

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Herrenhausen Stöcken
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr.	1796/2021
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1866 - Innersteweg -

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1866 - Innersteweg - mit der WGH-Herrenhausen eG, geschäftsansässig Königsworther Platz 2, 30167 Hannover (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 Bebauungsplanes Nr. 1866 - Innersteweg - 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. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1866 entstehen der Stadt im Bereich des Bauvorhabens der Vorhabenträgerin, Kosten in Höhe von ca. 35.000,- € für den Ankauf eines Geländestreifens an der Ostseite des Vorhabengrundstücks, der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen ist. Dieser dient der von der Stadt gewünschten, jedoch nicht durch das Bauvorhaben verursachten künftigen Verbreiterung des Innerstewegs. Weiterhin entstehen der Stadt Kosten für diejenigen Arbeiten zum Ausbau des Innerstewegs, die nicht im kausalen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen. Deren Kostenhöhe kann erst im Zuge der Konkretisierung des Ausbaus beziffert werden und wird den zuständigen Ratsgremien zu gegebener Zeit mit gesonderter Drucksache vorgelegt.

Begründung des Antrages

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf ihrem Grundstück am Innersteweg, Ecke Gretelriede nach Abbruch sämtlicher Baulichkeiten eine drei- bis fünfgeschossige Neubebauung zu

errichten, die sich in einen L-förmigen Gebäuderiegel, drei Punkthäuser als Solitärbauten sowie eine Reihenhausezeile gliedert. Insgesamt werden 136 Wohneinheiten mit einem Mix aus 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen entstehen.

Die geplante Bebauung ist nach dem derzeit hier geltenden Planungsrecht nicht möglich. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1866 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, auf dem in Anlage 1 schwarz umrandet gekennzeichneten Vorhabengrundstück, das oben näher bezeichnete Bauvorhaben zu realisieren und zwar entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1866 in seiner endgültigen Fassung, entsprechend dem zum Vertrag genommenen Vorhaben- und Erschließungsplan, der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung, dem Freiflächenplan 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 hat den vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1866 vorzulegen, innerhalb von 12 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.
- Innerhalb der o. a. Fertigstellungsfrist kann die Umsetzung des Bauvorhabens in Bauabschnitten erfolgen. Aus Gründen des Schallschutzes und der abschirmenden Wirkung der Gebäude ist jedoch verpflichtend die aus § 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1866 hervorgehende Baureihenfolge einzuhalten. Sofern nicht eine gleichzeitige Errichtung der Gebäude erfolgt, ist zunächst der L-förmige Gebäuderiegel im Süden und Westen entlang der Bahnlinie ("Schallschutzbebauung") zu errichten. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, diese Schallschutzbebauung dauerhaft und vollständig zu erhalten und im Falle einer auch nur teilweisen Zerstörung, diese unverzüglich wieder vollständig aufzubauen. Zur Sicherung hat die Vorhabenträgerin eine entsprechende Baulast zu bestellen und eine Versicherung abzuschließen, die im Schadensfall ausschließlich zur Reparatur bzw. Wiedererrichtung der Schallschutzbebauung verwendet werden darf. Die Versicherungsleistung ist zur treuhänderischen Verwendung an die Stadt abzutreten.
- Bezüglich der Gestaltung der Fassade und der Fenster verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zu einer einvernehmlichen Abstimmung der endgültigen Farben und Qualitäten mit der Stadt bis spätestens nach Rohbaufertigstellung der Gebäude und vor Beginn von Fassadenarbeiten. Das Ergebnis der Abstimmung ist dann verbindlich umzusetzen.

- Auf dem Vorhabengrundstück befinden sich mehrere Bäume und Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Stadt unterliegen und für die Errichtung des Bauvorhabens größtenteils gefällt werden müssen. Hierfür ist eine Fällgenehmigung erforderlich. Diese regelt die Einzelheiten der Fällung und Ersatzpflanzung. Vor dem Vorliegen der Fällgenehmigung darf mit der Fällung nicht begonnen werden.
- Die auf dem Vorhabengrundstück zu erhaltenden Gehölze - insbesondere eine stadtbildprägende Linde - sind nach den einschlägigen Vorschriften im Zuge der Baumaßnahmen zu schützen. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen. Sollten dennoch Schäden auftreten, obliegen Schadensbeseitigung und/oder Ersatzpflanzung der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten.
- Die Freiflächen sind entsprechend dem zum Durchführungsvertrag genommenen Freiflächenplan bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens herzustellen. Gestalterische Anpassungen im Detail sind im Rahmen der Ausführungsplanung und im Einvernehmen mit der Stadt möglich. Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. 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.
- 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 mindestens 30% dieser Wohnungen wiederum 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 im südlichen und westlichen Gebäuderiegel sowie in einem Punkthaus, dem sog. „Solitär 3, 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 zu fördernden Wohnungen müssen vor Einreichung von Bauanträgen mit der zuständigen Wohnraumförderstelle verbindlich 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 dem Beratungsgespräch 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 6 Monate nach Gebäudebezug nachzuweisen:
 - a) Die Gebäude sind im Effizienzhaus-55-Standard gemäß der Definition und den Berechnungsvorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zu errichten, d.h. die sogenannten Transmissionswärmeverluste (Wärmeverluste über die Gebäudehülle) fallen um wenigstens 30 % und der Primärenergiebedarf um wenigstens 45 % geringer aus als die des Referenzgebäudes gemäß GEG 2020.

