

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Harburg

**Entwurf**

Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Eißendorf 49 (Lichtenauerweg)

zwischen der **Freien und Hansestadt Hamburg**  
vertreten durch  
das Bezirksamt Harburg, Dezernat Wirtschaft, Bauen und  
Umwelt

nachstehend **FHH** genannt

und der Projektgesellschaft Lichtenauerweg GbR

nachstehend **Vorhabenträgerin** genannt.

wird folgender Vertrag geschlossen

**Hinweis: Es handelt sich um den endabgestimmten Entwurf des Durchführungsvertrags zur Behandlung im Stadtentwicklungsausschuss am 21.06.2021 und in der Bezirksversammlung am 22.06.2021 zur Feststellungszustimmung. Der Durchführungsvertrag wird voraussichtlich am 25.06.2021 notariell beurkundet werden.**

## **Vorbemerkung**

Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung im Siedlungsbereich Lichtenauerweg (*Flurstücke 670, 3116 und tlw. 3126 der Gemarkung Eißendorf, Bezirk Harburg*). Die Nutzungsabsicht wird im Folgenden „Vorhaben“ genannt, die Fläche des Vorhabens „Vorhabenfläche“. Auf der Vorhabenfläche besteht heute hauptsächlich ein Fußballplatz. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt dort mehrere Wohngebäude in qualitativ hochwertiger Architektur und unter Berücksichtigung der Freiraumqualitäten sowie eine Kindertageseinrichtung neu zu errichten. In diesem Zusammenhang soll als Kompensation für den überplanten Fußballplatz insbesondere die Sportanlage Rabenstein am Marmstorfer Weg (*Flurstücke 3830 und 3831 der Gemarkung Marmstorf, Bezirk Harburg*) erneuert werden.

Die Vorhabenfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eißendorf 9, der eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privater Sportplatz“ ausweist. Die FHH beabsichtigt, das für das Vorhaben erforderliche Planungsrecht durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung Eißendorf 49 (ED 49) zu schaffen. Dem Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksversammlung Harburg wurde das Planverfahren zur Zustimmung und zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Eißendorf 49 am 04. Februar 2019 vorgelegt. Die Zustimmung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ED49 wurde am 04.02.2019 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksversammlung Harburg beschlossen. Die Bezirksversammlung hat dieses Votum am 26.02.2019 (einstimmig) bestätigt.

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung von Wohnnutzungen in Geschosswohnungsbau, einer Kindertageseinrichtung (Kita), gewerblich genutzter Räume sowie in einem geringfügigen Ausmaß Wohnateliers. Außerdem werden die Kompensationsmaßnahmen geregelt.
- (2) Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 670, 3116 und teilweise 3126 der Gemarkung Eißendorf, Bezirk Harburg (Anlage 1).
- (3) Das Gebiet der Kompensationsmaßnahmen umfasst die Flurstücke 3830 und 3831 der Gemarkung Marmstorf, Bezirk Harburg (Anlage 2).
- (4) Die Flurstücke 670 und 3116 sind im Grundbuch Eißendorf des Amtsgerichtes Hamburg-Harburg, Blatt 6233 und eingetragen.

## **§ 2 Bestandteile und Anlagen des Vertrages**

- (1) Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrages sind
  - (1.1) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1), M 1 : 500,
  - (1.2) der Lageplan mit den Grenzen des Gebiets für die Kompensationsmaßnahmen (Anlage 2a), M 1 : 500 sowie der Kompensationsmaßnahmenkatalog und die Leistungsbeschreibung zur Herstellung eines Kunstrasenplatzes (Anlage 2b und 2c),
  - (1.3) der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf Eißendorf 49 (Anlage 3a), M 1 : 500, Verordnungstext (Anlage 3b) und Begründung (Anlage 3c) in den aktuellen Fassungen,

