

Städtebaulicher Rahmenvertrag zum Bebauungsplan Nr. 95 „Grüner Weg, ehemals Lekkerland“

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und §§ 121 ff. des Landesverwaltungsgesetzes Schleswig-Holstein (LVwG) vom 02. Juni 1992 (GVOBl. Schl.-H. S. 243, ber. S. 534) in der Fassung der Änderung vom 14.12.202 (GVOBl. S. 638, 2024 S.79) wird

Zwischen



und

der **Stadt Neumünster**, vertreten durch den Oberbürgermeister, Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung, Brachenfelder Straße 1 bis 3 in 24534 Neumünster, (nachfolgend „**Stadt**“ genannt)

folgender Vertrag geschlossen:

Inhalt

§ 1	Vorbemerkungen/Vertragszweck	2
§ 2	Planungsleistungen und -kosten, Planungsprozess.....	3
§ 3	Anteilige Errichtung von gefördertem Wohnungsbau	5
§ 4	Errichtung einer Kindertagesstätte.....	7
§ 5	Öffentliche Grünflächen.....	8
§ 6	Künftige Erschließungsflächen und -maßnahmen	8
§ 7	Äußere und sonstige Erschließungsmaßnahmen	9
§ 8	Altlasten/Bodenmanagement	10
§ 9	Ökologische und energetische Anforderungen	10
§10	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	11
§11	Vertragssicherung/Vertragsstrafen	11

§12	Rechtsnachfolge	13
§13	Schlussbestimmungen	14
§14	Bestandteile des Vertrages	15

§ 1 Vorbemerkungen/Vertragszweck

- (1) Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wandlung der brachliegenden Gewerbefläche „ehemals Lekkerland“ südwestlich des Grünen Weges im Stadtteil Wittorf in ein Wohngebiet zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich. Desgleichen ist auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Die voraussichtlichen Plangeltungsbereiche der Bauleitplanungen sind den Übersichtsplänen aus den **Anlagen 01 und 02** zu entnehmen.

- (2) Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 25. Juli 2022 die Aufstellung der erforderlichen Bauleitplanungen bei der Stadt beantragt (**Anlage 03**), um die angestrebten städtebaulichen Nutzungen umsetzen zu können. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Abbruch der Bestandsbebauung und anschließenden Neubau von rund 170 Wohneinheiten, aufgeteilt in Reihen- und Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbau („**Bauvorhaben**“). Die Vorhabenträgerin ist gleichzeitig Eigentümerin folgender Grundstücksflächen im zukünftigen Plangebiet: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Die derzeitigen Eigentumsverhältnisse der Vorhabenträgerin im Plangebiet sind dem Übersichtsplan aus **Anlage 04** zu entnehmen. Die im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen Flächen im Plangebiet umfassen [REDACTED] qm.

- (3) Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat in seiner Sitzung am 31. August 2022 auf Antrag der Vorhabenträgerin die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan Nr. 95 „Grüner Weg, ehemals Lekkerland“ sowie die 59. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 „Grüner Weg, ehemals Lekkerland“ („**Bauleitplanung**“) gefasst. Grundlage der Planung ist das städtebauliche Grundkonzept zum Bebauungsplan Nr. 95 in seiner Fassung vom 30.07.2024 (**Anlage 05**).

- (4) Der bei dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 95 zugrunde gelegte voraussichtliche Plangeltungsbereich umfasste in seinem nordwestlichen Teil auch die langgestreckten rückwärtigen Grundstücksbereiche der [REDACTED]. In der Begründung zur Drucksache für den Aufstellungsbeschluss wird hierzu ausgeführt, dass diese Grundstücksbereiche in das Plangebiet einbezogen wurden, „um hier Nachverdichtungsoptionen zu prüfen und ggfs. planerisch einbeziehen zu können“. Im Zuge der weiteren Bearbeitung und der Gespräche zwischen Vorhabenträgerin und den dortigen Grundstückseigentümern kristallisierte sich heraus, dass der zur Umsetzung eines einheitlichen Planungs- und Baukonzeptes einschließlich Herstellung der Erschließungsanlagen nötige Flächenerwerb durch die Vorhabenträgerin wegen teilweise fehlender Veräußerungsbereitschaft nicht möglich war. Dieser Bereich wird daher aktuell nicht in die verbindliche Überplanung

einbezogen. Gleichwohl soll das Plankonzept des künftigen Bebauungsplanes Nr. 95 eine Weiterführbarkeit der Erschließungsanlagen Richtung Norden vorsehen, so dass zu einem späteren Zeitpunkt eine sinnvoll erschlossene Anschlussplanung und Umsetzung erfolgen kann.

Der nach derzeitigem Planungsstand anzunehmende Plangeltungsbereich, der gleichzeitig das Vertragsgebiet darstellt, ist **Anlage 01** zu entnehmen. Sofern sich das Plangebiet im Zuge der weiteren Bearbeitung ändert, werden sich die Parteien über eine analoge Anpassung der Vertragsinhalte austauschen, um eine solche etwaige Anpassung in nachfolgenden Verträgen zu berücksichtigen.

- (5) Mit diesem Städtebaulichen Rahmenvertrag werden zwischen Vorhabenträgerin und Stadt als plangebende Kommune die Planungsprozesse koordiniert und Vereinbarungen zur Vorbereitung der städtebaulichen Maßnahme getroffen, was u. a. Regelungen hinsichtlich der Planungskosten umfasst.
- (6) Im Hinblick auf die Umsetzung der städtebaulichen Planung sind weitergehende vertragliche Rahmenvereinbarungen erforderlich. Diese beziehen sich insbesondere auf die nachfolgenden Aspekte:
- Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,
 - Sicherstellung der Umsetzung einer sozialen Durchmischung und Bereitstellung von gefördertem Wohnungsbau,
 - Sicherstellung der Bedarfsdeckung an Kindertagesstätten-Plätzen,
 - Sicherstellung der öffentlichen Kinderspielflächen und Grünversorgung im Gebiet,
 - Sicherstellung von Wegeerschließungen in die angrenzenden Natur- und Freiräume mit Anknüpfung an das bestehende Wegenetz,
 - Sicherstellung der vereinbarten städtebaulichen Qualität und Durchgrünung,
 - Sicherstellung des ökologischen, kleinklimatischen Beitrags,
 - Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen in Bezug auf den Untergrund und
 - Sicherstellung einer klimagerechten energetischen Versorgung.

In diesem städtebaulichen Rahmenvertrag werden die zur Erreichung der genannten Ziele erforderlichen Vorgaben und Maßnahmen formuliert und damit transparent und frühzeitig vereinbart.

- (7) Hinsichtlich der im Bebauungsplan Nr. 95 festgelegten öffentlichen Erschließungsanlagen ist im Weiteren mit der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag über die Erschließung abzuschließen. Die erforderlichen grundstücksrechtlichen Vereinbarungen sind in einem gesonderten Grundstücksvertrag zu treffen. Auf § 6 dieses Vertrages wird verwiesen.

§ 2 Planungsleistungen und -kosten, Planungsprozess

- (1) Die Vorhabenträgerin beauftragt auf ihre Kosten ein geeignetes Stadtplanungsbüro mit der Erarbeitung der erforderlichen Bauleitplanungen (FNP-Änderung, B-Planaufstellung) in allen Leistungsphasen gemäß § 18 und 19 der

Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Des Weiteren beauftragt sie auf ihre Kosten alle im Zuge der Bauleitplanungen objektiv notwendigen Fachgutachten, Untersuchungen, Bestandsaufnahmen und Vermessungen.

- (2) Nach derzeitigem Kenntnisstand umfassen die nach Abs. 1 beizubringenden Planungsleistungen und Fachbeiträge folgendes:
- topographische Bestandsaufnahme und Erstellung der amtlichen Plangrundlage (Lage- und Höhenplan, mit angrenzenden Bereichen), einschließlich der Richtigkeitsbescheinigung am Abschluss des B-Planverfahrens,
 - städtebauliche Bau- und Strukturkonzepte,
 - Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung (Vorentwurf/Entwurf der Satzung in allen Bestandteilen, Begründungen); ausgenommen ist die Planzeichnung für die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes, die von der Stadt erarbeitet wird,
 - integrierte Umweltprüfungen mit Umweltberichten und zusammenfassende Erklärungen, jeweils separat zu beiden Bauleitplanungen,
 - Grün- und Freiraumkonzept,
 - energetisches Konzept,
 - quartiersbezogenes Wege- und Mobilitätskonzept,
 - Artenschutzuntersuchung, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen,
 - ggfs. ergänzende Altlastenuntersuchungen, soweit erforderlich (Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde),
 - Schallgutachten,
 - Verkehrsgutachten einschließlich der Leistungsfähigkeitsnachweise für betroffene Knotenpunkte und
 - Versickerungskonzept für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie überschläglich für die privaten Baufelder.
- (3) Im Zuge des Bauleitplanverfahrens kann sich herausstellen, dass weitere Fachbeiträge oder vertiefende Untersuchungen einzuholen sind, die dann gleichsam in Abstimmung mit der Stadt auf Kosten der Vorhabenträgerin beizubringen sind.
- (4) Die Stadt behält sich im Rahmen der Bauleitplanverfahren vor, weitere Fachbeiträge oder Prüfaufträge im Zusammenhang mit der Planung selber zu beauftragen, soweit diese objektiv erforderlich sind. Über die Erstattung der hierdurch entstehenden Kosten durch die Vorhabenträgerin sind im Vorweg vor der Beauftragung schriftliche Vereinbarungen zwischen Vorhabenträgerin und Stadt zu treffen (Kostenübernahmeverpflichtungen, Vertragsergänzungen o. ä.).
- (5) Die Vorhabenträgerin bzw. die beauftragten Planungsbüros stellen die jeweils erforderlichen Planungsunterlagen der Stadt für die Beteiligungsschritte in geeigneter Fassung und ausreichender Anzahl zur Verfügung.
- (6) Bei der Erarbeitung der Bauleitpläne sowie der dazugehörigen Fachbeiträge werden die Vorhabenträgerin sowie die beauftragten Planungsbüros mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung zusammenarbeiten. Die Arbeitsteilung zwischen

