

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Ahlem-Badenstedt-Davenstedt  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss

Nr.	1112/2022
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

---

### **Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1294, 1. Änderung - Carlo-Schmid-Allee/südlich Fösse -**

#### **Antrag,**

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan Nr. 1294, 1. Änderung - Carlo-Schmid-Allee/südlich Fösse - mit der Firma Doblinger Grund GmbH, Lilienthalallee 25, 80939 München zu den in der nachfolgenden Begründung genannten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte sind im Zusammenhang mit der Drucksache zum Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1294, 1. Änderung, die sich gleichzeitig im Verfahren befindet, eingehend geprüft worden. Sie gelten für den städtebaulichen Vertrag in gleichem Maße.

#### **Kostentabelle**

Der städtebauliche Vertrag dient u.a. dazu, Aufwendungen der Stadt, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner Realisierung entstehen, vollumfänglich dem Investor aufzuerlegen. Der Stadt entstehen daher keine Kosten.

#### **Begründung des Antrages**

Die Firma Doblinger Grund GmbH - nachfolgend „Projektträgerin“ genannt - beabsichtigt, die auf dem Gelände an der Carlo-Schmid-Allee seit einigen Jahren leer stehenden Gebäude des ehemaligen Bau- und Gartenmarkts der Marktkauf-Kette abzubrechen und das Grundstück mit mehreren Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt ca. 285 Wohneinheiten zu bebauen.

Das bestehende Planungsrecht lässt dies nicht zu. Um die Bebauung zu ermöglichen hat die Stadt daher das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1294, 1. Änderung eingeleitet.

Zur Regelung der sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1294, 1. Änderung ergebenden städtebaulichen Fragen hat sich die Verwaltung mit der Projektträgerin auf einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit folgenden wesentlichen Vertragsbedingungen geeinigt:

- Die Realisierung des Bauvorhabens erfolgt in 3 Bauabschnitten. Die Projektträgerin wird das Grundstück nach Maßgabe des Bebauungsplans und den Regelungen im städtebaulichen Vertrag entwickeln und ist verpflichtet innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1294, 1. Änderung einen vollständigen Bauantrag / vollständige Bauanträge für alle drei Bauabschnitte vorzulegen; soweit gesetzlich zulässig, zur Beschleunigung der Realisierung der Hochbauten dies im Mitteilungsverfahren nach NBauO anzuzeigen. Die Projektträgerin hat innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntgabe der ersten Baugenehmigung bzw. nach erster erfolgter Bestätigung im Mitteilungsverfahren nach der NBauO mit dem Bau zu beginnen. Die Projektträgerin hat den 1. und 3. Bauabschnitt innerhalb von 48 Monaten und den 2. Bauabschnitt innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn, fertigzustellen.
- Nach den üblichen städtischen Vertragsstandards werden die vorgenannten Fristen im Falle von Widerspruchs- und verwaltungsgerichtlichen Verfahren Dritter gegen den Bebauungsplan oder die Baugenehmigung und im Falle archäologischer Funde, zu bergender Kampfmittel, Bodenbelastungen größer als LAGA Klasse Z2 oder artenschutzrechtlichen Belangen gehemmt. Sollte ein von der Projektträgerin nicht zu vertretendes, unvorhersehbares Ereignis eintreten kann über die Anpassung der Fristen verhandelt werden.
- Kommt die Projektträgerin der Bauverpflichtung nicht fristgerecht nach, kann eine Vertragsstrafe verlangt werden.
- Die planungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Wohnnutzung des Vertragsgebiets ist die Errichtung einer dem § 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1294, 1. Änderung entsprechenden Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke 1750 (Wunstorf - Lehrte). Die Projektträgerin ist verpflichtet, die Lärmschutzwand selbst zu errichten oder durch einen Dritten errichten zu lassen. Die für die Errichtung der Lärmschutzwand erforderliche Genehmigung gemäß § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes in Verbindung mit § 74 Verwaltungsverfahrensgesetz liegt der Projektträgerin bereits vor. Die Projektträgerin hat dafür Sorge zu tragen, dass in den Gestattungsvertrag mit der Deutschen Bahn eine Regelung aufgenommen wird, die die Stadt berechtigt, die Lärmschutzwand anstelle von der DIBAG Industriebau AG bzw. der Projektträgerin zu errichten. Die Stadt kann von diesem Recht auf Kosten der Projektträgerin Gebrauch machen, wenn die Projektträgerin bzw. die DIBAG Industriebau AG die Lärmschutzwand nicht spätestens innerhalb von 48 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1294, 1. Änderung errichtet hat. Für den Fall der Ersatzvornahme hat die Projektträgerin spätestens nach Erteilung der ersten Baugenehmigung eine Bürgschaft vorzulegen, sofern die Lärmschutzwand zu diesem Zeitpunkt noch nicht hergestellt ist. Die Projektträgerin stellt die Stadt im Zusammenhang mit der Lärmschutzwand von jeglichen Kostenerstattungs- und sonstigen Rechtsansprüchen frei.
- Die konkrete gestalterische Ausführung des Bauvorhabens ist vor Fertigstellung der Rohbauten mit der Stadt abzustimmen, die dem Vertrag beigefügten Gestaltungsprinzipien sind für die Projektträgerin verbindlich.
- Technische Anlagen und Aufbauten auf den Dachflächen sollen aus dem öffentlichen Raum des Wohnquartiers nach Möglichkeit nicht wahrnehmbar sein. Sie sind möglichst flach auszuführen und in die Gesamtgestaltung der Gebäude einzubinden - z.B. durch

