

Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1"

Entwurf, Stand: 11.09.2020

Durchführungsvertrag

**zum Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1",
Gebiet: Flurstücke 90/75, 90/77, 90/79, 85/24, Flur 15 der Gemarkung Garstedt und ein Abschnitt Berliner Allee**

Zwischen der

**Stadt Norderstedt
Rathausallee 50, 22846 Norderstedt**
- vertreten durch die Oberbürgermeisterin -

- nachstehend „**Stadt**“ genannt -

und der

**Firma Kabs Immobilien Invest GmbH & Co. KG,
in Gertrudenstraße 3, 20095 Hamburg,**
- vertreten durch Herrn Robert Kabs als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer-

nachstehend „**Vorhabenträger**“ genannt -

wird der folgende

Durchführungsvertrag

für das Gebiet Flurstücke 90/75, 90/77, 90/79, 85/24, Flur 15 der Gemarkung Garstedt und ein Abschnitt Berliner Allee geschlossen:

Anlage 12: zur Vorlage Nr.: B 20 / 0358 des Stuv am 01.10.2020
Hier: Entwurf des Durchführungsvertrages, Stand: 11.09.2020

Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1"

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Entwicklung des Plangebietes mit den folgenden Planungszielen:
 - Sicherung von Einzelhandelsflächen
 - Sicherung von Flächen für den Geschosswohnungsbau
 - Sicherung von öffentlich gefördertem Wohnraum
 - Sicherung eines Abschnitts der Berliner Allee

- (2) Gegenstand des Vertrages ist des Weiteren vom Vorhabenträger geplante Vorhaben:
 - Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 150 bis 200 Wohneinheiten (im 1.-6. Obergeschoss), davon 30 % sozial gefördert, und Gewerbe-/ Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss mit max. 3.600 m² Bruttogeschossfläche
 - Errichtung von Kfz-Stell-/Parkplätzen in einer zweistöckigen Tiefgarage (davon 40 öffentlich), hinzu kommen die erforderlichen Fahrradabstellmöglichkeiten, näheres Regelt der § 17 dieses Vertrages.
 - Herrichtung der zukünftig der Öffentlichkeit zugänglichen Flächen entlang der Berliner Allee
 - Durchführung der mit der Stadt abgestimmten Erschließung des Grundstücks im Vertragsgebiet (siehe § 2 i))

- (3) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke und ist im Besitz des Vorhabenträgers und der Stadt Norderstedt.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) der Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) (Anlage 2)
- c) die Funktionspläne mit Ansichten, Schnitte, alle Geschosspläne, Dachaufsicht und Projektdaten der Baumaßnahme (Anlage 3)
- d) der GOP des Büros Jacob, Stand: 11.09.2020 (Anlage 4)
- e) der Freiflächengestaltungsplan, (Anlage 5)
- f) Vereinbarung zum öffentlich gefördertem Wohnungsbau zwischen Vorhabenträger und Investitionsbank (Anlage 6)
- g) Für die Lieferung digitaler Daten an die Stadt Norderstedt: "Vorgaben zur Lieferung digitaler Karten an die Stadt Norderstedt zur Übernahme in das Geoinformationssystem der Stadt Norderstedt" (Anlage 7)
- h) Baustellenablaufplan (Anlage 8)
- i) Verkehrstechnische Untersuchung für das Projekt „MILES“ Berliner Allee in Norderstedt, LOGOS, Stand: 06.12.2019, Berichtsversion V1.2, Endfassung (Anlage 9)
- j) Einzelhandelskonzept Dr. Lademann & Partner, Stand: 02.10.2019 (Anlage 10)
- k) Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis, GT-Consult, Stand: 09.08.2020 (Anlage 11)

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Es ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Das Vorhaben ergibt sich im Wesentlichen aus den Unterlagen gem. § 2 b). Es umfasst in den sechs Obergeschossen 198 Wohnungen, davon 60 Wohnungen sozial gefördert und 138

Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1"

Wohnungen barrierefrei. Es umfasst weiterhin ca. 3.552 m² Bruttogeschossfläche gewerbliche Flächen im Erdgeschoss (davon ca. 2.100 m² Verkaufsfläche).