Stadtverwaltung und externem Planungsbüro in der Verfahrensabwicklung erfolgt entsprechend der Aufstellung in **Anlage 06**.

- (7) Die Bauleitplanungen werden den Selbstverwaltungsgremien für die jeweiligen Beschlussfassungen nur dann vorgelegt, wenn alle erforderlichen Planungsunterlagen komplett, abgestimmt, beschluss- und druckreif sowie mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf bei der Stadtplanungsabteilung vorliegen (in der Regel 6 Wochen vor dem Sitzungstermin). Die Stadt ist verpflichtet, die Vorhabenträgerin unverzüglich auf etwaige fehlende Planungsunterlagen, die eine Beschlussreife verhindern, hinzuweisen.
- (8) Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind sämtliche Planunterlagen der Stadt in Papierform, als PDF-Dateien und als digitale Unterlagen (Word-Dokumente bzw. DWG- oder DXF-Dateien in UTM, etc.) unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Alle digitalen (Bauleit-) Pläne sind im Standard XPlanung nach den Anforderungen des Pflichtenheftes der Stadt Neumünster (**Anlage 07**) vorzulegen.
- (9) Die zum Zwecke der Bauleitplanung von der Vorhabenträgerin der Stadt unentgeltlich zur Verfügung gestellten Planungen, Gutachten, Berechnungen, Stellungnahmen usw. sowie das für das Projekt verwendete Bildmaterial darf die Stadt selbst oder durch andere unentgeltlich nutzen und verwerten. Die Vorhabenträgerin räumt der Stadt, soweit ihr die Nutzungsrechte zustehen und sie zu deren Weitergabe befugt ist, an den o. g. Unterlagen ein zeitlich und räumlich unbeschränktes Nutzungsrecht (ausgenommen Urheberpersönlichkeitsrechte) einschließlich der Befugnis zur Weitergabe an andere ein. Die Vorhabenträgerin sichert zu, dass der Veröffentlichung der Unterlagen keine Urheber- oder anderen Rechte Dritter entgegenstehen und verpflichtet sich, die Stadt von etwaigen Ansprüchen Dritter freizuhalten.

§ 3 Anteilige Errichtung von gefördertem Wohnungsbau

- (1) Für die Stadt ist die Sicherung des geplanten Wohnungsbaus wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung des Vertragsgebietes, um den dringenden Wohnbedarf in Neumünster zu decken. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich deshalb, innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 95 ausgewiesenen Baublöcke 1 bis 4 in Summe ein Drittel (1/3) der insgesamt für Wohnnutzungen entstehenden Geschossfläche als öffentlich geförderten Wohnraum zu errichten bzw. errichten zu lassen („**Geförderter Wohnungsbau**“) und diesen zumindest über die Mindestlaufzeit der Bindungen, die sich aus den zum Zeitpunkt des Förderantrags gültigen Förderbestimmungen ergibt, ausschließlich als öffentlich geförderten Wohnraum zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Die Verteilung des geförderten Wohnungsbaus in den im Bebauungsplan Nr. 95 ausgewiesenen Baublöcken 1 bis 4 obliegt der Vorhabenträgerin im eigenen freien Ermessen. Die Geschossfläche ist hier nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen, in denen gemäß Bebauungsplan Nr. 95 eine Wohnnutzung untergebracht wird, zu ermitteln. Dies bedeutet, dass z. B. die Geschossflächen von Dach- und Staffelgeschossen mitgerechnet werden, wenn in diesen Wohnflächen liegen. Die Verortung der bezeichneten Baublöcke 1 bis 4 ist **Anlage 08** zu

- entnehmen; die genaue Abgrenzung der Baublöcke ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 95. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den geförderten Wohnungsbau in einem Standard herzustellen bzw. herstellen zu lassen, dass er nach den einschlägigen Bestimmungen der Wohnungsbauförderungen des Landes Schleswig-Holstein im ersten Förderweg förderfähig sind.
- (2) Über die sich nach Absatz 1 ergebenden Geschossflächen hinaus steht es der Vorhabenträgerin frei, weitere Geschossflächen bzw. Wohnungen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 95 als geförderter Wohnungsbau – über andere Förderwege – zu errichten bzw. errichten zu lassen.
 - (3) Die Erfüllung der Verpflichtungen nach Absatz 1 steht unter dem Vorbehalt der Förderzusage der für die Förderung zuständigen Stelle (Investitionsbank Schleswig-Holstein). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher, für den geförderten Wohnungsbau spätestens sechs Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 95 prüffähige Förderanträge bei der o.g. zuständigen Förderstelle einzureichen („**Frist Förderanträge**“). Sollte eine Förderung aufgrund nicht zur Verfügung stehender Fördermittel im ersten Antragsjahr nicht zustande kommen, so ist der Antrag im darauffolgenden Jahr erneut zu stellen. Die Vorhabenträgerin hat für einen Zeitraum von insgesamt mindestens zwei Jahren jährlich wiederkehrend einen entsprechenden Förderantrag zu stellen. Erfolgt in diesem Zeitraum keine Antragsbewilligung, so ist die Vorhabenträgerin von der in Absatz 1 genannten Verpflichtung befreit.
 - (4) Es wird klargestellt, dass durch diesen Vertrag kein Rechtsanspruch auf eine Förderung begründet wird.
 - (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die zur Erfüllung der Baupflichten bzgl. des geförderten Wohnungsbaus notwendigen und prüffähigen Bauanträge unverzüglich, – spätestens neun Monate – nach Bewilligung der Förderung i. S. d. § 3 Abs. 3 („Frist Bauanträge“) zu stellen.
 - (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit der Realisierung des geförderten Wohnungsbaus zu beginnen und innerhalb von vier Jahren nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung fertigzustellen („Errichtungsfrist“) („**Errichtungspflicht**“). Die Errichtungspflicht ist erfüllt, sobald der Geförderte Wohnraum bezugsfertig im Sinne der MaBV hergestellt wurde.
 - (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, jeweils innerhalb von zwei Wochen nach Stellung der Förderanträge, Bewilligung oder Ablehnung dieser Förderanträge, Einreichung der Bauanträge und nach Baubeginn sowie Fertigstellung bzgl. des geförderten Wohnungsbaus die Stadt, Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung, hierüber zu informieren.
 - (8) Für die in den Absätzen 3, 5 und 6 genannten Fristen können – bei Vorliegen von entsprechend gewichtigen Gründen – Verlängerungen bei der Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung, beantragt werden. Über die beantragten Verlängerungen entscheidet die Stadt; die dann geltende Vereinbarung ist schriftlich zu treffen. Die in den Absätzen 3, 5 und 6 genannten Fristen

verschieben/verlängern sich automatisch um die kausalen Verzögerungen, in welchen die Vorhabenträgerin infolge von unverschuldeten Betriebsbehinderungen (Feuer, Wasser- und Sturmschäden u. ä.) oder durch höhere Gewalt (Krieg, Pandemie, Quarantänemaßnahmen u. ä.) an der Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtung gehindert ist („**Anerkannte Verlängerungsgründe**“). Die Parteien sind sich darüber einig, dass insbesondere die Insolvenz eines von der Vorhabenträgerin beauftragten Generalunternehmers/Generalübernehmers bzw., im Fall der Einzelvergabe, die Insolvenz von mit der (Teil-)Realisierung des Bauvorhabens beauftragten Werkunternehmern eine nicht von der Vorhabenträgerin verschuldete Betriebsbehinderung darstellt.

