnern ist bewusst, dass auf die Aufstellung von Bebauungsplänen und Satzungen kein Anspruch besteht und dieser auch nicht durch Vertrag begründet werden kann. Die kommunale Planungshoheit wird durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt. Mit der Auftragsvergabe und der Übernahme der Kosten nach diesem Vertrag ergibt sich daher kein Anspruch des Investors auf Inkraftsetzen eines Bebauungsplans mit einem bestimmten Inhalt (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, 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 Investor gleichwohl alle Anteile der bis dahin entstandenen Kosten. Dem Investor 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 Investor kann seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an einen Dritten übertragen. Dies gilt nicht für die Übertragung der Verpflichtungen auf eine andere Gesellschaft der [REDACTED] oder die [REDACTED]. Hier gilt die Zustimmung der Stadt ggf. als erteilt. In allen anderen Fällen kann die Stadt 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 Investor wird von seinen Verpflichtungen erst dann frei, wenn der Rechtsnachfolger sie verbindlich übernommen und die Stadt den Investor 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 gefunden werden, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt hätten, 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

## ENTWURF

5

- (5) Diesem Vertrag liegt als **Anlage** ein Plan mit Darstellung des **Vertragsgebietes** 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

Hamburg, den

---

Stadt Ahrensburg  
Der Bürgermeister

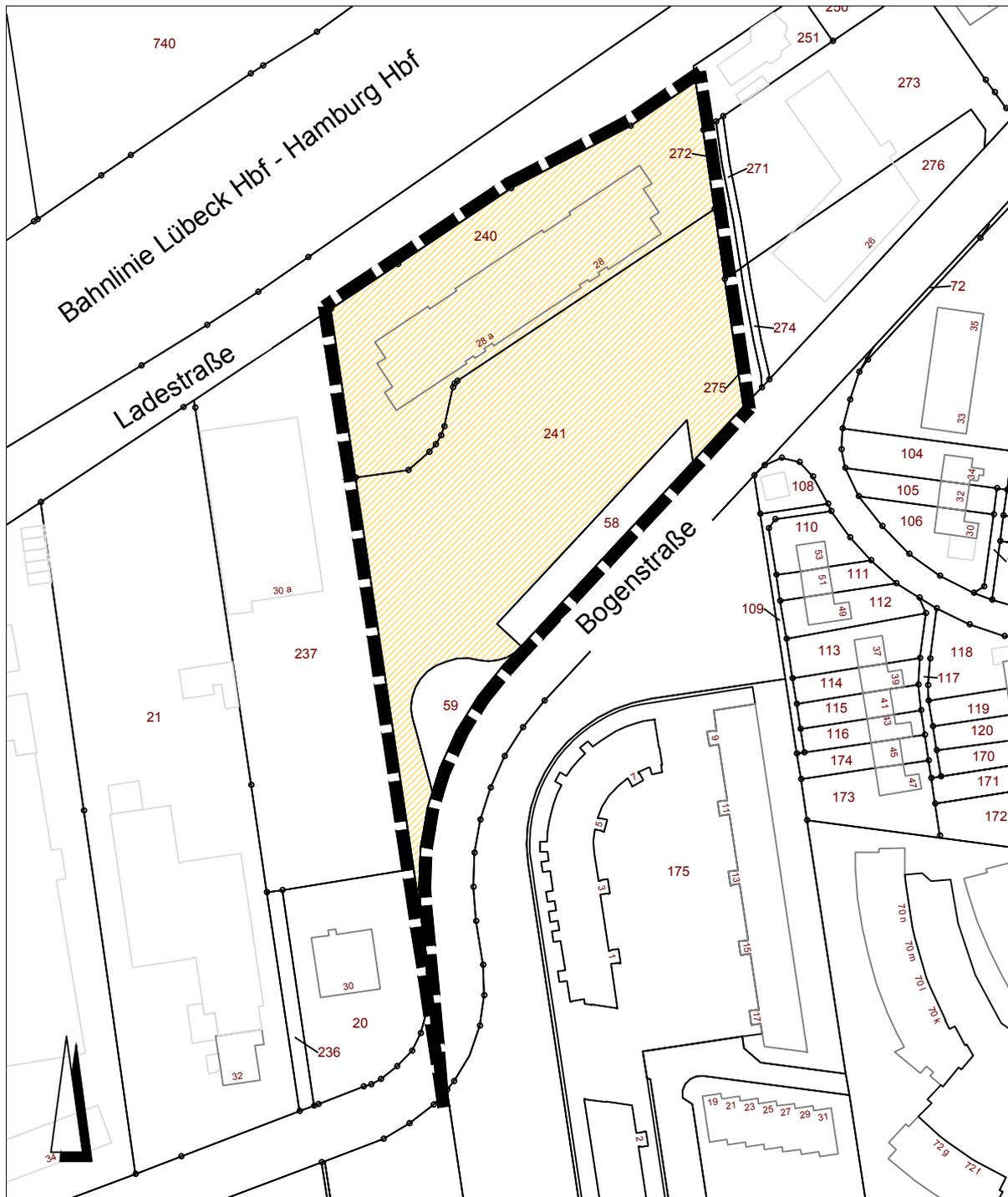
---

  
Geschäftsführer

**Anlage:** Darstellung des Vertragsgebiets

# **GELTUNGSBEREICH FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54 -2. Änderung**

*Gebiet: nördlicher Teil des Bebauungsplans Nr. 54, südlich der Ladestraße und nördlich der Bogenstraße auf Höhe der Wendeschleife in einer Länge von ca. 130 m, umfasst die Flurstücke 240, 241, 59 und 58, Flur 17, Gemarkung Ahrensburg.*



**STADT AHRENSBURG**

- DER BÜRGERMEISTER -

FD. IV.2

Juli 2020

