

**Städtebaulicher Vertrag
über Rahmenvereinbarungen zur Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung**

Vereinbarung zur Zusammenarbeit und zur Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten sowie
Kosten der Maßnahmen

zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch das

Bezirksamt Eimsbüttel
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg

– im nachstehenden Text „Stadt Hamburg“ genannt –

und der

Derag Deutsche Realbesitz Projektentwicklung GmbH
Fraunhoferstraße 2, 80469 München

vertreten durch ihre Geschäftsführung

– im nachstehenden Text „Vorhabenträgerin“ genannt –

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung des Flurstücks 1617 der Gemarkung Rotherbaum. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den denkmalgeschützten Bestand umzubauen und einen Neubau zu errichten mit dem Ziel, eine Hotelnutzung mit gastronomischem Angebot zu ermöglichen. Diese Nutzungsabsicht wird im Folgenden „Vorhaben“ genannt, die Fläche des Vorhabens „Vorhabenfläche“.
- (2) Die Stadt Hamburg beabsichtigt, für die Vorhabenfläche das erforderliche Planungsrecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Rotherbaum 40 (Alsterufer)“ zu schaffen. Das Bebauungsplangebiet ist in Anlage 1 dargestellt. Falls das Bebauungsplangebiet geändert wird und sich die Änderung auf diesen Vertrag auswirkt, werden die Vertragsparteien entsprechende Änderungen an diesem Vertrag vereinbaren.
- (3) Den Vertragsparteien ist bewusst, dass entsprechend § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes begründet wird. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten. Insbesondere ist gemäß § 1 Absatz 7 BauGB eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorzunehmen, welche von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Die in Absatz 2 genannten Absichten stellen keine Zusage derartiger Ereignisse dar. Ebenso bestehen keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Verfahrens oder bei einem anderen Inhalt als dem erwarteten.
- (4) Dieser Vertrag ersetzt weder die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zur Durchführung des Vorhabens noch den nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB erforderlichen Abschluss eines Durchführungsvertrages.
- (5) Dieser Vertrag regelt die Zusammenarbeit der Vertragsparteien und die Beteiligung der Vorhabenträgerin an den Lasten (Kosten) im Rahmen des Verfahrens sowie der Maßnahmen zur Umsetzung. Die Vorhabenträgerin hat die Regelung zur Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung (Anlage 2) zur Kenntnis genommen und ist damit einverstanden, dass offene Fragen der Planung und Finanzierung nach den dort beschriebenen Grundsätzen behandelt werden. Die Vorhabenträgerin ist in Anerkennung dieser Grundsätze bereit, entsprechende Lasten (Kosten) zu übernehmen.
- (6) Die folgenden Anlagen sind untrennbare Bestandteile dieses Vertrages:
 - Lageplan mit Grenzen des Bebauungsplangebietes vom 21.11.2024 (Anlage 1)
 - Regelung Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung vom 22.05.2014 (Anlage 2)
 - Leistungskatalog für die Erstellung von Bebauungsplänen vom 13.12.2021 mit Infoblatt zur Abgabe digitaler Daten bei der Erstellung von Bebauungsplänen vom 20.11.2020 (Anlage 3)
 - Klimacheck Rotherbaum 40 „Alsterufer“ – Zusammenfassung vom 18.11.2024 (Anlage 4)

§ 2

Zusammenarbeit

- (1) Die Stadt Hamburg und die Vorhabenträgerin verpflichten sich im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet insbesondere die rechtzeitige und umfassende Information der jeweils anderen Vertragspartei über solche Umstände, die für die Zusammenarbeit von Bedeutung sind, sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planungen.
- (2) Zu diesem Zweck benennt die Stadt Hamburg als Ansprechpersonen [REDACTED] und [REDACTED]. Die Vorhabenträgerin benennt als Ansprechperson [REDACTED]. Die Vertragsparteien sind berechtigt, die Ansprechpersonen zu ändern. Sie werden hierüber die jeweils andere Vertragspartei möglichst vor der Änderung informieren.
- (3) Die Stadt Hamburg wird im Rahmen des rechtlich Möglichen und Zulässigen mitwirken, das Bebauungsplanverfahren zügig abzuwickeln.