§ 4 Errichtung einer Kindertagesstätte

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb des Bebauungsplangebietes am Grünen Weg eine Kindertagesstätte für mindestens 4 Gruppen bzw. mit mindestens 65 Kitaplätzen („**Kita**“) zu errichten oder errichten zu lassen. Diese Kita muss mindestens folgenden Flächenbedarf abdecken: 750 qm Nutzfläche (auch auf zwei Ebenen verteilt möglich), 500 qm Außenspielfläche sowie 10 Stellplätze für Mitarbeitende und Besuchende.

Die Lage der Kita im Plangebiet ist **Anlage 09** zu entnehmen; die genaue Abgrenzung des Kita-Grundstücks ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 95. In dem Bebauungsplan Nr. 95 soll eine standortgebundene Festlegung mittels textlicher Festsetzung erfolgen.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt, es zu unterlassen, das Erdgeschoss des Gebäudes, in dem gemäß Bebauungsplan Nr. 95 die Kita zu errichten ist, mit einer anderen Nutzung als der einer Kindertagesstätte bzw. Einrichtung zur Kinderbetreuung zu belegen.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die in Absatz 1 beschriebene Kita spätestens sechs Jahre nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 95 und nach Bewilligung der Förderung i. S. d. § 3 Abs. 3 bzgl. des Wohnungsbaus. („**Frist Kita-Anträge**“)

- einen prüffähigen Bauantrag zur bauaufsichtlichen Genehmigung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen sowie
- die prüffähigen Unterlagen zur Genehmigung seitens des Landesjugendamtes bei der Stadt Neumünster, Fachdienst Frühkindliche Bildung vorzulegen.

Sofern die Vorhabenträgerin i. S. d. § 3 Abs. 3 von der Verpflichtung zur Errichtung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus befreit ist, sind die vorgenannten Anträge/Unterlagen unmittelbar nach nicht Zustandekommen der Förderung einzureichen.

- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich darüber hinaus, die Kita bis spätestens vier Jahre nach Rechtskraft der (i) erteilten Baugenehmigung und (ii) Genehmigung seitens des Landesjugendamtes bei der Stadt Neumünster, Fachdienst Frühkindliche Bildung, nutzungsfertig errichtet zu haben („**Kita Errichtungsfrist**“). Die

nutzungsfähige Errichtung wird mit dem Datum der Abnahme durch den Fachdienst 51 Frühkindliche Bildung der Stadt Neumünster bescheinigt. Die Parteien stellen klar, dass für die Einhaltung der in § 4 Abs. 4 genannten Frist die erstmalige Herstellung des abnahmereifen Zustands maßgeblich ist und etwaige Verzögerungen im Rahmen der Terminierung der Abnahme nicht zu Lasten der Vorhabenträgerin gehen.

- (5) Für die in den Absätzen 3 und 4 genannten Fristen gelten die Vereinbarungen aus § 3 Abs. 8 sinngemäß.

§ 5 Öffentliche Grünflächen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Grünanlagen auf den im Bebauungsplan Nr. 95 vorgesehenen Flächen auf ihre Kosten. Innerhalb des öffentlichen Grünzuges sind u. a. Kinderspielflächen bzw. -anlagen, eine mindestens 2,50 m breite Fuß- und Radwegevernetzung sowie Begrünungen vorzusehen. Diejenigen Fuß- und Radwege, die gleichzeitig die Funktion einer Notzufahrt haben, sind mindestens in 3,0 m Breite und mit entsprechendem Unterbau herzustellen. Die Herstellung der Grünanlagen umfasst jeweils auch eine 4-jährige Entwicklungspflege der Bepflanzungen.
- (2) Die Details zu den Verpflichtungen der Vorhabenträgerin nach Absatz 1 werden in dem Vertrag nach § 6 Abs. 1 geregelt. Dies betrifft auch den Übergabezeitpunkt der künftigen Grünflächen (siehe § 6 Abs. 2) sowie die Kriterien zur abgeschlossenen Herstellungspflege (Absatz 1).
- (3) Im Plangebiet sind für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen Leuchtmittel zu verwenden, die eine geringe Lockwirkung auf Insekten und damit auf Fledermäuse aufweisen. Einzelheiten hierzu werden im städtebaulichen (Erschließungs-) Vertrag nach § 6 Abs. 1 geregelt.

§ 6 Künftige Erschließungsflächen und -maßnahmen

- (1) Es ist beabsichtigt, noch vor Eintritt des planungsrechtlichen Verfahrensstandes nach § 33 Abs. 1 BauGB über die Herrichtung der künftig öffentlichen Flächen (u. a. Straßen, Wege, Verbreiterung des Verkehrsraumes Grüner Weg, Parkplätze oder -buchten, Straßenbäume, Versickerungsanlagen, öffentliche Grünflächen) mit der Vorhabenträgerin einen städtebaulichen Vertrag im Sinne eines Erschließungsvertrages nach § 11 BauGB abzuschließen. Die Feststellung, wann der Verfahrensstand nach § 33 Abs. 1 BauGB erreicht ist, obliegt der Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen.
- (2) Die nach dem Bebauungsplan Nr. 95 für eine öffentliche Nutzung vorgesehenen Flächen (z. B. öffentliche Verkehrsflächen, Grünanlagen) werden künftig Eigentum der Stadt Neumünster. Die kosten- und lastenfreie Übertragung der künftigen öffentlichen Flächen an die Stadt wird in einem gesonderten Grundstücksüberlassungsvertrag vereinbart.

- (3) Die Vorhabenträgerin beauftragt auf ihre Kosten qualifizierte Ingenieurbüros mit der Objektplanung für die im Bebauungsplan Nr. 95 vorgesehenen öffentlichen Erschließungsanlagen und sonstigen zur öffentlichen Nutzung vorgesehenen Flächen. Die Objektplanung erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen städtischen Stellen.

§ 7 Äußere und sonstige Erschließungsmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Verbesserung der Abwicklung des Bring- und Holverkehrs zu der geplanten Kindertagesstätte auf ihre Kosten den öffentlichen Straßenverkehrsraum im Grünen Weg im Bereich und auf der Seite des Plangebiets umzubauen und dafür auch die Planungskosten zu übernehmen. Der Umbau ist entsprechend der schematischen Darstellung aus **Anlage 10** geplant, d. h. der öffentliche Verkehrsraum ist auf der Südwestseite zur Schaffung eines ca. 2,20 m breiten Streifens für öffentliche Parkbuchten bzw. Straßenbauminseln sowie dahinterliegend eines 2,0 m breiten neuen öffentlichen Fußweges zu verbreitern. Dabei muss die Fahrbahn im Grünen Weg eine Profilbreite von mindestens 6,50 m aufweisen. In den o. g. neu zu schaffenden Parkbuchten sind mindestens 6 öffentliche Parkplätze vorzusehen. Die auf der Nordostseite des Grünen Weges im Bestand vorhandenen öffentlichen Parkplätze sind durch Herstellung einer Querungshilfe mit voraussichtlich punktueller Verengung des Straßenprofils (u. a. zur Geschwindigkeitsreduzierung) anzubinden. In den Straßenbauminseln auf der Südseite sind mindestens 10 Straßenbäume mit ausreichend dimensionierten Bauminseln unterzubringen. Integrierbare Bestandsbäume können auf die Anzahl angerechnet werden.

Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine günstige Lage der Fahrradzufahrt zur Kita vom Grünen Weg aus sowie Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl und komfortabler Ausführung zu legen. Diese sind durch die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten herzustellen.

Es sind durch die Vorhabenträgerin mind. 2 Stellplätze für elektrisierte Car-Sharing-Fahrzeuge (ohne E-Ladesäulen) im Nahbereich des Grünen Weges auf öffentlicher Fläche herzustellen.

- (2) Zur wegemäßen Ein- und Anbindung des neuen Wohnquartiers im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 95 sind auf der Südwestseite des Plangebiets Richtung Störniederung durch die Vorhabenträgerin zwei Fuß- und Radweegeanbindungen herzustellen, die sich außerhalb des Plangeltungsbereiches fortsetzen sollen (siehe **Anlage 11**). Soweit die Trassenabschnitte außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 95 und der im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Grundstücksflächen liegen, ist die Stadt für den ggfs. nötigen Grunderwerb bzw. die Vereinbarungen mit den betroffenen Dritten auf eigene Kosten verantwortlich.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Objektplanung und Herstellung für die innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 95 liegenden Wegeabschnitte nach Abs. 2. Für die Wegeabschnitte außerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 95 werden die Kosten vollumfänglich von der Stadt getragen.

- (4) Sofern sich aus der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 95 ergibt, dass aufgrund der Planungen und Vorhaben der Vorhabenträgerin die öffentlichen Verkehrsanlagen, ÖPNV-Anlagen, Markierungen, Beschilderungen oder anderes (auch auf betroffenen privaten Flächen) zu verändern oder zu ergänzen sind, trägt die Vorhabenträgerin hierfür die erforderlichen Kosten.
- (5) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Herstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für den Grund- und Objektschutz aller Gebäude und Nutzungen im Bebauungsplangebiet Nr. 95. Zur Bemessung der ausreichenden Löschwasserversorgung dienen die Arbeitsblätter W405, W331 und W400 des DVGW e.V. (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches).

