



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf

Städtebaulicher Vertrag zum Nahversorgungszentrum
Heinrich-Stubbe-Weg 13 - 15 in Neuengamme

zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg
 Bezirksamt Bergedorf
 vertreten durch
 Arne Dornquast
 Wentorfer Straße 38
 21029 Hamburg

nachstehend Bezirksamt genannt

und der Marlis, Christian und Kay Clausen GbR



nachstehend Eigentümerin genannt.

Verteiler

Eigentümerin (1 Ausfertigung)
Bezirksamt Bergedorf, SL 22 z.A.
Bezirksamt Bergedorf, WBZ 2
Bezirksamt Bergedorf, WBZ 3 mdB um Niederlegung des Originals

Vorbemerkung

Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung des Grundstücks Heinrich-Stubbe-Weg 13 – 15 (Flurstücke 4121, 2610 und 2614 der Gemarkung Neuengamme, kurz „Grundstück“ oder „Planungsbereich“ (vgl. Anlage 1) genannt). Auf dem Grundstück befinden sich ein Lebensmittelmarkt und eine Stellplatzanlage. Die „Marlis, Christian und Kay Clausen GbR“ ist Eigentümerin des Planungsbereichs.

Die Eigentümerin beabsichtigt auf dem o.g. Grundstück ergänzend ein Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 2.100 m² (davon 1.100 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss) sowie weitere Stellplätze anzusiedeln.

Die Entwicklung des auf dem Grundstück vorgesehenen Gebäudes und weiterer Nutzungen wird im Folgenden „Planung“ genannt.

Um eine der besonderen Lage im Kreuzungsbereich Neuengammer Hausdeich / Heinrich-Stubbe-Weg angemessene Gesamtentwicklung des Standortes zu gewährleisten, hat die Eigentümerin des Grundstückes gemeinsam mit dem Bezirksamt ein einstufiges städtebaulich-freiraumplanerisches Workshopverfahren mit vier eingeladenen Teilnehmern durchgeführt.

Für den Planungsbereich besteht der Bebauungsplan „Neuengamme 12“. Innerhalb der zurzeit im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen lassen sich, insbesondere unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, die von der Ausloberin für das Areal vorgesehenen Nutzungen nur eingeschränkt verwirklichen. Gegenstand des Workshopverfahrens ist deshalb die Überarbeitung der im Bebauungsplan für die Grundstücke Heinrich-Stubbe-Weg 13 – 15 dargestellten städtebaulichen Figur.

Die Jury hat sich am 15.04.2014 für den Entwurf von SHE Architekten entschieden. Dem Stadtentwicklungsausschuss Bergedorf wurde der Entwurf am 07.05.2014 zur Kenntnis gegeben. Einen überarbeiteten Entwurf (Planungsstand 26.03.2015) hat der Stadtentwicklungsausschuss Bergedorf am 4.03.2015 einvernehmlich zur Kenntnis genommen. Damit stellt dieser Entwurf die Grundlage für die weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums dar. Der Entwurf ist im anhängigen Bauantragsverfahren B/WBZ/02803/2015 fortentwickelt worden. Der aktuelle Stand des überarbeiteten Ergebnisses des Workshopverfahrens ergibt sich aus den mit Architektenschreiben vom 09.05.2015 im Bauantragsverfahren eingereichten Lageplänen zur Freiraumgestaltung.

Mit diesem Vertrag vereinbaren die Eigentümerin und das Bezirksamt, sich bei der Realisierung der Planung an das überarbeitete Ergebnis des Workshopverfahrens zu binden und eine dem Standort angemessene bauliche Entwicklung, auch zum Schutz der Nachbarn, zu sichern.

