

Städtebaulicher Vertrag
nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung

Zwischen

der **NEUE LÜBECKER, Norddeutsche Baugenossenschaft eG**,
Genossenschaftsregister Nr. 207, Falkenstr. 9, 23564 Lübeck,
vertreten durch deren Vorstand, Herrn Dr. Uwe Heimbürge und Herrn Marcel Sonntag,

*– 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. 2 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 Neue 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 Neue Lübecker abzubauen und durch geordnete Neubauten zu ersetzen.

Für den Teilbereich der ausschließlich der Neue 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 erfolgt eine 1. Änderung dieses B-Planes Nr. 90.

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. Sinn und Zweck dieser Maßnahme ist, dass die Wohnungsmieten nach Fertigstellung der Gebäude für die Bestandswohnungen nicht auf die bei Wohnungsneubauten übliche Höhe, sondern höchstens moderat um einen Modernisierungszuschlag sozial verträglich steigen. 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 Fahrstühle 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. Des Weiteren existiert im Gebiet bereits eine Fläche mit 11 Stellplätzen, die überplant werden soll. Für die begutachteten Flächen müssen nur wenige Bäume gefällt werden.

Aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen Änderungen gegenüber der bisherigen Planung ist eine 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 erforderlich. Es wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten 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 Tochtergesellschaft (NLI) der Neue Lübecker befinden. Zur Reduzierung des hohen Parkdrucks im Quartier „Reeshoop“ ist geplant, diese neu zu errichten; es soll die bisher begrünte Decke der Tiefgarage in der Erdgeschossenebene zusätzlich 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 zulässig und erforderlich für den anteiligen 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 im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 und der Planungskostenvertrag am 23.09.2019 beschlossen. Nachträglich wurde das Verfahren im Konsens der beiden Vertragsparteien auf einen Angebots-B-Plan umgestellt.

Darüber hinaus wurde parallel zur Erarbeitung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 auch ein Kooperationsvertrag zur Herstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum erarbeitet. Dieser wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 26.10.2020 beschlossen und anschließend von beiden Vertragsparteien unterzeichnet.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist der Teilbereich des 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) Das Vertragsgebiet ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Plan gekennzeichnet.

§ 2 Bestandteil des Vertrages

Bestandteil des Vertrags ist:

1. Amtlicher Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**)

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die vorgenannte Unterlage Bestandteil des Vertrages wird.

§ 3 Stellplätze und Verkehrsanlagen

- (1) Aufgrund der konfliktbehafteten Stellplatzsituation im Gebiet Reeshoop sind ausreichend Kfz- und Fahrradstellplätze sowohl für die Bestandsnutzungen, als auch die neu zu schaffenden Wohneinheiten mind. im 1:1 Verhältnis durch die Vorhabenträgerin nachzuweisen.
- (2) In Verbindung mit den Bauvorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90, der Aufstockung von insgesamt acht Gebäuden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, einen ausreichenden Stellplatznachweis für die bestehenden, als auch die neu zu schaffenden Wohneinheiten zu führen.
- (3) Im Zuge dessen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin bzw. deren Tochtergesellschaft zwei Parkpaletten nördlich der Hermann-Löns-Straße (Flur 10, Flurstücke 81, 83 und 84) herzustellen. Diese werden nach jetzigem Stand insgesamt ca. 200 Stellplätze aufweisen. Sollte die Stellplatzanlage nicht rechtzeitig hergestellt werden können, muss ein vergleichbarer Ersatz für den notwendigen Stellplatznachweis in direkter Umgebung der Baumaßnahme hergestellt werden.
- (4) Außerdem werden im Geltungsbereich, südlich der Hermann-Löns-Straße, im Freiraum zwischen den aufzustockenden Gebäuden, nach jetzigem Stand insgesamt ca. 70 Kfz-Stellplätze geschaffen werden.
- (5) Die Fahrradabstellanlagen sollen qualitativ so gestaltet werden, dass sie leicht zugänglich, überwiegend ebenerdig und den Gebäuden direkt zugeordnet werden.

