

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan 2518

**für ein Gebiet in Bremen-Vahr, Ortsteil Gartenstadt Vahr
zwischen Konrad-Adenauer-Allee, Ostpreußische Straße
und Kleingartengebiet**

zwischen

der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Contrescarpe 72, 28195 Bremen,

– nachfolgend „**Bremen**“ genannt –,

und der

– nachfolgend „**Investorin**“ genannt

wird der nachfolgende Städtebauliche Vertrag, nachfolgend kurz auch „**Vertrag**“ genannt, geschlossen:

Präambel

Der Bebauungsplan 2518 soll als qualifizierter Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet mit ergänzenden sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen auf den Flächen einer ehemaligen Kleingartenanlage westlich der Konrad-Adenauer-Allee und östlich der Ostpreußischen Straße im Ortsteil Gartenstadt Vahr schaffen. Geplant sind ca. 120 Wohnungen in Form von Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau. Geplant sind außerdem ein Seniorenheim mit rd. 96 Plätzen mit entsprechenden Dienstleistungsangeboten, Seniorenpflegeeinrichtungen und einem Café im Erdgeschoss des Seniorenheims sowie eine Kita für vier Gruppen. 25 % der Wohneinheiten werden entsprechend den Standards für den öffentlich geförderten Wohnungsbau hergestellt.

Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt auf Grundlage des städtebaulich-freiraumgestalterischen Entwurfs der [REDACTED].

Der vorliegende Städtebauliche Vertrag dient auf Grundlage des § 11 Baugesetzbuch (BauGB) dazu, die in dem Bebauungsplan 2518 festgesetzten Ziele der Bauleitplanung zu sichern und mit nachgenannten Vereinbarungen zu fördern.

Der Vertragsschluss dieses städtebaulichen Vertrags erfolgt zeitlich vor Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB.

Vor diesem Hintergrund werden die nachfolgenden Regelungen zwischen den Parteien vereinbart:

§ 1

Vertragsgegenstand, Vertragsziel, Vertragsgrundlage

Vertragsgegenstand sind die Ziele des Bebauungsplans 2518 sowie das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebaulich-freiraumgestalterische Konzept der Büros [REDACTED]

Um eine zügige Bebauung und Umsetzung des näher in § 3 dieses Vertrages umschriebenen Vorhabens im Plangebiet zu erreichen, dient dieser Vertrag der Sicherung von Rechten und Pflichten gemäß den Anlagen:

- Anlage 1: Planurkunde Bebauungsplan 2518, Bearbeitungsstand: 25.04.2022
- Anlage 2: Städtebaulich-freiraumgestalterisches Konzept, [REDACTED] samt Erschließungskonzept, [REDACTED] sowie Beschreibungen und Darstellungen der architektonischen Zielsetzungen, [REDACTED]
Bearbeitungsstand: 23.05.2022
- Anlage 3: Mobilitätskonzept Gutachten, VR Planung, Bearbeitungsstand: 26.10.2021
- Anlage 4: Artenschutzrechtliches Vermeidungskonzept, [REDACTED] Bearbeitungsstand 02.04.2021
- Anlage 5: Entwässerungskonzept, [REDACTED], Bearbeitungsstand: 03.2022

Die Anlagen 1 bis 5 sind verbindlicher Bestandteil dieses Vertrags.

§ 2

Vertragsgebiet

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan 2518 ausweislich der **Anlage 1** (Planurkunde) mit Ausnahme der Flurstücke 11/16 und 11/27.
- (2) Die Investorin hat notariell beurkundete Kaufverträge zum Erwerb der Flächen im Vertragsgebiet geschlossen. In den betreffenden Grundbüchern sind entsprechende Auflassungsvormerkungen eingetragen. Damit ist ausreichend nachgewiesen, dass die Investorin über das für die Realisierung des o.a. Bauvorhabens notwendige Projektareal verfügen kann.
- (3) Weiterhin wird die Investorin noch zu vermessende Grundstücksflächen von der Stadtgemeinde Bremen (Teilflächen der Flurstücke 5/2, 6/2, 11/1 und 11/22) erwerben, die zurzeit noch in keinem Grundbuch verzeichnet sind. Es ist erforderlich, dass diese Flurstücke neu eingemessen werden, bevor eine Berichtigung des Grundbuches beantragt werden kann. Die Investorin kann bereits vor amtlicher Übernahme der neu eingemessenen Flurstücke entsprechende Bauanträge stellen. Mit der Prüfung der Bauanträge kann bereits begonnen werden, sobald die Baugrundstücke durch die Neuvermessung genau bestimmt sind. Auf die förmliche Berichtigung des Grundbuches mit der Eintragung der neuen Flurstücksbezeichnungen muss nicht zugewartet werden.

