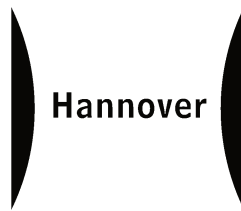


Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Nord
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
An die Kommission Sanierung Sozialer Zusammenhalt
Hainholz (zur Kenntnis)

Nr. 2169/2022
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1800
- Hainhölzer Markt Süd -**

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1800 - Hainhölzer Markt Süd - mit der Rahlfs Immobilien GmbH, geschäftsansässig Lindenstraße 30, 31535 Neustadt (nachfolgend "Vorhabenträgerin" genannt) zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Der Durchführungsvertrag wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1800 - Hainhölzer Markt Süd - abgeschlossen. Die in der Drucksache zum Auslegungsbeschluss dargestellten und geprüften Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle

Dem Wesen des Durchführungsvertrags entsprechend, werden sämtliche in kausalem Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehenden Kosten von der Vorhabenträgerin getragen.

Hainholz ist förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet im Förderprogramm "Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten" (kurz: Sozialer Zusammenhalt). Für das Vertragsgebiet (Anlage 1) gelten damit die Regelungen des besonderen Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Der Stadt durch die geplante Bebauung entstehende Infrastrukturfolgekosten (insbesondere für Krippen- und Kindergartenplätze) können - anders als sonst üblich - deshalb nicht im Durchführungsvertrag von der Vorhabenträgerin eingefordert werden. Stattdessen werden diese Kosten über die entsprechenden grundstücksbezogenen Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB berücksichtigt. Insoweit wird auch verwiesen auf die Ziffern 2.7 und 4.8 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1800 (siehe u. a. Drucksache Nr. 3062/2020) sowie auf die generellen Ausführungen in Anlage 1, Abschnitt 1.3 zur Drucksache Nr. 1928/2016 zum städtischen Infrastrukturkostenkonzept.

Die Vorhabenträgerin nimmt die bauliche Angleichung der Übergangsbereiche des Vorhabengrundstücks (Anlage 1) an die westlich und östlich vorhandenen öffentlichen, im Eigentum der Stadt stehenden Verkehrsflächen von Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße nach städtischen Standards im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens auf eigene Kosten vor.

Für die Erschließung des Bauvorhabens ist darüber hinaus ein Ausbau der im Bebauungsplan Nr. 1800 als einbezogene Fläche festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Planstraße „Hainhölzer Markt“ erforderlich, zu dessen Umsetzung als Erschließungsträgerin sich die Vorhabenträgerin anstelle der Stadt vertraglich verpflichtet. Dabei hat die Vorhabenträgerin an die im Verlauf der Planstraße „Hainhölzer Markt“ bereits vorhandenen nördlichen Nebenanlagen (Fuß- und Radweg) im erforderlichen Umfang anzubauen.

Die Planstraße Hainhölzer Markt dient nicht ausschließlich der Erschließung des Vorhabens, sondern auch allgemein als öffentliche Straßenverbindung zwischen Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße. Im Lichte der gesetzlich geforderten Kausalität und Angemessenheit bei Leistungspflichten im Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen einschließlich Durchführungsverträgen, ist die Stadt daher gehalten, sich an den nachgewiesenen Kosten für Planung und Herstellung bei der Planstraße Hainhölzer Markt zu beteiligen. Der einvernehmlich mit der Vorhabenträgerin verhandelte städtische Anteil beläuft sich dabei auf 395.500,00 € brutto. Dies entspricht in etwa 90% für die Baufeldfreilegung und etwa 50% für den Straßenaufbau.

Der städtische Anteil wiederum wird aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert, die wiederum - wie üblich - zu einem Drittel entsprechend veranschlagte städtische Haushaltsmittel enthalten. Darüber hinaus wird der städtische Haushalt nicht belastet.