eine Erhöhung der Attika oder durch Einhausungen mit entsprechend angepassten Materialien. Aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes müssen am Bauvorhaben Metallabdeckungen beschichtet und Fassadenbaustoffe frei von pestizidhaltigen Produkten sein.

- Für die Gestaltung der Freiflächen ist ein dem städtebaulichen Vertrag beigefügter Konzeptplan verbindlich. Seine Umsetzung hat bis zur Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts zu erfolgen. Daraus resultierende Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Projektträgerin ist verpflichtet, 3.800 m<sup>2</sup> der Dachfläche im Vertragsgebiet zu begrünen. Diese Maßnahme dient der Kompensation der im bisher gültigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bepflanzungsbindung, die aufgrund der aktuellen Planung entfallen.
- Der Bebauungsplan setzt am östlichen Rand des Plangebiets einen Pflanzstreifen sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hannover und der Versorgungsträger fest. Unter diesen Flächen verlaufen ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal der Stadtentwässerung. Zum Schutz der Kanäle und zur Wahrung der Zugänglichkeit werden in diesem Bereich keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt und die vorhandenen Einstiegsschächte von ausuferndem Bewuchs freigehalten. Darüber hinaus werden dort keine fest mit dem Boden verbundenen Spielgeräte oder sonstige Möblierungen installiert.
- Im Vertragsgebiet sind Bäume und Gehölze vorhanden, die der Baumschutzsatzung der Stadt unterliegen. Für die Errichtung des Bauvorhabens müssen diese teilweise gefällt werden. Vor dem Vorliegen der Fällgenehmigung darf mit der Fällung nicht begonnen werden. Auf Basis des Konzeptplans ist geplant, 36 Bäume zu fällen und 145 neu zu pflanzen.
- Bäume und Gehölze im Vertragsgebiets, die nicht gefällt werden, sind durch geeignete Maßnahmen zum Baumschutz gegen Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Sollte es dennoch zu einer Beschädigung kommen, hat die Projektträgerin die Stadt zu informieren und die Kosten der Maßnahmen zur Schadensbehebung und ggf. Ersatz zu tragen.
- Das Vertragsgebiet stellt einen geeigneten Lebensraum für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten dar. Durch die Projektträgerin ist sicherzustellen, dass im Vertragsgebiet eine Umweltbaubegleitung durch ein fachkundiges, entsprechend zertifiziertes Büro durchgeführt wird. Die Stadt ist über die Ergebnisse der Umweltbaubegleitung zu informieren und zur Abstimmung einzubeziehen. Die Projektträgerin hat umzusetzen:
  - a. Die Gebäude sind unmittelbar vor Abriss vollständig und mit geeigneten Mitteln auf möglichen Tierbesatz zu untersuchen. Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Fällung auf höhlenbewohnende Tierarten zu untersuchen. Sofern besetzte Nester oder dauerhaft geschützte Lebensstätten festgestellt werden (z. B. Fledermausquartiere) müssen vor Abriss der Gebäude bzw. vor Fällung der Bäume erforderliche Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen durch die Projektträgerin in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt werden.
  - b. Die im Übergangsbereich zur Brücke über die Fösse befindliche Fläche im Nordosten des Vertragsgebietes ist vor Räumungs- und Bautätigkeiten auf Vorkommen der Blauflügeligen Sandschrecke (*Sphingonotus caeruleus*) zu überprüfen. Sollte die besonders geschützte Heuschreckenart festgestellt werden, ist vor Beginn der Räumungs- und Bautätigkeiten die Untere Naturschutzbehörde einzubinden, die das weitere Vorgehen und die von der Projektträgerin ggf.