§ 3

Städtebau und Freiraum

- (1) Grundlage für den Bebauungsplan 2518 ist das zwischen den Parteien **abgestimmte** städtebaulich-freiraumgestalterische Konzept (siehe Anlage. 2), das eine gegliederte und nach städtebaulichen Kriterien schlüssige Bebauung für das geplante Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2518 vorsieht.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, die durch das [REDACTED] entwickelte städtebauliche Konzeption sowie die durch das [REDACTED] entwickelte freiraumgestalterische Konzeption für den als „Hofgarten“ bezeichneten Bereich nach Maßgabe der in **Anlage 2** dargestellten Planungen umzusetzen.
- (3) Die Investorin verpflichtet sich, Teilflächen des Erdgeschosses des im Allgemeinen Wohngebiet WA1 geplanten Seniorenheims für eine gewerbliche, frequenzbringende Nutzung wie ein Café mit einer Mindestnutzfläche von 100 m² herzustellen.

§ 4

Architektur, Gebäude- und Freiraumgestaltung, Bemusterung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die architektonischen Vorgaben der in **Anlage 2** dargestellten wesentlichen Gebäudecharakteristika wie die Kubatur der Gebäude, die Dachformen und Gliederungssystematik der Fassaden sowie die Erschließungs- und Grundrissstruktur einzuhalten. Die wesentlichen Aspekte der Fassadengestaltung sind mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Senatsbaudirektorin und Referat 63 – Planung Bauordnung Mitte – abgestimmt. Danach sind die Fassaden entweder in Klinker, aus Vollklinkern geschnittenen Klinkerriemchen oder in Holz herzustellen. Die genaue Festlegung von Material und Farbe der Gebäudefassaden erfolgt in der Bemusterung.
- (2) Aufgrund der adressbildenden bzw. quartiersbildprägenden Lagen am neuen Quartiersplatz sowie im weiteren Verlauf entlang der Konrad-Adenauer-Allee und des geplanten Hofgartens verpflichtet sich die Investorin, die konkrete Gestaltung der den öffentlichen und öffentlich zugänglichen Räumen zugewandten Fassaden vor Antragstellung mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Referat 63 Stadtplanung und Bauordnung Mitte, einvernehmlich abzustimmen. Zur Orientierung dienen hierbei die Darstellungen der **Anlage 2**.
- (3) Für die Freianlagen im Bereich der adressbildenden bzw. quartiersbildprägenden Lagen am neuen Quartiersplatz sowie im weiteren Verlauf entlang der Konrad-Adenauer-Allee und im geplanten Hofgarten, verpflichtet sich die Investorin, die konkrete Gestaltung sowie die verwendeten Materialien vor Antragstellung mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Referat 63 Stadtplanung und Bauordnung Mitte, einvernehmlich abzustimmen. Zur Orientierung dienen hierbei die Darstellungen der **Anlage 2**.
- (4) Die Investorin verpflichtet sich, für die konkrete Fassadengestaltung der Gebäude im Vertragsgebiet sowie für die in Absatz 3 benannten Inhalte unaufgefordert eine Bemusterung der Materialien und -farben durchzuführen, in der diese im Einvernehmen mit Bremen abzustimmen sind. Alle genannten Details müssen in einer abschließenden Bemusterung in geeigneter Weise, d.h. für die Fassaden in einer mindestens ein Quadratmeter großen [REDACTED]

Fläche dargestellt werden. Die Bemusterung wird so lange fortgesetzt, bis eine einvernehmliche Lösung zwischen Bremen und Investorin getroffen wurde. Die Investorin darf vom Ergebnis der Bemusterung nicht abweichen.

- (5) Die Termine zur Bemusterung müssen seitens der Investorin jeweils frühzeitig und vor Bestellung der Materialien mit Bremen stattfinden. Die Investorin verpflichtet sich zur entsprechenden Terminorganisation. Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau wird der Terminbitte in einem Zeitraum von zwei Wochen ab Aufforderung durch die Investorin nachkommen.
- (6) Die Investorin erklärt die Absicht und das Bemühen, den Einsatz von Baustoffen unter Berücksichtigung einer Nachhaltigkeitsbetrachtung und der Recyclingfähigkeit zu prüfen. Die Investorin wird vor jeweiligem Baubeginn Bremen darüber informieren, ob und inwieweit nachhaltige Baustoffe zum Einsatz kommen können.
- (7) Die Investorin verpflichtet sich, Holz als Baumaterial für die 8er Reihenhauszeile im Bau-feld WA4 einzusetzen. Auf den Einsatz von Holz als Baumaterial darf verzichtet werden, wenn dies wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Wirtschaftlich unzumutbar ist eine Differenz von >10% (KG300) gegenüber einer Massivbauweise in zweischaligem Mauerwerk mit Verblend-Vollklinkern. Das Prüfergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist der Sena-torin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Referat 63 Stadtplanung und Bauordnung Mitte vor Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.
- (8) Die Investorin verpflichtet sich, überwiegend Holz als Baumaterial für die Errichtung der Carportanlagen einzusetzen.
- (9) Die Investorin verpflichtet sich, zur Ausbildung einer markanten Eingangssituation im Sinne des Städtebaulichen Konzepts des [REDACTED] zur Ausführung eines Torbogens oder einer in der Wirkung vergleichbaren Konstruktion in Form einer Überbauung der privaten Verkehrsfläche zwischen WA1 und WA2. Die genaue Gestaltung ist mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Referat 63 Stadtplanung und Bauordnung Mitte, einvernehmlich abzustimmen.