§ 3

Ausarbeitung der Planung

- (1) Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens obliegt der Stadt Hamburg. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass die gemeindliche Planungshoheit aufgrund der Ausarbeitung der Planung durch die Vorhabenträgerin nicht eingeschränkt wird. Insbesondere obliegen der Stadt Hamburg die Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB und die sonstigen hoheitlichen Verfahrensschritte.
- (2) Für die Ausarbeitung beauftragt die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt Hamburg ein Stadtplanungsbüro sowie die erforderlichen Gutachterbüros. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Stadt Hamburg berechtigt ist, mit den beauftragten Büros direkt in Kontakt zu treten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Stadtplanungsbüro und die Gutachter im Vorfeld über einen vertrauenswürdigen Umgang mit den im Rahmen der Zusammenarbeit mit der Stadt Hamburg erlangten Informationen zu informieren und dessen Einhaltung zu gewährleisten.
- (3) Der ausgearbeitete Entwurf des von der Vorhabenträgerin beauftragten Architektenbüros ist die Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans, die weiteren Planungen und das darauffolgende Genehmigungsverfahren.

§ 4

Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 sämtliche durch die Planung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ausgelösten Kosten und kostenrelevanten Bindungen zu übernehmen, sofern diese für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich sind.
- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt nach Maßgabe dieses Vertrages entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt Hamburg und unter Berücksichtigung des Leistungskatalogs für die Erstellung von Bebauungsplänen (Anlage 3) die durch die Beauftragung von Planungs- und Gutachterbüros durch die Vorhabenträgerin im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren anfallenden Planungs- und Gutachterkosten.
- (3) Nach derzeitigem Planungsstand werden voraussichtlich die folgenden Planungs- und Verfahrenskosten sowie kostenrelevanten Bindungen auf die Vorhabenträgerin übertragen:
 - a. Planungs- und Verfahrenskosten für
 - Planungsleistungen nach HOAI (Bebauungsplanung und Landschaftsplanung)
 - Fachplanungen, Gutachten:
 - artenschutzfachliche Potenzialerschließung
 - qualifizierte Hochbau-/Freiflächenplanung
 - Baumbestandskartierungen und -bewertung
 - Baugrunduntersuchung
 - Entwässerungskonzept mit Überflutungsnachweis und Nachweis gem. RISA
 - Energiekonzept
 - Verschattungsgutachten
 - Verkehrstechnische Untersuchung
 - Mobilitätskonzept
 - Schalltechnische Untersuchung
 - Kosten für Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligungsverfahren
 - Druckkosten, soweit es sich nicht um solche im Zusammenhang mit amtlichen Veröffentlichungen handelt
 - b. unentgeltliche und lastenfreie Flächenabtretung von

- Straßenverkehrsflächen
- c. Herstellungskosten (Bau- und Baunebenkosten) für
 - Erschließungsmaßnahmen
 - öffentlich zugängliche Wege und Plätze
- d. kostenrelevante Bindungen
 - Verpflichtung zu Realisierung und Betrieb des Gebäudes gemäß Energiekonzept
 - Verpflichtung zu Realisierung und Betrieb des Vorhabens gemäß Mobilitätskonzept
 - Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt Hamburg bzw. der Öffentlichkeit, um eine öffentliche Zugänglichkeit der Freiflächen zu gewährleisten
 - Kosten zur Sicherstellung der Planungs-, Bau- und Baunebenkosten der geplanten Verlagerung der Transformatorenstation an der Warburgstraße (Flurstück 1351 der Gemarkung Rotherbaum) sowie Dienstbarkeiten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Sicherstellung der dauerhaften Zugänglichkeit.

§ 5 Vertragskosten

- (1) Für den in Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses Vertrages entstandenen bzw. entstehenden Verwaltungsaufwand wird die Vorhabenträgerin einen Monat nach Unterzeichnung dieses Vertrages einen Betrag in Höhe von insgesamt

[REDACTED] –

zahlen. Mit der Zahlung dieses Betrages sind die in Satz 1 dieser Vertragsbestimmung genannten Kosten abgegolten.

- (2) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass für den nach § 6 dieses Vertrages abzuschließenden Durchführungsvertrag ebenso Vertragskosten erhoben werden. Für den in Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung des Durchführungsvertrags entstehenden Verwaltungsaufwand wird die Vorhabenträgerin einen Monat nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrags einen weiteren Betrag in Höhe von insgesamt

[REDACTED] –

zahlen. Mit der Zahlung dieses Betrages sind die in Satz 2 dieser Vertragsbestimmung genannten Kosten abgegolten.