§ 8 Altlasten/Bodenmanagement

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 wurde auf Veranlassung der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde eine Gefährdungsabschätzung eingeholt. Die in dem Untersuchungsbericht vom 21. Juni 2022, Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, aufgezeigten Maßnahmen (Rückbau der Erdtanks, Bodensanierung, Entsorgung und gutachterliche Begleitung der Maßnahmen) sind auf Kosten der Vorhabenträgerin und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Zuge der Abbrucharbeiten der vorhandenen Bebauung durchzuführen.
- (2) Sofern im Zusammenhang mit der Bauleitplanung oder Projektumsetzung dennoch weitere Maßnahmen zur Überprüfung, Sanierung und Entsorgung, zum Monitoring o.ä. nach pflichtgemäßem Ermessen der zuständigen Behörden anfallen, trägt die Vorhabenträgerin hierfür die Kosten.

§ 9 Ökologische und energetische Anforderungen

- (1) Es ist vorgesehen, dass die Vorgaben der „*Ökologischen Leitlinie für die Bauleitplanung*“ der Stadt Neumünster in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 einfließen (z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungen). Über die Vorgaben der Leitlinie hinaus soll auch eine Verpflichtung zur Ausstattung von mindestens 30 % der Gebäudedachflächen mit Solaranlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie aufgenommen werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 95.
Weiterhin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die Dachflächen des mehrgeschossigen Wohnungsbaus auf mindestens 70 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen, sofern keine funktionalen Gründe (wie verglaste Flächen, technische Aufbauten etc.) entgegenstehen.
Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist zulässig und mindert entsprechend den Anteil der zu begrünenden Dachfläche.
- (2) Begleitend zur Planaufstellung wird ein energetisches Konzept erarbeitet (siehe § 2 Abs. 2). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die sich daraus ergebenden

Empfehlungen und mit der Stadt abgestimmten Vorgaben zu energetischen Gebäudestandards und Wärme-/Energieversorgungssystemen umzusetzen.

§10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gegebenenfalls festgelegten naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe nach BauGB im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 95 auf ihre Kosten durchzuführen bzw. umzusetzen oder ggfs. die Kosten hierfür zu übernehmen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zudem, sämtliche im Zuge des Bebauungsplanverfahrens festgelegten Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen, die auf Grund von Fachgesetzen anfallen (z. B. Eingriffe in Wald, Knicks, geschützte Biotope, Artenschutz) durchzuführen bzw. die Kosten hierfür zu übernehmen.
- (3) Die Regelungen nach Abs. 1 und 2 gelten unabhängig davon, ob die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes festgelegt werden.
- (4) Nähere Details zu Abs. 1 bis 3 werden die Parteien in gesonderten Verträgen regeln.

§11 Vertragssicherung/Vertragsstrafen

- (1) Hält die Vorhabenträgerin eine oder mehrere der in § 3 Abs. 3 Satz 3 (Frist Förderanträge), Abs. 5 (Frist Bauanträge) und Abs. 6 (Errichtungsfrist) sowie § 4 Abs. 3 (Frist Kita-Anträge) und 4 (Kita Errichtungsfrist) genannten und ggf. gemäß § 3 Abs. 8 verlängerten Fristen zur Stellung von Förderanträgen und Bauanträgen sowie zur Errichtung der Gebäude (Geförderter Wohnungsbau und Kita) nicht ein (jeweils „**Fristverletzung**“), ist sie zur Zahlung einer nach den Abs. 2 (im Fall einer Verletzung der Fristen bzgl. Geförderter Wohnungsbau) bzw. 3 (im Fall einer Verletzung der Fristen bzgl. Kita) zu berechnenden Vertragsstrafe verpflichtet, wenn (i) die Stadt die Vorhabenträgerin auf das Fristversäumnis schriftlich hinweist und (ii) die Vorhabenträgerin die versäumte Handlung innerhalb einer von der Stadt zu setzenden Nachfrist von 9 Monaten („Nachfrist“) nicht nachholt (§ 3 Abs. 8 findet entsprechende Anwendung auf die Nachfrist).

Für die Berechnung der Vertragsstrafen ist der Zeitpunkt des Verstreichens der Nachfrist maßgeblich. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Zahlung von Vertragsstrafen unter diesem Vertrag ist insgesamt auf einen Höchstbetrag in Höhe von maximal EUR [REDACTED] begrenzt („**Haftungshöchstbetrag**“).

- (2) Vertragsstrafe bei Verletzung einer Frist bzgl. Gefördert Wohnungsbau (§ 3):
Die Vorhabenträgerin hat bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 11 Abs. 1 wegen einer Verletzung der (i) Frist Förderanträge bzw. (ii) Frist Bauanträge bzw. (iii) Errichtungsfrist eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR [REDACTED] pro qm Geschossfläche Geförderter Wohnungsbaus pro vollen Monat bis zu einer Höchstsumme von EUR [REDACTED]

■■■■■ pro qm Geschossfläche zu zahlen (d. h. pro Monat EUR ■■■■■ qm Geschossfläche für die maximale Dauer von 10 Monaten). Die für die Berechnung der Vertragsstrafe maßgebliche Geschossfläche für Geförderten Wohnungsbau bestimmt sich anhand der verletzten Frist:

a. Verletzung Frist Förderanträge / Frist Bauanträge

Maßgeblich ist der bei maximaler Ausnutzung der gemäß Bebauungsplan Nr. 95 zulässigen Geschossfläche zwingend auf den geförderten Wohnraum entfallende Anteil an Geschossfläche, maximal jedoch 1/3 der insgesamt gemäß Bebauungsplan Nr. 95 für Wohnnutzungen (Geschosswohnungsbau) zulässigen Geschossfläche

b. Verletzung Errichtungsfrist

Maßgeblich ist die Geschossfläche des Geförderten Wohnungsbaus, für die sowohl eine Förderzusage i. S. d. § 3 Abs. 3 als auch eine rechtskräftige Baugenehmigung vorliegt (maximal jedoch 1/3 der laut Baugenehmigung für Wohnnutzungen zulässigen Geschossfläche)

(3) Vertragsstrafe bei Verletzung einer Frist bzgl. Kita (§ 4):

Im Zusammenhang mit der Verletzung der Frist Kita-Anträge bzw. der Kita Errichtungsfrist und bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 11 Abs. 1 hat die Vorhabenträgerin folgende Vertragsstrafen an die Stadt zu zahlen:

a. Verletzung Frist Kita-Anträge

Vertragsstrafe in Höhe von EUR ■■■■■ pro vollen Monat der Nichteinhaltung bis zu einer Höchstsumme von EUR ■■■■■ (d. h. EUR ■■■■■/Monat bis zu einer Gesamtdauer von 10 Monaten)

b. Verletzung Kita Errichtungsfrist

Vertragsstrafe in Höhe von EUR ■■■■■ pro vollen Monat der Nichteinhaltung bis zu einer Höchstsumme von EUR ■■■■■ (d. h. EUR ■■■■■/Monat bis zu einer Gesamtdauer von 10 Monaten).

(4) Soweit die Stadt einen Anspruch auf die Zahlung von Vertragsstrafen nach Abs. 2 und 3 gegen die Vorhabenträgerin hat, wird sie die Vorhabenträgerin schriftlich zur Zahlung auffordern. Die Zahlung der Vertragsstrafe ist 14 Bankarbeitstage nach Zugang der Zahlungsaufforderung fällig.

(5) Die Vertragsstrafe wird nicht geschuldet, soweit die Nichteinhaltung aufgrund von Umständen eintritt, die nicht von der Vorhabenträgerin zu vertreten sind (u. a. Verzögerungen aufgrund anhängiger Rechtsmittelverfahren).

(6) Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet die Vorhabenträgerin nicht von der Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag. Weitere (Schadensersatz-)Ansprüche/Rechte der Stadt gegen die Vorhabenträgerin im Zusammenhang mit Fristverletzungen, die über die in diesem Vertrag vorgesehenen möglichen Vertragsstrafen hinausgehen, sind ausgeschlossen.