Begründung des Antrages

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem in Anlage 1 schraffiert dargestellten Vorhabengrundstück zwischen Schulenburger Landstraße, Voltmerstraße und der Planstraße „Hainhölzer Markt“ ein Nahversorgungszentrum, bestehend aus Vollsortimenter (Lebensmittelsupermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche ("VKF") von 2.400 m²) und Discounter (Lebensmittel, max. 1.200 m² VKF) sowie einem Fachmarkt für Schuhe mit 625 m² VKF, und 40 Wohnungen zu errichten. Während hierzu vorhandene Gebäude auf den Grundstücken Schulenburger Landstraße 68 und 70 abgebrochen werden, wird das unmittelbar an den geplanten Neubau angrenzende Wohngebäude Schulenburger Landstraße 66 saniert und für weitere Wohnungen in den oberen Geschossen und Gewerbeflächen im Erdgeschoss umgebaut.

Dieses Vorhaben ist mit dem derzeit geltenden Planungsrecht nicht möglich und erfordert daher dessen Anpassung. Hierzu hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1800 eingeleitet.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Verwaltung mit der Vorhabenträgerin auf folgende wesentliche Inhalte des nach § 12 Abs. 1 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrags geeinigt:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach dem im notwendigen Umfang erforderlichen Abbruch der vorhandenen Bausubstanz, auf dem Vorhabengrundstück (Anlage 1) das oben näher bezeichnete Bauvorhaben zu realisieren und zwar entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1800 in seiner endgültigen Fassung, entsprechend dem zum Vertrag genommenen Vorhaben- und Erschließungsplan, entsprechend der Vorhabenbeschreibung, dem Freiflächenplan einschließlich eines Detailplans zur Pflasterung des Parkplatzes und gemäß den im Durchführungsvertrag getroffenen Vereinbarungen. Sofern nicht abweichend geregelt, trägt die Vorhabenträgerin alle Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den vollständigen Bauantrag innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1800 vorzulegen, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen.
- Nach den üblichen städtischen Vertragsstandards werden die vorgenannten Fristen im Falle von Widerspruchs- oder Klageverfahren Dritter gegen Baugenehmigung oder Bebauungsplan gehemmt. Ergänzend sind Fristenhemmungen vorgesehen, falls artenschutzrechtliche Vorgaben, archäologische Funde oder zu bergende Kampfmittel zu behördlich angeordneten Maßnahmen führen, die die Bautätigkeiten für das Bauvorhaben vollständig unterbrechen oder jedenfalls ganz überwiegend unterbinden. Die Hemmung endet mit dem Abschluss der angeordneten Maßnahmen bzw. mit Eintritt des angeordneten Umsetzungsstermins. Im Durchführungsvertrag sind hierzu detaillierte Unterrichtungspflichten der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt vorgesehen.
- Um das Bauvorhaben verwirklichen zu können, war die Bildung des aus Anlage 1 ersichtlichen Vorhabengrundstücks erforderlich. Hierzu hat die Vorhabenträgerin zur Ergänzung ihres eigenen Areals zuvor städtische Flächen gekauft. Auf die entsprechende vertrauliche Drucksache Nr. 1694/2020 wird verwiesen. Darüber hinaus war das heutige Vorhabengrundstück mit Baulasten belastet, die u. a. die Stellplatzversorgung der benachbarten Hochhaus-Grundstücke Voltmerstraße 45 und 47 sicherten. Um die Verwirklichung des Bauvorhabens zu ermöglichen und das nach § 12 Abs. 1 BauGB gebotene Kriterium des "in der Lage seins" zu erfüllen, werden seitens der Vorhabenträgerin über gesonderte Vereinbarungen die Baulastverhältnisse neu geordnet und die Stellplätze der Hochhaus-Grundstücke verlagert. Die Vorhabenträgerin errichtet hierzu im Bereich der Voltmerstraße neue Stellplatzanlagen u. a. für die Hochhaus-Grundstücke und die sonstigen Baulastberechtigten (siehe Anlage 1 - dort die beiden südöstlichen "einbezogenen Flächen").
- Wie bereits in der Kostentabelle ausgeführt, übernimmt die Vorhabenträgerin neben den aufgrund ihres Bauvorhabens erforderlichen Angleichungsmaßnahmen an den vorhandenen Erschließungsflächen im Umfeld des Vorhabengrundstücks (Anlage 1) auch den Ausbau der nördlich angrenzenden Planstraße "Hainhölzer Markt". Maßgeblich für Art, Umfang und Ausführung der Erschließung sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1800 - Hainhölzer Markt Süd - mit dem integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan. Vertraglich verpflichtet sich die