verbindlich umzusetzenden Maßnahmen festlegt.

- c. Der Verlust des Dreifinger-Steinbrechs (*Saxifraga tridactylites*) ist durch die Schaffung von neuen Habitaten für die Pflanzenart im Vertragsgebiet zu kompensieren. Die Projektträgerin stimmt die erforderlichen Maßnahmen mit der Stadt ab.
- Für die Fortpflanzungsstätten gilt der Schutz auch dann, wenn sich die Tiere gerade nicht an oder in ihr aufhalten, aber davon auszugehen ist, dass diese die Fortpflanzungsstätten wieder aufsuchen bzw. regelmäßig nutzen werden. Gleiches gilt für Ruhestätten, bei denen es sich um Flächen oder Strukturen handelt, die für ein einzelnes Tier oder eine Gruppe von Tieren in mehr oder minder inaktiven Phasen von besonderer Bedeutung sind. Derartige Zerstörungen oder Beschädigungen sind nur dann zulässig, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.
  - Eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (sog. CEF-Maßnahme) ist gemäß BNatSchG nur dann funktional wirksam,
    - wenn die neu geschaffene Lebensstätte mit allen notwendigen Habitatementen und -strukturen aufgrund der Durchführung mindestens die gleiche oder eine bessere Qualität hat,
    - und wenn die zeitnahe Besiedlung der neu geschaffenen Lebensstätte unter Beachtung der aktuellen fachwissenschaftlichen Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit durch Referenzbeispiele oder fachgutachterliches Votum attestiert werden kann,
    - oder wenn die betreffende Art die Lebensstätte nachweislich angenommen hat.
  - Das Installieren von Ersatzbrutplätzen bzw. -quartieren muss bereits vor dem Abbruch bzw. den Fällungen erfolgen, damit eine zeitlich lückenlose Ersatznutzung erfolgen kann. Entsprechendes gilt für die Umsiedlung der Blauflügeligen Sandschrecke in ein angrenzendes geeignetes Habitat.
  - Baumfällungen und Gehölzrückschnitte dürfen gemäß BNatSchG nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchgeführt werden. Der Projektträgerin ist bekannt, dass sich auch im Winter geschützte Arten auf den Flächen aufhalten können (z. B. Igel) und dass die artenschutzrechtlichen Regelungen nach BNatSchG uneingeschränkt Anwendung finden.
  - Zur Eindämmung der nicht heimischen Mauereidechsenpopulation werden von der Projektträgerin im Vorfeld folgende Maßnahmen getroffen:
    - Das Grundstück ist weitestgehend mit einem Eidechsenzaun bis zum Beginn der Hochbaumaßnahmen einzuzäunen,
    - Errichtung von Nist- und Ansitzmöglichkeiten für Vögel,
    - Vor Abbruch: Begehungen und Maßnahmen in Abstimmung mit der ökologischen Begleitung zur Reduzierung des Bestands (z.B. Absammlung von Mauereidechseneiern).
  - Beim Abbruch und der Geländefreimachung werden die entstehenden Abfälle chargenweise sortiert und fachgerecht entsorgt. Die mineralische Bausubstanz wird vor Ort mit einem Brecher auf eine Körnung von 0 - 45 mm gebrochen und auf Haufwerken für die Deklaration bereitgestellt. Die Entsorgung erfolgt unverzüglich nach Vorliegen der abfallrechtlichen Einstufung. Die Umsetzung der Maßnahmen ist der Stadt

nachzuweisen.

