

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

**Entwurf, Stand: 19.01.2022**

## **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 I GmbH,**  
**in Bosteler Feld 14, 21218 Seevetal,**  
- 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 22 / 0008 des Stuv am 03.02.2022**  
**Hier: Entwurf des Durchführungsvertrags**

## **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 198 Wohneinheiten (im 1.-6. Obergeschoss), davon 30 % sozial gefördert, und Gewerbe-/ Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss mit max. 3.750m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
  - Errichtung von Kfz-Stell-/Parkplätzen in einer Tiefgarage, hinzu kommen die erforderlichen Fahrradabstellmöglichkeiten, näheres Regelt der § 8 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: 21.12.2021 (Anlage 4)
- e) der Freiflächengestaltungsplan, (Anlage 5)
- f) Bestätigung der Investitionsbank zum öffentlich gefördertem Wohnungsbau und Kommunale Stellungnahme vom 19.06.2020 (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) Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben Dr. Lademann & Partner, Stand: 02.10.2019 (Anlage 10)
- k) Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis, GT-Consult, Stand: 09.08.2020 (Anlage 11)

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

### **§ 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). Weitere Ausführungen zum Vorhaben finden sich im Funktionsplan (Anlage 3), im Freiflächengestaltungsplan (Anlage 5) und im Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis (Anlage 11). Das Vorhaben umfasst in den sechs Obergeschossen 198 Wohnungen, davon 60 Wohnungen sozial gefördert und 54 Wohnungen barrierefrei. Es umfasst weiterhin ca. 3.743 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche gewerbliche Flächen im Erdgeschoss (davon ca. 1.481 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.12.2021 und 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 18 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 Baufertigstellungstermin Rohbau Herstellung Rohdecke wird als Frist 30 Monate ab Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung
  - e) Als spätester Fertigstellungstermin der gesamten Baumaßnahme wird als Frist 40 Monate ab Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung/Zugang der Baufreigabe festgesetzt;
  - f) die restlichen Erschließungsarbeiten sowie sonstigen Leistungen (wie Errichtung der sozial geförderten Wohnungen, Fertigstellung der Oberflächen gem. § 7 und Bestellung der Grunddienstbarkeit gem. § 5) dieses Vertrages sind spätestens 6 Monate danach zum Abschluss zu bringen. Die Frist verlängert sich im gleichen Maße, wie Nachfristen gemäß § 13 Abs. 3 dieses Vertrages gewährt werden.
  - g) 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.

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

### **§ 5**

#### **Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbedingungen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt an seinem Grundstück, auf welchem im vorhabenbezogenen Bauungsplan 334 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit/Grunddienstbarkeit für das unentgeltliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor Satzungsbeschluss zu bestellen.

### **§ 6**

#### **Vorbereitungsmaßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehört 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 Bauungsplanes und berücksichtigt die als Verkehrsflächen vorgesehenen zugunsten der Stadt mit dem Geh-, Fahr- und Leistungsrechten gemäß § 5 Abs. 1 belasteten Flächen.  
Auf dem Aufteilungsplan ist folgender Text einzufügen:  
„Der vorliegende Aufteilungsplan ist auf der Grundlage des Bauungsplan 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“.

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

- (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" (Anlage 7) 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 Gehrechts- und Fahrrechtsbereich 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.
- (2) Weiterhin wird der Vorhabenträger die Anknüpfung der Ein- und Ausfahrt in die Berliner Allee unter Beachtung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens (Anlage 9) herstellen und so gestalten, dass nur rechts auf das Grundstück eingebogen und auch das Grundstück nur nach rechts verlassen werden kann. Eine Änderung dieser Regelung ist nur auf Grundlage eines neuen Verkehrsgutachtens und im beidseitigen Einvernehmen möglich.

### **§ 8**

#### **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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nachzuweisen
- (2) Der Vorhabenträger wird für das Vorhaben folgende Einstellplätze für Fahrräder nachweisen:
- für den Wohnungsbau sind 2 Stellplätze je WE nachzuweisen,
  - für die gewerblichen Flächen sind 1 Stellplatz je angefangenen 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nachzuweisen

### **§ 9**

#### **Energiekonzept**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sich an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Norderstedt anzuschließen. Die Gebäude werden mindestens im KfW55 Standard errichtet

### **§ 10**

#### **Baumersatzmaßnahmen und Baumerhalt**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die sich aus der Baumschutzsatzung ergebenden Ersatzmaßnahmen für durch sein Vorhaben abgehende Bäume vorzunehmen. Die Standorte für Ersatzbäume sind gem. Anlage 4 und 5 durch den Vorhabenträger vor Fertigstellung umzusetzen.

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

- (2) Der Vorhabenträger 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.

### **§ 11**

#### **Leistungspflichten der Vertragsparteien**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, § 21 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 Satzungssexemplare
  - 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 § 63 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.