Vorhabenträgerin als Erschließungsträgerin, alle Erschließungsmaßnahmen unter Einhaltung der städtischen Standards vorzunehmen. Zu der durch die Planung bedingten Erschließung gehört auch die Freimachung der erforderlichen Flächen. Die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen umfasst neben der Fahrbahn und Geh-/Radwegen u. a. auch die Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, einschließlich der Anpassung von Lichtsignalanlagen und taktile Leitsysteme sowie das Straßenbegleitgrün (9 Straßenbäume entlang des nördlichen Bereichs der Planstraße). Darüber hinaus plant und baut die Erschließungsträgerin die notwendigen siedlungsentwässerungstechnischen Anlagen, in Form von Schmutz- und Regenwasserkanälen.

Im Hinblick auf die durch das Bauvorhaben bedingten Angleichungsmaßnahmen an den vorhandenen Verkehrsflächen, trägt die Vorhabenträgerin sämtliche Kosten. Bezüglich der Kosten für die Planstraße "Hainhölzer Markt" wird auf die Ausführungen zur Kostentabelle verwiesen.

Vor dem Hintergrund der städtischen Kostenbeteiligung und der in diesem Zusammenhang vorgesehenen Verwendung von Mitteln der Städtebauförderung, beinhalten die vertraglichen Regelungen dezidierte Vorgaben zu Ausschreibung, Vergabe, Rechnungslegung und Dokumentation einschließlich der damit verbundenen Aufbewahrungsfristen.

Die Inanspruchnahme der Städtebauförderung bedingt zudem die Einhaltung einer vertraglich festgelegten Frist zur Fertigstellung und Abrechnung der Planstraße. Dies muss bis spätestens zum 31.12.2026 erfolgt sein und wird durch eine Schadensersatzregelung für die Stadt und - wie auch für die übrigen zu erbringenden Erschließungsleistungen - durch eine von der Vorhabenträgerin zu stellende Bürgschaft abgesichert.

Alle auszubauenden Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Mit Beginn der Erschließungsarbeiten übernimmt die Erschließungsträgerin die Verkehrssicherungspflicht. Die Stadt wird die Erschließungsanlagen nach vertragsgemäßem Ausbau in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht übernehmen.

- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, vor Aufnahme jeglicher Bautätigkeit mit der Stadt (Fachbereich Tiefbau) eine gesonderte Vereinbarung über den Zu- und Abgangsverkehr zum Vorhabengrundstück (Anlage 1) für die Dauer der Errichtung des Bauvorhabens abzuschließen. Zu- und Abfahrt mit Lkw zum/vom Vorhabengrundstück dürfen nur über die Schulenburger Landstraße und nur von/in nördlicher Richtung erfolgen. Die Zu- und Abfahrt über die verkehrsberuhigte Voltmerstraße ist ausdrücklich ausgeschlossen. Vertraglich sind entsprechende Weitergabeverpflichtungen an alle bauausführenden Firmen vorgesehen, was auf städtisches Verlangen nachzuweisen ist.
- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Öffnungszeiten des Nahversorgungszentrums innerhalb des Bauvorhabens (Vollsortimenter, Discounter, Fachmarkt für Schuhe) ausschließlich auf werktags zwischen 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr zu beschränken. Eine Sonntagsöffnung der in der Vorkassenfläche des Vollsortimenters vorgesehenen Bäckerei und die Einrichtung einer 24-Stunden-Abholmöglichkeit für online bestellte Waren im Bereich des Haupteingangs des Vollsortimenters innerhalb des Bauvorhabens sind – etwaige bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt – zulässig.
- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Anlieferung und die Abfuhr einschließlich sonstiger Be- und Entladevorgänge (z.B. hinsichtlich Altmaterial) bei Betrieb des Bauvorhabens – nachfolgend „Lieferverkehr“ - aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ausschließlich tagsüber auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zu beschränken. Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, jeglichen Lieferverkehr nur an Werktagen vorzunehmen. In Bezug auf den Discounter innerhalb