- (6) Quantitativ ist mindestens je einer WE (Bestand und Neubau) ein Fahrrad-Stellplatz nachzuweisen.
- (7) Für die Feuerwehrezufahrten und die Zufahrten zu den Stellplätzen ist vor Baubeginn ein Antrag auf Genehmigung der Grundstückszufahrt beim FD IV.3/Straßenwesen der Stadt Ahrensburg zu stellen. Sollten hierdurch Umbauten im öffentlichen Bereich notwendig werden, sind diese von der Neue Lübecker zu übernehmen.
- (8) Für die Feuerwehrezufahrten und die Zufahrten zu den Stellplätzen werden voraussichtlich öffentliche Parkplätze entfallen. Je weggefallenen öffentlichen Parkplatz an der Hermann-Löns-Straße ist mindestens einer der oben aufgezählten Stellplätze als Besucher*innenstellplatz der kostenfreien Nutzung zur Verfügung zu stellen und darf somit nicht kostenpflichtig an Einzelpersonen vermietet werden. Sie können jedoch ebenfalls für den 1:1 Stellplatznachweis verwendet werden.

§ 4 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die im Rahmen des Bauvorhabens gefällten Bäume Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierunter fallen gemäß § 3 der Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg (Baumschutzsatzung) auch kranke Bäume, deren Erhaltung mit zumutbarem Aufwand nicht sichergestellt werden können.
- (2) Vor der Fällung der durch das Bauvorhaben nicht zu erhaltenden Bäume, die nach der Ahrensburger Baumschutzsatzung unter Schutz stehender Bäume muss zeitgleich mit dem Bauantrag ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 5 der Baumschutzsatzung bei der Stadt Ahrensburg gestellt werden.
- (3) Die Ersatzpflanzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90, 1. Änderung vorzunehmen. Sofern diese aus Platzgründen nicht im Geltungsbereich des B-Plans platziert werden können, sind diese in der Umgebung im Reeshoop (B-Plan 90) anzupflanzen. Sollte dies für die Vorhabenträgerin nicht möglich sein, sind folgende Ausnahmen möglich:
 - a. Kann der Stadt hinreichend dargelegt werden, dass die Ersatzpflanzungen nicht im Gebiet Reeshoop realisierbar sind, ist anteilig eine Pflanzung von Ersatz auf weiteren Grundstücken im Stadtgebiet auf Grundstücken im Besitz der Vorhabenträgerin möglich.
 - b. Sollte § 3 (a) ebenfalls nicht möglich sein, kann im Ausnahmefall nach erfolgter Zustimmung der Stadt Ahrensburg eine Ausgleichszahlung an die Stadt Ahrensburg getätigt werden.
- (4) Die zu erhaltenden Bäume sind insbesondere während der Abriss- und Bauphase durch geeignete Maßnahmen (wie ortsfeste Zäune) vor einem Abgang zu schützen, dies gilt auch für die Bäume im öffentlichen Straßenraum. Der zu schützende Wurzelraum entspricht mindestens dem Kronendurchmesser plus 150cm. Hierzu wird auf das Baumgutachten vom 25.04.2021 verwiesen.

§ 5

Erhalt von schützenswerten Bäumen

- (1) Auf Basis der Bewertung des Baumbestandes werden die Bäume im Geltungsbereich mit übergeordneter Funktion im B-Planentwurf Nr. 90, 1. Änderung zum Erhalt festgesetzt.

