

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr.	1084/2022
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1881 - Wohnpark Brabrink -

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1881 - Wohnpark Brabrink - mit der Achte World Investment Bauträger GmbH, Am Beginenhof 2, 31785 Hameln (nachfolgend „Vorhabenträgerin“) zu den in der Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte sind im Zusammenhang mit der Drucksache zum Auslegungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1881 eingehend geprüft worden. Sie gelten entsprechend für den Durchführungsvertrag.

Kostentabelle

Der Durchführungsvertrag dient unter anderem dazu, Aufwendungen, die in kausalem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans entstehen, der Vorhabenträgerin aufzuerlegen. Der Stadt entstehen insofern keine finanziellen Aufwendungen.

Begründung des Antrages

Die Vorhabenträgerin hat eine zuvor als Grabeland genutzte und zwischenzeitlich geräumte Fläche an der Hildesheimer Straße an der Stadtgrenze zu Laatzen erworben. Diese wird im Norden begrenzt durch das Areal des Ritterguts Wülfel, im Süden durch einen schmalen öffentlichen Grünstreifen, an den sich wiederum ein Reiterhof und eine Tankstelle anschließen. Östlich grenzt die öffentliche Verkehrsfläche der Hildesheimer Straße an, nach Westen öffnet sich die Leineaue.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, am Standort ein neues gemischtes Wohnquartier mit bis zu 165 Wohneinheiten nach einem Entwurf des Architekturbüros Max Dudler zu entwickeln. Vorgesehen ist ein Ensemble aus insgesamt acht Gebäuden, das mit seinen in Höhe und Form differenzierten Baukörpern eine städtische Seite und eine Gartenseite ausbildet. Zwei

Baublöcke an der Hildesheimer Straße sehen eine gemischte Nutzung aus Gewerbe, Gastronomie und einer Kindertagesstätte in den Erdgeschosszonen, darüber Bürogeschosse sowie Wohnungen vor. Dahinter schließen sich sechs kleinere Punkthäuser an, die sich als reine Wohnhäuser zur Leineaue orientieren.

Der hier bestehende Bebauungsplan Nr. 997 lässt eine derartige bauliche Nutzung nicht zu. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1881 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. 1881 - Textsatzung und zugehörige Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Ansichten - in seiner endgültigen Fassung, der jeweils zum Vertrag genommenen Baubeschreibung, 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. 1881 vorzulegen, innerhalb von zwölf Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen.
- Die vorgenannten Fristen werden im Falle von Widerspruchs- oder Klageverfahren Dritter gegen Baugenehmigung oder Bebauungsplanverfahren gehemmt. Ergänzend sind Fristenhemmungen vorgesehen, falls gegenwärtig nicht gänzlich auszuschließende 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 Umsetzungstermins. Im Durchführungsvertrag sind hierzu detaillierte Unterrichtungspflichten der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt vorgesehen.
- Bezüglich der unterschiedlichen Gestaltung der Fassade mit Klinkersteinen sowie Ziegelriemchen und deren endgültige Farbgebung, sowie über die endgültige Farbgebung von Fensterrahmen und Türbereichen wird zwischen Vorhabenträgerin und Stadt spätestens nach Rohbaufertigstellung, in jedem Fall aber vor Bestellung des entsprechenden Fassadenmaterials im Zuge einer Bemusterung einvernehmlich entschieden.
- Aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes müssen Metallabdeckungen am Gebäude beschichtet und Fassadenbaustoffe (Putz- und Dämmstoffe) frei von pestizidhaltigen Produkten sein.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nicht über das in der zum Vertrag genommenen Baubeschreibung 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 zu 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 mehrfach 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) 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. Für Nichtwohngebäude (NWG) gilt die BEG NWG.
 - b) Alle Gebäude des Bauvorhabens sind aus einer quartierszentralen Heizzentrale mit Wärme zur Gebäudeheizung und Trinkwarmwasserbereitung zu versorgen. Die Wärme ist in einer Kraft-Wärme-Kopplung-(KWK-)Anlage zu erzeugen, die einen Primärenergiefaktor von höchstens 0,5 aufweisen darf. Die Ermittlung des Primärenergiefaktors erfolgt unter Beachtung von § 22 Gebäudeenergiegesetz.
 - c) Auf Grundlage der städtischen Solar-Leitlinie (Drucksache Nr. 2457/2020) ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, Solaranlagen mit fest installierten Photovoltaikmodulen mit einer gesamten Mindestgröße von 70 Kilowatt-peak (kW_{peak}) auf den Flachdächern der Gebäude des Bauvorhabens zu errichten. 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) mit mindestens gleichen Mengen solar erzeugter Wärme, Kälte und/oder Strom erfüllt werden.

