

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

## **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, diese wiederum vertreten durch den Ersten Stadtrat Dr. Christoph Magazowski -

- nachstehend „**Stadt**“ genannt -

und der

**Firma Quarterback Premium 5 GmbH,**  
**Käthe-Kollwitz-Straße 21, 04109 Leipzig,**  
- vertreten durch Herrn Jens Funck und Frau Stephanie Gohla -

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:

## **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> Bruttogrundfläche
  - 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) Eingangsbestätigung über den Antrag auf Förderung bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein zum öffentlich geförderten Wohnungsbau vom 16.11.2022 und Kommunale Stellungnahme vom 24.05.2022 (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) Baustelleneinrichtungsplan (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)
- l) Entwurf Gehrechte (Anlage 12)
- m) Bauzaunbanner (Anlage 13)

## **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 35 Wohnungen barrierefrei erreichbar. Es umfasst weiterhin ca. 3.743 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche 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
  - d) Als spätester Baufertigstellungstermin für Rohbau mit Herstellung Rohdecke wird als Frist 30 Monate ab Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung
  - e) Als spätester Fertigstellungstermin der gesamten Baumaßnahme wird als Frist 54 Monate ab Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung/Zugang der Baufreigabe festgesetzt;
  - f) die restlichen Erschließungsarbeiten sowie sonstigen Leistungen (wie Fertigstellung der Oberflächen wie z.B. Gehwegflächen gem. § 7 dieses Vertrages sind spätestens 6 Monate danach zum Abschluss zu bringen.
- (3) Die Frist verlängert sich im gleichen Maße, wie Nachfristen gemäß § 13 Abs. 3 dieses Vertrages gewährt werden.
- (4) Die Fristen aus Absatz 1 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) Während der Baumaßnahme ist eine Flächenattraktivierung durch den Vorhabenträger vorzunehmen. Der Zaun um das Grundstück ist vom Vorhabenträger

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

mit dem Bauzaunbanner entsprechend der Anlage 13 zu bespannen. Änderungen sind nur in Abstimmung mit der Stadt möglich.

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

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt an seinem Grundstück, auf welchem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 334 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten/Grunddienstbarkeiten für das unentgeltliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht binnen 3 Monaten nach Satzungsbeschluss nach dem Muster der Anlage 12 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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) 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.
- (3) 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.
- (4) 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“.
- (5) 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.

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

### **§ 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 gem. Bebauungsplan Nr. 334. 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 umzusetzen.
- (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

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

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.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei Maßnahmen zur Absenkung des Grundwassers die Baumbestände im Wirkungsbereich der Absenkung (im sog. Absenkungstrichter) ausreichend zu bewässern. Vor Beginn der temporären Grundwasserabsenkung sind dazu die notwendigen Maßnahmen (Bewässerung der Bäume mit abgepumptem Grundwasser) umzusetzen und zu überwachen (Überwachung Bodenfeuchte und Grundwasserstand, Überwachung Baumschutzmaßnahmen und Baumvitalität). Die erforderlichen Maßnahmen für den Baumbestand sind im Vorwege mit der Stadt, Fachbereich Natur und Landschaft, Ansprechpartner Herr Sprenger, Durchwahl -236, im Detail abzustimmen. Es wird die Beteiligung einer externen Fachbauleitung zum Baumschutz erforderlich. Die Beauftragung einer solchen Fachbauleitung ist der Stadt vor Beginn der Grundwasserabsenkung vorzulegen.

### **§ 11**

#### **Leistungspflichten der Vertragsparteien**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, § 23 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 § 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

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

- 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 TopografieDie Vorgaben und Richtlinien sind zu finden unter <https://www.norderstedt.de/Politik-und-Rathaus/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 § 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 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