- (2) Grundsätzlich sind die zu treffenden Maßnahmen in der „Gutachterlichen Stellungnahme zum Zustand und zur Erhaltungsmöglichkeit des Baumbestands im B-Plan-Gebiet“ vom Baumsachverständigenbüro Zemke, vom 25.04.2021. näher beschrieben und zwangsweise zu beachten. Diese sind für Bäume vorzusehen, die nach dem Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt worden sind, sowie für Bäume die darüber hinaus erhalten werden sollen. Daraus resultierend verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zum Schutz der zu erhaltenden Bäume
 - a. vor Baubeginn einen Baustelleneinrichtungsplan aufzustellen und diesen beim FD IV.5/Umwelt der Stadt Ahrensburg genehmigen zu lassen,
 - b. Baumschutzzäune bzw. Stammschutzvorrichtungen entsprechend der DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“), RAS LP4 („Richtlinien für die Anlage von Straßen“) und ZTV A-St 89 („Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen“) zu errichten,
 - c. Wurzelbereiche nicht zu befahren und nicht für die Baustelleneinrichtung zu verwenden. Be- und Entladebereiche der LKW dürfen nicht unter Baumkronen liegen.
 - d. innerhalb der Kronenschirmflächen keine Niveauverändern vorzunehmen
 - e. Leitungsgräben und Abgrabungen möglichst außerhalb der Baumkronen vorzusehen,
 - f. das hineinreichen des Schwenkbereich des Auslegers der Baukräne in die Baumkronen zu verhindern,
 - g. bei unvorhergesehenen Einwirkungen auf den Baumbestand mit der Bauleitung und dem Baumsachverständigen abzusprechen, um ggf. ergänzende Schutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen,
 - h. sämtliche Arbeiten innerhalb der Kronentraufen zzgl. 1,5m, mit mutmaßlich negativen Auswirkungen auf die Standortsituation, beim FD IV.5/Umwelt der Stadt Ahrensburg genehmigen zu lassen und
 - i. sämtliche Arbeiten an den Bäumen von einer anerkannten Fachfirma der Baumpflege auf Grundlage der ZTV-Baumpflege ausführen zu lassen.

- (3) Zum Schutze von Brutvögeln ist es in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. verboten, Bäume zu fällen, zu roden oder auf sonstige Weise zu beseitigen. Die Fällung der Bäume ist zwingend in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen. Eine Ausnahme hiervon kann erfolgen, sofern eine Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

§ 6

Schutz der Fledermäuse

- (1) Im Rahmen der Sanierung und der geplanten Umbaumaßnahmen war zu prüfen, ob geschützte Arten insbesondere Fledermäuse hiervon betroffen sein könnten.

Die Stadt Ahrensburg hat hierfür zwei Gutachten beauftragt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Wochenstubenquartiere von Fledermäusen existieren bzw. ein Potenzial besteht. Darüber hinaus bestehen Männchensommerquartiere sowie mehrere Balzquartiere der Zwergfledermaus.

- (2) Vor Beginn der Arbeiten ist eine biologische Baubegleitung durchzuführen, die die Quartierbereiche auf einen aktuellen Besatz hin untersucht.
- (3) Das Bauvorhaben darf somit nur dann in den Quartierbereichen erfolgen, wenn ein aktueller Besatz durch die biologische Baubegleitung auszuschließen ist. Bei einer anzunehmenden Ganzjahresnutzung muss der Baubeginn im Frühjahr (15.03. bis 30.04.) oder im Herbst (15.08. bis 30.09.) stattfinden.
- (4) Der Verlust der Männchensommerquartiere sowie mehrerer Balzquartiere ist durch die orts- und zeitnahe Installation von mindestens drei Fledermauskästen auszugleichen. Konkrete Empfehlungen sind dem Fledermausgutachten von Hrn. Leupolt aus November 2020 zu entnehmen.

§ 7

Baustelleneinrichtung

- (1) Für Schäden, die infolge von Bauarbeiten entstehen, haftet die Vorhabenträgerin. Sie stellt die Stadt insoweit auch von Ansprüchen Dritter frei.

§ 8

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag ergibt sich kein Anspruch der Neue Lübecker zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Neue Lübecker, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans im Sinne des § 47 VwGO aufgrund eines gerichtlichen Normenkontrollverfahrens können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 9

Vertragsbestimmungen salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) 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 und 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 Vertrags gewollt haben würden, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten.

§ 10
Wirksamwerden

- (1) Der vorliegende Vertrag wird wirksam, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Ahrensburg, den

Lübeck, den

.....
Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister
Michael Sarach

.....
NEUE LÜBECKER
Baugenossenschaft eG
Vorstand
Dr. Uwe Heimbürge und Marcel Sonntag

Anlage 1: Vertragsgebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplans 90, 1. Änderung)

Anlage 1: Vertragsgebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 76,281,284)



STADT AHRENSBURG

- DER BÜRGERMEISTER -

FD. IV.2

Juni 2019



Zusätzlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90, 1. Änderung, sind die Tiefgaragen nördlich der Hermann-Löns-Straße Bestandteil des Vertragsgebiets.