- (7) Die Vorhabenträgerin bzw. deren Rechtsnachfolgerin verpflichtet sich, für die der Stadt nach den Absätzen 1 bis 3 zustehenden Vertragsstrafen mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstitutes bzw. einer Versicherung in Höhe von [REDACTED] € bei der Stadt zu hinterlegen, in der das Kreditinstitut bzw. die Versicherung auf die Einrede der Vorklage verzichtet (§ 771 Satz 1 BGB).
- (8) Die Bürgschaftssumme ist wie folgt zu reduzieren:
- nach Baubeginn der Kita um [REDACTED] €,
 - nach Fertigstellung der Kita um [REDACTED] €,
 - nach Erteilung der Baugenehmigungen für den sozialen Wohnungsbau nach § 3 Absatz 1 um [REDACTED] €,
 - nach Baubeginn des o.g. sozialen Wohnungsbaus um [REDACTED] € und
 - nach Fertigstellung des o. g. sozialen Wohnungsbaus um [REDACTED] €.
- (9) Die Reduzierung des jeweiligen Sicherungsbetrages verschiebt sich auf das nachfolgende Ereignis, sofern eine Vertragsstrafe fällig geworden ist.
- (10) Sofern innerhalb der Vertragslaufzeit die Zahlung von Vertragsstrafen nach den Absätzen 2 und 3 nicht fristgerecht (Abs. 4) erfolgt, ist die Stadt berechtigt, die entsprechende Summe der jeweiligen Vertragsstrafe von der Bankbürgschaft nach Absatz 7 einzuziehen.
- (11) Die Bürgschaft wird zurückgegeben, sobald die nutzungsfertige Errichtung und Abnahme der Kita nach § 4 Abs. 4 sowie die Fertigstellung des sozialen Wohnungsbaus nach § 3. Abs. 6 erfolgt und etwaige Vertragsstrafen gezahlt sind.
- (12) Die Vorhabenträgerin ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn
- a. die wesentlichen Planungsinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 95 maßgeblich vom städtebaulichen Grundkonzept Stand 30.07.2024 (**Anlage 05**) abweichen.
 - b. das von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Bauvorhaben unwirtschaftlich geworden ist. Unwirtschaftlichkeit ist gegeben, wenn die für die Umsetzung prognostizierten Kosten die prognostizierten Erträge übersteigen.

§12 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Bindungen und Pflichten (ausgenommen bereits abgelaufene/erfüllte Bindungen und Pflichten) aus diesem Vertrag rechtsverbindlich auf ihre Rechtsnachfolger auch im Falle des (teilweisen) Wechsels im Grundstücks-/Wohnungseigentum zu übertragen und diesen die gleichen Verpflichtungen für jeden Fall der Weiterübertragung aufzuerlegen. Von der Rechtsnachfolge ist die Stadt unverzüglich zu unterrichten.
- (2) Der Verkauf oder die sonstige Übertragung des Eigentums ist der Stadt unter Beifügung einer beglaubigten Abschrift der Veräußerungs- oder Übertragungsurkunde anzuzeigen.

- (3) Die Vorhabenträgerin haftet gegenüber der Stadt nicht als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung der durch diesen Vertrag eingegangenen Verpflichtungen neben etwaigen Rechtsnachfolgern oder Käufern, soweit sie die betreffenden Verpflichtungen gemäß § 12 Abs. 1 auf einen Rechtsnachfolger übertragen hat.

§13 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Vertragspartner bestätigen sich gegenseitig, dass sie die Angemessenheit der Regelungen dieses Vertrages für sich geprüft und insgesamt sowie im Einzelnen für sich bejaht haben, diese im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens/der geplanten Bauleitplanung sind.
- (3) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 2 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragspartner, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, werden die Angemessenheit und Kausalität durch Urteil bestimmt.
- (4) Die Vertragspartner sichern sich gegenseitig loyale Vertragserfüllung zu. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, vereinbaren die Vertragspartner ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragspartner verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der ungültigen Bestimmung rechtlich und wirtschaftlich so weit wie möglich entsprechen.
- (5) Die Vertragspartner werden Vertragsinhalte oder Teile daraus nicht an Dritte weitergeben, es sei denn, dass der jeweilige Partner aus rechtlichen Gründen hierzu verpflichtet ist (z. B. infolge der Rechtsnachfolgeklausel im Fall einer geplanten (Teil-)Veräußerung) oder der jeweils andere Partner der Weitergabe von Informationen zugestimmt hat oder die Planungsprozesse und -verfahren auf Grund gesetzlicher Vorschriften oder auf Grund ihrer Eigenart der Wahrung der Vertraulichkeit entgegenstehen.
- (6) Den Vertragspartnern ist bekannt, dass die gesamte Planungshoheit uneingeschränkt bei der Stadt verbleibt. Es besteht keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 oder zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Stadt ist somit nicht verpflichtet, die Planungen insgesamt oder einzelne Planungsschritte zu einem Abschluss zu bringen.
- (7) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes tätigt bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen, soweit nicht ausdrücklich in

diesem Vertrag anders geregelt. Für den Fall des Nichtzustandekommens oder des verzögerten Zustandekommens der beabsichtigten Bauleitplanungen sind Schadensersatzansprüche jedweder Art ausgeschlossen, soweit nicht ausdrücklich in diesem Vertrag anders geregelt.

- (8) Für den Fall der späteren Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 95 im Verlauf eines gerichtlichen Streitfalles herausstellt.
- (9) Die Vorhabenträgerin verzichtet auf sämtliche etwaige Planungsschadensansprüche, die nach § 39 ff. BauGB geltend gemacht werden könnten.
- (10) Die Stadt weist ausdrücklich darauf hin, dass der Bebauungsplan Nr. 95 erst dann der Endabwägung und einem Satzungsbeschluss zugeführt wird, wenn zuvor mit der Vorhabenträgerin sowohl ein städtebaulicher Vertrag über die Erschließung als auch ein Grundstücksvertrag (siehe § 6) abgeschlossen worden sind.
- (11) Dieser Vertrag ersetzt nicht andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, die für die Durchführung von Bau- oder anderen Maßnahmen erforderlich sind.
- (12) Bankarbeitstage sind Tage, an denen Banken in Hamburg, Hofheim am Taunus und Neumünster für den allgemeinen Geschäftsbetrieb geöffnet haben.
- (13) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Neumünster.

§14 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen folgende **11 Anlagen** bei, die Bestandteil des Vertrages sind.

- 01 Übersichtsplan zum voraussichtlichen Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 95
- 02 Übersichtsplan zum Plangeltungsbereich der 59. Flächennutzungsplanänderung
- 03 Antragsschreiben vom 25.07.2022 zur Aufstellung der Bauleitplanungen
- 04 Übersichtsplan zum Grundeigentum der Vorhabenträgerin, Stand 30.07.2024
- 05 Städtebauliches Grundkonzept zum B-Plan Nr. 95, Stand 30.07.2024
- 06 Aufgabenverteilung im Bauleitplanungsprozess
- 07 Pflichtenheft zur Erstellung von digitalen Unterlagen
- 08 Übersichtsplan zur Errichtung von sozial gefördertem Wohnungsbau
- 09 Übersichtsplan zum Kita-Standort
- 10 Grobe Konzeptdarstellung Straßenraum Grüner Weg, Stand 30.07.2024
- 11 Übersichtsplan zu den externen Wegeanbindungen im Südwesten

Dieser Vertrag tritt am Tage der Unterschrift in Kraft.




