



Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan Gurslack 20
- Rosenhof-

1. Änderung des Vertrags vom 27.05.2014

zwischen

der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Bergedorf,
Wentorfer Straße 38, 21029 Hamburg

vertreten durch den Bezirksamtsleiter i.V. Herrn Ulf von Krenski

- nachstehend „**Bezirksamt**“ genannt –

und

a) Herrn Carsten Heitmann

[REDACTED]
[REDACTED]

b) Herrn Torsten Heitmann

[REDACTED]
[REDACTED]

sowie

c) Herrn Herbert Walter Heitmann

[REDACTED]
[REDACTED]

- nachstehend „**Vorhabenträger**“ genannt.

Verteiler

D4-G mdB um Sieglung und Verteilung:

Vorhabenträger (3 Ausfertigungen)

Bezirksamt Bergedorf, SL [REDACTED] (4. Ausfertigung zK & zur Niederlegung)

Scan der 4. Ausfertigung an SL [REDACTED] zA

Kopie an SL [REDACTED], MR, WBZ 2, WBZ 41, WBZ 42; RA

Bezirksamtsinterne Abkürzungen für die Überprüfung der Regelungen

B/WBZ2 – Bezirksamt Bergedorf, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauprüfung

B/WBZ41 – Bezirksamt Bergedorf, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Naturschutz

B/WBZ42 – Bezirksamt Bergedorf, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Wasserrecht

B/MR – Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Management des öffentlichen Raums

Gemäß § 18 des städtebaulichen Vertrags vom 27.05.2014 werden folgende Änderungen vereinbart:

§ 4 Absatz 1 erhält folgende Fassung:

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die vom Curslackter Deich abzweigende, im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Planstraße (Stichstraße mit Wendeplatz) einschließlich der Anbindung an den Curslackter Deich als private Zufahrt auf eigene Kosten zu planen und herzustellen. (B/MR)

§ 4 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Kosten für die Planung und Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Gehwege auf der Südseite des Curslackter Deichs auf den Flurstücken 3379 und 3382 der Gemarkung Curslack zu übernehmen. Die Kostentragung sowie die Übereignung von Flächen, die für diese Gehwege erforderlich sind, werden, soweit erforderlich, zwischen der zuständigen Behörde und den Vorhabenträgern in dem Erschließungsvertrag geregelt. (B/MR und B/SL)

§ 4 Absatz 3 erhält folgende Fassung:

Die Vorhabenträger verpflichten sich, zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg die Begeh- und Befahrbarkeit der gemäß § 4 Absatz 1 herzustellenden privaten Zufahrt und der im Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht belegten Fläche durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt „Prüfung und Unterhaltung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen / des Grabens“ auf eigene Kosten im Grundbuch zu sichern. Die Grundbucheintragungen sind bis spätestens zur Benutzbarkeit der privaten Zufahrt gemäß § 4 Absatz 1 vorzunehmen und dem Bezirksamt vorzulegen. (B/SL)

§ 5 erhält folgende Fassung:

§ 5

Wegeverbindung zwischen Curslackter Deich und Dove-Elbe

Die Vorhabenträger verpflichten sich, den im Bebauungsplan Curslack 20 gekennzeichneten, zwischen Planstraße und Dove-Elbe verlaufenden Weg mit aufgeständerter Ebene an der Dove-Elbe auf eigene Kosten zu planen, herzustellen und für die Dauer des Bestehens der Wohnanlage in einem begehbaren Zustand zu erhalten. Die Lage des Weges kann von der im Bebauungsplan dargestellten Lage abweichen, um Anpassungen an die angrenzenden Bereiche zu berücksichtigen und den Wegeverlauf zu optimieren. Die Ebene an der Dove-Elbe ist mit Pfählen aufzuständern, soll die Abmessungen von 10 x 10 m haben und kann mit einem Geländer versehen werden. Die Gestaltung von Weg und Ebene ist mindestens 4 Monate vor dem beabsichtigten Herstellungsbeginn mit dem Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, abzustimmen. Fertigzustellen sind Weg und Ebene spätestens 18 Monate nach Fertigstellung der drei Wohngebäude, die auf der mit „S“ bezeichneten Flächen vorgesehen sind. In Bezug auf den vorgenannten Weg und die Ebene sowie in Bezug auf die Planstraße verzichten die Vorhabenträger auf Hinweisschilder oder Einrichtungen, die Personen, die weder Anwohner, Besucher oder Lieferanten sind, von einer Nutzung der Planstraße, des Weges bzw. der aufgeständerten Ebene zielgerichtet abhalten können. Für Wartungs- und Reparaturmaßnahmen kann die Wegeverbindung für technisch notwendige Zeiträume für die Benutzung durch die Allgemeinheit gesperrt werden. Gegenüber Personen, die die Benutzung der Wegeverbindung durch unangemessenes

Verhalten stören (z.B. Urinieren, Belästigungen anderer Nutzer) kann vom Hausrecht Gebrauch gemacht werden. (B/WBZ41)

§ 6 wird wie folgt ergänzt:

Die Oberflächenentwässerung der privaten Zufahrt ist im wasserrechtlichen Verfahren zu klären (B/WBZ42).

Die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung ist Voraussetzung für die Genehmigung zur Herstellung der privaten Zufahrt.