des Bauvorhabens darf jeglicher Lieferverkehr darüber hinaus erst nach 9.00 Uhr erfolgen.

Der Durchführungsvertrag sieht dezidierte Regelungen zur Anlieferung vor. Ein Befahren der Voltmerstraße mit Lkw ist nur im Zuge einer Zu- und Abfahrt zur/von der Anlieferzone des Discounters innerhalb des Bauvorhabens und dann ausschließlich im Abschnitt zwischen dieser Anlieferzone und der Einmündung in die Planstraße „Hainhölzer Markt“ zulässig. Ein darüberhinausgehendes Befahren der verkehrsberuhigten Voltmerstraße in nördlicher oder südlicher Richtung ist unzulässig. Auch diese Regelung ist von der Vorhabenträgerin an betroffenen Mieter*innen im Zuge gesonderter Vereinbarungen weiterzugeben, was der Stadt nachzuweisen ist. Darüber hinaus wird die Vorhabenträgerin die definierten Lieferverkehrs- und Öffnungszeiten und die jeweiligen Zufahrtswege auch in die Betriebsbeschreibung zum Bauantrag übernehmen.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nicht über das in der zum Vertrag genommenen Vorhabenbeschreibung und im Vorhaben- und Erschließungsplan näher beschriebene Werbekonzept bzw. die dort in Anzahl und Dimensionierung benannten Werbeanlagen hinauszugehen. Fremdwerbungen sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Die Vorhabenträgerin hat vertraglich sicherzustellen, dass auch etwaige Mieter*innen etc. das Werbekonzept einhalten, was gegenüber der Stadt nachzuweisen ist.
- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, für mindestens 30% der konkret zur Errichtung vorgesehenen Wohneinheiten einen vollständigen und prüffähigen Antrag auf Förderung von sozialem Mietwohnraum zu stellen. Für 50% der zu fördernden Wohnungen soll, für mindestens aber 30% dieser Wohnungen muss ein Antrag auf Förderung nach dem Programmteil B des städtischen Wohnraumförderprogramms gestellt werden (Förderung bei geringen Einkommen, städtische Belegrechte). Maßgeblich ist die jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Fassung der jeweiligen Förderbestimmungen. Im Falle einer Förderzusage ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die geförderten Wohnungen zu errichten und zu vermieten. Weitergehende Verpflichtungen aus der Förderzusage bleiben unberührt. Hierüber werden gesonderte Fördervereinbarungen abgeschlossen. Soweit trotz vertragsgemäßer Antragstellung keine Förderung gewährt wird, gilt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin als erfüllt. Bei einer nur teilweisen Förderung gilt dies für den entsprechenden Anteil.

Die Grundrisse und Wohnungsgrößen der fördernden Wohnungen müssen vor Einreichung von Bauanträgen mit der zuständigen Wohnraumförderstelle abgestimmt sein. Ein auf dieser Grundlage zu erstellender formeller, prüffähiger Förderantrag ist dann innerhalb von längstens vier Monaten nach Bauantragstellung einzureichen. Die vertragsgemäße Umsetzung wird mittels einer Vertragsstrafenregelung abgesichert.