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages, insbesondere unter Beachtung der in § 2 aufgeführten Vorhabenunterlagen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zeitliche Realisierung des Bauvorhabens wie folgt durchzuführen:
 - a) Stellung eines vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrages auf der Grundlage dieses Vertrages und seiner Anlagen binnen 6 Monaten nach dem Inkrafttreten der Bebauungsplansatzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
 - b) Beginn der *Baumaßnahme mit der Räumung des Baufeldes* binnen 6 Monaten ab Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung/Zugang der Baufreigabe.
 - c) Beginn der Bauarbeiten (Bodenaushub/Gründung) binnen 12 Monaten ab Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung/Zugang der Baufreigabe im Anschluss oder - wenn möglich - parallel zu den Erschließungsarbeiten gemäß vorstehender Ziffer b).
 - d) Als spätester Fertigstellungstermin der gesamten Baumaßnahme wird als Frist 36 Monate ab Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung/Zugang der Baufreigabe festgesetzt; die restlichen Erschließungsarbeiten sowie sonstigen Leistungen dieses Vertrages sind spätestens 6 Monate danach zum Abschluss zu bringen. Die Frist verlängert sich im gleichen Maße, wie Nachfristen gemäß § 11 Abs. 3 dieses Vertrages gewährt werden.
 - e) Die Fristen sind gehemmt, solange die Bauantragstellung, der Baubeginn für Erschließungs- und Bauarbeiten und die Bautätigkeiten infolge außergewöhnlicher Umstände, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, nicht begonnen oder fortgesetzt werden können. Ein Verschulden Dritter, derer sich der Vorhabenträger zur Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten bedient, hat der Vorhabenträger zu vertreten.

§ 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbedingungen

- (1) *Das im Bebauungsplan enthaltene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, oder nur Teile davon, sind im Grundbuchblatt des Baugrundstückes zu sichern. Sollte das Baugrundstück aus mehreren Grundstücken bestehen, so sind die jeweiligen Rechte in den entsprechenden Grundbuchblättern einzutragen*

§ 6 Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehört

Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1"

- insbesondere die Beteiligung von Fachingenieuren für Erschließung, Grün- und Freiraumplanung usw.
- (2) Vermessungsplan: Der Vorhabenträger wird nach Satzungsbeschluss auf seine Kosten einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Vermessung des Plangebietes beauftragen. Dieser erstellt einen Vermessungsplan auf Grundlage des Bebauungsplanes und berücksichtigt die als Verkehrsflächen vorgesehenen an die Stadt zu übertragenden Flächen.
Auf dem Aufteilungsplan ist folgender Text einzufügen:
„Der vorliegende Aufteilungsplan ist auf der Grundlage des Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1" erstellt worden und stimmt mit diesem überein. Die Belange der betroffenen Fachdienststellen sind berücksichtigt worden. Die durch die rot angelegten Grenzen vorgesehenen Grundstücksaufteilung und der sie bestimmenden Vermessung wird zugestimmt.“.
Der Vermessungsplan ist hinsichtlich der öffentlichen Flächen mit der Stadt abzustimmen. Die Vermessung erfolgt vor Beginn der Bauarbeiten und vor Verkauf der Baugrundstücke bzw. Wohnungen. Der Verkauf der Grundstücke / Wohnungen darf erst begonnen werden, wenn der genehmigte Vermessungsplan vorliegt. Dieser Vermessungsplan ist der Stadt –Fachbereich Planung- als DXF-Datei und in Papierfassung zur Genehmigung vorzulegen. Die Weitergabe des Vermessungsplanes an das Landesamt für Vermessung und Geoinformation – Katasteramt – darf erst erfolgen, wenn die Stadt – Fachbereich Planung – und die/der Grundstückseigentümer den Aufteilungsplan genehmigt haben.
- (3) Bestandsplan: Für die Stadt Norderstedt ist nach Fertigstellung der Baumaßnahmen (Straße) ein Bestandsplan für das Stadtgrundkartenwerk zu erstellen. Die Einmessung ist durch ein anerkanntes und befähigtes Vermessungsbüro auszuführen. Alle Zeichnungen sind CAD-gestützt zu erstellen und zusätzlich zu den beauftragenden Unterlagen in digitaler Form (DXF (ASCII) oder Shape) zu liefern. Zur Kontrolle ist eine PDF- oder Tiffdatei sowie die Messpunkte als ASCII-Datei an den AG zu liefern.
- (4) Die Einmessung und Darstellung erfolgt auf der Grundlage des amtlichen Koordinatensystems ETRS 89/ UTM mit einer Lagegenauigkeit von +/- 5 cm. Die Stadt Norderstedt stellt dem Lizenznehmer kostenlos einen Auszug aus dem Stadtgrundkartenwerk für Auftragszwecke im DXF oder Shape-Format zur Verfügung, sowie die Passpunkte.
- (5) Zu liefern sind, sofern Veränderungen an der Topographie vorgenommen wurden, alle in der Richtlinie aufgeführten Symbole, Linien und Flächen gemäß der „Richtlinie der Topographie der Stadt Norderstedt“.
- (6) Für die Lieferung digitaler Daten an die Stadt Norderstedt sind ebenso die "Vorgaben zur Lieferung digitaler Karten an die Stadt Norderstedt zur Übernahme in das Geoinformationssystem der Stadt Norderstedt" zu beachten. Diese Vorgaben sind Bestandteil des Vertrages und stehen unter <http://www.norderstedt.de/Verwaltung-Politik/Verwaltung/Aktuelles/%C3%96ffentliche-Ausschreibungen> zum Download bereit, bzw. können beim Team Vermessung (vermessung@norderstedt.de) angefordert werden.