- (3) Die genannten Beträge sind nach Zahlungsaufforderung durch die Stadt Hamburg fällig. Die Vorhabenträgerin erhält hierüber jeweils eine gesonderte Zahlungsaufforderung.
- (4) Die Vertragsparteien stellen klar, dass Verwaltungskosten nur für solche Amtshandlungen übernommen werden, die nicht als notwendig hoheitliche Verfahrensschritte von der Stadt Hamburg durchgeführt werden müssen.

§ 6 Hinweis auf den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag

- (1) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass im weiteren Verfahren der Abschluss eines auf diesem Vertrag basierenden Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Hamburg und der Vorhabenträgerin erforderlich ist. Gegenstand des zu schließenden Vertrags ist insbesondere die Konkretisierung der Planung, Durchführung und Kostenträgerschaft für die mit den Vorhaben verbundenen Maßnahmen und die Folgekosten des Vorhabens. Eine nicht abgeschlossene Liste möglicher Herstellungskosten, Folgekosten und kostenrelevanten Bindungen ist in Anlage 2 dieses Vertrages enthalten. Die Inhalte des Durchführungsvertrags

werden von der Stadt Hamburg parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet und mit der Vorhabenträgerin abgestimmt.

- (2) Der Durchführungsvertrag wird vor der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans endverhandelt und so rechtzeitig unterzeichnet, dass er entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen spätestens am Tag der Beschlussfassung in der Bezirksversammlung Eimsbüttel wirksam ist.
- (3) Sofern der noch abzuschließende Durchführungsvertrag Vereinbarungen enthält, die Vereinbarungen dieses Vertrages entgegenstehen, gelten die Vereinbarungen des Durchführungsvertrags.

§ 7

Klimaschutz und Klimaanpassung

- (1) Die Stadt Hamburg hat sich mit dem Hamburger Klimaplan und dem Integrierten Klimaschutzkonzept Eimsbüttel das Ziel einer klimafreundlichen und klimaresilienten Stadtentwicklung gesetzt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, dieses Ziel entlang der Transformationspfade Wärmewende, Mobilitätswende, Wirtschaft und Klimaanpassung bei der Entwicklung des Vorhabens zu berücksichtigen.
- (2) Insbesondere die in der Anlage 4 auf Grundlage des aktuellen Wissensstands identifizierten Themen und Ziele werden im Zuge der Ausarbeitung der Planung berücksichtigt. Lösungsansätze und konkrete Maßnahmen werden im Zuge der Erbringung von Planungs- und Verfahrensleistungen ausgearbeitet. Ihre Umsetzung wird mit Beschluss des Bebauungsplans verbindlich geregelt.
- (3) Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass die Umsetzung von Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch Vereinbarungen im Durchführungsvertrag gemäß § 6 dieses Vertrages gesichert wird.

§ 8

Urheberrechte, Einräumung von Nutzungsrechten

- (1) Die Stadt Hamburg darf die Leistungen der Vorhabenträgerin bzw. der von ihr beauftragten Dritten (Leistungsverfassende) für den vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch vor ihrer Veröffentlichung ohne deren Beteiligung und kostenfrei auf alle Nutzungsarten nutzen, nutzen lassen und ändern. Bei wesentlichen Änderungen der Leistungen wird die Stadt Hamburg die Vorhabenträgerin informieren.
- (2) Die Stadt Hamburg hat das Recht zur vollständigen oder auszugsweisen Erstveröffentlichung der Leistungen. Hat die Stadt Hamburg diese Leistungen geändert, so bedarf die Nennung der Leistungsverfassenden deren vorheriger Zustimmung. Die Leistungsverfassenden bedürfen zur Veröffentlichung der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt Hamburg, die diese nur versagen wird, wenn öffentliche Interessen entgegenstehen.
- (3) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Leistungen die Grundlage für ein amtliches Werk im Sinne von § 5 Absatz 2 des Urheberrechtsgesetzes darstellen, das im amtlichen Interesse zur allgemeinen Kenntnisnahme veröffentlicht werden soll. Mit der Veröffentlichung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB entfällt der urheberrechtliche Schutz.
- (4) Die Vorhabenträgerin wird eine den Abs. 1, 2 und 3 dieses Paragraphen entsprechende Regelung in die Vereinbarungen mit den von ihr beauftragten Leistungsverfassenden aufnehmen.