- Die Vorhabenträgerin hat sich zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens durch die Klimaschutzleitstelle beim städtischen Fachbereich Umwelt und Stadtgrün beraten lassen. Die bei den Beratungsgesprächen getroffenen energetischen Festlegungen sind bei der Durchführung des Bauvorhabens verbindlich. Danach ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, folgende Vorgaben zu erfüllen und dies gegenüber der Stadt spätestens sechs Monate nach Bezug bzw. Inbetriebnahme des Bauvorhabens nachzuweisen:
 - a) Die Neubauten innerhalb des Bauvorhabens (Nahversorgungszentrum und Wohnnutzung) sind an die vorhandene Fernwärmeversorgung anzuschließen, mindestens der Wärmebedarf der Wohnungen ist überwiegend daraus zu decken .

Für das Nahversorgungszentrum (Vollsortimenter, Discounter, Fachmarkt für Schuhe) ist die Installation eines Kälte-Wärme-Verbundsystems möglich.

- b) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Neubauten innerhalb des Bauvorhabens mindestens in Niedrigenergiebauweise-Plus (NEH-Plus) zu errichten, d. h.
- bei den Wohngebäuden muss der Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust nach § 16 Gebäudeenergiegesetz (GEG) mindestens um 15% unterschritten werden.
 - bei Nichtwohngebäuden müssen die Höchstwerte der Mittelwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten (gemittelte U-Werte) der Bauteile nach Anlage 3 des GEG um mindestens 15% unterschritten werden.

Sofern die Anforderung zur Nutzung erneuerbarer Energien nach § 10 Abs. 2 Nr. 3 GEG als Ersatzmaßnahme zur Einsparung von Energie nach § 45 GEG umgesetzt wird, ist der Mindestwärmeschutz NEH-Plus zusätzlich zu erfüllen.

- c) Aufgrund der am 17.12.2020 vom Rat der Stadt beschlossenen Solar-Leitlinie (Drucksache Nr. 2457/2020) ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, fest installierte Photovoltaikmodule auf den dafür verfügbaren Flachdächern der Gebäude des Bauvorhabens zu installieren und dauerhaft zu betreiben. Die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen kann auch durch Dritte z. B. über Pacht- oder Betreibermodelle erbracht werden. Die Anforderungen können auch ganz oder teilweise durch alternative Systeme (z. B. Solarthermie-Anlagen) erfüllt werden. Eine Mindestgröße der Anlagen ist aufgrund der Verschattung durch benachbarte Bestandsgebäude nicht vorgegeben.
- d) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, das Bestandsgebäude innerhalb des Bauvorhabens (Schulenburg Landstraße 66) im Zuge des Umbaus mindestens nach Maßgabe der geltenden gesetzlichen Bestimmungen energetisch zu ertüchtigen.

- Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass für die Errichtung von und die Ausstattung mit der vorbereitenden Leitungsinfrastruktur und der Ladeinfrastruktur für Kfz-Einstellplätze mindestens die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) einzuhalten sind. Die Vorhabenträgerin wird über die Verpflichtungen des GEIG hinaus aus eigener Erwägung die vorgesehenen Stellplätze mit mindestens 7 Ladepunkten für je zwei Elektrofahrzeuge ausstatten.

Von den im Rahmen des Bauvorhabens konkret errichteten Fahrradabstellplätzen für Bewohner*innen/Mieter*innen und Beschäftigte sind mindestens 15% mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder auszurüsten und diesem Nutzerkreis aktiv anzubieten.

Eine Nachweispflicht ist vertraglich vereinbart.

