



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Städtebaulicher Vertrag

zum

Bebauungsplan Wilstorf 40

zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch das Bezirksamt Harburg

nachstehend „Hamburg“ genannt

Und der [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vertreten durch: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nachstehend „Planungsbegünstigte“ genannt

wird folgender Vertrag geschlossen:



§ 1

Vertragszweck

- (1) Der Geltungsbereich des städtebaulichen Vertrages umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Fläche. Die Planungsbegünstigte beabsichtigt, einen derzeit als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich an der Rönneburger Straße umzustrukturieren. Ein bereits am Standort vorhandener Lebensmittel-Discounter soll abgerissen und durch einen Neubau mit ca. 1.430 m² Verkaufsfläche ersetzt werden. Zudem soll das Gebäude eines Getränkemarkts abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Innerhalb eines insgesamt etwa 3.280 m² großen Komplexes von Einzelhandelsimmobilien sollen weitere Fachmärkte (z.B. Zeitschriftenkiosk, Apotheke, Drogerie) entstehen. Oberhalb der Einzelhandelsnutzungen sind in zwei weiteren Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss etwa 27 Wohnungen geplant (s. Funktionsplan Anlage 3).
- (2) Die [REDACTED] der Gemarkung Wilstorf (Bezirk Harburg, Ortsteil 705) sind im Grundbuch von Harburg Blatt [REDACTED] verzeichnet. Das [REDACTED] der Gemarkung Wilstorf (Bezirk Harburg, Ortsteil 705) ist im Grundbuch von Harburg Blatt [REDACTED] verzeichnet. Eigentümer der vorgenannten Flurstücke ist [REDACTED]. Die Parteien sind sich einig, dass [REDACTED] planungsbegünstigt gilt.
- (3) Für das Gebiet zwischen Rönneburger Straße und Musilweg wird derzeit das Bebauungsplanverfahren Wilstorf 40 durchgeführt. Um zur Stärkung des Wilstorfer Nahversorgungszentrums auch angrenzend an das Projekt eine hochwertige Entwicklung des Standorts zu ermöglichen, sollen derzeit ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen im Bereich Musilweg in die Planung einbezogen werden.
Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 30.05.2014 (H/2/14, Amtlicher Anzeiger Nr. 42 vom 30.05.2014, S. 959,960) eingeleitet. Die öffentliche Plandiskussion hat am 28. März 2013 stattgefunden. Der Bebauungsplan-Entwurf hat in der Zeit vom 10.06.2014 bis zum 11.07.2014 öffentlich ausgelegen sowie in der Zeit vom 27.04.2015 bis zum 27.05.2015 erneut öffentlich ausgelegen. Die Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom April 2015 (Anlage 2) ersichtlich.
- (4) Bestandteile des städtebaulichen Vertrages sind,
 - a. der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1), ohne Maßstab
 - b. der Bebauungsplan-Entwurf Wilstorf 40 mit Verordnungstext und Begründung (Anlage 2)
 - c. Funktionsplan des innerhalb des Vertragsgebiets befindlichen Bereichs (Anlage 3)
 - d. Hochbauplanung des innerhalb des Vertragsgebiets befindlichen Bereichs bestehend aus: Baubeschreibung, Fassadenansichten, Grundrissen, Wohnungsschlüssel (Anlage 4)
 - e. Freiflächen-/Grünplan des innerhalb des Vertragsgebiets befindlichen Bereichs (Anlage 5)
 - f. Plan der Naturräumlichen Bestandsaufnahme inklusive Baumbewertung (Anlage [REDACTED])

- g. Baumgutachterliche Kurzstellungnahme sowie Nachtrag 1 zur baumgutachterlichen Kurzstellungnahme (Anlage 7)
- h. Entwässerungskonzept (Anlage 8)
- (5) Der städtebauliche Vertrag dient der Realisierung des Vorhabens nach Maßgabe der verbindlichen bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist dabei bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans besteht daher nicht, auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplans keine Zusage eines derartigen Ereignisses dar (§ 2 Absatz 3 BauGB).