- (1.4) der Vorhaben- und Erschließungsplan in der aktuellen Fassung im M 1 : 500 mit dem Entwurf für die städtebauliche Planung, der Erschließungsbereiche und der Fahrradstell- und -parkplätze, Kfz-Stellplätze und –Besucherparkplätze, dem Baumaufmaß für alle Flurstücke und Darstellung der Freiflächen sowie der Darstellung der Kita-Freiflächen und der maßgeblichen Bemaßung des Vorhabens (Anlage 4),
  - (1.5) die Gebäudeansichten, die Dachaufsichten, die Regelgrundrisse und die Grundrisse für den öffentlich geförderten und mietpreisgebundenen Wohnungsbau (Anlage 5a bis 5d), Längs- und Querschnitte der Tiefgarage jeweils im M 1 : 200 (Anlage 5e),
  - (1.6) Gutachten Baumaufnahme/Baumbewertung und Baumbestandsplan (Anlage 6),
  - (1.7) Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung (Anlage 7),
  - (1.8) Entwässerungskonzept einschließlich Entwässerungslageplan, Lageplan Notentwässerung und Hydrauliklageplan (Anlage 8),
  - (1.9) Lärmtechnische Untersuchung (Anlage 9),
  - (1.10) Verschattungsgutachten (Anlage 10),
  - (1.11) Verkehrsgutachten (Anlage 11),
  - (1.12) Baugrunduntersuchung (Anlage 12),
  - (1.13) ein mit der Fachabteilung BauprÜf abgestimmtes Brandschutzkonzept (Anlage 13),
  - (1.14) Nachweis der Vorhabenträgerin über Eigentumsverhältnisse der Vorhabenfläche / Grundbuchauszug (Anlage 14),
  - (1.15) Funktionsplan mit Darstellung der Tiefgarage inklusive der Fahrradstell- und –parkplätze sowie der Kfz-Stellplätze und –Besucherparkplätze (Anlage 15),
  - (1.16) Energiefachplan (Anlage 16).
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diesen Vertrag betreffende Änderungen der o.g. Bestandteile nur im Einvernehmen mit der FHH vorzunehmen.
  - (3) Der Durchführungsvertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträgerin zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

Anlass der Planung ist das konkrete Vorhaben einer Vorhabenträgerin, die zur Verfügung stehenden Flächen des Sportplatzes am Lichtenauerweg im Sinne der Innenentwicklung zu einem gemischt genutzten Quartier zu entwickeln. Im Plangebiet befinden sich derzeit ein Sportplatz mit dazugehörigen Gebäuden für Vereinsheim und Umkleemöglichkeiten im östlichen Bereich des Plangebietes. Die eingeschossigen Gebäude sind aus dem Jahr 1950. Im nordnordwestlichen Bereich und im Bereich des Vereinsheims befindet sich umfangreicher, erhaltenswerter Baumbestand. Mit seiner derzeitigen Nutzung als Sportplatz werden die Standortpotenziale des Grundstücks nicht ausgeschöpft. Mit der Verlagerung/Aufgabe der sportlichen Nutzung am Standort

ergibt sich nun die Chance für eine behutsame Nachverdichtung und somit die Stärkung der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung. Gleichzeitig ist es beabsichtigt, die bestehende Sportanlage Rabenstein, gelegen auf dem Flurstück 3830 und 3831 der Gemarkung Marmstorf, Bezirk Harburg, zu erweitern und aufzuwerten.

Das etwa 1,9 ha große Plangebiet ist angesichts seiner räumlichen Lage in einem Wohngebiet, der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie der guten Lagequalität nahe der Harburger Innenstadt und der gleichzeitigen Nähe zu Naherholungsgebieten für die Entwicklung einer Wohnnutzung prädestiniert. Die Vorhabenträgerin plant daher die Entwicklung eines Wohnquartiers mit 218 Wohneinheiten sowie einer Kita mit mindestens 80 Plätzen.

#### **§ 4 Durchführungspflichtung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet (Vorhabengebiet) unter Einbeziehung der Gutachten nach den Regelungen dieses Vertrages, den entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens zwölf Monate nach In-Kraft-Treten der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 49 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die Errichtung des Vorhabens einzureichen. Sie wird spätestens neun Monate nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es in einem Bauabschnitt einschließlich der Begrünungsmaßnahmen innerhalb von 24 Monaten gerechnet ab Baubeginn fertig stellen. Der Baubeginn und die Fertigstellung sind dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Harburg (H/SL 2) anzuzeigen.
- (3) Nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände, die zu Zeitverzögerungen führen, hemmen die in Absatz 2 genannten Fristen. Dies gilt u.a. auch, falls die baulichen Maßnahmen nicht begonnen oder nach Baubeginn unterbrochen werden, weil Dritte die Baugenehmigung und/oder den Bebauungsplan mit Rechtsmitteln angegriffen haben und die Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs oder die Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung verwaltungsseitig oder gerichtlich verfügt wird.

In den vorgenannten Fällen verlängern sich die Fristen um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der vertraglichen Durchführungspflichtung gehemmt war, zzgl. eines angemessenen Zeitraums für die Wiederaufnahme der Baumaßnahmen. Dazu setzt sich die Vorhabenträgerin unaufgefordert ins Einvernehmen mit der FHH.