- Gemäß dem Bebauungsplan wird die Vorhabenträgerin mindestens 344 Fahrradabstellplätze auf dem Vorhabengrundstück (Anlage 1) schaffen. Die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung vorgesehenen Fahrradabstellplätze müssen unter Berücksichtigung des architektonischen Entwurfs des Bauvorhabens in Anlehnung an die städtischen Standards folgende Vorgaben erfüllen:
 - a) mindestens 164 der Fahrradabstellplätze sind gesichert und beleuchtet, vorzugsweise ebenerdig im Gebäude, ansonsten gebäudenah als ebenerdige und überdachte Stellplätze oder in Tiefgaragen unterzubringen;
 - b) mindestens 10% der Fahrradabstellplätze sind in Hauseingangsnähe als gut einsehbare Besucherstellplätze mit Fahrradabwehrbügeln herzustellen.
 - c) die Fahrradabstellplätze sollten jeweils eine benutzerfreundliche Unterbringung sowie eine barrierefreie Zugänglichkeit insbesondere auch bei einer Nutzung von Pedelecs, E-Bikes und Lastenfahrrädern ermöglichen.

Die im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung (Nichtwohnnutzung, z. B. Büros, Gastronomie) zu schaffenden Fahrradabstellplätze müssen folgende Vorgaben erfüllen:

- a) mindestens die Hälfte der benötigten Fahrradabstellplätze sind als Fahrradabwehrbügel in überdachten Fahrradabstellanlagen unterzubringen;
- b) diese müssen in der Nähe der Eingänge liegen und
- c) gut einsehbar sein.

Die Fahrradabstellplätze müssen spätestens bei Fertigstellung des Bauvorhabens hergestellt sein.

- 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. Nach der zum Vertrag genommenen Baubeschreibung der Vorhabenträgerin wird diese 10 % der Pkw-Stellplätze mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge ausstatten. Die nicht mit Ladepunkten ausgestatteten Stellplätze wird sie für eine spätere Nachrüstung mindestens mit Leerrohren bzw. Kabeltragesystemen vorab ausrüsten.

Von den im Rahmen des Bauvorhabens konkret errichteten Fahrradabstellplätzen für Bewohner*innen/Mieter*innen und Beschäftigte sind mindestens 15% mit Lademöglichkeiten für Elektrofahräder auszurüsten und diesem Nutzerkreis aktiv, ggf. durch einen Dritten, z. B. einen sog. Contractor, anzubieten.

- 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) 21 Kindergartenplätze für über 3-jährige (Ü3) und
 - b) 8 Krippenplätze für unter 3-jährige (U3).

Nach dem Infrastrukturkostenkonzept repräsentieren diese Betreuungsplätze Folgekosten bzw. Leistungen in Höhe von 1.030.000,- €. Die Vorhabenträgerin wird die vorbenannten Bedarfe an Betreuungsplätzen durch Errichtung einer eigenen zweigruppigen Kindertagesstätte auf dem Vorhabengrundstück (Anlage 1) mit einer U3-Gruppe (15 Betreuungsplätze) und einer Ü3-Gruppe (25 Plätze) decken. 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, längstens aber bis zum Ablauf der o. a. Frist von 36 Monaten nach Baubeginn des Bauvorhabens, 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 unterhalb des ermittelten Bedarfs an Plätzen 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. 968 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 private Spielplatzfläche öffentlich zugänglich zu machen. Das Betreten des Spielplatzes und seine bestimmungsgemäße Nutzung sowie der Zugang über das Vorhabengrundstück werden 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, längstens aber bis zum Ablauf der o. a. Frist von 36 Monaten nach Baubeginn 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 bzw. den jew. Eigentümer*innen.
- Mit dem Bauvorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB verbunden. Diese werden durch Ausgleichsmaßnahmen auf dem Vorhabengrundstück (Anlage 1) und eine externe Maßnahme kompensiert.