§ 7

Herstellung der Oberflächen im Gehrechtsbereich und Ein- und Ausfahrt

- (1) *Der Vorhabenträger übernimmt nach Maßgabe des VEP die Herrichtung der Oberflächen im Bereich des Gehrechts entlang der Berliner Allee. Dabei ist das Material für die Oberflächengestaltung mit der Stadt abzustimmen, im Zweifel bestimmt die Stadt die Materialien.*

Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1"

- (2) *Weiterhin wird der Vorhabenträger die Anknüpfung der Ein- und Ausfahrt in die Berliner Allee herstellen und so gestalten, dass nur eine „rechts rein und rechts raus“-Situation entsteht.*

§ 8

Leistungspflichten der Vertragsparteien

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, § 13 bleibt unberührt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Leistungen durchzuführen:
- Erstellung eines qualifizierten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß Baugesetzbuch (BauGB) nach Planzeichenverordnung mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründungstext einschließlich Umweltbericht (inkl. Vervielfältigungen) zur Durchführung des förmlichen Verfahrens, insbesondere zur Durchführung der Beteiligung der Dienststellen der Stadt, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB's), Fertigung der Auslegungs- und Satzungs-exemplare
 - Erstellung des grünordnungsplanerischen Fachbeitrages (inkl. Vervielfältigungen) für alle Beteiligung der Dienststellen der Stadt, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB's) und der nach § 29 BNatSchG zu beteiligenden Vereine und Verbände,
 - Abstimmung mit einzelnen Fachämtern der Stadt im Anschluss an den Ämterumlauf
 - Einholung aller erforderlicher Gutachten (z. B. schalltechnisches Gutachten, Verkehrsgutachten)
 - Erstellung von Plan, Begründung und Vorhabenpläne zum Auslegungsbeschluss zum Auslegungsbeschluss
 - Abstimmung mit TÖB im Anschluss an die TÖB-Beteiligung und Auslegung
 - Einarbeitung neuer Erkenntnisse und Ergebnisse (Gutachten, Stellungnahmen aus der Auslegung und Beteiligung etc.) in die Planung
 - Erstellung von Plan, Begründung und Vorhabenpläne zum Auslegungsbeschluss zum Satzungsbeschluss und zur Rechtskraft über den Bebauungsplan
 - Die Pläne und Texte sind für jeden Bearbeitungsschritt sowohl in Papierfassung als auch in digitaler Form an die Stadt zu liefern. Die Dateiformate für die digitale Übermittlung sind:
 - jeweils eine Planfassung in DXF und PDF,
 - jeweils eine Textfassung in PDF und WORD.
 - Der Vorhabenträger hat folgende Vorgaben zu beachten:
 - Die Abbildung der Planungen erfolgt gemäß der XPlanungs-kompatible Planzeichenverordnung 90.
 - Die auf XPlanungs-konforme Datenkonsistenz geprüften Daten sind – neben den bereits festgeschriebenen Formaten – im Format XPlanGML 5.2 (ggf. nach Absprache Vorgängerversionen) zu liefern
 - Importmöglichkeit von XPlanGML – Daten sollte beim Büro vorhanden sein.
 - die Richtlinien zur Erfassung von Topografie-Daten für das Norderstedter Stadtgrundgartenwerk (Grafikdaten),
 - die Vorgaben zur Lieferung digitaler Karten an die Stadt zur Übernahme in das Geoinformationssystem der Stadt und AGNB vom LVerGeo-SH
 - die Objektklassen Grünflächenkataster und die Objektklassen Topografie
 - Die Vorgaben und Richtlinien sind zu finden unter <https://www.norderstedt.de/Verwaltung->

Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1"

Politik/Verwaltung/Aktuelles/%C3%96ffentliche-Ausschreibungen/Daten%C3%BCbernahme-f%C3%BCr-Vermessungsleistungen.

- Die Vergabe von Planungsaufträgen seitens des Vorhabenträgers an Dritte sind frühzeitig mit der Stadt abzustimmen und sollen einvernehmlich erfolgen.
- (3) Hinsichtlich der Erfüllung der Verpflichtung des § 8 Abs. 2 unterliegt der Vorhabenträger dem Weisungsrecht der Stadt.
 - (4) Die Stadt verpflichtet sich, im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Leistungen durchzuführen, sofern die städtischen Gremien diese Verfahrensschritte beschlossen haben:
 - Beteiligung der Dienststellen der Stadt (Ämterumlauf) und der TÖB's
 - Benachrichtigung der TÖB von der Auslegung
 - Anfertigung der Vorlagen für Aufstellungs-, Auslegungsfassung und Satzungsbeschluss der Stadtvertretung, bzw. der zu beteiligenden Ausschüsse.
 - Durchführung der durch städtische Gremien beschlossenen Auslegungen
 - Einholung der Mitzeichnung der Dienststellen auf der Auslegungsfassung
 - Bekanntmachung der Satzung im Amtlichen Anzeiger.
 - (5) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Durchführung der aufgeführten Leistungen, mit Ausnahme der bei der Stadt Norderstedt entstehenden Personalkosten.
 - (6) Hinsichtlich der von der Stadt zu erbringenden Leistungen im Sinne dieses Vertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Erstattung der der Stadt entstandenen Kosten innerhalb eines Monats nach Anforderung durch die Stadt.
 - (7) Die Kostentragungsregelung gilt auch für den Fall, dass das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor dessen Inkrafttreten eingestellt wird. Schadensersatzansprüche wegen der Einstellung des Bebauungsplanes können gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.
 - (8) Die vom Vorhabenträger oder den von ihm beauftragten Büros erstellten Pläne und Texte gehen in das Eigentum der Stadt über. Darüber hinaus gelten die weiteren Vereinbarungen gemäß § 15.
 - (9) Sollte die Stadt Aufträge für Planung und/oder Gutachten vergeben, so verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Erstattung der dadurch entstandenen Kosten.

§ 9

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen und Bindungen dem neuen Vorhabenträger mit dieser Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der jetzige Vorhabenträger haftet der Stadt zusammen mit dem neuen Vorhabenträger für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
- (2) Die Regelungen des Absatzes 1 gelten entsprechend bei einer vorzeitigen Veräußerung von Grundstücken, die im Eigentum des Vorhabenträgers stehen und im Vertragsgebiet belegen sind.
- (3) Abweichend von Absatz 2 kann der Vorhabenträger mit Zustimmung der Stadt seine Grundstücke auch ohne eine entsprechende Übertragung der Vertragsverpflichtungen vorzeitig veräußern. Die Stadt wird ihre Zustimmung erteilen, wenn die vertraglichen Verpflichtungen des Vorhabenträgers bereits erfüllt oder auf andere Weise hinreichend gesichert sind. Die Weiterveräußerung lässt die in § 8 getroffenen Regelungen über die Kostentragungspflichten in diesen Fällen unberührt.

Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1"

§ 10 Baumersatzmaßnahmen

- (1) Der Kostenträger verpflichtet sich, die sich aus der Baumschutzsatzung ergebenden Ersatzmaßnahmen für durch sein Vorhaben abgehende Bäume vorzunehmen. Die Standorte für Ersatzbäume sind mit der Stadt abzustimmen und vor dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu sichern.