§ 5

Soziale Wohnraumförderung

- (1) Die Bremische Wohnungspolitik hat zum Ziel, Bremen als lebenswerte und attraktive Stadt zu erhalten. Bezahlbare und gute Wohnungen sind dafür eine Grundvoraussetzung. Dabei ist es wichtig, dass in den Quartieren sowohl Angebote für Haushalte mit kleineren bis mittleren Einkommen vorhanden sind als auch für Besserverdienende.
- (2) Die Versorgung von Haushalten mit kleineren und mittleren Einkommen soll dadurch gewährleistet werden, dass mindestens 25 % der neuen Wohnungen Sozialwohnungen sein werden. Dabei sind 20 % der Sozialwohnungen für die besondere Zielgruppe der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen vorzusehen. Die geförderten Wohnungen werden als Mietwohnungsbau errichtet. Die Investorin kann diese Verpflichtung mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Stadt auf einen Kooperationspartner übertragen.
- (3) Um die Bereitstellung der sozial geförderten Wohnungen in einer frühen Projektphase zu ermöglichen, verpflichtet sich die Investorin zu gewährleisten, dass mit dem Bau der sozial geförderten Wohnungen so frühzeitig begonnen wird, dass diese spätestens nach Fertigstellung von 30 % der freifinanzierten Wohneinheiten in Nutzung gehen.

- (4) Die Investorin verpflichtet sich, spätestens mit dem Bauantrag einen genehmigungsfähigen Förderantrag zu stellen. Einzelheiten zur Ausgestaltung der Sozialwohnungsquote und zu den Förderbedingungen – insbesondere die Höhe der Förderung sowie die bei der Vermietung geltenden Einkommens- und Flächengrenzen – werden im Rahmen des Wohnraumförderverfahrens geprüft und entschieden. Die angebotenen Wohnungsgrößen der geförderten Wohnungen sind mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (Ref. 73 – Wohnungswesen) abzustimmen.

§ 6

Kita, Kinderspielflächen

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, auf dem im Bebauungsplan hierfür vorgesehenen Grundstück eine Kindertagesstätte für mindestens fünf Gruppen für ca. 80 Kinder inklusive der dazugehörigen Außenanlagen von 750 m² bis zur Fertigstellung der auf dem gleichen Grundstück befindlichen geförderten Wohnungen herzustellen oder herstellen zu lassen.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, in Abstimmung mit dem Amt für soziale Dienste der Stadt Bremen an hierfür geeigneten Stellen, zu einem großen Anteil im Hofgarten, die gem. KinderspielOG geforderten Spielflächen mit entsprechender Ausstattung innerhalb von sechs Monaten nach Beginn der Nutzungsaufnahme der jeweiligen zugeordneten Gebäude herzustellen. Die Gestaltung der Kinderspielflächen ist Teil der Freiraumplanung gemäß § 12 dieses Vertrags.

Zusätzlich verpflichtet sich die Investorin bzw. deren Rechtsnachfolger, die Kinderspielflächen bei Abgang zu ersetzen (Wiederherstellungsverpflichtung).