#### **§ 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen**

##### **(1) Städtebau**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Entwurfes gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan und Gebäudeplanung (vgl. Anlagen 4 und 5a bis 5e) bzw. nach den Regelungen dieses Vertrages und den entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eißendorf 49 (Anlage 3a bis 3c).

##### **(2) Nutzungen**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Vertragsgebiet gemäß den entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eißendorf 49 ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB zu realisieren.

(3) Fassadengestaltung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gestaltung der Gebäudefassaden gemäß Anlage 5a bis 5d zu realisieren. Abweichungen bei der Gestaltung der Fassaden sind im Einvernehmen mit der FHH möglich. Das Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn der Dezernent des Dezernats Wirtschaft, Bauen und Umwelt des Bezirksamtes Harburg der Abweichung schriftlich zugestimmt. Zur Ausführung der Hochbauten sind vor Einreichung des Bauantrags unaufgefordert Bemusterungstermine zur Auswahl der Fassadenmaterialien und der Festlegung der Leitdetails (Ausführungsdetails z. B. für Balkone, Brüstungen, Fensterformate, Fassadenstruktur) mit dem Dezernenten für Wirtschaft, Bauen und Umwelt des Bezirksamtes Harburg abzustimmen und durchzuführen.

(4) Begrünungsmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten die in Anlage 3 und 6 (Bebauungsplanzeichnung, Verordnung und Qualifizierter Freiflächenplan) dargestellten Maßnahmen der Freiraumgestaltung entsprechend des Baufortschritts vorzunehmen. Es sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze, darunter auch Eichen und Fruchtttragende, z.B. Obstbäume, die als Nahrungsquelle für Vögel geeignet sind, sowie naturnahe Freiflächen anzulegen (vgl. Anlage 4).

(5) Artenschutzmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten die artenschutzrechtlichen Maßnahmen gem. Anlage 7 (Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung) umzusetzen (Anbringen von 4 Nisthöhlen und 3 Mehrfachquartieren für Brutvögel; die 4 Meisenkästen an den zu fällenden Bäumen sind vor Fällung abzubauen oder durch neue zu ersetzen und innerhalb einer Woche vor Beginn der Brutzeit an anderen geeigneten Bäumen anzubringen. Zusätzlich sind 3 Mehrfachquartiere für den Haussperling anzubringen. Die Nistkästen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Harburg (H/SL 3) ist nach Fertigstellung der Arbeiten zu informieren.

(6) Sportplatzkompensationsmaßnahmen

Durch die von der Vorhabenträgerin beabsichtigte hochbauliche Nutzung des Sportplatzes Lichtenauerweg wird zukünftig keine Sportnutzung mehr auf der Vorhabenfläche möglich sein. Die Harburger Bezirksversammlung und die FHH haben für den Entfall der planungsrechtlichen Sportflächenausweisung am Lichtenauerweg und die entfallende Sportinfrastruktur einen angemessenen Ausgleich für den Schul- und Vereinssport gefordert. Die Vorhabenträgerin wird in diesem Sinne die entfallenden Sportkapazitäten durch Verbesserung der Infrastruktur auf dem Sportplatz Rabenstein nach Erreichen der Vorweggenehmigungsreife des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eißendorf 49 und parallel zum Rückbau der Sportanlage am Lichtenauerweg durch die FHH, ausgleichen. Die Auftragsvergabe und den Maßnahmenbeginn zeigt die Vorhabenträgerin bei der FHH unverzüglich an. Sie wird die Kompensationsmaßnahmen (Anlage 2a bis 2c) bis zum 30. Dezember 2021 auf dem Sportplatz Rabenstein auf eigene Kosten und in eigener Regie vollständig und mängelfrei umsetzen und durch die FHH abnehmen lassen. Sollte sich die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen aus unvorhersehbaren Gründen, für die nicht die Vorhabenträgerin verantwortlich ist, verzögern, so dass die genannte Frist nicht eingehalten werden kann, werden die Vertragsparteien die Frist angemessen verlängern.