- Unter Berücksichtigung des architektonischen Entwurfs des Bauvorhabens wird auf Grundlage der üblichen städtischen Standards eine entsprechende Anzahl an Fahrradabstellplätzen geschaffen. Diese müssen von der Vorhabenträgerin spätestens bei Fertigstellung des Bauvorhabens hergestellt sein.
- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, mindestens einen Pkw-Stellplatz auf dem Vorhabengrundstück (Anlage 1) für eine Anmietung durch Car-Sharing-Betreiber zu marktüblichen Konditionen vorzuhalten und der Stadt nachzuweisen, dass die im Stadtgebiet Hannover tätigen Anbieter von Car-Sharing innerhalb von 2 Monaten nach

Erteilung der Baugenehmigung hierüber informiert wurden. Innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist den Car-Sharing-Betreibern ein verbindliches Mietvertragsangebot für den Car-Sharing-Stellplatz zu unterbreiten. Sollte innerhalb von 3 Monaten nach Unterbreitung des Angebots aus von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretenden Gründen kein entsprechender Mietvertrag zustande kommen, entfällt die Verpflichtung.

- Die Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums innerhalb des Bauvorhabens wird außerhalb der Betriebszeiten zunächst nicht abgesperrt sein, solange eine Benutzung während dieser Zeit konfliktfrei bleibt. Dabei gilt, dass die Nutzung der Stellplatzanlage durch Dritte außerhalb der Betriebszeiten auf deren eigene Gefahr erfolgt und dass Ausgestaltung und Ausübung des Hausrechts, einschließlich einer Bewirtschaftung der dem Nahversorgungszentrum zugehörigen Stellplatzanlage, Angelegenheit der Vorhabenträgerin ist. Dazu gehört auch die Möglichkeit der Vorhabenträgerin, die Nutzungsdauer der dort abgestellten Pkw während der Betriebszeiten vorzugeben, deren Einhaltung zu kontrollieren und Verstöße dagegen zu sanktionieren. Sollte die Vorhabenträgerin feststellen, dass Dritte die außerhalb der Betriebszeiten bestehende tatsächliche Nutzungsmöglichkeit missbrauchen, so ist sie berechtigt, nachträglich eine Schrankenanlage oder eine andere Form der Zugangskontrolle zu installieren und so die Nutzung außerhalb der Betriebszeiten zu unterbinden oder einzuschränken.
- Die Vorhabenträgerin stellt auf dem Vorhabengrundstück im Bereich der Voltmerstraße einen Standort für Wertstoffcontainer unentgeltlich und zur kostenfreien Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung. Der Standort wird mittels Dienstbarkeit zugunsten der Stadt grundbuchlich gesichert. Alle Kosten im Zusammenhang mit der Dienstbarkeit trägt die Vorhabenträgerin.
- Neben den Festsetzungen des Bebauungsplans sind für die Gestaltung der Freiflächen des Vorhabengrundstücks (Anlage 1) die jeweils zum Durchführungsvertrag genommene Vorhabenbeschreibung und der qualifizierte Freiflächenplan verbindlich. Abweichungen vom Freiflächenplan sind möglich, soweit dies aus technischen oder konstruktiven Gründen (z. B. zur Führung des Überflutungsnachweises) notwendig ist. Derartige Abweichungen bedürfen der vorherigen einvernehmlichen Abstimmung mit der Stadt. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Freiflächen bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens herzustellen und entsprechende Anpflanzungen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- Soweit im Zuge des Bauvorhabens Bäume gefällt werden müssen, die der Baumschutzsatzung der Stadt unterliegen, bedarf dies einer entsprechenden Genehmigung, die die Einzelheiten der Fällung und der erforderlichen Ersatzpflanzungen regelt. Die im Zuge Umsetzung des Freiflächenplans neu anzupflanzenden 43 Bäume stellen dabei Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung dar. Hinsichtlich der Anwuchs- und Entwicklungspflege sieht der Vertrag entsprechende Regelungen zur Abnahme durch die Stadt und zur etwaigen Mängelbeseitigung durch die Vorhabenträgerin, einschließlich der Verpflichtung zu etwa erforderlichen Nachpflanzungen, vor.

Ein durch diese Ersatzpflanzungen nicht ausgeglichene Kompensationsdefizit wird von der Vorhabenträgerin durch Ersatzzahlung gemäß Baumschutzsatzung abgegolten. Die Höhe wird im Rahmen der Fällgenehmigung festgesetzt.