- Die Projektträgerin hat die Anschlussarbeiten des Vertragsgebiets an das öffentliche Straßenverkehrsnetz (Anpassung der nördlichen und südlichen Grundstückszufahrten von der Carlo-Schmid-Allee) mit der Stadt abzustimmen. Die Kosten der Anschlussarbeiten trägt die Projektträgerin.
- Das Bauvorhaben löst nach Maßgabe des zu Drucksache Nr. 1775/2009 gefassten Beschlusses der Ratsgremien der Stadt einen rechnerischen Bedarf von rd. 1.600 m<sup>2</sup> an Spielfläche für größere Kinder über 6 Jahre aus. Die Projektträgerin ist verpflichtet im Vertragsgebiet private Spielflächen im entsprechenden Umfang in der sich aus dem Konzeptplan ergebenden Lage herzustellen und grundbuchlich zu sichern. Eine private Spielfläche für Jugendliche von rd. 1.250 m<sup>2</sup> in dem nordöstlich gelegenen Bereich des Vertragsgebiets wird ausdrücklich für die Nutzung durch die Allgemeinheit öffentlich zugänglich. Die Standards für Planung und Bau privater Kinderspielflächen mit öffentlicher Nutzung sind einzuhalten. Herstellung, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Spielflächen obliegen der Projektträgerin bzw. dem jeweiligen Eigentümer.
- Die ausdrücklich öffentlich zugängliche Spielfläche für Jugendliche in dem nordöstlich Bereich des Vertragsgebiets darf täglich in der Zeit von 7:00 bis 20:00 Uhr von allen Kindern und Jugendlichen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres und durch sie begleitende bzw. sie beaufsichtigende Erwachsene benutzt werden, auch ohne dass diese Anwohner\*innen/Anlieger im Vertragsgebiet (Anlage 1) sind (Spielplatznutzer). Ein Ausschluss von Spielplatznutzern ist nur möglich, wenn diese andere Personen gefährden, mehr als nach den Umständen unvermeidbar belästigen oder behindern. Im Übrigen ist die Projektträgerin berechtigt, eigene Benutzungsregeln für den Spielplatz aufzustellen. Es erfolgt eine grundbuchliche Sicherung.
- Im Bereich des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 1294, 1. Änderung befinden sich künstliche Auffüllungen mit durchschnittlichen Mächtigkeiten von 1,0 bis 1,5 m und unterschiedlich hohen Anteilen an Bauschutt, Ziegelbruch und Schlacken. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Projektträgerin verpflichtet, im Bereich der Freiflächen einen Bodenaustausch bis mindestens 1 m unter Geländeoberkante bzw. bis zur Basis der vorhandenen Auffüllungen auf eigene Kosten vorzunehmen.
- Im Bereich von geplanten Kinderspielflächen, die außerhalb von künftigen Tiefgaragen (Baugruben) entstehen, ist ein Bodenabtrag von 0,35 m durchzuführen oder nach Abschluss der Tief- und Hochbaumaßnahmen Untersuchungen gemäß Mindestuntersuchungsprogramm der Stadt Hannover zu veranlassen. Gegebenenfalls neu einzubringendes Material muss den städtischen Standards entsprechen.
- Die Projektträgerin ist verpflichtet, auf eigene Kosten, Erdarbeiten im Rahmen des Bauvorhabens fachgutachterlich begleiten zu lassen, um eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration von anfallendem Bodenaushub vornehmen zu können. Die erforderlichen abfallrechtlichen Untersuchungen sind vorab mit der Unteren Abfallbehörde der Region Hannover abzustimmen.
- Sämtliche Bodenbewegungen sind von dem begleitenden Fachbüro gemäß den Anforderungen an die fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation der Baumaßnahme zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert der Stadt und der Region Hannover vorzulegen. Die Kosten trägt die Projektträgerin.