Für die Vorhabenträgerin



Neumünster, 21.7.25

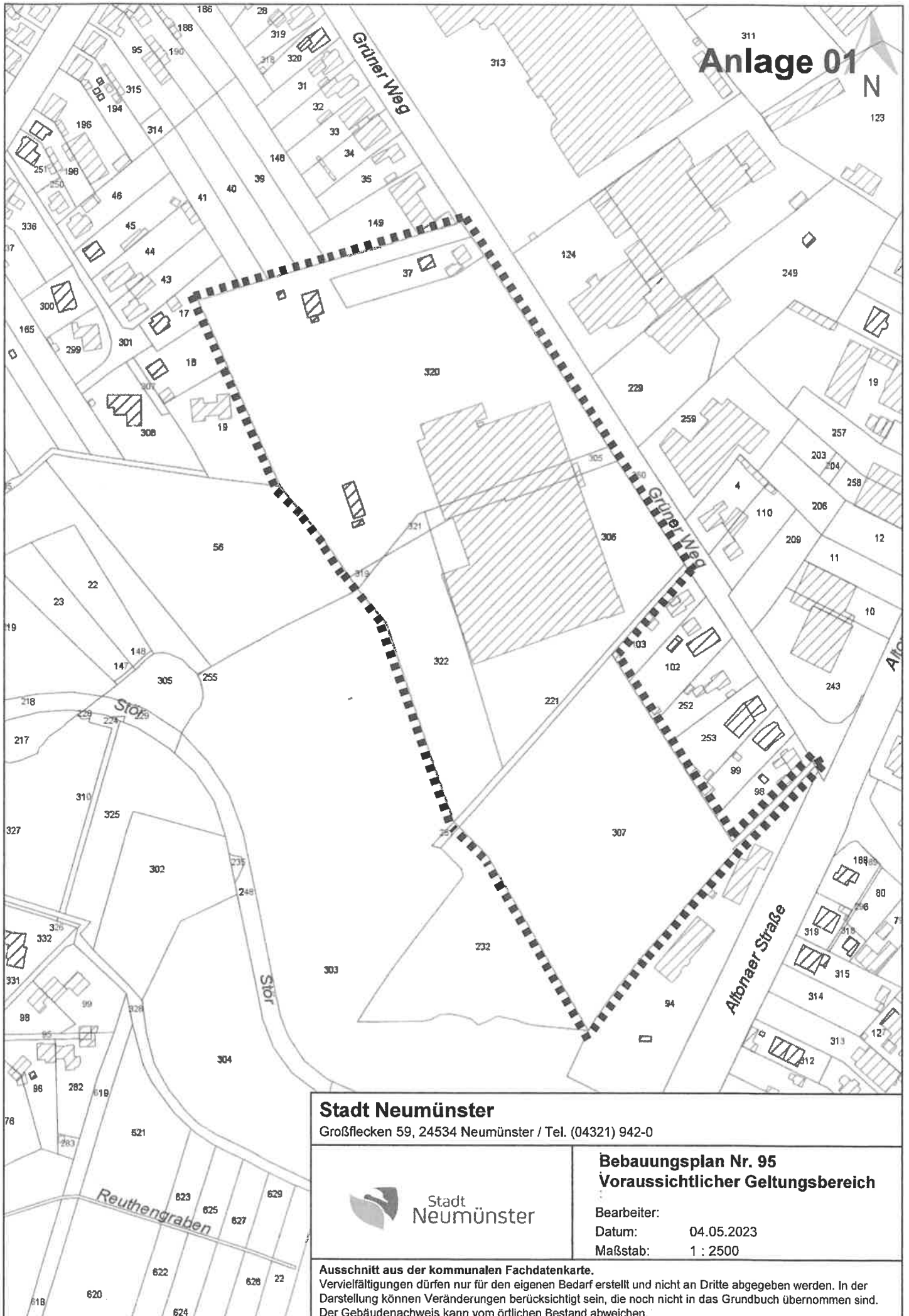
Für die Stadt


.....
Tobias Bergmann (Oberbürgermeister)



Anlage 01

N



Stadt Neumünster

Großflecken 59, 24534 Neumünster / Tel. (04321) 942-0



Stadt
Neumünster

Bebauungsplan Nr. 95 Voraussichtlicher Geltungsbereich

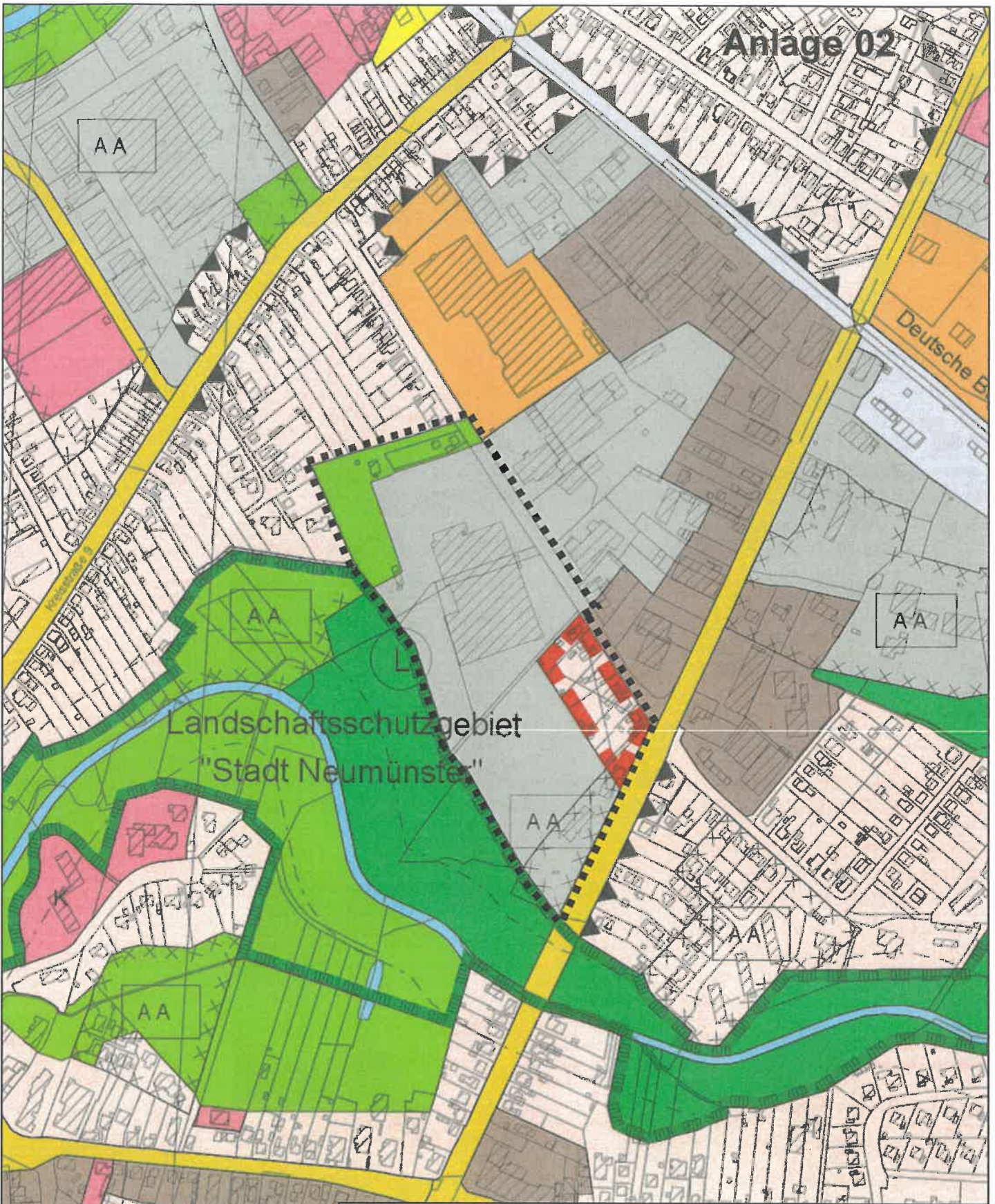
Bearbeiter:

Datum: 04.05.2023

Maßstab: 1 : 2500

Ausschnitt aus der kommunalen Fachdatenkarte.

Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



Stadt Neumünster

Großflecken 59, 24534 Neumünster / Tel. (04321) 942-0



Stadt
Neumünster

59. Änderung des FNP 1990

■■■■ Voraussichtl. Geltungsbereich

Datum: 05.10.2022

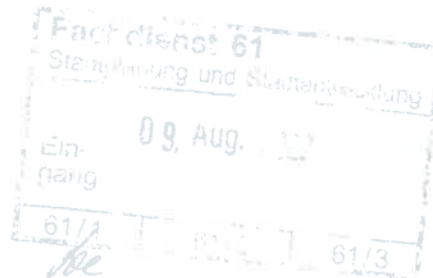
Maßstab: 1 : 5000

Ausschnitt aus der kommunalen Fachdatenkarte.

Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Stadt Neumünster
 Herrn Oberbürgermeister Tobias Bergmann
 Großflecken 59
 24534 Neumünster

E 5.8.2022



25.07.22

Entwicklung des ehemaligen Lekkerland-Areals Neumünster, Grüner Weg 42-46

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Bergmann,

bei [REDACTED] entstehen vielfältige, innovative und ökologisch wegweisende Räume und Quartiere, in denen Menschen wohnen und arbeiten. Als mittelständisches Familienunternehmen mit Sitz in [REDACTED] sind wir seit [REDACTED] der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aktiv. Seit jeher setzen wir auf Zukunftsorientierung und bieten mit über [REDACTED] engagierten Mitarbeiter*innen in den Geschäftsbereichen Development, Eco und Services umsetzungsorientierte Lösungen aus einer Hand.

[REDACTED] beabsichtigt den Ankauf des im Eigentum der May-Gruppe stehenden Grundstücks Grüner Weg 42-46 in Neumünster (ehem. Lekkerland) mit rd. 5,3 ha. Die Verhandlungen mit der May-Gruppe sind weit fortgeschritten und die Beurkundung des Kaufvertrags und damit der Eigentümerwechsel stehen kurzfristig an.

Für das Grundstück Grüner Weg hat das Stadtplanungsbüro Elberg in Zusammenarbeit mit [REDACTED] einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet, der eine Nutzungsänderung des gewerblichen Grundstücks in eine Wohnnutzung vorsieht, in einem Mix aus Reihen- und Doppelhäusern mit ca. 116 WE, Geschosswohnungsbau mit ca. 47 WE sowie einem Kindergarten. Der städtebauliche Entwurf basiert auf der Idee von drei Stichstraßen, die wie Finger in das Gebiet ragen, die Wohnbebauung erschließen, sich am Ende für Baumpflanzungen und gemeinschaftliche Nutzung großzügig aufweiten und gleichzeitig den Bezug zum angrenzenden

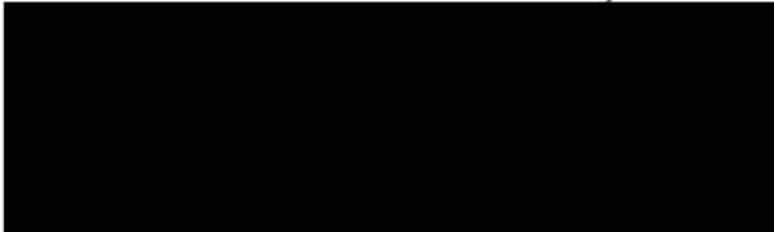
Wald herstellen. Der Geschosswohnungsbau soll entlang der Straße Grüner Weg entstehen. Angrenzend an den Wald ist, im erforderlichen Waldabstand, ein

öffentlicher Grünzug geplant, mit an den Grünen Weg/Altonaer Straße anschließenden Wegeverbindungen und Spieleinrichtungen.