- Ein nach dem Freiflächenplan neu zu pflanzender Baum befindet sich im Schutzbereich zweier Sammler der Stadtentwässerung Hannover. Im Schadensfall muss die Stadtentwässerung kurzfristig Zugang zu diesen Leitungen bzw. Kanälen erlangen können, bei der eine Fällung dieses Baums erforderlich sein könnte. Hierüber wurde mit der Vorhabenträgerin eine gesonderte Vereinbarung getroffen, die erforderlichenfalls eine Ersatzpflanzung durch und auf Kosten der Vorhabenträgerin vorsieht.

- Im Zuge des Bauvorhabens sind Bäume und Gehölze auf dem Vorhabengrundstück und in angrenzenden Bereichen, soweit sie nicht im Rahmen des Bauvorhabens beseitigt werden müssen, nach den einschlägigen Vorschriften zu schützen. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen. Sollten dennoch Schäden auftreten, obliegen Schadensbeseitigung und/oder Ersatzpflanzung der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten.
- Zur Umsetzung und Einhaltung umwelt- und naturschutzrechtlicher Vorschriften, insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen des Natur- und Artenschutzes sowie des Baumschutzes, und zur frist- und fachgerechten Umsetzung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, ein externes Fachbüro für eine Umweltbaubegleitung auf eigene Kosten zu beauftragen. Das entsprechend qualifizierte Fachbüro und der notwendige Leistungsumfang sind mit der Stadt bis spätestens zur Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses einvernehmlich abzustimmen und zu beauftragen. Es ist in die Ausführungsplanung und Ausschreibung der Baumaßnahmen und bei der späteren Umsetzung vor Ort einzubeziehen. Sollten im Zuge der Umweltbaubegleitung Lebensstätten geschützter Arten festgestellt werden, dürfen diese ohne artenschutzrechtliche Ausnahme nicht zerstört oder unzugänglich gemacht werden. Etwa erforderliche Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen des Risikomanagements zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover abzustimmen.
- Aus vorangegangenen Untersuchungen sind flächenhafte künstliche und belastete Auffüllungen im Vertragsgebiet (Anlage 1) bekannt. Die Vorhabenträgerin hat ein Konzept zur Altlastensanierung erarbeitet, das verbindlich umzusetzen ist. Danach erfolgt ein kompletter Ausbau der schadstoffhaltigen Auffüllungsbereiche und, soweit eine Aufbereitung und Wiederverwertung im Zuge des Bauvorhabens nicht möglich ist, die ordnungsgemäße Entsorgung des ausgebauten Materials. Erd- und Aushubarbeiten hat die Vorhabenträgerin spätestens zwei Wochen vor dem geplanten Beginn den zuständigen Stellen von Stadt (Fachbereich Umwelt und Stadtgrün) und Region Hannover als Untere Abfallbehörde anzuzeigen. Vor einer Freigabe durch die Stadt darf mit Arbeiten nicht begonnen werden. Zudem hat eine fachgutachterliche Begleitung zu erfolgen, um eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration von anfallendem Bodenaushub vornehmen zu können. Fachgutachter*innen müssen im Einvernehmen mit der Stadt bestellt werden. Sie müssen hierzu vertraglich festgelegte Anforderungen erfüllen. Für die Deklaration des Aushubmaterials sind Haufwerke anzulegen, die fachgerecht zu beproben sind. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Materials muss auf Grundlage der Deklarationsanalysen erfolgen. Die abfallrechtlichen Anforderungen bei der Entsorgung des Auffüllmaterials sind zu beachten und mit der Region Hannover abzustimmen. Sämtliche Bodenbewegungen sind von dem begleitenden Fachbüro nach vertraglich festgelegten Standards zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Arbeiten den zuständigen Stellen der Stadt und der Region Hannover unaufgefordert vorzulegen.
- Sofern im Vertragsgebiet (Anlage 1) nach Rückbau der vorhandenen Bausubstanz und vorgenommenem Aushub der Auffüllungsbereiche zur Erreichung der geplanten Zielhöhe ein externer Materialeinbau erforderlich sein sollte, sind die vertraglich festgelegten städtischen Anforderungen an aufzubringendes Material einzuhalten. Der Einbau von Recycling-Baustoff (RC-Baustoff) mit definierten Eigenschaften zur Schaffung mineralischer Unterbauten wird unterhalb von Gebäuden anerkannt. Die Einhaltung der hydrogeologischen Anforderungen ist dabei Voraussetzung für den Einbau, d. h. der Abstand zwischen der Basis des aufgebrachten RC-Baustoffs und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand muss mindestens 1 m betragen. Sofern von diesen Vorgaben abgewichen wird, ist unabhängig von den städtischen Vorgaben, die vorherige Zustimmung der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde der Region