- Vor der Errichtung des Bauvorhabens ist eine Kampfmittelfreigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen (KBD) beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) erforderlich. Für die Beseitigung vorhandener Kampfmittel gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- Das Bauvorhaben mit 285 Wohneinheiten löst hinsichtlich der Kindertagesstättenversorgung nach dem vom Rat zu Drs.-Nr. 1928/2016 am 26.01.17 beschlossenen städtischen Infrastrukturkostenkonzept einen zusätzlichen Bedarf von 37 Kindergartenplätzen für Kinder über 3 Jahre und 14 für Kinder unter 3 Jahren aus. In der geplanten Einrichtung im Vertragsgebiet, die in Form einer 2-Gruppen Kindertagesstätte (1 Ü3-Gruppe und 1 U3-Gruppe) vorgehalten werden soll, kann dieser Bedarf nicht komplett gedeckt werden. Nach dem Infrastrukturkostenkonzept sind die der Stadt hierfür anfallenden Kosten zu ersetzen. Die Projektträgerin ist verpflichtet, spätestens 6 Monate nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1294, 1. Änderung zusätzlich zur Errichtung der Kindertagesstätte im Rahmen des Bauvorhabens einen Ablösebetrag in Höhe von 262.649,30 € zu leisten, wobei der dem Infrastrukturkostenkonzept entsprechende zehnpromtente Nachlass bei Ablösung berücksichtigt wurde. Die Zahlungsverpflichtung wird durch Bürgschaft gesichert.
- Die vorgesehene Kinderbetreuungseinrichtung im Vertragsgebiet ist nach Inbetriebnahme für die Dauer von mind. 25 Jahren zu betreiben. Vertraglich vereinbart sind die üblichen städtischen Absicherungen wie Dienstbarkeit, Bürgschaft und Versicherung für Reparatur bzw. Wiedererrichtung.
- Die Projektträgerin verpflichtet sich, im Rahmen des Bauvorhabens für mindestens 30% der Wohneinheiten einen vollständigen und prüffähigen Antrag auf Förderung von sozialem Mietwohnraum bei der zuständigen Wohnraumförderstelle einzureichen. Für 50% davon soll, für mindestens für 30% der Wohnungen muss dabei verpflichtend ein Antrag nach Programmteil B (Förderung für Mieter mit niedrigen Einkommen und mit städtischen Belegrechten) des am 19.09.2013 (Beschlussdrucksache Nr. 1724/2013) vom Rat beschlossenen Kommunalen Wohnraumförderprogramm für Mietwohnungen gestellt werden. Maßgeblich ist jeweils die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Fassung, wobei die Prozentsätze unverändert bleiben. Im Falle einer Förderzusage besteht die Verpflichtung, die geförderten Wohnungen jeweils zu errichten und zu vermieten. Soweit trotz vertragsgemäßer Antragstellung keine Förderung gewährt wird, gilt die jeweilige Verpflichtung als erfüllt. Bei einer nur teilweisen Förderung gilt dies für den entsprechenden Anteil. Anträge auf Förderung sind längstens vier Monate nach Einreichung des jeweiligen Bauantrages vorzulegen. Soweit die Projektträgerin dem nicht nachkommt, ist die Stadt zur Festsetzung einer Vertragsstrafe berechtigt.
- Die Projektträgerin hat sich zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens durch die Klimaschutzleitstelle beim städtischen Fachbereich Umwelt und Stadtgrün beraten lassen. Die bei dem Beratungsgespräch getroffenen energetischen Festlegungen sind bei der Durchführung des Bauvorhabens verbindlich. Danach ist die Projektträgerin verpflichtet, folgende Vorgaben zu erfüllen und dies nachzuweisen:
  - a) Alle Gebäude des Bauvorhabens sind mindestens nach Effizienzhaus-55-Standard gemäß der Definition und den Berechnungsvorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zu errichten. Für Wohngebäude (WG) gilt die BEG WG vom 16.09.2021. Für Nichtwohngebäude (NWG) gilt die BEG NWG vom 16.09.2021. Sollte zum Zeitpunkt der jeweiligen Bauantragstellung gesetzlich ein höherer Standard gefordert werden, ist dieser einzuhalten.
  - b) Der Wärmebedarf im Vertragsgebiet ist durch ein oder mehrere Heizsysteme mit

einem Primärenergiefaktor von höchstens 0,5 (die zweite Nachkommastelle kann abgerundet werden) abzudecken. Die Ermittlung des Primärenergiefaktors erfolgt unter Beachtung von § 22 Gebäudeenergiegesetz. Bei dezentraler Wärmeversorgung ist die Einhaltung des maximalen Primärenergiefaktors je Gebäude nachzuweisen.