§ 11 Vertragsstrafe

- (1) Unbeschadet des Anspruchs auf Erfüllung kann die Stadt bei einem Verstoß des Vorhabenträgers gegen eine in § 4 getroffene Bestimmung für jeden Fall der Zuwiderhandlung bzw. Nichterfüllung eine Vertragsstrafe verlangen, und zwar bei einem Verstoß gegen die Bauantrags-, Baubeginns- und Fertigstellungsfristen jeweils bis zu 50.000 € (in Worten: fünfzig Tausend Euro) für jeden Monat und für jede der Baustufen und die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, insgesamt höchstens bis zum Betrage von 750.000 € (in Worten: siebenhundertfünfzigtausend Euro).
- (2) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe kann die Stadt nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und des mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen städtebaulichen und wohnungspolitischen Zweck sowie dem Maß des Verschuldens nach billigem Ermessen festsetzen. § 343 BGB (Herabsetzung der Strafe) bleibt unberührt.
- (3) Die Stadt kann auch Nachfristen gewähren, allerdings nur schriftlich und bis zu einem Zeitraum von drei Monaten je einzeltem Ereignis(Zeit)abschnitt, z. B. bei besonderen Marktlagen. Insoweit steht der Stadt ein Wahlrecht zwischen der Fristverlängerung, der Anwendung der Vertragsstrafe und der Aufhebung nach § 12 Abs. 6 BauGB zu. Wird das vertragswidrige Verhalten trotz Abmahnung fortgesetzt, kann die Stadt entscheiden, die Vertragsstrafe wiederholt zu erheben, oder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dann nach § 12 Abs. 6 BauGB aufzuheben. Bezüglich der Haftung der Stadt wird auf § 13 Abs. 2 dieses Vertrages hingewiesen.
- (4) Zur Absicherung der Vertragsstrafe leistet der Vorhabenträger spätestens 4 Wochen nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sicherheit in Höhe von 750.000 € (in Worten: siebenhundertfünfzigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft mit Gerichtsstand Norderstedt. Die Stadt wird diese Bürgschaft entsprechend dem Baufortschritt und in Teilbeträgen und nach Bauabschnitten wie folgt freigeben.
- | | | |
|-----------|---------------------------------|--------------------------------|
| 150.000 € | | Beantragung der Baugenehmigung |
| 150.000 € | | Baubeginn der Hochbaumaßnahme |
| 150.000 € | | Fertigstellung |
| 150.000 € | Ausgleichs-
/Ersatzmaßnahmen | Beginn |
| 150.000 € | Ausgleichs-
/Ersatzmaßnahmen | Fertigstellung |
- (5) Die Sicherheitsleistung wird nicht als Garantieleistung für die Erstellung der Hochbauten und der Erschließungsmaßnahmen gesehen, sondern dient ausschließlich zur Absicherung der Vertragsstrafe. Die Stellung einer Sicherheitsleistung für die Erschließungsmaßnahmen bleibt davon unberührt.

§ 12

Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1"

Öffentlich geförderter Wohnraum

- (1) *Der Kostenträger wird den Beschluss der Stadtvertretung vom 23.04.2013 umsetzen und mindestens 30 % der Wohnungen öffentlich gefördert errichten.*
- (2) Der Vorhabenträger wird der Stadt vor Satzungsbeschluss eine verbindliche Vereinbarung zwischen ihm und der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB-SH) vorlegen, aus der hervorgeht, wie viele Wohnungen öffentlich gefördert errichtet werden und welcher Förderweg für jede Wohnung vorgesehen ist. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass ohne Vorlage dieser Vereinbarung der Satzungsbeschluss durch die Stadtvertretung nicht gefasst werden wird.

§ 13

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan.
Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.

§ 14

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist sechsfach ausgefertigt. Die Stadt erhält 4 Ausfertigungen, der Vorhabenträger 2 Ausfertigungen.
- (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 Sinn und Zweck der unwirksamen Klausel rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 15

Urheberrecht

- (1) Der Vorhabenträger wird seinen Auftragnehmern auferlegen, dass diese die folgende Regelung in Ihren Verträgen akzeptieren:
 1. Der Auftraggeber darf die Unterlagen für das im Vertrag genannte Planungsvorhaben ohne Mitwirkung des Auftragnehmers nutzen und ändern; dasselbe gilt auch für das ausgeführte Werk. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer vor wesentlichen Änderungen eines nach dem Urheberrecht geschützten Werkes soweit zumutbar anhören. Vorschläge des Auftragnehmers sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung des Auftraggebers wirtschaftlich, funktionell oder konstruktiv Bedenken entgegenstehen. § 14 UrhG bleibt unberührt.
 2. Der Auftraggeber hat das Recht zur Veröffentlichung unter Namensangabe des Auftragnehmers. Der Auftragnehmer bedarf zur Veröffentlichung der vorherigen

Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1"

schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers; sie darf nur aus dienstlichen Gründen, die schriftlich mitzuteilen sind, versagt werden.