Neben der nach dem Bebauungsplan verpflichtenden Dachbegrünung ist die zum Vertrag genommene Freiflächenplanung verbindlich von der Vorhabenträgerin bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens auf eigene Kosten umzusetzen. Erforderliche Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächenplanung greift die weiteren aus dem Bebauungsplan im Hinblick auf den Ausgleich resultierenden Verpflichtungen auf. Sie umfasst auch die Pflanzmaßnahmen im Bereich des o. a. Spielplatzes. Abweichungen sind nur im Einvernehmen mit der Stadt, Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, zulässig.

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.

Für die zur Kompensierung der Eingriffe über die vorbenannten Maßnahmen hinaus erforderliche externe Maßnahme, wird ein Teil des bislang als Intensivacker genutzten städtischen Grundstücks mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Marienwerder, Flur 2, Flurstück 22/31 in Extensivgrünland umgewandelt. Auf einer Fläche von rd. 2.700 m² ist eine Begrünung vorgesehen, die anschließend dauerhaft als Wiese und Weide genutzt werden soll. Diese Maßnahme wird von der Stadt durchgeführt. Die Kosten der Maßnahme, einschließlich der Kosten der Bereitstellung des Grundstücks, löst die Vorhabenträgerin durch einmalige Zahlung eines auf den üblichen städtischen Kostenansätzen ermittelten Betrags ab.

- Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass für eine Fällung von Bäumen und Gehölzen im Zuge des Bauvorhabens ggf. eine Fällgenehmigung nach §§ 5 und 6 der städtischen

Baumschutzsatzung erforderlich ist. Diese regelt die Einzelheiten der Fällung und die erforderlichen Ersatzpflanzungen. Vor dem Vorliegen der Fällgenehmigung darf mit der Fällung nicht begonnen werden.

- 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.
- Aufgrund der früheren Vornutzung des Vorhabengrundstücks u. a. durch einen Lkw-Handel und als Schrottplatz, sowie der im Umfeld bekannten künstlichen Auffüllungen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, vor Beginn von Baumaßnahmen eine orientierende Untersuchung vorzunehmen. Auf dem Vorhabengrundstück müssen für das Bauvorhaben die Bodenwerte für die Bauleitplanung in Hannover eingehalten werden. Sofern auf den Flächen von Kindertagesstätte und Kinderspielplatz (siehe oben) kein Bodenaustausch stattfindet, sind beide Flächen im Vorfeld nach dem Mindestuntersuchungsprogramm Kinderspielflächen (MUP) gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten. Die gutachterliche Dokumentation bzw. die Untersuchungsergebnisse sind der Stadt, Fachbereich Umwelt und Stadtgrün - Sachgebiet Boden- und Grundwasserschutz - zur Prüfung vorzulegen. Vor einer Freigabe durch die Stadt darf jeweils mit Baumaßnahmen nicht begonnen werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, Erd- und Aushubarbeiten spätestens zwei Wochen vor dem geplanten Beginn den zuständigen Stellen von Stadt und Region Hannover zur Freigabe anzuzeigen.

Erd- und Aushubarbeiten sind verpflichtend fachgutachterlich zu begleiten, um eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration von anfallendem Bodenaushub vornehmen zu können. Für die Deklaration sind Haufwerke anzulegen, die fachgerecht zu beproben sind. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Materials muss auf Grundlage der Deklarationsanalyse erfolgen. Die abfallrechtlichen Anforderungen bei der Entsorgung sind zu beachten und mit der zuständigen Stelle bei der Region Hannover abzustimmen. Sämtliche Bodenbewegungen sind vom begleitenden Fachbüro zu dokumentieren. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Dokumentation den zuständigen Stellen von Stadt und Region unaufgefordert vorzulegen. Fachgutachter und Dokumentation müssen im Vertrag verbindlich festgelegte Anforderungen bzw. Standards erfüllen.