§ 9

Transparenzgesetz

- (1) Dieser Vertrag (inklusive der Anlagen) unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG durch die Stadt Hamburg im Informationsregister veröffentlicht. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.
- (2) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass eine Veröffentlichung dieses Vertrages gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß HmbTG durch die Stadt Hamburg ohne besondere Zustimmung der Vorhabenträgerin bzw. der von ihr beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten auf alle Nutzungsarten möglich ist. Die Leistungen und Dokumentationen der Vorhabenträgerin sind durch diese vor der Veröffentlichung entsprechend so aufzubereiten, dass keine persönliche Belange berührenden, vertraulichen und unternehmensinternen Daten im Sinne des § 7 HmbTG, erkennbar sind.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist gemäß § 7 Absatz 3 HmbTG verpflichtet, die Dokumente in geeigneter Form zu kennzeichnen, welche nach ihrer Einschätzung Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten und dies gegebenenfalls zu begründen. Werden durch die Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister oder durch dessen Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse verletzt, haftet die Stadt Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
- (4) Dieser Vertrag wird gemäß § 10 Absatz 2 HmbTG erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam.
- (5) Die Stadt Hamburg kann binnen eines Monats nach Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber der Vorhabenträgerin zurücktreten.
- (6) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass diese Regelungen auch für den später abzuschließenden Durchführungsvertrag gelten.

§ 10

Haftungsausschluss und Kündigung

- (1) Bei Verzögerung oder Einstellung des Bebauungsplanverfahrens unbeachtlich des Grundes verbleiben die entstandenen Kosten der Planung bei der Vorhabenträgerin; eine Erstattung durch die Stadt Hamburg findet nicht statt. Die Vorhabenträgerin verzichtet unwiderruflich auf alle im Zusammenhang mit der Verzögerung oder Einstellung des Bebauungsplanverfahrens eventuell entstehenden Schadenersatzansprüche gegen die Stadt Hamburg; die Stadt Hamburg nimmt diesen Verzicht an.
- (2) Die Vorhabenträgerin kann den Vertrag mit Wirkung für die Zukunft kündigen, wenn sich im Laufe des Planverfahrens – z. B. aufgrund von Planänderungen – ergeben sollte, dass sich das Vorhaben voraussichtlich nicht wirtschaftlich realisieren lassen wird.
- (3) Die Stadt Hamburg ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen trotz Aufforderung mit angemessener Fristsetzung nicht einhält oder die Vorhabenträgerin finanziell nicht oder nicht mehr in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen. Die entstandenen Kosten trägt die Vorhabenträgerin unverändert und ungeachtet des Zeitpunktes der Rechnungsstellung.

§ 11

Wechsel der Vorhabenträgerin

- (1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt Hamburg. Die Stadt Hamburg wird ihre Zustimmung erteilen, wenn die neue Vorhabenträgerin sich gegenüber der Stadt Hamburg verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die im Durchführungsvertrag zu vereinbarenden Sicherheiten selbst beizubringen. Die Stadt Hamburg wird die Bonität der neuen Vorhabenträgerin prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherheitserfordernis neu

bewerten. Die Stadt Hamburg behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.

- (2) Mit der Zustimmung der Stadt Hamburg gemäß Abs. 1 dieser Vertragsbestimmung tritt die neue Vorhabenträgerin mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber der Vorhabenträgerin in deren Verpflichtungen nach diesem städtebaulichen Vertrag ein.
- (3) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin liegt nicht vor, wenn die Vorhabenträgerin das Grundstück oder Teile des Grundstücks an Dritte veräußert und nach den mit dem Dritten zu schließenden Kaufvertrag (bzw. den Kaufverträgen) über das Grundstück oder Teile des Grundstücks berechtigt bleibt, das Vorhaben durchzuführen. Diese Veräußerungen führen nicht dazu, dass die Vorhabenträgerin aus der gesamtschuldnerischen Haftung des Vorhabens entlassen wird.