§ 7

Energetische Standards, Energiekonzept

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik) auf den Dachflächen der Hauptgebäude gem. der textlichen Festsetzung Nr. 17 in dem Bebauungsplan 2518 herzustellen und in Betrieb zu nehmen. Der Nachweis über die den Festsetzungen des Bebauungsplan 2518 entsprechende Größe der Modulfläche der Photovoltaikanlage ist mit nachprüfbaren Unterlagen mit der Bauantragsstellung dem zuständigen Referat 21 Energie, Klimaschutz vorzulegen.
- (2) Die in Absatz (1) benannten Photovoltaikanlagen müssen so rechtzeitig errichtet sein, dass diese zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Bauvorhabens betriebsbereit sind und genutzt werden können. Die Bestätigung der Eintragung im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur ist der zuständigen Bauaufsichtsbehörde unaufgefordert spätestens einen Monat nach der Inbetriebnahme der jeweiligen Photovoltaikanlage vorzulegen.
- (3) Die Photovoltaik-Anlagen müssen im Gebiet des Bebauungsplans 2518 so errichtet sein, dass unterhalb der Anlagen eine intensive oder extensive Dachbegrünung möglich ist.
- (4) Die Investorin verpflichtet sich, alle neuen Gebäude im BWG WG 40 Standard zuzüglich Photovoltaikanlage (ehemals KfW-40 Standard zuzüglich Photovoltaikanlage) zu errichten. Hierbei sind die Kriterien des von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bzw. des von der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) entwickelten Effizienzgebäude-Standards zu Grunde zu legen. Es wird darauf hingewiesen, dass

(5) Die Einhaltung der Anforderung nach Absatz 4 kann durch die Vorlage des GEG-Nachweises, entsprechend den KfW- oder BEG-Vorgaben, nach Prüfung durch einen von der KfW/BEG anerkannten Sachverständigen mit den entsprechenden Angaben für das Bauvorhaben erfolgen. Die KfW-/BEG-Nachweise sind von der Investorin unaufgefordert vor Baubeginn Bremen mit der Bauantragsstellung vorzulegen. Ebenso sind die KfW-/BEG-Nachweise und die Erfüllungserklärung unaufgefordert nach Fertigstellung des Gebäudes Bremen vorzulegen.

83

(1) Die Investorin verpflichtet sich zur Herstellung der im Bebauungsplan 2518 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße parallel zur Konrad-Adenauer-Allee, Verkehrsfläche im Bereich des Gumbinnenwegs samt öffentlichen Besucherparkplätzen) und – soweit erforderlich und durch das Vorhaben verursacht – zur baulichen Anpassung des Knotenpunktes Planstraße / Ostpreußische Straße. Die Investorin verpflichtet sich zur Herstellung der Wegefläche nördlich des Entwässerungsgrabens an der Konrad-Adenauer-Allee auf Grundlage der in **Anlage 2** (Erschließungsplan) dargestellten Planung.

(3)

(4) Anschlüsse an die vorhandenen Erschließungsanlagen, insbesondere am Knotenpunkt Planstraße / Ostpreußische Straße, sind mit dem ASV abzustimmen und entsprechend auszuführen. Die Investorin wird alle für die Erschließung erforderlichen Maßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abstimmen und entsprechende Vereinbarungen schließen. Die Erschließungsanlagen werden zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und sind spätestens zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar.

6

die Investorin. [REDACTED] Die Übertragung der Erschließungsanlagen ist ein beurkundungspflichtiges Rechtsgeschäft, die notarielle Beurkundung erfolgt auf Kosten der Investorin.

- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die Überfahrten der öffentlichen Verkehrsanlagen (Fuß-/Radweg) der Ostpreußischen Straße einen Antrag auf Grundstücksüberfahrt beim Amt für Straßen und Verkehr Bremen zu stellen und die Überfahrten [REDACTED] herzustellen.
- (7) In dem Erschließungsvertrag nach Absatz 2 erfolgen Regelungen zur Herstellung, Unterhaltung und Bedienung von Anlagen, wie Pollern.
- (8) Die Bauträgerin verpflichtet sich darüber hinaus, die im Bebauungsplan 2518 festgesetzten Flächen zur Aufstellung von Müllsammelbehältern privatrechtlich durch entsprechende Grunddienstbarkeiten und öffentlich-rechtlich durch eine Baulast zu sichern. Sie verpflichtet sich des Weiteren, die Flächen zur Aufstellung der Müllsammelbehälter funktionsgerecht vor Inbetriebnahme der zugeordneten Wohnungen herzustellen und [REDACTED].
- (9) Die Investorin verpflichtet sich, ein Konzept zur Kommunikation der Baustellenabwicklung einvernehmlich mit SKUMS, Ref. 51 abzustimmen und das abgestimmte Ergebnis umzusetzen. Ziel ist u.a. eine frühzeitige Information der Anwohnenden über den Beginn und Ablauf der Bauarbeiten.