§ 7 Absatz 2 erhält folgende Fassung:

Hamburg verfolgt das Ziel, Flächen für preisgünstigen Wohnraum zu entwickeln. Die Vorhabenträger verpflichten sich daher, auf der mit „S“ gekennzeichneten Fläche mindestens sieben Wohneinheiten zu einer Nettokalt-Miete gemäß der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen / 1. Förderweg“ der Hamburgischen Investitions- und Förderbank in der jeweils geltenden Fassung, zur Zeit 6,80 €/m², und mindestens fünf Wohneinheiten zu einer Nettokalt-Miete gemäß der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen / 2. Förderweg“ der Hamburgischen Investitions- und Förderbank in der jeweils geltenden Fassung, zur Zeit 8,90 €/m², zu vermieten. Die Verpflichtung gilt für 20 Jahre nach Fertigstellung der Wohneinheiten. Für diese Wohnungen dürfen nur unbefristete Mietverträge abgeschlossen werden. Für die Wohnungen dürfen nur solche Mieterhöhungen vorgenommen werden, die den Regelungen über Mieterhöhungen der Förderrichtlinien „Neubau von Mietwohnungen / 1. Förderweg bzw. 2. Förderweg“ der Hamburgischen Investitions- und Förderbank in der jeweils geltenden Fassung entsprechen. (B/SL)

§ 7 Absatz 3 erhält folgende Fassung:

Die Vorhabenträger werden auf eigene Kosten einen vereidigten Wirtschaftsprüfer beauftragen, die Einhaltung der Verpflichtungen nach Absatz 2 über einen Zeitraum von 20 Jahren nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohnungen zu prüfen. Das Prüfergebnis ist dem Bezirksamt 1 Jahr, 5 Jahre, 10 Jahre, 15 Jahre sowie 20 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen vorzulegen. Die entsprechende Beauftragung eines Wirtschaftsprüfers ist dem Bezirksamt mit Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung auf der Vorhabenfläche vorzulegen. Die Verpflichtungen nach vorstehenden Sätzen 1 und 2 enden jeweils nach Ablauf von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohnung. (B/SL)

§ 7 Absatz 4 erhält folgende Fassung:

Die Vorhabenträger verpflichten sich, nach Erteilung der Baugenehmigung die in Absatz 2 genannten mindestens zwölf preisgünstigen Wohnungen innerhalb von 24 Monaten bezugsfertig herzustellen. Durch Normenkontrollverfahren und / oder Rechtsmittel Dritter gegen die entsprechenden Baugenehmigungen verlängert sich die Herstellungsfrist entsprechend. (B/WBZ2)

Die Herstellungsfrist verlängert sich auch um solche Zeiträume, die unmittelbar oder mittelbar auf Effekte der Corona-Pandemie zurückzuführen sind oder bei denen ein solcher Zusammenhang nicht ausgeschlossen werden kann. Die Vorhabenträger haben mindestens 3 Monate vor Ablauf der Frist plausibel darzulegen, dass trotz – verglichen mit sonst zu erwartenden üblichen Vorlaufzeiten - rechtzeitiger Beauftragung von Bauleistungen bzw. Bestellung von Baumaterialien Verzögerungen im bestimmten Umfang zu erwarten bzw. eingetreten sind. Einer schriftlichen Aufforderung mit Fristsetzung bedarf es hierfür nicht. (B/SL)

In § 7 wird folgender Absatz 5 ergänzt:

Die Fertigstellung der in Absatz 2 genannten Wohnungen ist dem Bezirksamt innerhalb von 3 Monaten anzuzeigen. (B/WBZ2)

§ 11 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

Die Vorhabenträger verpflichten sich, innerhalb von 18 Monaten nach Fertigstellung der Wohnungen gemäß § 7 Absatz 1 den im Bebauungsplan mit „U“ bezeichneten Uferstrandstreifen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu gestalten und anschließend dauerhaft zu erhalten. (B/WBZ41)

§ 13 Absatz 1 wird wie folgt ergänzt:

- bis zu 10.000 € bei Verstoß gegen § 4 (3)


Darüber hinaus wird hiermit geregelt:

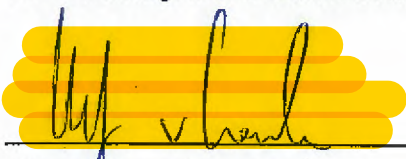
Zur Abgeltung des Verwaltungsaufwands für diesen Änderungsvertrag zahlen die Vorhabenträger an das Bezirksamt 962,30 Euro. Der Betrag ist mit Unterzeichnung dieses Vertrages fällig. Er ist auf das Konto Nr. [REDACTED] bei der Kasse Hamburg, BLZ 200 000 00 zu überweisen. Als Verwendungszweck ist die [REDACTED] (ohne weitere Zusätze) anzugeben. Die IBAN/BIC dieser Kontoverbindung lauten: IBAN:


[REDACTED], BIC: [REDACTED] BANK: [REDACTED]

Hinweis: § 13 des Vertrags vom 27.05.2014 gilt weiterhin.

Hamburg, den
Die Vorhabenträger


Carsten Heitmann

Hamburg, den 13.09.2021
Für Hamburg: Der Bezirksamtsleiter i.V.

Ulf von Krenski


Carsten Heitmann


Herbert Walter Heitmann