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

- 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 Stadtgrundartenwerk (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-Politik/Verwaltung/Aktuelles/%C3%96ffentliche-Aus-schreibungen/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 § 11 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 Satzungsfassung
  - 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. Schadenersatzansprüche 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 § 20.
- (9) Sollte die Stadt Aufträge für Planung und/oder Gutachten in Abstimmung mit dem Vorhabenträger vergeben, so verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Erstattung der dadurch entstandenen Kosten.

### **§ 12**

#### **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.
- (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.

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

- (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 § 11 getroffenen Regelungen über die Kostentragungspflichten in diesen Fällen unberührt.

### **§ 13 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 in §4 (2) genannten Realisierungsschritte des Bauvorhabens 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 sechs 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 § 21 dieses Vertrages hingewiesen.
- (4) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er spätestens 4 Wochen nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sicherheit in Höhe von 750.000 EUR (in Worten siebenhundertfünfzigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der Europäischen Union zugelassenen und niedergelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, soweit diese nicht auf arglistiger Täuschung beruhen, sowie der Aufrechenbarkeit und Vorausklage. Das Recht zur Anfechtung und Aufrechnung ist nicht ausgeschlossen, sofern der Anfechtungsgrund bzw. die Forderung unstreitig und rechtskräftig festgestellt sind. Die Bürgschaft wird durch die Stadt Norderstedt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen je 150.000 Euro wie folgt freigegeben (analog §4(2)):
- a) 50.000 € Stellung eines vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrages
  - b) 50.000 € Räumung des Baufeldes
  - c) 50.000 € Baubeginn
  - d) 150.000 € Fertigstellung der Rohdecke des obersten Geschoss
  - e) 150.000 € Baufertigstellung
  - f) 300.000 € die restlichen Erschließungsarbeiten sowie sonstigen Leistungen (wie Errichtung der sozial geförderten Wohnungen, Fertigstellung der Oberflächen gem. § 7 und Bestellung der Grunddienstbarkeit gem. § 5)

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

- (5) Die Sicherheitsleistung wird nicht als Garantieleistung für die Erstellung der Hochbauten und der Erschließungsmaßnahmen gesehen, sondern dient ausschließlich zur Absicherung der Vertragsstrafe.

### **§ 14 Öffentlich geförderter Wohnraum**

- (1) Der Vorhabenträger 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 Bestätigung der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB-SH) (Anlage 6) 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 Bestätigung der Satzungsbeschluss durch die Stadtvertretung nicht gefasst werden wird.

### **§ 15 Plan zur Baustellenabwicklung**

- (1) Der Plan zur Baustellenabwicklung (Anlage 8) 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, die den Bereich Verkehr betreffen, notwendig werden, so sind diese einzeln bei der Verkehrsaufsicht der Stadt Norderstedt 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.

### **§ 16 Einzelhandel**

- (1) Die gewerblichen Flächen, die ausschließlich im Erdgeschoss liegen, dürfen durch Einzelhandel genutzt werden. Großflächiger Einzelhandel (mehr als 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK)) ist ausgeschlossen. Die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes Dr. Lademann & Partner, 02.10.2019 (Anlage 10) einzuhalten. Damit ist die gesamte VK für Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel einschließlich Apotheken im Plangebiet auf insgesamt höchstens 870 m<sup>2</sup> beschränkt. Darüber hinaus gelten folgende Einschränkungen und Bestimmungen:
- Zulässig sind maximal vier Ladengeschäfte mit einer VK zwischen 400 und 800 m<sup>2</sup> sowie maximal drei Ladengeschäfte mit einer VK unterhalb von 100 m<sup>2</sup> zugelassen (VK ist die gesamte dem Kunden ordnungsgemäß zugängliche Fläche einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich der Schaufenster, soweit sie von Kunden betreten werden können) innerhalb der VK mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.ä.). Zur Verkaufsfläche zählen die Flächen, die außerhalb der Verkaufsräume liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden; auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an. Nicht zur Verkaufsfläche zählen: Gastronomieflächen (Restaurants u.ä.), Nebenflächen (z.B. Personalräume, Toilet-

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

ten, Lagerflächen), allgemein zugängliche Flächen (z.B. Ladenpassagen), soweit sie nicht für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden, Kinderspielplätze, Kinderbetreuungsflächen und Verwaltungsflächen (Büros, Toiletten etc.);

- Ladengeschäfte mit einer anderen VK sind nicht gestattet (z. B. 300 m<sup>2</sup>);
- maximal 800 m<sup>2</sup> VK mit dem Sortiment Lebensmittel sind gestattet;
- die Sortimente Sportbekleidung, Sportgeräte und Elektro sowie die Nutzungen: Fitnessstudio und Hartwarendiscounter sind ausgeschlossen.