- b) Alle Gebäude des Bauvorhabens werden an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen und überwiegend hierüber mit Wärme versorgt.
- Im Hinblick auf die vom Rat der Stadt mit Beschluss-Drucksache Nr. 2457/2020 am 17.12.2020 beschlossene sog. Solar-Leitlinie verpflichtet sich die Vorhabenträgerin mindestens eine Solaranlage mit fest installierten Photovoltaikmodulen auf den begrünten Dächern der Gebäude des Bauvorhabens zu errichten, im Rahmen von Pacht- oder Betreibermodellen durch Dritte erbringen zu lassen oder die Anforderungen durch Installation alternativer Systeme (z. B. Solarthermie-Anlagen) zu erfüllen. Unabhängig davon, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die für Stromgewinnung aus Photovoltaik (PV) geeigneten Dachflächen der Gebäude statisch so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist. Leerrohre bzw. Dach- und Deckendurchführungen sind zu einem geeigneten Ort für die Wechselrichter (z.B. Keller / Tiefgarage) vorzusehen. Entsprechende Nachweispflichten sind vertraglich vorgesehen.
- Nach Maßgabe des am 26.01.2017 zu Drucksache Nr. 1928/2016 beschlossenen städtischen Infrastrukturkostenkonzeptes löst das Bauvorhaben folgenden zusätzlichen Infrastrukturbedarf in Bezug auf die Kindertagesstättenversorgung (Krippen- und Kindergartenplätze) aus:
 - a) 18 Kindergartenplätze für über 3-jährige (Ü3) und
 - b) 7 Krippenplätze für unter 3-jährige (U3).

Nach dem Infrastrukturkostenkonzept repräsentieren diese Betreuungsplätze Folgekosten bzw. Leistungen in Höhe von 890.000,- €. Die Vorhabenträgerin wird die vorbenannten Bedarfe an Betreuungsplätzen durch Errichtung einer eigenen Kindertagesstätte in fußläufiger Nähe zum Vorhabengrundstück verpflichtend decken und hierzu eine 3-gruppige Einrichtung auf einem eigenen Grundstück in der Schönbergstraße realisieren. Dabei schafft die Vorhabenträgerin die über den o. a. Bedarf hinausgehenden Plätze auf eigene Veranlassung. Die Einrichtung muss den gesetzlichen Anforderungen genügen und ist bis spätestens zur Fertigstellung des Bauvorhabens auf dem Vorhabengrundstück (Anlage 1) betriebsfertig herzustellen. Diese Verpflichtung wird bis zur vertragsgemäßen Inbetriebnahme der Kindertagesstätte durch eine Sicherheitsleistung besichert. Die Einrichtung ist anschließend für mindestens 25 Jahre zu betreiben. Der Nutzungszweck wird durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt im Grundbuch gesichert. Eine Schließung der Einrichtung bzw. Reduzierung der Kapazität bedarf der Zustimmung der Stadt. Ferner ist die Einrichtung verpflichtend zu versichern. Im Schadensfall darf die Versicherungssumme ausschließlich zu Reparatur bzw. Wiedererrichtung verwendet werden.

- Das Bauvorhaben löst nach Maßgabe der Drucksache 1775/2009 und unter Berücksichtigung der aktuellen städtischen Standards einen rechnerischen Bedarf von rd. 798 m² an Spielfläche für größere Kinder über 6 Jahre aus. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diesem Bedarf durch die Schaffung eines eigenen Spielplatzangebotes auf dem Vorhabengrundstück (Anlage 1) nachzukommen und diese Spielplatzfläche öffentlich zugänglich zu machen. Das Betreten des Spielplatzes und seine bestimmungsgemäße Nutzung sowie der Zugang über das Vorhabengrundstück wird durch Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt im Grundbuch gesichert. Die Gestaltung der Spielplatzfläche erfolgt in einvernehmlicher Abstimmung mit der Stadt. Der Spielplatz muss mit Fertigstellung des Bauvorhabens betriebsfertig hergestellt sein, was mittels Sicherheitsleistung besichert wird. Alle Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Spielplatz, wie Herstellung, Unterhaltung, Verkehrssicherung etc. obliegen der

Vorhabenträgerin.