Sofern im Rahmen der Erdbaumaßnahmen Hinweise auf bisher nicht bekannte Boden- oder Bodenluftbelastungen festgestellt werden sollten, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die zuständigen Stellen bei Stadt und Region Hannover umgehend zu informieren und mit diesen das weitere Vorgehen einvernehmlich abzustimmen.

Die ordnungsgemäße Umsetzung der vertraglichen Regelung ist mittels Vertragsstrafe gesichert.

- Da Kampfmittel auf dem Vorhabengrundstück (Anlage 1) nicht ausgeschlossen werden können, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, Tiefbauarbeiten kampfmitteltechnisch begleiten zu lassen.
- Nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch die Vorhabenträgerin wird die Stadt die östlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Hildesheimer Straße (siehe Anlage 1) auf Kosten der Vorhabenträgerin wieder entsprechend dem städtischen Standard herstellen. Im Falle nicht rechtzeitiger Zahlungen seitens der Vorhabenträgerin sind Verzugszinsen vertraglich vereinbart. Die Zahlungspflicht ist per Bürgschaft abgesichert. Der Ausbau wird in Anlehnung an den

Freiflächenplan ausgeführt. Entsprechendes gilt für hier vorgesehene Anpflanzungen, soweit es der vorhandene Leitungsbestand zulässt. Die Vorhabenträgerin wird der Stadt (Fachbereich Tiefbau) mit einem Vorlauf von mindestens drei Monaten den voraussichtlichen Termin der Fertigstellung des Bauvorhabens mitteilen.

- Im Zuge des Bauvorhabens ergibt sich ein Verlust von drei Straßenbäumen an der Hildesheimer Straße. Hierfür zahlt die Vorhabenträgerin einen auf den üblichen städtischen Kostenansätzen beruhenden einmaligen Ablösebetrag an die Stadt. Diese wird den Betrag zweckgebunden für entsprechende Ersatzpflanzungen von Straßenbäumen nutzen. Soweit diese aufgrund der Leitungssituation nicht im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Bauvorhaben vorgenommen werden können, wird die Stadt Ersatzpflanzungen an anderer geeigneter Stelle vornehmen.
- Zum Schutz von Fußgänger*innen und Radfahrer*innen auf der Hildesheimer Straße verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, im Bereich der Ausfahrt der Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück (Anlage 1) mit einem Warnschild auf die entsprechenden querenden Verkehre im Einmündungsbereich hinzuweisen.
- Im Hinblick auf den benachbarten Betriebsbereich der CG Chemikalien GmbH & Co. KG, Ulmer Straße 1, 30880 Laatzen (CG Chemie) und die dort mögliche Verwendung akut toxischer Stoffe (z. B. Acrolein), verpflichtet sich die Vorhabenträgerin auf Grundlage des von ihr in Auftrag gegebenen Sachverständigengutachtens der horst weyer und partner gmbh vom 31.08.2021 und der aktuellen Fortschreibung dieses Gutachtens - unbeschadet weitergehender ordnungsbehördlicher Anordnungen oder Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung - zur Umsetzung folgender, mittels Vertragsstrafe abgesicherter Maßnahmen:
 - a) Zur Sicherung auch der betrieblichen Belange der CG Chemie - und damit über die bisherigen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan hinausgehend -, werden von der Vorhabenträgerin zur frühzeitigen Detektion möglicher störfallbedingter Freisetzen von akut toxischen Stoffen (z. B. Acrolein) im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens in dessen Außenbereich Gassensoren in redundanter Ausführung installiert. Die Gassensoren müssen im Falle einer Detektion ein mindestens auf dem gesamten Vorhabengrundstück (Anlage 1) wahrnehmbares akustisches Warnsignal, z. B. mittels einer Sirene, auslösen. Die Gassensoren müssen technisch so beschaffen sein, den Einfluss unterschiedlicher Windrichtungen zu erfassen. Die Gassensoren müssen eine dem Gutachten entsprechende Nachweisgrenze aufweisen. Mindestens sind Gassensoren im östlichen Bereich des Bauvorhabens an den zum Betriebsbereich der CG Chemie nächstgelegenen Gebäuden innerhalb des Bauvorhabens zu installieren. Die Anzahl der Gassensoren und die exakten Orte ihrer Anbringung innerhalb des Bauvorhabens, sowie die Art des akustischen Warnsignals sind von einem Sachverständigen im Sinne von § 29b BImSchG in Abstimmung mit dem Lieferanten der Gassensoren zu bestimmen. Der Sachverständige bestimmt in Abstimmung mit dem Lieferanten der Gassensoren auch den Alarmierungswert für die Auslösung einer Alarmierung durch die Sensoren, sodass ein Aufsuchen geschlossener Räume erfolgen kann.
 - b) Im Zuge der Errichtung des Bauvorhabens werden für alle Räume mit fensterunabhängigen Lüftungen eine automatische Abschaltvorrichtung oder alternativ strategisch platzierte Schalter zur manuellen Abschaltung im Alarmierungsfall installiert.
 - c) Es werden bis zur Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes innerhalb des Bauvorhabens Hausordnungen mit Betriebsanweisungen für einen etwaigen