§ 2

Realisierung des Vorhabens

- (1) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich zur Durchführung der Vorhaben nach den Regelungen dieses Vertrages im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans.
- (2) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich,
- sicherzustellen, dass mit dem Bauvorhaben ein Anteil von mindestens 30 % der Wohnungen als familiengerechte Wohnungen mit mindestens 3 Zimmern errichtet wird.
 - für 30% der zu errichtenden Geschosswohnungen öffentliche Fördermittel zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum einzusetzen.
 - mit Bezugsfertigkeit von 50 % des freifinanzierten Wohnungsbaus ebenfalls 50 % des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bezugsfertig hergestellt zu haben.
- (3) Absatz 2 steht unter dem Vorbehalt der Förderzusage der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt unter Geltung deren Förderbedingungen.
- (4) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, private Kinderspielflächen ebenerdig mit einer Größe von mindestens 270 m² auf dem [REDACTED] mit einer geeigneten Ausstattung für Kinder herzustellen und dauerhaft zu erhalten. So sind neben der Ausstattung mit verschiedenen Spielgeräten, Sitzgelegenheiten und Sandspielbereichen auch Bewegungsflächen anzulegen.
- (5) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Freiraumgestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans (Anlage 2) und des Freiflächen-/Grünplanes (Anlage 5) im Bereich des Vorhabengrundstücks herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Hierzu erfolgt u. a. die Stellplatzbegrünung mit 32 großkronigen Bäumen, die Pflanzung von 100 m Hecken und 550 m² Strauchpflanzungen. Zudem sind mindestens 175 m² Dachfläche des ersten Geschosses des Neubaus mit einem mindestens 30 cm starkem Substrataufbau intensiv zu begrünen. Darüber hinaus sind mindestens 2.000 m² der Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starkem Substrataufbau extensiv zu begrünen.

- (6) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, sämtliche Inhalte der Baumgutachterlichen Kurzstellungnahme sowie Nachtrag 1 (Anlage 7) in Bezug auf Baumschutz während der Planung, Ausschreibung und Umsetzung der Baumaßnahmen umzusetzen. Dazu zählen u. a. die Verwendung von Baumschutzzäunen und eines senkrechten Baugrubenverbau; die baumpflegerische Durchführung bzw. Begleitung aller Baumschnittmaßnahmen sowie sämtlicher Baumaßnahmen wie Abgrabungen, Entsiegelungen, Hochbauarbeiten im Kronentraufbereich (zzgl. 1,5 m zu allen Seiten) von zu erhaltenden Bäumen; der Erhalt vorhandener Mauern an nördlichen und östlichen Grenze zum TK- und ITG-Grundstück; die Beauftragung eines Baumsachverständigen für die baumgutachterliche Betreuung der weiteren Gebäudeplanung und der späteren Bauausführung etc. Der Baumsachverständige ist dem Bezirksamt (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung; Abteilung Landschaftsplanung) zu benennen.
- (7) Mit dem Bauantrag ist ein detaillierter Freiflächenplan einzureichen. Dieser ist vorab mit dem Bezirksamt (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung; Abteilung Landschaftsplanung) abzustimmen. Die nicht überbauten Flächen des Grundstückes sind nach den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzungen müssen in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude erfolgen. Der Vorhabenträger wird die zuständige Dienststelle des Bezirksamtes zu einem Abnahmetermin einladen. Er oder sein Rechtsnachfolger hat sämtliche Begrünungsmaßnahmen dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zur Sicherung des Anwuchserfolges und der dauerhaften Erhaltung sind für die Freiraumgestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich des Vorhabengrundstücks eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bis einschließlich dem 3. Standjahr durchzuführen.
- (8) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach in Kraft treten der Rechtsverordnung über den Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag bei der Bauprüfabteilung einzureichen und das Bauvorhaben innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.
- (9) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, sechs Besucherstellplätze in der Tiefgarage herzustellen, diese als solche eindeutig auszuweisen und zu markieren sowie zu jeder Zeit zugänglich zu halten.
- (10) Die Geschossfläche für alle Wohnungen ist im Vertragsgebiet auf maximal 2.600 m² beschränkt, um den Kerngebietscharakter zu bewahren.

§ 3

Vorbereitungsmaßnahmen

Die Planungsbegünstigte wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Vor Baubeginn ist von Seiten der Planungsbegünstigten ein abgestimmter Baustelleneinrichtungsplan (M. 1: 250) einschließlich der Darstellung aller notwendigen Baumschutzmaßnahmen vorzulegen.

§ 4

Erschließung

Im Rahmen der Bebauung wird in der Rönneburger Straße für die Zufahrt zur Tiefgarage eine zusätzliche Gehwegüberfahrt erforderlich und die vorhandene Gehwegüberfahrt zum Getränkemarkt wird entfallen. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, den Bau der neuen und den Rückbau der vorhandenen Gehwegüberfahrt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen, mit H/MR abzustimmen und die Kosten hierfür zu tragen. Die Durchführung erfolgt durch H/MR 21 auf Kosten der Planungsbegünstigten.

§ 5

Kostentragung

- (1) Die Planungsbegünstigte trägt die Kosten der Durchführung des Vertrages einschließlich der Planungskosten. Auf § 8 wird hingewiesen.
- (2) Hamburg beteiligt sich nicht an Kosten, die bei der Ausführung des Vorhabens entstehen.