§ 9

Mobilität

- (1) Mit dem Ziel der Förderung des Umweltverbundes ist die Investorin zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes entsprechend der **Anlage 3** nach Maßgabe dieses Vertrages verpflichtet. Dazu gehört die Schaffung der notwendigen privaten und öffentlichen Stellplätze für Kfz und Fahrradabstellanlagen auf Grundlage der in der Verkehrsuntersuchung (**Anlage 3**) beschriebenen Mobilitätsbausteine. Mit jedem Genehmigungsverfahren sind die konkreten Berechnungen und Maßnahmen durch die Investorin als Maßnahmenträgerin aufzuschlüsseln, nachzuweisen und mit Genehmigung umzusetzen. Der Nachweis ist als Mobilitätskonzept vor Einreichung der Bauantragsunterlagen mit SKUMS Referat 50 Strategische Verkehrsplanung abzustimmen.
- (2) Zur Umsetzung der Mobilitätsstrategie sind entsprechend der in der Verkehrsuntersuchung (**Anlage 3**) dargestellten Mobilitätsbausteine MIV- und Kfz-Stellplatzreduzierende Maßnahmen vorzusehen und mit der zuständigen Behörde (Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Referat 50 und 51 Strategische Verkehrsplanung/Verkehrsprojekte) rechtzeitig, mit Beginn der Planungen, einvernehmlich abzustimmen. Hierzu zählen bspw. Bikesharing-Angebote, die Mitgliedschaft für CarSharing-Angebote oder die Vergabe von ÖPNV-Tickets an Käufer oder Mieter.
- (3) Die Investorin verpflichtet sich zur Herrichtung [REDACTED] von mindestens zwei Car-Sharing-Stellplätzen sowie zur Herrichtung von zwei Paketstationen am Gumbinnenweg und auf dem Quartiersplatz, s. **Anlage 2** (Erschließungsplan). [REDACTED]

- (4) Die Investorin verpflichtet sich, ein Konzept zur Kommunikation des Mobilitätskonzeptes an die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner einvernehmlich mit SKUMS, Referat 50 abzustimmen und das abgestimmte Ergebnis umzusetzen.
- (5) Die Investorin verpflichtet sich, erstmalig ein Jahr nach Nutzungsaufnahme und dann alle drei Jahre für einen Zeitraum von insgesamt zehn Jahren, den Umsetzungserfolg des Mobilitätskonzeptes kontinuierlich zu evaluieren und das Ergebnis SKUMS Referat 50 Strategische Verkehrsplanung mitzuteilen. Sofern die Evaluation zum Ergebnis hat, dass das Mobilitätskonzept nicht erfolgreich ist, sind im Einvernehmen mit SKUMS, Referat 50 weitergehende Maßnahmen zu entwickeln. Die Investorin hat sechs Monate Zeit ab Vorliegen des Ergebnisses der Evaluation, diese umzusetzen.

§ 10

Geh-, und Fahrrechte

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, zur Sicherung der im Bebauungsplan 2518 festgesetzten Flächen für Geh- und Fahrrechte (Flächen A, B und K) sowie entsprechend der Planzeichenerläuterung für die privaten Verkehrsflächen zugunsten der Stadtgemeinde Bremen, Grunddienstbarkeiten nach § 1018 BGB zur Eintragung ins Grundbuch zu beantragen und zu bewilligen.
- (2) Die Eintragungen der in Absatz 1 genannten Grunddienstbarkeiten sind unverzüglich nach Wirksamwerden dieses Vertrags und auf Kosten der Investorin zu veranlassen. Die in Absatz 1 genannten Grunddienstbarkeiten sind vor der jeweiligen Beantragung mit SKUMS abzustimmen und haben als erstrangige Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs zu erfolgen, ansonsten, sofern schon andere Sicherheiten eingetragen sind, an rangbereiter Stelle in Abteilung II des Grundbuchs.

§ 11

Kleingartenanlage

- (1) Die Investorin sichert den Anlieger*innen, die ihre Mitgliedschaft im Kleingartenverein Tannenberg e. V. nachweisen können, die Zufahrt mit dem PKW zum Kleingartengebiet über den Gumbinnenweg, ab der privaten Verkehrsfläche des Hofgartens, am Samstag in der Zeit von 8:00 Uhr bis 14:00 Uhr und am Mittwoch in der Zeit von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr zu.
- (2) Die Investorin sichert zu, dass einzelnen Anlieger*innen, die ihre Mitgliedschaft im Kleingartenverein Tannenberg e. V. nachweisen können und über einen Schwerbehindertenausweis mit dem eingetragenen Merkzeichen aG oder G nach § 3 Abs. 1 der Schwerbehindertenausweisverordnung verfügen, die ganztägige Zufahrt mit dem PKW zum Kleingartengebiet (8:00 Uhr bis 20:00 Uhr) über den Gumbinnenweg ermöglicht wird.
- (3) Die Investorin sichert zu, auf der an den Gumbinnenweg anschließenden Gemeinschaftsgrünfläche, außerhalb des Plangebietes, einen Wendebereich mit einer Fläche von ca. 400 m² herzustellen, so dass diese zum Abstellen von maximal 7 Pkw-Stellplätzen und zur Aufstellung eines Schnittgut Containers geeignet ist.