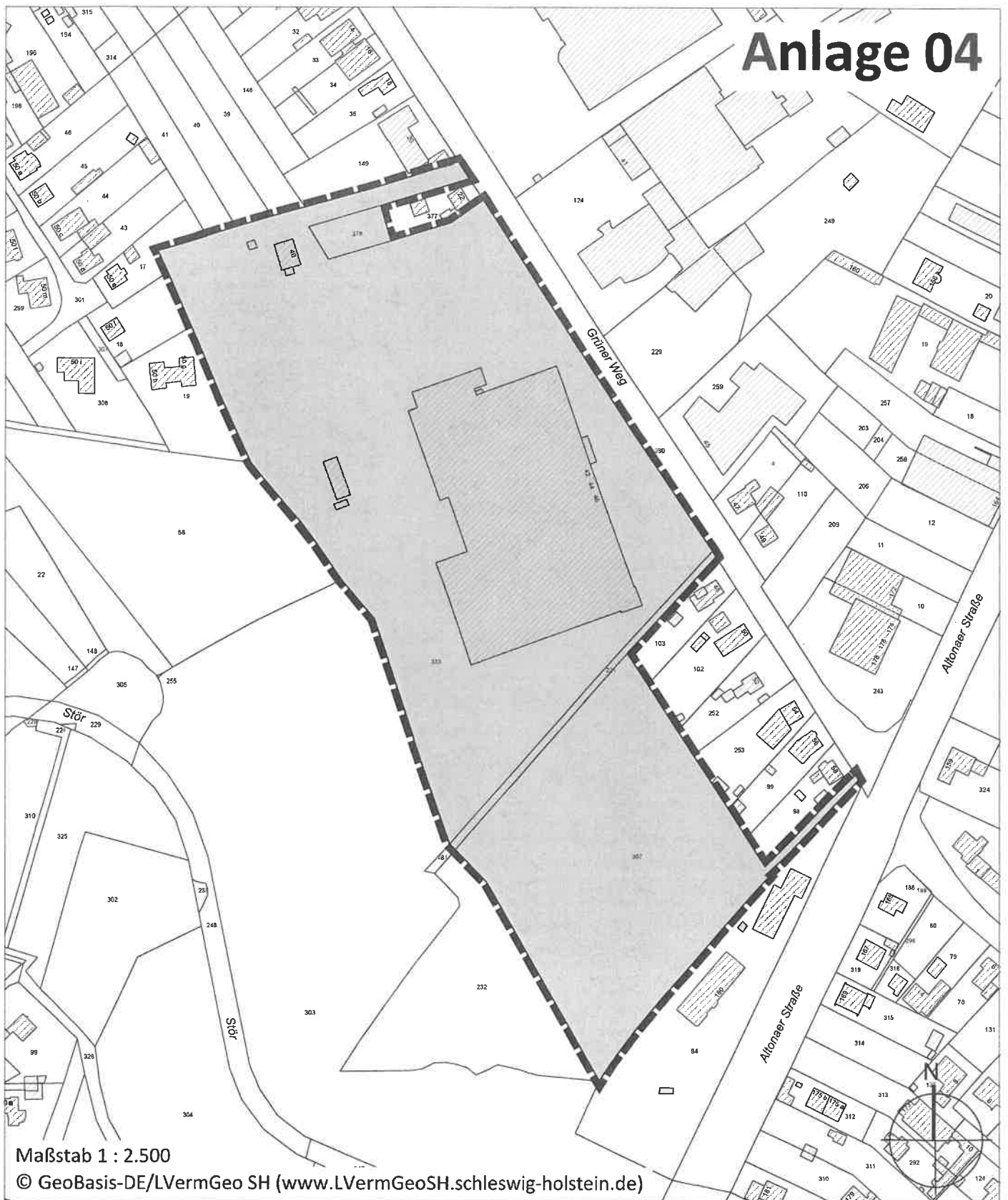
Auf der Basis des der Stadt Neumünster vorgestellten städtebaulichen Entwurfs (Stand 23.06.2022) beantragt die [REDACTED] als Vorhabenträger, die Einleitung auf Durchführung der erforderlichen Bauleitplanverfahren für die Planungsrechtsänderung. [REDACTED] verpflichtet sich zur vollständigen Tragung der für die Entwicklung des Grundstücks erforderlichen Gutachten-, Planungs- und Erschließungskosten. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes, sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Büro Elbberg beauftragt werden.

Wir freuen uns auf eine partnerschaftliche und kooperative Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen




Anlage 04



Stadt Neumünster
Bebauungsplan Nr. 95 und
59. Änderung des Flächennutzungsplans

Übersichtsplan

 Grundstückseigentum
Vorhabenträgerin

Stand: 30.07.2024



Legende

- | | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Stadt Neumünster
 Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans zur
 Entwicklung eines Wohnquartiers am Grünen Weg
Städtebauliches Konzept

Stand: 30.07.2024

ELB BERG STADT LANDSCHAFT
ELBERG CONSULTING, Planung, Beratung, Schulung, Fachwissen für Pflanzenschutz, Natur
 und Landschaft, Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
 Lammweg 17 22699 Hornburg 0431 453007-800 info@elbburg.de www.elbburg.de

Übersicht zur Aufgabenverteilung in den Bauleitplanverfahren

Aufgabe	Stadt- verwaltung	Beauftragtes Planungs- büro
Führen der Verfahrensakten (mit allen Originalunterlagen)	X	
Sitzungsvorlagen für Selbstverwaltungsgremien	X	
Verwaltungsinterne Einladungen zu Sitzungen der Selbstverwaltung, Stadtteilbeiratssitzungen	X	
Protokolle zu Selbstverwaltungssitzungen	X	
Öffentliche Bekanntmachungen	X	
Durchführung der frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Anhörung Stadtteilbeirat)	X	
Durchführung der öffentlichen Auslegungen nach § 3 Abs. 2 BauGB (Aushang) sowie ggfs. erneute ÖA	X	
Koordination von offiziellen Verfahrensterminen (z. B. Scoping Termine, Bürgeranhörung)	X	
Anschreiben an die TöB im Rahmen der regulären Behördenbeteiligungen (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB)	X	
Stadtverwaltungsinterne Beteiligungen	X	
Planungsanzeige gem. § 16 LaPlaG	X	
Antrag auf Genehmigung der FNP-Änderung beim Innenministerium	X	
Moderation/Beitrag zu Abstimmungsterminen und Bürgerversammlungen	(X) nach Absprache	(X) nach Absprache
Erstellung aller Planungsunterlagen/Entwürfe etc. <i>Ausnahme: Die Planzeichnung zur FNP-Änderung wird von der Stadt gefertigt</i>		X
Koordination der Fachplanungen		X
Mitwirkung bei Erstellung der Bekanntma- chungstexte zu öffentlichen Auslegungen		X
Übermittlung von druckfähigen Planungsunterla- gen (Erläuterungen, Planzeichnungen usw.) in A4		X
Lieferung von digitalen Planungsunterlagen in emailversandfähigen Formaten und Dateigrößen, abschließend in Word/dwg/dxf, XPlan-konform		X
Vervielfältigungen der Planungsunterlagen für Be- teiligungen/Endfertigung in erforderlicher Anzahl		X
Einholen der Richtigkeitsbescheinigung vom ÖBVI		X
Protokolle zu Arbeitsgesprächen, Abstimmungen usw. (Fertigung, Abstimmung, Versand)		X
Fertigung der Abwägungsempfehlungen (unter Verwendung der Formatvorlage der Stadt in Tabel- lenform und nach der dortigen Nummerierung)		X
Erstellen der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6 und 10 BauGB		X



Pflichtenheft für die Planbearbeitung

(Angaben für externe Dienstleistungen, Stand: 20. April 2023)

Bereitzustellen sind:

Bebauungsplan nach Satzungsbeschluss analog in Papierform sowie digital als dwg, gml, png/pgw oder tif/tfw und pdf in einem ZIP-Ordner

Sämtliche Text-Dokumente in einem durchsuchbaren pdf

Textfestsetzungen sowie Begründung zusätzlich im Word-Format

Dwg-Datei ist vollständig x-plan-konform zu erstellen

Anforderungen an die Datei .gml:

Die Planzeichnung ist als XPlanGML in der Version 5.2 oder neuer anzufertigen

Kartengrundlage: Kataster, ALKIS

EPSG-Code: 25832 (ETRS 89 / UTM 32)

Erfassungstiefe = Umfang der Planinhalte und Attribute:

orientiert sich grds. an rechtlichen Mindestanforderungen, d.h. es wird gefordert:

- Vollerfassung sämtlicher Bodennutzungen mit Zweckbestimmung (flächige Darstellungen ohne Überlagerungen, sondern nur die Hauptnutzung, der hauptsächliche Nutzungszweck, wie Baugebiete, Verkehrsflächen, Grün-, Wasserflächen..., jeweils in ihrer bestimmten Zweckbestimmung; = Flächenschlussebene mit dazugehörigen Symbolen)
- Geltungsbereich

Erfassungsqualität:

exakte Positionierung von Punkt-Symbolen und Aufschriften

Toleranzen für Fehler und Lücken: 0,002 m (Empfehlung der ITV.SH)

Attributwerte sind über die notwendigen Angaben auch auszufüllen bei

allen Objekten: Rechtscharakter und Flächenschluss

Geltungsbereich: Name und Nummer des BPlanes

Baugebiete: Gliederungsebenen

externen Referenzen: Referenzname; Datum

externe Referenzen sind zu erzeugen und der .gml anzuhängen:

- georeferenziertes, auf Geltungsbereich zugeschnittenes Rasterbild (Format: png/pgw oder tif/tfw; Qualität: 300 dpi; 256 Farben)
- pdf des Gesamtplanes

Nach abschließender technischer wie inhaltlicher Prüfung auf Korrektheit der Dateien ist die gml mit dem Validator der XLeitstelle Hamburg und mit Validator Brandenburg zu prüfen.

Der (möglichst!) fehlerfreie Validierungsbericht des Hamburger Validators ist als pdf abzugeben. (werden auch auf Plattform hochgeladen!)

Weitere Hinweise:

Die allgemeinen Konformitätsbedingungen der XLeitstelle sind zu beachten.

(<https://xleitstelle.de/filebrowser/download/829>)

Die Nutzungsrechte an den Geodaten und den weiteren Plandokumenten für die Darstellung und Veröffentlichung der Pläne sowie für zukünftige Planänderungen oder andere Weiternutzungen gehen an die beauftragende Kommune über.

Anlage 08



Legende

- | | | |
|--|--|-----------------|
| Gebäude Planung | Öffentliche Straßenverkehrsflächen/ Parkstände | Gebäude Bestand |
| Öffentliche Grünflächen | Wasserflächen | Bäume Innerhalb |
| Private Grünflächen | Waldfläche | Bäume außerhalb |
| Private belebte Flächen/ Wege/ Stellplätze | Waldbestand gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG | |
| Öffentliche Wege/Plätze | Waldfeststellung | |

Stadt Neumünster
 Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans zur
 Entwicklung eines Wohnquartiers am Grünen Weg

Städtebauliches Konzept

Stand: 18.04.2023 **Bezeichnung der Baublöcke für den sozialen Wohnungsbau**

ELB/BERG STADT LANDSCHAFT
ELB/BERG ist ein Joint Venture der Elbe-Regionale Entwicklung GmbH (ELB) und der Elbe-Regionale Landschaftsplanung GmbH (ELB/BERG).
 Elbe-Regionale Entwicklung GmbH, Elbe-Regionale Landschaftsplanung GmbH, Elbe-Regionale Entwicklung und Landschaftsplanung
 Lehmannweg 17, 22528 Hamburg, 040 480985-800, info@elb-berg.de, www.elb-berg.de

Anlage 09



Legende

- | | | |
|---|--|-----------------|
| Gebäude Planung | Öffentliche Straßenverkehrsflächen/
Parkflächen | Gebäude Bestand |
| Öffentliche Grünflächen | Wasserflächen | Bäume innerhalb |
| Private Grünflächen | Waldfläche | Bäume außerhalb |
| Private befestigte Flächen/
Weg-/Steppplätze | Waldabstand gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG | |
| Öffentliche Wege/Plätze | Waldferstellung | |

Stadt Neumünster
Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans zur
Entwicklung eines Wohnquartiers am Grünen Weg

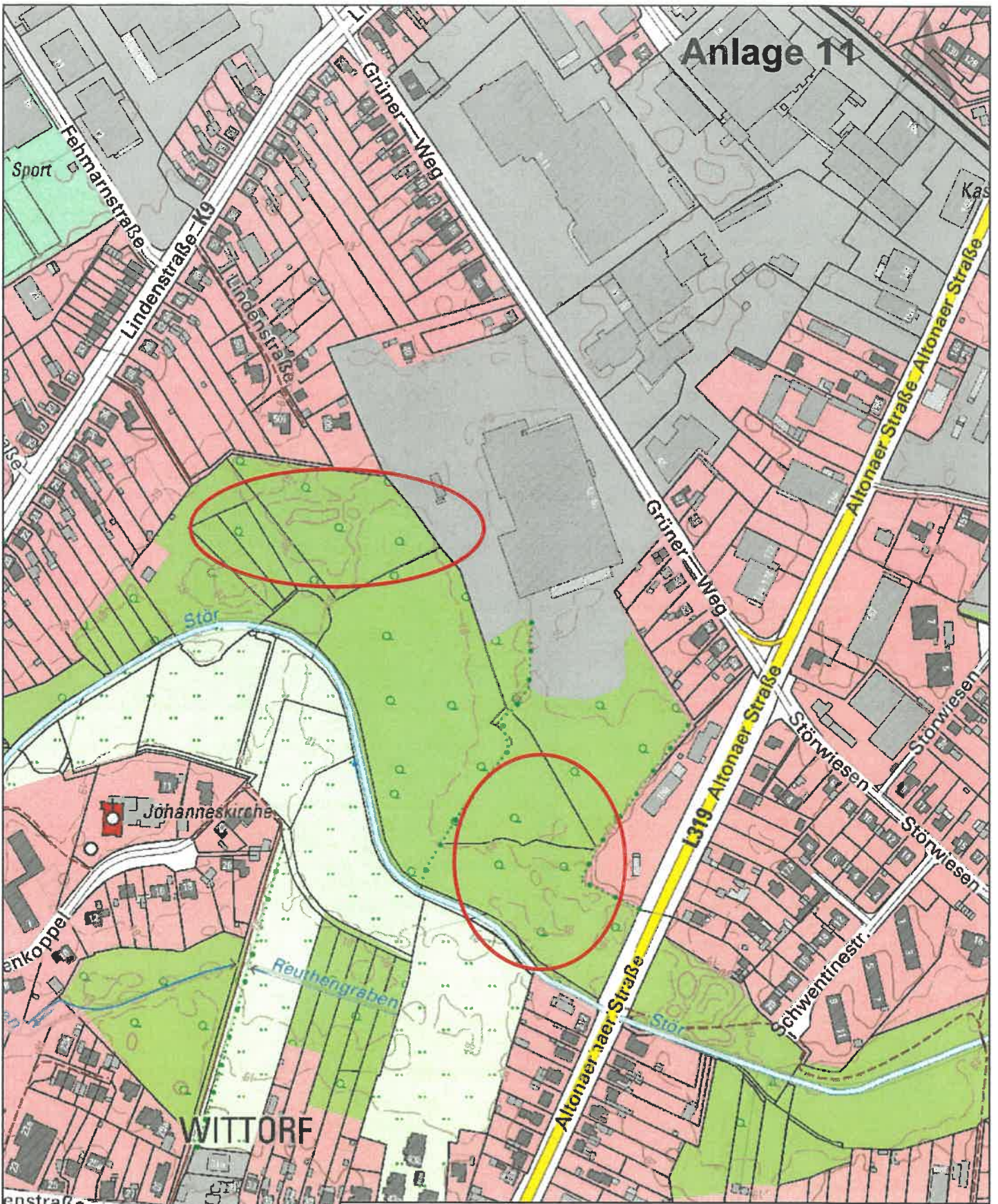
Städtebauliches Konzept
mit Kita-Standort

Stand: 18.04.2023

ELB
BERG / STADT
LANDSCHAFT

ELB/BERG Urban Planning, Landscape Architecture, Urban Design, Architecture and Interior Design
Unterweg 7 | 20251 Hamburg | 040 46095-900 | mal@elb-berg.de | www.elb-berg.de

Anlage 11



Stadt Neumünster

Großflecken 59, 24534 Neumünster / Tel. (04321) 942-0



Stadt
Neumünster

Bebauungsplan Nr. 95

Übersichtsplan zur Lage der südwestlichen
externen Wegeanbindungen

Datum: 26.04.2023

Maßstab: 1 : 4000

Ausschnitt aus der kommunalen Fachdatenkarte.

Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.