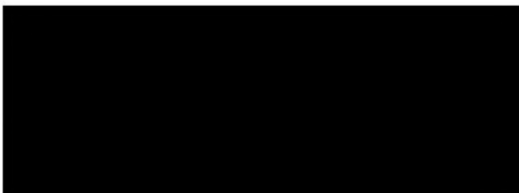
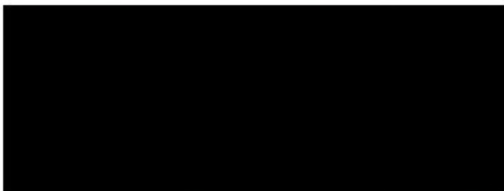
§ 12

Schlussbestimmungen

- (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. Eine Änderung dieser Schriftformklausel bedarf ebenfalls der Schriftform.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
- (3) Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Hamburg.

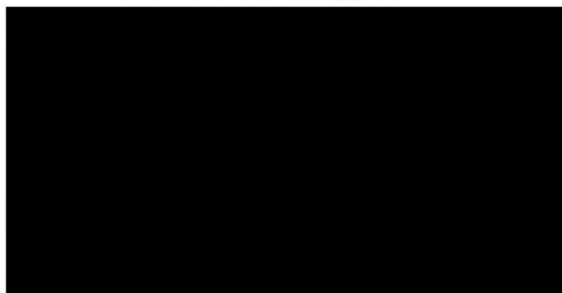
Hamburg, 15.1.25

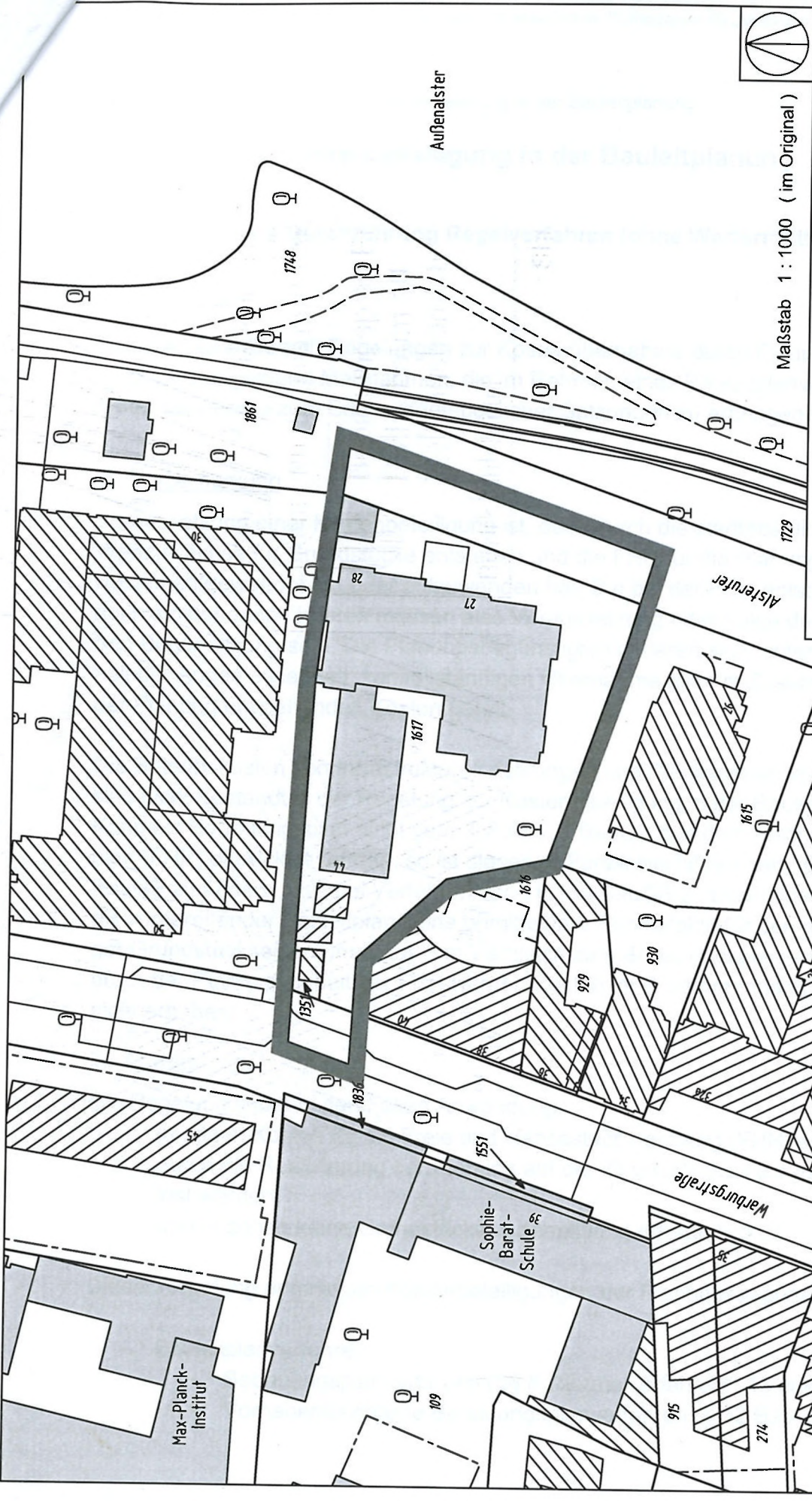
Für die Stadt Hamburg:



München, 13.01.2025

Für die Vorhabenträgerin:





FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan Entwurf
Rotherbaum 40
Geltungsbereich

Bezirk Eimsbüttel

Ortsteil 312

Dokument von BSW, LP 2; dort:
Anlage zur Drs. Regelung zur Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung

Regelung zur Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung

Anwendung und Durchführung Regelverfahren (ohne Wertermittlung)

1. Präambel

Diese Arbeitshilfe trifft Regelungen zur Kostenübernahme durch Planungsbegünstigte für Leistungen und Maßnahmen, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder eines Verfahrens zum Erlass städtebaulicher Satzungen zu erbringen sind.

2. Vorbemerkung

Voraussetzung einer Kostenbeteiligung ist, dass durch die städtebauliche Planung Wertzuwächse für Grundstücke entstehen und die FHH für die Planung notwendig Kosten aufgewendet hat oder aufzuwenden hat. Die bei der FHH entstandenen oder noch entstehenden Kosten müssen also Voraussetzung oder Folge der plangemäßen Begünstigung sein. Die Planungsbegünstigten erklären sich, unter dem Vorbehalt der Angemessenheit, zur vollständigen Übernahme aller im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten bereit.

Die Betriebskosten von Infrastruktureinrichtungen und Pflegekosten von Grünflächen sind nicht Bestandteil der Regelung zur Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung. Kann ein Bebauungsplan nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden, so ist dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern bzw. bei Verfahren nach § 13a BauGB zu berichtigen. Da der FNP als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtsfolge für den privaten Bürger/Grundstückseigentümer hat – im Vergleich zum Bebauungsplan – und zum Ausdruck der Planungshoheit der FHH werden Kosten im Zusammenhang mit dem FNP nicht erhoben.

3. Anwendung

Die Regelung findet in den Fällen Anwendung,

- in denen Kosten für die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) entstehen, die durch die Realisierung der Planung auf den Grundstücken ursächlich ausgelöst werden,
- und in denen keine Grundstückswertermittlung erforderlich ist.

Dieser Regelung unterliegen Kostenbeteiligungen der Planungsbegünstigten durch:

- Bauleitplanverfahren:
 - Bebauungsplanverfahren (§§ 8 „Normalverfahren“; 13 und 13a BauGB),
 - Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren (§ 12 BauGB),

- Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen (§§ 34 Abs. 4 Nr.2, 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

4. Übertragung von Kosten und Verpflichtungen

4.1 Übertragung von Kosten

Die Planungsbegünstigten sollen nur die Kosten übernehmen, die ursächlich durch die Planung ausgelöst werden. Gibt es mehrere Begünstigte, folgt die FHH grundsätzlich den Vorschlägen der Begünstigten zur Verteilung der Lasten. Ggf. sind anteilige auf die überplanten Flächen entfallende Kosten zu ermitteln.

Folgende Kosten und kostenrelevanten Verpflichtungen können in der Regel durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen werden:

- Planungs- und Verfahrenskosten für
 - Städtebauliche Wettbewerbe,
 - Vergabe von Planungsleistungen an Dritte, wie Honorare nach HOAI bei Vergabe von Leistungen an Dritte (Planungsbüros),
 - Fachplanungen, Gutachten,
 - archäologische Untersuchungen,
 - Kosten für Öffentlichkeitsarbeit,
 - Kosten für Bodenordnung (Umlegungskosten), soweit es sich nicht um Verfahren nach den §§ 45 - 84 BauGB handelt,
- Unentgeltliche und lastenfreie Flächenabtretung von
 - Verkehrsflächen,
 - öffentlichen Grünflächen,
 - Flächen für Immissionsschutzanlagen u. ä., sofern die Unterhaltung bei der FHH liegt,
 - Flächen für die Ver- und Entsorgung,
 - Gemeinbedarfseinrichtungen,
 - Flächen für naturschutzrechtlichen Ausgleich, sofern sie den begünstigten Flächen zugeordnet sind.
- Herstellungskosten (Bau- und Baunebenkosten) für
 - Erschließungsmaßnahmen,
 - Immissionsschutzanlagen, soweit diese von der FHH zu finanzieren wären,
 - Ver- und Entsorgungsanlagen,
 - öffentliche Grünflächen,
 - naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, einschl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, soweit eine Zuordnung zum Vorhaben erfolgt ist.

4.2. Kostenrelevante Bindungen (Verpflichtungen)

- Kosten für denkmalpflegerische Maßnahmen zum Erhalt von Denkmälern, soweit sie die generelle Verpflichtung zum Erhalt übersteigen.
- Verpflichtung zur Errichtung eines Anteils von geförderten Wohnungen. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob der geförderte Wohnungsbau kostenrelevant ist oder die mögliche Förderung dies ausgleicht.
- Herstellung von Einrichtungen für die Betreuung von Kindern (Krippe und Elementarbereich)

5. Planungsbegünstigte

Planungsbegünstigte sind in der Regel die Grundeigentümer der Flächen, die überplant werden sollen. Je nach Sachlage können an deren Stelle auch die zukünftigen Erwerber der Flächen oder dinglich Berechtigte zur Übernahme der Kosten verpflichtet werden, diese weisen die Verfügungsberechtigung gegenüber der zuständigen Dienststelle nach. Des Weiteren weist der Planungsbegünstigte der zuständigen Dienststelle nach, dass er finanziell zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist.

6. Verfahrensablauf

a) Städtebaulicher Vertrag über Rahmenbedingungen

Am Anfang des Verfahrens sollte mit dem Planungsbegünstigten ein Vertrag über die Rahmenbedingungen abgeschlossen werden. In dem Vertrag erklärt sich der Planungsbegünstigte zur Übernahme sämtlicher Planungskosten sowie zur Übernahme der Kosten zur Umsetzung der Maßnahmen bis zur Grenze der Verhältnismäßigkeit bereit. Der Vertrag enthält für die Planungskosten und Kosten zur Umsetzung der Maßnahmen keine abschließenden Werte, sondern eine Auflistung der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Kostenarten. Die Vertragsunterzeichnung dieses Vertrages sollte vor dem Aufstellungsbeschluss erfolgt sein.

b) Städtebaulicher Vertrag/Durchführungsvertrag/Erschließungsvertrag

Während des Planverfahrens werden die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen und die Planungskosten konkretisiert. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag/Durchführungsvertrag und/oder Erschließungsvertrag mit den Planungsbegünstigten geregelt. Der städtebauliche Vertrag/Durchführungsvertrag enthält eine Auflistung der Kosten bzw. Maßnahmen die nach Punkt 3 dieser Regelung übertragen werden sollen. Es wird empfohlen, dass der städtebauliche Vertrag/ Durchführungsvertrag und/oder Erschließungsvertrag vor der öffentlichen Auslegung unterzeichnet wird, aber spätestens vor der Zustimmung der Bezirksversammlung bzw. des zuständigen Ausschusses.

7. Vertragliche Regelungen

Die für das Planverfahren zuständige Stelle klärt in Abstimmung mit den betroffenen Stellen die vertragliche Form der Verpflichtungserklärungen. In der Regel werden

dies städtebauliche Verträge und Erschließungs- bzw. Durchführungsverträge sein. Sofern in den städtebaulichen Verträgen, Durchführungsverträgen und/oder Erschließungsverträgen die Verpflichtung zur Übertragung von Grundstücken enthalten ist, bedarf der Vertrag der notariellen Beurkundung. Je nach Einzelfall können auch notarielle Grundstücksverträge erforderlich sein.

Die für das Planverfahren zuständige Stelle entwirft die Verträge und stimmt die inhaltlichen Regelungen mit den betroffenen Stellen und dem Planungsbegünstigten ab. Die für das Planverfahren zuständige Stelle koordiniert die Abstimmung.