(4)



(5)

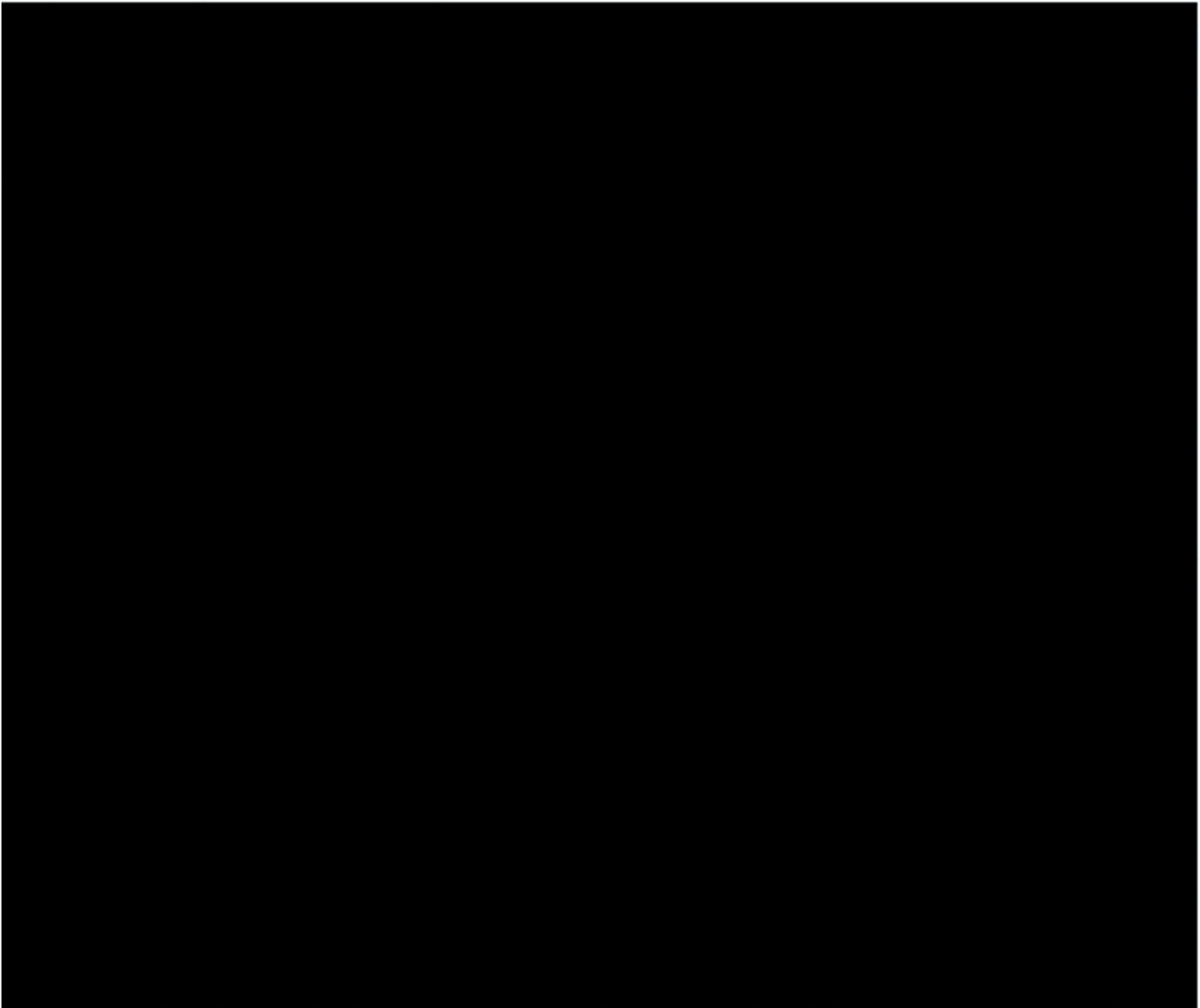
§ 12

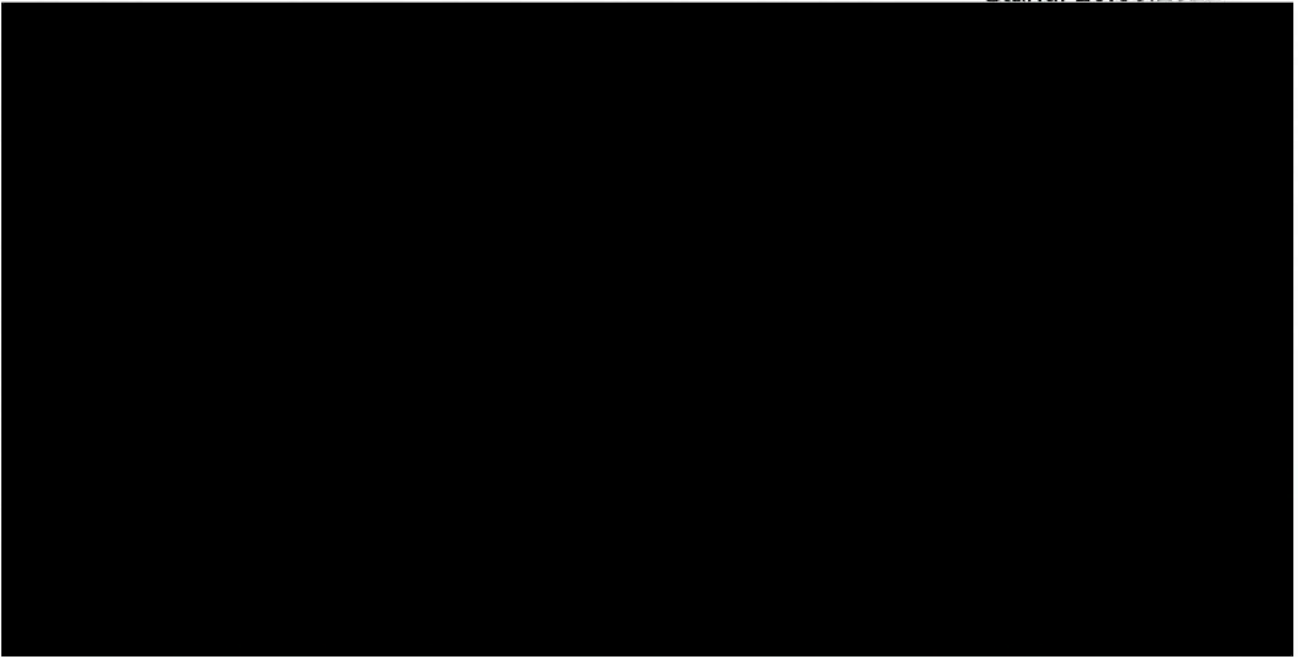
Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbaubegleitung, Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz, Freiflächengestaltung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich zur Herstellung der im Bebauungsplan unter 19.1 bis 19.6 festgesetzten Maßnahmen, die nach § 1a Abs. 3 BauGB als Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Behörde (Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Referat 31, Naturschutz und Landschaftspflege) rechtzeitig mit Beginn der Planungen einvernehmlich abzustimmen.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, die Umsetzung von Schutzmaßnahmen für die vier zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie die ggf. zum Schutz der an das Baugebiet unmittelbar angrenzenden Vegetationsbestände erforderlichen Maßnahmen durch eine Umweltbaubegleitung nach Vorgabe der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Referat 31, Naturschutz und Landschaftspflege (untere Naturschutzbehörde), bis zur Fertigstellung der Gebäude, Freianlagen und Versorgungsanlagen im WA 4 und WA6 fachlich begleiten zu lassen. Der Vertrag zwischen der Investorin und einem öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn vorzulegen. Die Dokumentation der im Rahmen der