§ 6

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die heutige Planungsbegünstigte haftet Hamburg als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit Hamburg sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Hamburg ist zur Entlastung verpflichtet, wenn der Rechtsnachfolger über eine entsprechende Bonität verfügt und diese nachweist sowie die Verpflichtungen aus diesem Vertrag als eigene Verpflichtungen übernimmt.
- (2) Die Eigentumsübergabe von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn die Planungsbegünstigte die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

§ 7

Sicherheitsleistungen

Zur Sicherung der sich aus § 2 Absätze 4, 5 und 6 ergebenden Verpflichtung leistet die Planungsbegünstigte Sicherheit in Höhe von gesamt: [REDACTED] (in Worten [REDACTED] EURO) durch Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bankbürgschaft unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage. Die Bürgschaftserklärung nach Satz 1 ist bei Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages beizubringen. Die Bürgschaft ist im Bezirksamt Harburg, Ressourcensteuerung, Harburger Rathausplatz 4, 21073 Hamburg zu hinterlegen.

Die Summe der Sicherheitsleistung aus § 2 Absätze 4, 5 und 6 in Höhe von [REDACTED] (in Worten [REDACTED] EURO) wird durch Hamburg entsprechend dem Fortschritt der [REDACTED]

Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ab dem 3. Standjahr in fünf gleichen Teilbeträgen von je [REDACTED] jeweils zum 31.12. eines Jahres freigegeben.

Hamburg ist berechtigt, im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Planungsbegünstigten oder bei Verzug hinsichtlich der Erfüllung von Verpflichtungen aus diesem Vertrag die Maßnahmen selbst oder durch Dritte ausführen zu lassen und dadurch entstehende Forderungen gegen die Planungsbegünstigte aus den Bürgschaften oder aus dem Sparguthaben zu befriedigen. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Planungsbegünstigten ist Hamburg berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Planungsbegünstigten für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft oder aus dem Sparguthaben zu befriedigen.

§ 8

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht Hamburg keine Verpflichtung zur Aufstellung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Wilstorf 40. Eine Haftung Hamburgs für etwaige Aufwendungen der Planungsbegünstigten, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan tätigt, ist ausgeschlossen. Soweit Hamburg unter dieser Vereinbarung Dritte mit der Erbringung von Leistungen beauftragt, verpflichtet sich die Begünstigte, Hamburg von den insoweit entstandenen Verpflichtungen freizustellen.
- (2) Sollte der Beschluss für den Bebauungsplan nicht gefasst werden bzw. der Bebauungsplan nicht genehmigt werden, so entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag, dieser ist dann rückabzuwickeln. Die Vertragsparteien können daraus keine Schadensersatzansprüche ableiten.
- (3) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Wilstorf 40 können Ansprüche gegen Hamburg nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Wilstorf 40 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.

§ 9

Nebenbestimmungen und sofortige Vollstreckung

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Hamburg und die Planungsbegünstigte erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsbestandteile und Anlagen des Vertrages gemäß § 1 können nur im Einvernehmen mit Hamburg geändert werden.
- (3) Der Vertrag kann nach Maßgabe des § 3 Abs.2 Nr.1 des Transparenzgesetzes der Veröffentlichung unterliegen und Gegenstand von Anfragen Dritter nach diesem Gesetz sein. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Vertrag keine personenbezogen oder unternehmensbezogenen Daten enthält, die einer Veröffentlichung oder Bekanntgabe entgegenstehen könnten.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

- (5) Der Planungsbegünstigte unterwirft sich zur Durchsetzung der von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 4. Dezember 2012 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 510) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Mai 2013 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 210) in der jeweils geltenden Fassung.
- (6) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

§ 10

Wirksamwerden

- (1) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 des Hamburgischen Transparenzgesetzes vereinbaren die Vertragspartner: Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Die Freie und Hansestadt Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der Freien und Hansestadt nach Veröffentlichung des Vertrags von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätte, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für die Freie und Hansestadt Hamburg unzumutbar ist.
- (2) Die §§ 5, 6, 8 und 9 dieses Vertrags werden mit der Unterzeichnung wirksam. Die übrigen Inhalte des Vertrags werden erst wirksam, wenn die Verordnung über den Bebauungsplan Wilstorf 40 in Kraft tritt oder wenn eine vollziehbare Baugenehmigung für das Vorhaben des Planungsbegünstigten nach § 33 BauGB erteilt wird.

Hamburg, ...

Freie und Hansestadt Hamburg

Thomas Völsch
Bezirksamtsleiter

Jörg Penner
Dezernent

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
- Anlage 2 Bebauungsplan-Entwurf Wilstorf 40 mit Begründung, Verordnungstext und Planzeichnung im M. 1:1.000
- Anlage 3 Funktionsplan des innerhalb des Vertragsgebiets befindlichen Bereichs M. 1:1.000
- Anlage 4 Hochbauplan des innerhalb des Vertragsgebiets befindlichen Bereichs