(2) *Die Zugänge zu den Ladengeschäften liegen jeweils zur Außenseite des Gebäudes, straßenseitig. Die Ladengeschäfte sind weder durch einen Zugang untereinander noch durch einen im Gebäude gelegenen Durchgangsbereich verbunden (Mall-Charakter).*

(3) *Die Anlieferung für die Einzelhandelsbetriebe erfolgt mit Fahrzeugen in einer Gewichtsklasse von max. 7,5 Tonnen.*

### **§ 17 Sondernutzungen**

- (1) Für die Sondernutzung der öffentlichen Flächen während der Bauzeit sind vom Vorhabenträger entsprechende Anträge an die Stadt zu stellen.
- (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 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.
- (3) Für anderweitig dauerhaft genutzte öffentliche Verkehrsflächen gilt das Verfahren wie in Abs.1 und 2 beschrieben. 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.

### **§ 18 Entwässerung**

- (1) Der Vorhabenträger hat die im Entwässerungskonzept (Anlage 11) dargestellten und von ihm mit dem Betreiber der U-Bahn-Linie U 1 abgestimmten und von diesem genehmigte 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 Oberflächenentwässerung auf dem Grundstück des Betreibers der U1 oder im öffentlichen Raum sind vom Vorhabenträger in voller Höhe zu tragen.

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

- (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.

### **§ 20 Urheberrecht**

- (1) Der Vorhabenträger ist damit einverstanden, dass von ihm zur Verfügung gestellte Planungsunterlagen (Pläne, Gutachten, Studien usw.) im Rahmen der ordnungsgemäßen Durchführung dieses Vertrages und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 334 verwendet, vervielfältigt und öffentlich zugänglich gemacht werden.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, in allen Verträgen mit Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, die sich auf Planungs- und Gutachterleistungen im Rahmen der ordnungsgemäßen Durchführung dieses Vertrages und des Bebauungsplanverfahrens beziehen, Folgendes zu vereinbaren:  
*„Die Stadt Norderstedt hat das Recht, die Unterlagen mit sämtlichen Voruntersuchungen der Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros für die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen zum vorgesehenen Zweck der Umsetzung dieses Vertrages und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zu nutzen, zu vervielfältigen und zu ändern. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros und ihre Rechtsnachfolger sind gegenüber der Stadt Norderstedt verpflichtet, Abweichungen von den Unterlagen zu gestatten. Die Stadt Norderstedt wird ihr Nutzungsinteresse mit dem Bestandsinteresse des Urheberberechtigten abwägen und eine möglichst geringe Beeinträchtigung des urheberrechtlich geschützten Werkes anstreben. Dies gilt auch für das ausführende Werk. Von einer wesentlichen Änderung oder Erweiterung der Planungsunterlagen und des ausführenden Werkes sind die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros von der Stadt Norderstedt, soweit zumutbar, zu hören. § 14 Urheberrechtsgesetz bleibt hiervon unberührt.*

*Veröffentlichungen dürfen Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros nur unter Namensangaben auch der Stadt Norderstedt vornehmen. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros bedürfen zu Veröffentlichungen der Einwilligung der Stadt Norderstedt. Diese kann ihre Einwilligung aus wichtigem Grund verweigern.*

*Die vorgenannten Absätze gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis zwischen dem Vorhabenträger und den Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, gleich aus welchem Grund, vorzeitig endet. Die Wahrnehmung der vorgenannten Rechte durch die Stadt Norderstedt ist mit den mit dem Vorhabenträger vereinbarten Honoraren abgegolten. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros machen keine urheberrechtlichen Ansprüche gegenüber der Stadt Norderstedt geltend“*

*Der Vorhabenträger sichert der Stadt zu, dass diese die schutzrechtsfähigen Werke Dritter (z. B. urheberrechtlich geschützte Gutachten, Planungen etc.), die er beauftragt hat und zum Zweck der Bauleitplanung und des Baugenehmigungsverfahrens der Stadt überlässt, zu den vorgenannten Zwecken ohne die Verletzung gewerblicher Schutzrechte uneingeschränkt nutzen, verwenden und ändern darf. Soweit die Stadt von Dritten für eine Verletzung solcher gewerblichen Schutzrechte in Anspruch genommen wird, kann sie verlangen, dass der Vorhabenträger sie von dieser Inanspruchnahme freistellt. Dies gilt auch für die Kosten der Rechtsverteidigung. Die Stadt wird solche Ansprüche Dritter nicht anerkennen oder befriedigen, ohne dem Vorhabenträger zuvor die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.*

- (3) Die Ansätze (1) und (2) gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet.

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

**§ 21  
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 Verlauf eines gerichtlichen Streifverfahrens festgestellt wird.

**§ 22  
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.

**§ 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 Firma Kabs Immobilien Invest I GmbH

---

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.