c) Der Projektträgerin ist bekannt, dass die Ratsversammlung der Stadt mit Beschluss-Drucksache Nr. 2457/2020 am 17.12.2020 eine sog. Solar-Leitlinie beschlossen hat. Auf dieser Grundlage ist die Projektträgerin verpflichtet auf allen Gebäuden des Bauvorhabens Solaranlagen mit fest installierten Photovoltaikmodulen zu errichten. Die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen kann auch durch Dritte z.B. über Pacht- oder Betreibermodelle erbracht werden. Für die Solaranlagen gelten folgende Mindestgrößen:

- Die Solaranlagen auf den Wohngebäuden müssen jeweils eine Größe von mindestens 6 kW<sub>peak</sub> aufweisen. Die Anforderungen können auch ganz oder teilweise durch alternative Systeme (z. B. Solarthermie-Anlagen) mit mindestens gleichen Mengen solar erzeugter Wärme, Kälte und/oder Strom erfüllt werden.
- Die Solaranlage der Kindertagesstätte ist nach § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der ab 01.01.2022 geltenden Fassung (Gesetz vom 10.11.2021 Nds.GVBl. S. 732) zu bemessen.
- Die Solaranlagen können auch auf einem oder mehreren Gebäuden zusammengefasst werden, sofern die Gebäude bei einem Eigentümer liegen. Die Solaranlagen müssen in dem Fall insgesamt eine Größe von mindestens 165 kW<sub>peak</sub> aufweisen. Zudem sind alle Dächer des Bauvorhabens technisch statisch für die Nachrüstung mit Solaranlagen auszustatten.

Die Einhaltung der Vorgaben ist von der Projektträgerin 6 Monate nach Gebäudebezug nachzuweisen.

- Die Projektträgerin verpflichtet sich die Leitungsinfrastruktur für die Kfz-Stellplätze entsprechend dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz herzustellen. Den Bewohner\*innen/Mieter\*innen ist die Ladeinfrastruktur aktiv anzubieten. Die Projektträgerin ist verpflichtet, mindestens 15 % der vorgesehenen Fahrradstellplätze bei Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder auszurüsten.
- Die Projektträgerin ist verpflichtet, auf eigene Kosten pro 40 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) des Bauvorhabens mindestens einen Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze müssen die folgenden Vorgaben erfüllen:
  - a) 60-80% der Fahrradabstellplätze sind in den Tiefgaragen gesichert, beleuchtet und für alle Bewohner insbesondere barrierefrei erreichbar, 10-20 % gebäudenah als ebenerdige und überdachte Stellplätze unterzubringen;
  - b) 10-20% der Fahrradabstellplätze sind in Hauseingangsnähe als gut einsehbare Besucherstellplätze mit Fahrradanhängern herzustellen;
  - c) alle Fahrradabstellplätze sollen jeweils eine komfortable Unterbringung sowie eine barrierefreie Zugänglichkeit insbesondere auch bei einer Nutzung von Pedelecs, E-Bikes und Lastenfahrrädern ermöglichen.

Die Fahrradabstellplätze müssen spätestens bei Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes

hergestellt sein.

- Die Projektträgerin ist verpflichtet, auf dem Vertragsgrundstück mindestens 5 Stellplätze für eine Anmietung durch Car-Sharing-Betreiber zu marktüblichen Konditionen vorzuhalten. Sollte nach der Unterbreitung des Angebots aus nicht von der Projektträgerin zu vertretenden Gründen kein entsprechender Mietvertrag zustande kommen, entfällt diese Verpflichtung für den jeweiligen Stellplatz.
- Die Projektträgerin ist verpflichtet, die Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 1294, 1. Änderung als mit Geh- und Fahr- bzw. Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastend dargestellt sind, entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplans zur Verfügung zu stellen. Die Projektträgerin verpflichtet sich, die Rechte durch Eintragung von entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch abzusichern.
- Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Planungskosten, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1294, 1. Änderung von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Sicherheitsleistungen, Ausschluss von Erstattungs- und Schadensersatzansprüchen vor Bekanntmachung des Bebauungsplans im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).
- Die mit der Projektträgerin vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16  
Hannover / 25.04.2022