- Der östlich des Vorhabengrundstücks (Anlage 1) verlaufende Innersteweg befindet sich mitsamt seinen Nebenanlagen in einem endausgebauten Zustand und ist erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnet. Der dort bestehende Gehweg mit seinem ein Meter breiten Schrammbord ist nach Errichtung des Bauvorhabens jedoch im Hinblick auf sicherheitsrelevante Anforderungen als auch für eine funktionsgerechte Gestaltung künftig nicht mehr ausreichend, so dass deswegen ein Ausbau auf eine notwendige Gehwegbreite von zwei Metern erforderlich wird. Mittelfristig plant die Stadt in diesem Zusammenhang die Verbreiterung der gesamten Straßenverkehrsfläche von derzeit 12 m auf künftig 14,50 m, die neben der angemessenen Berücksichtigung verkehrlicher Aspekte auch eine ansprechende Gliederung mit Straßenbäumen einbezieht. Die für die vorgenannten Maßnahmen benötigte Fläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1866 als einbezogene Fläche festgesetzt und hat eine Breite von 2,5 m (Straßenverkehrsfläche).

Die innerhalb dieser einbezogenen Fläche aufgrund des Bauvorhabens der Vorhabenträgerin erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung des neuen Gehweges werden von der Stadt auf Grundlage der städtischen Standards mit der Fertigstellung der an diesen Gehweg angrenzenden Wohnhäuser durchgeführt. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt den voraussichtlichen Fertigstellungstermin mindestens 9 Monate vorher an.

Die insoweit kausalen Kosten für Planung und Herstellung des Gehwegs trägt die Vorhabenträgerin. Dies wird mittels Sicherheitsleistung besichert.

Die übrigen im Zusammenhang mit der geplanten Verbreiterung des Innerstewegs stehenden Kosten sind Sache der Stadt.

- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1866 als Straßenverkehrsfläche vorgesehene, in ihrem Eigentum stehende, einbezogene Fläche spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1866 lasten- und hypotheckenfrei auf die Stadt zu übertragen. Im Lichte der gesetzlich erforderlichen Kausalität (s. o.) erfolgt dabei die Übertragung des für den künftigen Gehwegausbau benötigten Grundstücksstreifens von einem Meter Breite (ca. 140 m²) entschädigungslos. Der für eine neue Straßenraumgestaltung des Innerstewegs erforderliche Grundstücksstreifen von 1,5 m Breite (ca. 208 m²) ist jedoch von der Stadt entgeltlich zu erwerben. Hierüber wird ein gesonderter Übertragungsvertrag abgeschlossen. Die Vertragskosten und die der Umsetzung werden im am jeweiligen Flächenanteil ausgerichteten Verhältnis von 40% für die Vorhabenträgerin und 60% für die Stadt aufgeteilt.
- Die Vorhabenträgerin wird auf dem Vorhabengrundstück 426 Fahrradabstellplätze herstellen, die folgende Vorgaben erfüllen müssen:
 - a) 90% der Fahrradabstellplätze sind gesichert und beleuchtet, vorzugsweise ebenerdig im Gebäude, ansonsten gebäudenah, als ebenerdige, überdachte Stellplätze oder in Tiefgaragen unterzubringen.
 - b) 10% der Fahrradabstellplätze sind in Hauseingangsnähe als gut einsehbare Besucherstellplätze mit Fahrradanklehbügeln herzustellen.
 - c) Alle Fahrradabstellplätze müssen 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 Bauvorhabens hergestellt sein.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Rahmen des Bauvorhabens mindestens 10%

der konkret zur Errichtung vorgesehenen Pkw-Stellplätze mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge auszustatten. Alle übrigen Stellplätze sind für eine spätere Nachrüstung mit geeigneten Stromzuleitungen und Netzkabeln, mindestens aber mit Leerrohren vorab auszurüsten. Von den im Rahmen des Bauvorhabens errichteten Fahrradstellplätzen sind 15% mit Lademöglichkeiten zum Aufladen von Elektrofrädhärdern auszurüsten. Den Bewohner*innen/Mieter*innen ist die Nutzung der Ladeinfrastruktur aktiv anzubieten.

- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, mindestens zwei oberirdische Pkw-Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück 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 die Car-Sharing-Stellplätze 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 für den jeweiligen Stellplatz.
- Im Rahmen der geplanten Umnutzung des Vorhabengrundstücks zu Wohnen erfolgte im Jahre 2019 eine orientierende Untersuchung zu Boden, Bodenluft und Grundwasser. Es sind flächenhaft künstliche Auffüllungen vorhanden, die im obersten Bodenmeter fast auf der gesamten Planfläche bewertungsrelevante Verunreinigungen vor allem durch PAK und PCB zeigen. In den belasteten Bereichen findet sich ein sandig-kiesiges Material mit wechselnd hohen Anteilen aus Bauschuttresten. Die Auffüllungsmächtigkeit liegt im Mittel zwischen 0,7 m und 1,0 m unter Geländeoberkante (GOK); im Tiefenbereich (> 1 m u. GOK) liegen erhöhte Schadstoffgehalte im Wertbereich der LAGA-Zuordnung Z 2 und > Z 2 vor (auch „gefährlicher Abfall“). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Erd- und Aushubarbeiten spätestens 2 Wochen vor dem geplanten Beginn dem Fachbereich Umwelt- und Stadtgrün der Stadt und dem Fachbereich Umweltschutz der Region Hannover anzuzeigen. Vor einer Freigabe durch den vorgenannten städtischen Fachbereich darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden. Im Vorfeld von Erd- und Aushubarbeiten ist darüber hinaus ein Bodenmanagementkonzept für das Bauvorhaben zu erarbeiten und mit der zuständigen Behörde bei der Region Hannover sowie der Stadt (Fachbereich Umwelt und Stadtgrün) abzustimmen. Zur Gewährleistung sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, auf ihre Kosten in belasteten Bereichen und sofern diese künftig als unversiegelte Freiflächen genutzt werden, den oberen Bodenmeter abzutragen und durch unbelasteten Boden zu ersetzen. Dies schließt auch die o. a. zu übertragenden künftigen Straßenverkehrsflächen ausdrücklich ein. Im Bereich des Vorhabengrundstücks (Anlage 1) kann alternativ der unbelastete obere Meter auch durch Bodenauftrag auf die vorhandene Geländeoberfläche hergestellt werden. Eine Verwertung des belasteten Bodenmaterials auf Freiflächen ist ausgeschlossen. Hinsichtlich der Anforderungen zum Einbau von Boden in unversiegelte Bereiche auf sensibel genutzten Flächen (insbesondere Freiflächen und künftige Spielplatzflächen) sind die städtischen Standards verpflichtend einzuhalten. Im Bereich der geplanten Gebäudestandorte können Bodenabtrag und -auffüllung in Abstimmung mit der Stadt und der Region Hannover entsprechend geringer ausfallen. Aufgrund des Vorliegens von belastetem Auffüllungsmaterial (auch „gefährlicher Abfall“) und des heterogenen Belastungsbildes verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, Erdarbeiten im Rahmen des Bauvorhabens fachgutachterlich begleiten zu lassen, um eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration von anfallendem Bodenaushub vornehmen zu können. 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. Sämtliche Bodenbewegungen sind von dem begleitenden Fachbüro zu dokumentieren. Bodenmanagementkonzept, fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation müssen die üblichen städtischen Standards erfüllen.

- Eine Nachuntersuchung im Jahr 2020 zeigte keine Belastung des Grundwassers durch LHKW im Gebiet des Bebauungsplans. Nach dem Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen von 2019 sind jedoch Ausgasungen von LHKW über die Bodenluft nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht gänzlich auszuschließen. Ein Eindringen in die Raumluft künftiger Gebäude muss unterbunden werden. Hierzu hat im Juni 2021 eine weitere fachliche Beurteilung stattgefunden. Danach ist eine Gasdrainage unter Gebäuden nicht mehr obligatorisch vorzusehen. Sollte aber im Zuge der gutachterlichen Begleitung des Aushubs im Einzelfall konkreter Handlungsbedarf festgestellt werden, dann muss in diesen Bereichen (Innersteweg 3, 5 und Gretelriede 42) unterhalb neuer Gebäude eine Gasdrainage aus grobkörnigem Kies hergestellt werden und für die in den Boden eingreifenden Gebäudeteile sind Baustoffe mit sehr hohem Diffusionswiderstand (z.B. WU-Beton) zu verwenden. Die Entscheidung für oder gegen die Notwendigkeit einer Gasdrainage ist anhand entsprechender Beweissicherungsuntersuchungen zu dokumentieren. Es ist nachzuweisen, dass eine Ausgasung von belasteter Bodenluft ausgeschlossen ist.
- Auf dem Vorhabengrundstück (Anlage 1) können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, bodeneingreifende Arbeiten auf dem Vorhabengrundstück kampfmitteltechnisch begleiten zu lassen. Vor der Errichtung des Bauvorhabens ist eine Kampfmittelfreigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen (KBD) beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) erforderlich.

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. 1866 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadenersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1866 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

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

61.16
Hannover / 13.08.2021