Hannover erforderlich. Auch bei Einhaltung der vorbenannten Anforderungen bleibt ein Einbau von industriell hergestellten Gesteinskörnungen unzulässig. Die konkreten Anforderungen sowohl an Füllboden als auch an RC-Baustoff sind mit der Stadt im Vorfeld eines Einbaus abzustimmen. Unterhalb von befestigten Flächen ist mit Ausnahme von vor Ort hergestelltem und den Kriterien des zum Vertrag genommenen Bodenmanagementkonzepts entsprechendem Betonrecycling sowie öffentlichen Verkehrsflächen – soweit im Erschließungsvertrag nicht abweichend geregelt, - der Einbau von externem RC-Baustoff ausgeschlossen.

- Westlich des Vertragsgebiets (Anlage 1) hat sich im Bereich der Schulenburger Landstraße in der Vergangenheit ein Grundwasserschadensfall ereignet, bei dem ein Verziehen von Schadstoffen durch eine Grundwasserabsenkung im Zuge benachbarter Baumaßnahmen ausgeschlossen werden muss. Erfordert daher das Bauvorhaben der Vorhabenträgerin eine Grundwasserabsenkung, ist sie verpflichtet, im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde bei der Region Hannover die geeigneten technischen Maßnahmen abzustimmen. Diese sind dann von ihr auf eigene Kosten umzusetzen.
- Im Vertragsgebiet (Anlage 1) befinden sich städtische Grundwassermessstellen. Diese werden grundbuchlich gesichert. Sie sind im Zuge von Baumaßnahmen zu schützen. Sofern aus bislang nicht vorhersehbaren Gründen eine Verlagerung erforderlich sein sollte oder es zu einer Beschädigung oder Zerstörung kommen sollte, ist seitens der Vorhabenträgerin nach den Vorgaben der Stadt für Ersatz zu sorgen. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin.
- Im Vertragsgebiet (Anlage 1) können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Tiefbauarbeiten kampfmitteltechnisch begleiten zu lassen. Die Vorhabenträgerin hat hierzu ein zum Vertrag genommenes Kampfmittelerkundungs- und Räumkonzept erstellen lassen, zu dessen Umsetzung sie sich verpflichtet.
- Im Hinblick auf das bestehende förmliche Sanierungsverfahren wird vertraglich ausdrücklich vereinbart, dass Aufwendungen der Vorhabenträgerin aus dem Durchführungsvertrag, die Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 BauGB sind, auf die Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB angerechnet werden. Sollten die Aufwendungen die Ausgleichsbeträge überschreiten, ist eine Erstattung seitens der Stadt an die Vorhabenträgerin ausgeschlossen (§ 155 Abs. 6 BauGB).

Neben den genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere städtebauliche Grundlagen, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge/Wechsel der Vorhabenträgerin einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1800 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadenersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1800 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

Die mit der Vorhabenträgerin vereinbarten Konditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 22.08.2022