Umweltbaubegleitung nach Satz 1 notwendigen Ortsbegehungen enthält Protokolle der Ortsbegehungen mit Text, Fotos und gegebenenfalls Karten, die bei allen Veränderungen von Schutzmaßnahmen oder des Bodens im Schutzbereich der Bäume (Kronentraufe plus 1,50m) der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen sind. Hat die Umweltbaubegleitung im Sinne des Satzes 1 tatsächlich stattgefunden, fehlte jedoch die Dokumentation oder entsprach sie nicht den Anforderungen des Satzes 3, so gilt dies als Unterlassen der Umweltbaubegleitung.
- (3) Die Planung und Gestaltung der Freiräume für den Hofgarten hat durch das Landschaftsarchitekturbüro [REDACTED] zu erfolgen. Die Investorin verpflichtet sich, das Büro [REDACTED] mindestens bis zur Leistungsphase 4 und Teilen der Leistungsphase 5 (Leitdetails) der HOAI zu beauftragen.
- (4) Die Investorin verpflichtet sich zur Herstellung und [REDACTED] [REDACTED] der in dem Bericht „Kompensationskonzept für vier Brutvogelarten auf einer Bebauungsfläche an der Konrad-Adenauer-Allee in Bremen Vahr 2021“ aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Die Maßnahmen bzw. deren Umsetzung sind mit der zuständigen Behörde (Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Referat 30 Grünordnung und Referat 31, Naturschutz und Landschaftspflege) rechtzeitig mit Beginn der Planungen einvernehmlich abzustimmen.