Alarmierungsfall erstellt und den jeweiligen Eigentümer*innen und Mieter*innen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten in geeigneter Form – in jedem Fall durch einen dauerhaft in allen Gebäuden des Bauvorhabens angebrachten und für alle sichtbaren Aushang - verbindlich zur Kenntnis gegeben.

Die Betriebsanweisungen umfassen insbesondere folgende Punkte:

1. Im Alarmierungsfall sind Personen, die sich im Außenbereich befinden, unverzüglich ins Gebäude zu bringen bzw. darüber zu informieren, dass sie Gebäude aufsuchen sollen.
2. Fenster und Türen sind im Alarmierungsfall unverzüglich zu schließen.
3. Sofern im Alarmierungsfall keine automatische Abschaltung erfolgt, sind fensterunabhängige Lüftungen unverzüglich über die vorhandenen manuellen Schalter abzuschalten.

d) Die Betriebsanweisungen für Gewerbeeinheiten und die Kindertagesstätte umfassen über vorstehend c) hinaus, zusätzlich folgende Punkte:

1. Eigentümer*innen und Mieter*innen von Gewerbeeinheiten sind verpflichtet, ihre Mitarbeiter*innen für den Alarmierungsfall regelmäßig zu schulen.
2. In der Kindertagesstätte werden darüber hinaus regelmäßig Notfallübungen mit den betreuten Kindern durchgeführt.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergebenden Dienstbarkeiten zur Eintragung zu bringen.
- Der Vertrag beinhaltet die obligatorischen Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks, der Rechtsnachfolge bzw. des Wechsels der Vorhabenträgerin einschließlich der Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen. Nicht zu beanstandende Besonderheit ist hier, dass die Vorhabenträgerin schon vor Abschluss des Durchführungsvertrags und Vorliegen von Planungsrecht, Teile des Bauvorhabens "schlüsselfertig" an zwei Endinvestoren verkauft hat. Diese wiederum verpflichten sich mittels gesonderter notarieller Erklärungen in Bezug auf den jeweiligen Kaufgegenstand und wirkend ab dem Übergabetag, in die über die Erstellung des Bauvorhabens hinausgehenden und insbesondere mit der künftigen Vermietung und sonstigen Nutzung verbundenen Pflichten aus dem Durchführungsvertrag (z. B. Vermietung des gef. Wohnungsbaus, - soweit betroffen - Unterhaltung des Spielplatzes und Betrieb der Kita, Maßnahmen des Störfallschutzes etc.) einzutreten. Diesem vertragsgemäßen Vorgehen wird im Zuge des Abschlusses des Durchführungsvertrags von städtischer Seite formal zugestimmt.

Neben den genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere städtebauliche Grundlagen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1881 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadenersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1881 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 / 06.04.2022