- (2) Der Vorhabenträger überträgt seinen Anspruch am Urheberrecht an die Stadt.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet.

§ 16

Plan zur Baustellenabwicklung

- (1) Der Plan zur Baustellenabwicklung mit verbindlichen Angaben zum Schutz der Straßenbäume Nr. 2157 und 2158 ist vom Vorhabenträger zu erstellen und der Stadt vor Satzungsbeschluss zur Genehmigung vorzulegen. Die Baustellenabwicklung erfolgt im Sinne dieses Planes, Abweichungen sind mit der Stadt abzustimmen. Die verkehrsrechtlichen Genehmigungen sind vom Vorhabenträger einzuholen und mögliche Hinweise der Verkehrsaufsicht zu beachten.
- (2) Sollten nach Erteilung der Genehmigungen Änderungen notwendig werden, so sind diese einzeln bei der Verkehrsaufsicht der Stadt zu beantragen. Erst mit der Genehmigung der Verkehrsaufsicht dürfen die Änderungen vorgenommen werden. Bei gravierenden Änderungen ist zu überprüfen, ob eine Änderung des Vertrages oder seiner Anlagen notwendig wird. Daher hat der Vorhabenträger jede Änderung auch der Stadt (Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr) mitzuteilen. (Verweis auf § 21)

§ 17

Stellplätze für das Vorhaben

- (1) Der Vorhabenträger wird für das Vorhaben folgende Stellplätze für PKW nachweisen:
 - für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sind 0,5 Stellplätze je Wohneinheit (WE) nachzuweisen
 - für den nicht geförderten Wohnungsbau sind 0,7 Stellplätze je WE nachzuweisen,
 - für die gewerblichen Flächen sind 1 Stellplatz je angefangenen 50 m² gewerblicher Nutzung inkl. der Nebenflächen nachzuweisen
- (2) Der Vorhabenträger wird für das Vorhaben folgende Einstellplätze für Fahrräder nachweisen:
 - für den Wohnungsbau sind 1 : 2 Stellplätze je WE nachzuweisen,
 - für die gewerblichen Flächen sind 1 Stellplatz je angefangenen 150 m² gewerblicher Nutzung inkl. der Nebenflächen nachzuweisen

Hinweis: Abstimmung Vorhabenträger mit der unteren Bauaufsichtsbehörde erforderlich

§ 18

Energiekonzept

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sich an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Norderstedt anzuschließen. Die Gebäude werden mindestens im Kfw55 Standard errichtet.

§ 19

Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1"

Einzelhandel

Die gewerblichen Flächen, die ausschließlich im Erdgeschoss liegen, dürfen durch Einzelhandel genutzt werden. Großflächiger Einzelhandel (mehr als 799 m² Verkaufsfläche (VK)) ist ausgeschlossen. Die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes Dr. Lademann & Partner, 02.10.2019 einzuhalten. Damit ist die gesamte VK für Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel einschließlich Apotheken im Plangebiet auf insgesamt höchstens 870 m² beschränkt.