§ 13

Gebietsentwässerung, Niederschlagswasser

- (1) Die Investorin verpflichtet sich zur Erstellung eines abgestimmten und nachhaltigen Entwässerungskonzeptes auf Grundlage des in **Anlage 5** dargestellten Entwässerungskonzeptes unter Berücksichtigung der Regelwerksreihe DWA-A/M 102 (insbesondere dem DWA-M 102-2 zum Gebietswasserhaushalt) und der Starkregenvorsorge (Überflutungsnachweis für 30-jähriges Ereignis nach DIN EN 1986) für den Bereich des B-Plans 2518. Das Entwässerungskonzept ist mit den zuständigen Stellen (Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Referat 32 und 33, dem Umweltbetrieb Bremen - Stadtentwässerung (UBB), der [REDACTED] sowie mit [REDACTED]) rechtzeitig einvernehmlich abzustimmen und anschließend umzusetzen.
 - (2) Die Investorin verpflichtet sich, die Straßenverkehrsflächen baulich so auszugestalten, dass sie mindestens ein 30-jährliches Regenereignis (Überflutungsnachweis für 30-jähriges Ereignis nach DIN EN 1986) schadlos zwischenspeichern können. Alternativ oder ergänzend ist die Herstellung geeigneter Retentionsflächen unter Berücksichtigung der Fließwege vorzunehmen.
- 



§ 15

Rechtsnachfolge

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind an Dritte übertragbar. Die Rechte und Pflichten sind an den Dritten bzw. eventuellen Rechtsnachfolger zu übertragen bzw. mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese entsprechend weiterzugeben. Die Rechtsnachfolge ist Bremen zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung von Seiten Bremens darf nur verweigert werden, wenn objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes und/oder des städtebaulichen Vertrages durch die Rechtsnachfolger nicht verwirklicht werden würden. Der nach dem vorliegenden Vertrag jeweils Verpflichtete haftet Bremen als Gesamtschuldner für die betreffenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit ihnen Bremen nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Bremen darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die gesamtschuldnerische Haftung gilt im Falle der Eigentumsübertragung nur insoweit, als dem jeweils Verpflichteten die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist.

§ 16

Hinweis an den Vertragspartner zur Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG)

Eine Veröffentlichungspflicht des vorliegenden Vertrages nach dem Bremischen Informationsfreiheitsgesetz besteht dann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Veröffentlichungspflicht dieses Vertrags nach Maßgabe des § 11 Abs. 4a in Verbindung mit § 6b BremIFG („sonstiger Vertrag“ ab einem Gegenstandswert von 50.000,00 Euro) gegeben sind. Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird dieser Vertrag nach Maßgabe der Vorschriften des BremIFG ohne Angabe von personenbezogenen Daten sowie Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen durch Bremen veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen im Antragsverfahren nach dem BremIFG sein.

§ 17

Wirksamkeit des Vertrags, Rechtsstreitigkeiten

- Die Wirksamkeit dieses Vertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des BP 2518 mit ortsüblicher Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB. Sollte vor Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Baugenehmigung (auch nur eine Teilbaugenehmigung) auf der Grundlage des § 33 BauGB erteilt werden, tritt die Rechtswirksamkeit dieses Vertrags am Tag der Bekanntgabe der Baugenehmigung bzw. der Teilbaugenehmigung ein. Sollte bis zum 31.12.2023 weder der Bebauungsplan 2518 in Kraft getreten noch eine Baugenehmigung bzw. Teilbaugenehmigung erteilt worden sein, so gilt die aufschiebende Bedingung als endgültig nicht eingetreten, sofern die Vertragsparteien nicht vorher eine Verlängerung vereinbart haben.
- Die Pflichten der Investorin zur Durchführung der in diesem Vertrag geregelten Maßnahmen ruhen für den Fall und für die Dauer eines etwaigen Normenkontrollverfahrens gegen den bekannt gemachten Bebauungsplan 2518 sowie eines Rechtsbehelfs- oder Klagverfahrens gegen erteilte Baugenehmigungen oder Teilbaugenehmigungen bis zum rechtskräftigen Abschluss dieser Verfahren, sofern und solange der Bebauungsplan oder die Baugenehmigung gerichtlich vorläufig außer Vollzug gesetzt werden. Dasselbe gilt im Falle vorläufiger Rechtsschutzverfahren.

§ 18

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung dieses Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrags berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist.

§ 19

Ausfertigungen, Anlagen

- (1) Der Vertrag wird zweifach im Original erstellt. Bremen und die Investorin erhalten je einen Originalvertrag.
- (2) Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die in § 1 dieses Vertrags aufgeführten Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon rechtzeitig vor Vertragsunterzeichnung Kenntnis genommen haben.

§ 20

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist - soweit gesetzlich zulässig - Bremen.

Bremen, 30.05.2022

Bremen, 30/05/2022

Für Bremen,

Für die Investorin