§ 1

Gegenstand des Vertrags

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Entwicklung einer vorhandenen Einrichtung der Nahversorgung in Neuengamme mit einem Wohn- und Geschäftshaus und Außenanlagen (vgl. § 3 Beschreibung der Planung) und damit verbundene Regelungen in Bezug auf das vorhandene Planungsrecht.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke 4121, 2610 und 2614 der Gemarkung Neuengamme, vgl. Anlage 1.
- (3) Der städtebauliche Vertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch die Eigentümerin zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.
- (4) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein. Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet die Freie und Hansestadt Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

§ 2

Bestandteile und Anlagen des Vertrages

Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrages sind

- der Lageplan mit den Grenzen des Planungsbereichs (Anlage 1)
- der Lageplan mit Darstellung des aktuellen städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurfs für das gesamte Nahversorgungszentrums (Anlage 2)

§ 3

Beschreibung der Planung

Die Planung betrifft die Erweiterung eines Einzelhandelsstandorts in Neuengamme zu einem Nahversorgungszentrum: Der vorhandene Lebensmittelmarkt wird um einen Gebäudekomplex erweitert, der neben einer erdgeschossigen Einzelhandelsnutzung mit bis zu 1.100 m² Verkaufsfläche, aufgeteilt in kleinere jeweils nicht großflächige Einheiten, im Obergeschoss mehrere Büro- und Wohneinheiten aufnimmt.

Die Freiflächengestaltung und die gestalterische Integration der vorhandenen Stellplatzanlage in die geplante Stellplatzanlage sind ein wesentlicher Bestandteil des Wettbewerbsentwurfs. Insgesamt fügt sie sich durch die Verwendung typischer Landschaftselemente der Vier- und Marschlande wie beispielsweise offener Oberflächenentwässerung, Hecken und Bäume in das Ortsbild ein.

§ 4

Vereinbarungen zum bestehenden Planungsrecht

- (1) Die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit der Planung beurteilt sich nach dem vorliegenden Bebauungsplan Neuengamme 12 und nach den Bestimmungen dieses Vertrags. Die Eigentümerin verpflichtet sich zur Realisierung des Entwurfes nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Bebauungsplan Neuengamme 12 setzt für die Flurstücke 2610 und 2614 neben der Art und dem Maß der Nutzung drei Baukörper fest. Die Planung (vgl. Anlage 2) umfasst den Bau nur eines Baukörpers, der sich zukünftig abweichend von den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen befinden wird. Für diese Abweichung wird eine Befreiung vom Planungsrecht erteilt. Diese Baugenehmigung für die Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses außerhalb der festgesetzten Baugrenzen wird unter einer auflösenden Bedingung erteilt. Diese tritt ein, wenn das im Bebauungsplan ausgewiesene große südliche Baufeld auf den Flurstücken 2610/2614 mit einem Gebäude bebaut wird. In diesem Fall ist das nach diesem Vertrag zulässige Wohn- und Geschäftshaus abzureißen, wobei der Eigentümerin ein plankonformer Umbau nachgelassen bleibt.
- (3) Der Bebauungsplan weist Teilbereiche der Flurstücke 2610 und 2614 als öffentliche Straßenverkehrsfläche aus. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht absehbar, dass die Straße „Heinrich-Stubbe-Weg“ vergrößert wird, so dass zwischen Bezirksamt und Eigentümerin vereinbart wird, dass die Eigentümerin diese Flächen für die Anlage von Stellplätzen nutzen darf. Diese Vereinbarung ist widerruflich. Im Falle eines Widerrufs ist diese Fläche auf Kosten der Eigentümerin zu räumen. Ein Anspruch auf Erstattung der Kosten besteht nicht.
- (4) Bauliche Entwicklungen, die eine Erweiterung des Nahversorgungszentrums auf die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flurstücke vorsehen, sind nicht Bestandteil dieses Vertrages. Für ein solches Vorhaben bedarf es eines eigenen Planrechts.
- (5) Im Übrigen gilt der Bebauungsplan Neuengamme 12.

§ 5

Kostentragung

- (1) Die Eigentümerin trägt sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten.
- (2) Dieser Vertrag ist gebührenpflichtig. Zur Abgeltung des Verwaltungsaufwands ist nach dem Gebührengesetz vom 5. März 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) in der jeweils geltenden Fassung eine Gebühr zu entrichten. Sie wird auf [REDACTED] Euro festgelegt. Dieser Betrag ist mit Unterzeichnung dieses Vertrages fällig. Er ist auf das Konto Nr. [REDACTED] der Kasse Hamburg bei der Deutschen Bundesbank, BLZ 200 000 00 unter Angabe einer Vorgangsnummer, die der Eigentümerin noch mitgeteilt wird, einzuzahlen.