§ 20 Sondernutzungen

- (1) Für die Sondernutzung der öffentlichen Flächen während der Bauzeit sind vom Vorhabenträger entsprechende Anträge an die Stadt zu stellen. Diese werden von der Stadt nach Prüfung der Notwendigkeit und Machbarkeit genehmigt werden, wenn die Prüfung zu einem positiven Ergebnis kommt. Es wird schon jetzt darauf hingewiesen, dass für die Sondernutzung vom Vorhabenträger Gebühren erhoben werden. Diese betragen zurzeit z. B. für eine Gehwegüberfahrt 3,00 €/m² für jeden angefangenen Monat des Bestehens der Gehwegüberfahrt (auch die Zeit während des Baues und des Abbaues),
Für die Nutzung öffentlicher Flächen während der Bauzeit werden 3,50 €/m² je angefangener Woche erhoben, in der die Fläche für den öffentlichen Verkehr nicht zugänglich ist.
- (2) Werden im Zuge des Bauvorhabens Rückverankerungen und / oder Erdanker notwendig, welche den öffentlichen Verkehrsraum betreffen und nach Fertigstellung dort verbleiben sollen, ist hierfür ein Gestattungsvertrag mit der Stadt Norderstedt zu schließen. Hierfür genügt ein formloser Antrag, welcher beim Fachbereich für Allgemeine Ordnungsaufgaben - Frau Baumann (040 53595 158) oder Frau Hauer (040 53595 157) zu stellen ist. Dieser sollte einen genauen Lageplan sowie einen Konzeptplan beinhalten inkl., einer individuellen Baubeschreibung.
Für den dauerhaften Verbleib der Anker im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden einmalige Kosten bei Abschluss des Gestattungsvertrages erhoben. Die Kosten pro Anker sind abhängig von deren individuellem Verbau, der gesamten Anzahl sowie die jeweilig genutzte öffentliche Fläche. Sie beläuft sich auf circa 160,00 € bis 220,00 € pro Anker.
- (3) Für anderweitig dauerhaft genutzte öffentliche Verkehrsflächen gilt selbiges Verfahren. Für erlaubnispflichtige Sondernutzungen nach § 2 der Satzung der Stadt Norderstedt über die Sondernutzung an Gemeindestraßen und Ortsdurchfahrten werden Gebühren nach Maßgabe der dort beigefügten Anlage 1 erhoben. Es handelt sich hierbei ausschließlich um die Regelung einer dauerhaften Flächennutzung öffentlicher Verkehrsräume. Für die einmalige Abgeltung wird ebenfalls die Jahresgebühr für 25 Jahre berechnet.

§ 21 Entwässerung

- (1) Der Vorhabenträger hat die im Entwässerungskonzept dargestellten und mit dem Betreiber der U-Bahn-Linie U 1 abgestimmten und von diesem genehmigten Maßnahmen für die Verbringung des Oberflächenwassers durchzuführen. Sollten sich nach Satzungsbeschluss Änderungen ergeben, so sind diese wieder mit dem Betreiber der U 1 abzustimmen und von diesem zu genehmigen, sofern er davon betroffen ist. Die notwendigen Kosten für Maßnahmen der

Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1"

Oberflächenentwässerung auf dem Grundstück des Betreibers der U1 oder im öffentlichen Raum sind vom Vorhabenträger in voller Höhe zu tragen.

- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er, wenn dies aus seiner Sicht notwendig ist, für neue Schmutzwasser-Übergabeschächte von der Stadt mit den entsprechenden Gebühren belastet werden wird.

§ 22 Baumerhalt

Der Kostenträger verpflichtet sich, im Zuge der Baumaßnahmen die Vorschriften der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP 4 einzuhalten. Insbesondere sind alle am Bau beteiligten Firmen (auch Sub-Unternehmen) auf die strikte Einhaltung der Auflagen zum Baumschutz hinzuweisen. Verstöße gegen die Auflagen zum Baumschutz können zum zeitweisen Baustopp der Baustelle führen.

Jegliche Lagerung (Betonmischmaschinen, Erdaushub, Steine, Toiletten, Container, etc.) auf dem Wurzelbereich oder sonstige Verdichtung oder Beeinträchtigung des Wurzelbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,5 m nach allen Seiten) der Straßenbäume Nr. 2157 und Nr. 2158 ist verboten. **Die Errichtung eines fest zu verankernden Schutzzaunes um den Wurzelbereich (i.d.R. Kronentraufe zzgl. 1,5 m nach allen Seiten) der Straßenbäume** ist vor Baustellenbeginn durch den Fachbereich Natur und Landschaft der Stadt Norderstedt (Tel.: 040 53595-274) abzunehmen. Die erforderlichen und die mit dem Fachbereich Natur und Landschaft abgestimmten Baumschutzmaßnahmen sind für die gesamte Laufzeit der Baustelle vom Kostenträger vorzuhalten.

§ 23 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Norderstedt, den
Für die Stadt Norderstedt

Hamburg, den
Für die Kabs Immobilien Invest
GmbH & Co. KG

Roeder
Oberbürgermeisterin

2. 601. hel z. Kts.
3. 60.1 z. Kts.
4. III z. Kts.
5. I m. d. B. u. U.
6. z. Vg.