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

gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

- (8) Die vom Vorhabenträger oder den von ihm beauftragten Büros erstellten und übergebenen Pläne und Texte gehen insoweit unter Wahrung des Urheberrechts in das Eigentum der Stadt über. Darüber hinaus gelten die weiteren Vereinbarungen gemäß § 22
- (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 oder Teilen davon, die im Eigentum des Vorhabenträgers stehen und im Vertragsgebiet belegen sind.
- (3) Der Stadt ist bekannt, dass der Vorhabenträger das Vorhabengrundstück bereits vor Abschluss dieses Durchführungsvertrages ohne Übertragung der in diesem Vertrag geregelten Vertragspflichten an die GSW Immobilien AG, Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin (nachfolgend Käuferin genannt), veräußert hat. Nach dem Grundstückskaufvertrag vom 20.07.2021 ist der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens, das Gegenstand dieses Vertrages ist, gegenüber der Käuferin verpflichtet. Der Eigentumsübergang (Eintragung der Käuferin als Eigentümerin in das Grundbuch) ist noch nicht erfolgt; der Eigentumswechsel ist der Stadt unverzüglich anzuzeigen. Die Stadt erklärt hiermit bereits jetzt die Zustimmung hinsichtlich des Eigentümerwechsels. Der Vorhabenträger ist zudem verpflichtet, der Stadt eine eventuelle Rückabwicklung des Kaufvertrages nach einem Rücktritt vom Kaufvertrag durch ihn oder die Käuferin bzw. etwaige Rechtsnachfolger beider unverzüglich anzuzeigen. Eine Rückabwicklung des Kaufvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Käuferin berechtigt die Stadt zum Rücktritt vom Durchführungsvertrag und zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Stadt wird von dem Rücktrittsrecht nach diesem Absatz nur Gebrauch machen, wenn die Finanzierung des Vorhabens nicht gesichert ist und/oder wenn Tatsachen die Annahmen rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens entsprechend des Vorhabens- und Erschließungsplan innerhalb der vereinbarten Fristen gefährdet ist.
- (4) Abweichend von Absatz 2 Satz 1 ist eine erneute Veräußerung des Vorhabengrundstücks oder Teilen davon vor Erfüllung dieses Durchführungsvertrags ohne eine entsprechende Übertragung der Vertragsverpflichtungen nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Der Vorhabenträger hat durch entsprechende Vereinbarungen mit der Käuferin sicherzustellen, dass die Zustimmung der Stadt vor einer erneuten Veräußerung des Vorhabengrundstücks oder Teilen davon eingeholt wird. Die Stadt wird ihre Zustimmung erteilen, wenn die vertraglichen Verpflichtungen des Vorhabenträgers bereits auf andere Weise hinreichend gesichert sind. Die Pflicht zur Kostentragung nach § 11 bleibt von einer Weiterveräußerung nach diesem Absatz (4) unberührt.

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

### **§ 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 insgesamt höchstens bis zum Betrage von 700.000 € (in Worten: siebenhunderttausend 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 § 22 dieses Vertrages hingewiesen.

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

- (1) Der Vorhabenträger wird den Beschluss der Stadtvertretung vom 23.04.2013 umsetzen und mindestens 30 % der Wohnungen (d.h. mindestens 60 Wohnungen) nach den jeweils gültigen Bestimmungen des Gesetzes zum Zeitpunkt der Antragsstellung bei der Investitionsbank SH über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz - SHWoFG) sowie der Landesverordnung zur Durchführung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG-DVO), den Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG) und der Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL) herstellen und zwar innerhalb von 54 Monaten ab Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung.
- (2) Der Vorhabenträger wird der Stadt folgende Unterlagen vorlegen:
  - die Eingangsbestätigung über den Antrag auf Förderung bei der Investitionsbank SH (Anlage 6) vor Satzungsbeschluss
  - der Bewertungsvermerk der ARGE spätestens zwei Wochen nach Erhalt
  - der Förderbescheid unmittelbar (spätestens zwei Wochen ab Erhalt)
- (3) Unabhängig von den Vertragsstrafen nach § 13 für die Durchführung des Vorhabens verpflichtet sich der Kostenträger bei Nichterfüllung der Verpflichtungen aus § 14 Abs. 1 auf Anforderung der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000€ für jede fehlende Wohnung im geförderten Wohnungsbau, die nicht errichtet ist, zu zahlen. Die Gesamthöhe der Vertragsstrafe nach Satz 1 ist auf einen Betrag in Höhe von 3.000.000€ begrenzt. Die Fälligkeit der Vertragsstrafe tritt 62 Monate

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

nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung ein. Die Frist der Fälligkeit der Vertragsstrafe kann mit Zustimmung der Stadt bei besonderen Umständen verlängert werden, entsprechend § 13 Abs. 3.

### **§ 15 Bürgschaft**

- (1) 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 700.000 EUR (in Worten siebenhunderttausend 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 wie folgt freigegeben (analog §4(2)):
- a) 50.000 € Stellung eines vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrages
  - b) 50.000 € Baubeginn
  - c) 150.000 € Fertigstellung der Rohdecke des obersten Geschoss
  - d) 150.000 € Baufertigstellung inkl. Errichtung der öffentlich geförderten Wohnungen
  - e) 300.000 € die restlichen Erschließungsarbeiten, Vorlage der Eintragung zur Finanzierungssicherung in Abteilung drei des Grundbuches entsprechend der Forderung der IBSH und Zweckbindung im Grundbuch sowie sonstigen Leistungen (Fertigstellung der Oberflächen gem. § 7 und Bestellung der Grunddienstbarkeit gem. § 5)
- (2) Die Sicherheitsleistung wird nicht als Garantieleistung für die Erstellung der Hochbauten und der Erschließungsmaßnahmen gesehen, sondern dient ausschließlich zur Absicherung der Vertragsstrafe.
- (3) Der Vorhabenträger zeigt die Erledigung der einzelnen Punkte aus Satz (1) a.) bis e.) schriftlich bei der Stadt an. Die Stadt hat die Gelegenheit die angezeigte Erledigung vor Ort zu prüfen. Wenn keine schriftliche Freigabe oder Aufforderung zur Nachbesserung seitens der Stadt binnen 6 Wochen nach Zugang der Erledigungserklärung nach Satz 1 erfolgt ist, gilt die Freigabe der (Teil-)bürgschaft(en) als erteilt. Eine Verlängerung der Frist ist bei besonderen Umständen möglich und wird dem Vorhabenträger von der Stadt innerhalb von vier Wochen ab Eingang der Erledigungsanzeige bei der Stadt schriftlich mitgeteilt.