§ 6

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Angelehnt an § 12 Absatz 5 des Baugesetzbuchs bedarf ein Wechsel des Eigentümers bis zur Beendigung der Bauarbeiten (§ 77 Abs. 1 HBauO) gemäß der im Bauantragsverfahren B/WBZ/02803/2015 zu erteilenden Baugenehmigung der Zustimmung des Bezirksamtes.
- (2) Die Eigentümerin hat bei Veräußerung von Grundstücken beziehungsweise Einräumung von Erbbaurechten vor Beendigung der Bauarbeiten im Sinne des Absatzes 1 das Bezirksamt mindestens 4 Wochen zuvor schriftlich zu informieren. Das Bezirksamt wird die Zustimmung zu einer Veräußerung beziehungsweise Einräumung von Erbbaurechten erteilen, wenn die neue Eigentümerin sich gegenüber dem Bezirksamt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen.
- (3) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Die heutige Eigentümerin haftet dem Bezirksamt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit das Bezirksamt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Das Bezirksamt wird die Eigentümerin aus der gesamtschuldnerischen Haftung entlassen, wenn sie die Weitergabepflicht nach Satz 1 erfüllt hat und die Umsetzung der Bebauung gemäß § 4 dieses Vertrages einschließlich der Außenanlagen fertiggestellt ist.

§ 7

Vertragsstrafe / Verwaltungszwang

- (1) Verletzt die Eigentümerin eine der ihr nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen, kann das Bezirksamt nach vorangegangener schriftlicher Setzung einer Frist von 3 Wochen eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtenverstößes nach folgenden Maßgaben fordern:
 - a. bei Missachtung der Anforderungen nach § 4 oder anderer Verpflichtungen aus diesem Vertrag: bis zu € 100.000.

Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt das Bezirksamt nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) unter Berücksichtigung der Schwere des Vertragsverstößes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen; die erstmalige Geltendmachung der Vertragsstrafe setzt voraus, dass das Bezirksamt der Eigentümerin zuvor in schriftlicher Form eine Frist von mindestens drei Wochen zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtungen gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe angekündigt hat; wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann

das Bezirksamt jeweils nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe von der Eigentümerin verlangen.

b. bei Missachtung der Weitergabeverpflichtungen nach § 6: € 100.000.

Weist die Eigentümerin nach, dass sie die Ursache für die Verwirklichung einer der in diesem Absatz genannten Vertragsstrafen nicht zu vertreten hat, wird sie insoweit von der Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe frei.

- (2) Die Eigentümerin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 4.12.2012 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 510) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 8

Aufschiebende Wirkung

- (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 Hamburg nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für die Freie und Hansestadt Hamburg unzumutbar ist.
- (2) Der Vertrag steht ferner unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Eigentümerin zur Absicherung der Vereinbarung in § 4 folgende Baulast bewilligt: „Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 2610 und 2614 der Gemarkung Neuengamme verpflichten sich, das aufgrund der im Vertrag vom 20. Juni 2016 erteilten Befreiung errichtete Gebäude abzureißen, sobald auf dem 1.000 m² großen, im Bebauungsplan Neuengamme 12 ausgewiesenen Baufeld auf den Flurstücken 2610 und 2614 ein Gebäude errichtet wird.“

§ 9

Nebenbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) 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 erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Die Vertragspartner sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung der zuvor erläuterten Planung dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
- (4) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Das Bezirksamt und die Eigentümerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

Unterschriften

Hamburg, den 20.6.2016

[REDACTED]
Marlis, Christian und Kay Clausen GbR,
vertreten durch
Marlis Clausen
Christian Clausen
[REDACTED]

Hamburg, den 20.06.2016

[REDACTED]
Arne Dornquast
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksamtsleiter

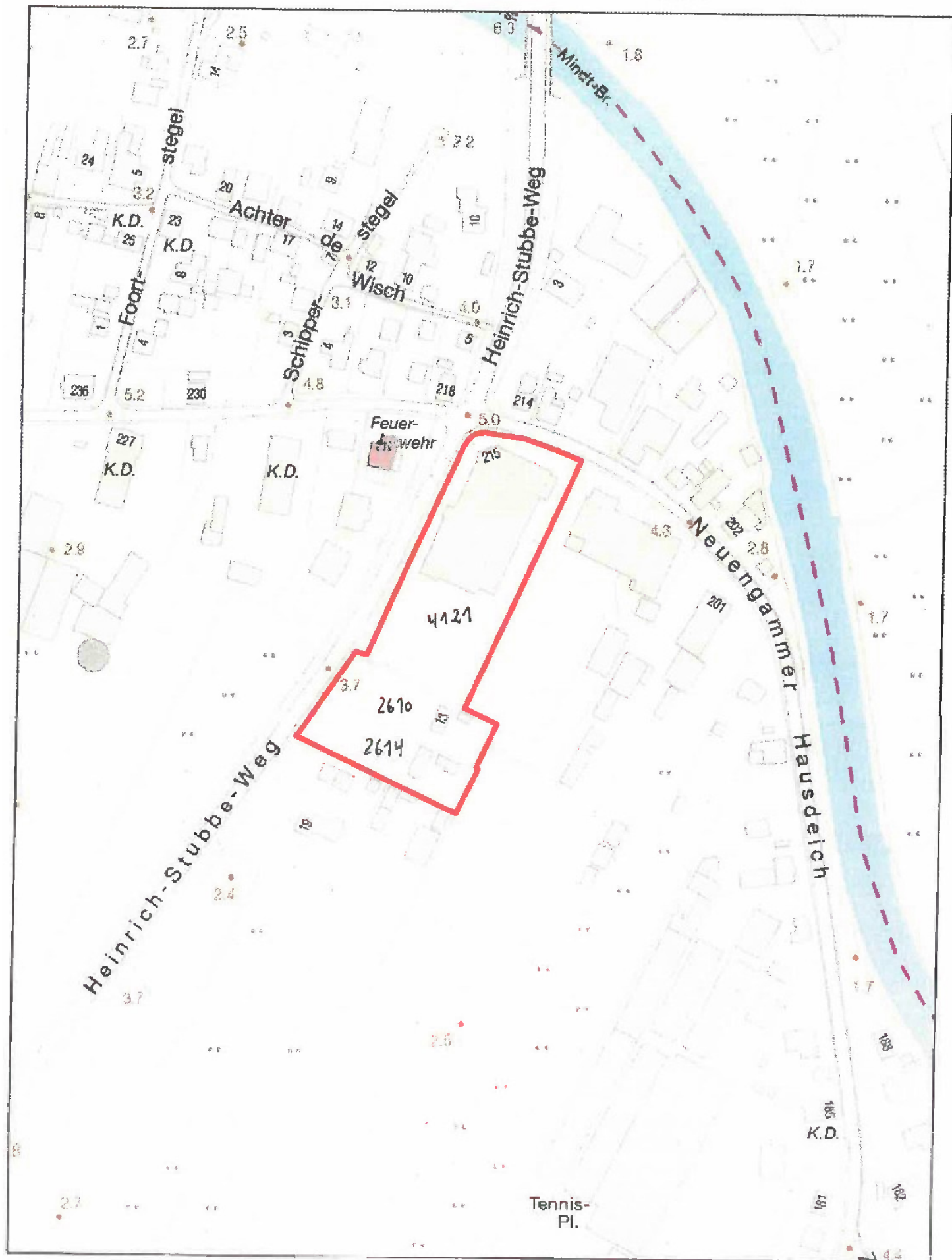
[REDACTED]
Uwe Czaplinski
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Anlagen

Legende

Planungsbereich

0 15 30 60 90 120
 Meter
 1:2.500



[illegible]

LICHTENSTEIN
Landschaftsarchitekten