### **§ 16 Plan zur Baustellenabwicklung**

- (1) Der Baustelleneinrichtungsplan (Anlage 8) mit verbindlichen Angaben zum Schutz der Straßenbäume Nr. 2157 und 2158 wurde vom Vorhabenträger erstellt und der Stadt vor Satzungsbeschluss zur Genehmigung vorgelegt. Die Baustellenabwicklung erfolgt im Sinne dieses Planes, Abweichungen sind mit der

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

Stadt abzustimmen. Die verkehrsrechtlichen Genehmigungen sind vom Vorhabenträger einzuholen und mögliche Hinweise der Verkehrsaufsicht zu beachten. Im Rahmen der Baustellenabwicklung ist ein sicherer Rad- und Fußverkehr vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt zu gewährleisten.

- (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.

### **§ 17 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, Toiletten, Lagerflächen), allgemein zugängliche Flächen (z.B. Ladenpassagen), soweit sie nicht für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden, Kinderspielflächen, 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.

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

### **§ 18 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.

### **§ 19 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 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 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.

### **§ 20 Altlasten**

- (1) Der Oberboden auf Freiflächen außerhalb von Baukörpern und abgedeckten, befestigten Wegen ist mit einer mindestens 0,35 m mächtigen unbelasteten, vegetationsfähigen, nicht bindigen Bodenschicht auszutauschen oder durch Untersuchung die Schadstofffreiheit des Oberbodens zu nachzuweisen.
- (2) Die Maßnahme muss von einem Sachverständigen nach §18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) geplant, begleitet und dokumentiert werden. Die Stadt, die untere Bodenschutzbehörde und die untere Abfallbehörde des Kreises Segeberg sind rechtzeitig über den Beginn der Maßnahme zu informieren und der Ablauf der Maßnahme ist abzustimmen. Fachliche Hinweise der Behörden sind zu

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

berücksichtigen, die Dokumentation über die erfolgte Maßnahme ist den Behörden unaufgefordert zur Verfügung zu stellen. Ansprechpartner bei der Stadt ist Frau Wagner, Durchwahl -279.

### **§ 21 Erschütterungen und Sekundärer Luftschall**

Im Plangebiet des B 334 ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) nicht überschreitet.

### **§ 22 Urheberrecht**

- (1) Die Stadt darf die Leistungen des Vorhabenträgers bzw. der von ihm mit der Erstellung der Planunterlagen beauftragten Dritten (Leistungsverfasser) im Rahmen der ordnungsgemäßen Durchführung dieses Vertrages und für den vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 334 kostenfrei auf alle Nutzungsarten, insbesondere Verwendung, Vervielfältigung und Veröffentlichung, unter Nennung des Leistungsverfassers nutzen und nutzen lassen.  
Bei wesentlichen Änderungen ist der Vorhabenträger bzw. der Leistungsverfasser anzuhören.  
Die Stadt Norderstedt wird in diesem Fall ihr Nutzungsinteresse mit dem Bestandsinteresse des Urheberberechtigten abwägen und eine möglichst geringe Beeinträchtigung des urheberrechtlich geschützten Werkes anstreben. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. § 14 Urheberrechtsgesetz bleibt hiervon unberührt. Der Vorhabenträger wird sich bemühen, eine zu Änderungswünschen der Stadt etwaig erforderliche Zustimmung des Leistungsverfassers einzuholen.
- (2) Die Stadt hat das Recht zur vollständigen oder auszugsweisen Erstveröffentlichung.
- (3) Der Vorhabenträger sichert der Stadt zu, dass diese die schutzrechtsfähigen Werke (z. B. urheberrechtlich geschützte Gutachten, Planungen etc.), die er selbst erstellt oder beauftragt hat und zum Zweck der Bauleitplanung und des Baugenehmigungsverfahrens der Stadt überlässt, zu den vorgenannten Zwecken und unter den vorgenannten Voraussetzungen ohne die Verletzung gewerblicher Schutzrechte uneingeschränkt und kostenfrei nutzen und verwenden darf. Soweit die Stadt von Dritten für die Nutzung oder eine Verletzung solcher gewerblichen Schutzrechte in Anspruch genommen wird, kann sie verlangen, dass der Vorhabenträger sie von dieser Inanspruchnahme freihält. Dies gilt auch für die angemessenen Kosten der Rechtsverteidigung. Die Stadt wird solche Ansprüche Dritter nicht anerkennen oder befriedigen, ohne dem Vorhabenträger zuvor die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.
- (4) Die Ansätze (1) und (3) gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet.

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

**§ 23  
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.

**§ 24  
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.

**§ 25  
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

Norderstedt, den  
Für die Firma Quarterback  
Premium 5 GmbH

---

Dr. Christoph Magazowski  
Erster Stadtrat

---

Jens Funck

Norderstedt, den  
Für die Firma Quarterback  
Premium 5 GmbH

---

Stephanie Gohla