Die Qualitätssicherung der Kompensationsmaßnahmen auf der Sportanlage am Rabenstein erfolgt durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt bezirklicher Sportstättenbau (H/MBS). Die Vorhabenträgerin hat sich hinsichtlich der Qualitätssicherung selbstständig und frühzeitig mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt bezirklicher Sportstättenbau (H/MBS) in Verbindung zu setzen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach Vorliegen der Vorweggenehmigungsreife des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eißendorf 49 zur weiteren Kompensation der entfallenden Sportflächen den Betrag von 60.000 € an die FHH zu leisten. Der Betrag wurde unter der Annahme der voraussichtlichen Gesamt-Bruttogeschossfläche von ca. 22.500 m<sup>2</sup> BGF gemäß Anlage 4 bemessen. Der Kompensationsbeitrag ist von der FHH auf der Sportanlage Rabenstein oder mit vergleichbarem räumlichen Bezug zur entfallenden Sportanlage am Lichtenauerweg für andere, neue oder zu ertüchtigende Sportanlagen einzusetzen.

(7) Soziale Wohnraumförderung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens 30 % der Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen zu realisieren und für den Zeitraum der öffentlichen Bindung zu vermieten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Antrag auf Förderung spätestens 18 Monate nach Abschluss dieses Vertrags bei der IFB zu stellen und das Finanzierungskonzept spätestens mit dem Einreichen des Bauantrags im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Harburg (H/SL 2) vorzulegen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Harburg (H/SL 2) spätestens einen Monat vor Baubeginn den Bewilligungsbescheid der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) vorzulegen und spätestens nach 24 Monaten ab Baubeginn die erste Mittelabforderung bei der IFB nachzuweisen.

(8) Kinderspielflächen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten die erforderlichen privaten Kinderspielflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 2.210 m<sup>2</sup> einschließlich der festen Spielgeräte gemäß der Darstellung in Anlage 4 (Vorhaben- und Erschließungsplan) zu planen und herzustellen.

Bei der Schaffung von Kinderspielflächen liegt der Schwerpunkt darin, vielfältige Spielbereiche herzustellen, um somit die Entwicklung von Kindern in ganzheitlicher Hinsicht zu fördern. Deshalb empfiehlt der Bauprüfdienst 1/2012 Spielzonen und Angebote für verschiedene Altersgruppen einzurichten und durch sinnvolle raumbildende Maßnahmen zu gliedern. Unter Ausnutzung des Bestandes, des Geländes und der Natur, zum Beispiel durch Geländemodellierung, Vegetation und bauliche Maßnahmen, wie Mauern oder Stufen, sind Spiel- und Aufenthaltsflächen in die Gesamtanlage zu integrieren.

Folgende Beispiele für Qualitätskriterien werden im BPD 1/2012 genannt:

- Sandspielbereiche und Wasserspielbereiche,
- Spielgeräte und Spielbauten,
- Förderung des Naturerlebnisses,
- Ball-, Lauf- und Bewegungsspiele,
- Rückzugs- und Erholungsbereiche für Kinder und Erwachsene.

Abstimmungen zu der Einrichtung der Kinderspielflächen sind bis zum Zeitpunkt der Bauantragseinreichung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Harburg vorzunehmen.

(9) Kindertageseinrichtung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung der Wohnbebauung gem. Anlage 1 im östlichen Teil des Vorhabengebiets eine Kita nebst den dafür erforderlichen Außenanlagen und Spielgeräten, jedoch ohne die Erstausrüstung, auf eigene Kosten zu erstellen.

Die Kita soll für die ganztägige Betreuung von mindestens 80 Kindern mit einem ungefähren Flächenbedarf von 640 m<sup>2</sup> BGF hergerichtet werden. Dabei ist eine der Kita direkt angebundene private Außenspielfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> pro Kita-Platz, bei 80 Plätzen somit insgesamt mindestens 480 m<sup>2</sup>, nachzuweisen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, ein Flächenangebot für eine Kindertageseinrichtung mit etwa 110 Kindern herzustellen.

Grundlage für den Bau der Kita sind die Unfallverhütungsvorschriften der Unfallkasse Nord, der Bauprüfdienst Kindertageseinrichtungen 2018-5, der Bauprüfdienst Barrierefreies Bauen 2019-2 sowie die Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen der für Kindertagesbetreuung zuständigen Behörde in der bei der Erstellung der Ausführungsplanung maßgeblichen Fassung. Die Vorhabenträgerin wird die Ausführungsplanung für die Kita mit der für Kindertagesbetreuung zuständigen Behörde abstimmen.

Der Betrieb ist durch die Vermietung an einen von der Vorhabenträgerin auszuwählenden geeigneten Kita-Träger, der an der Planung zu beteiligen ist, zu sichern. Ein Kita-Träger ist als Betreiber im vorgenannten Sinne geeignet, wenn er die Voraussetzungen des § 15 Abs. 2 Satz 1 Hamburgisches Kinderbetreuungsgesetz (KibeG) erfüllt. Bei der Auswahl des Kita-Trägers ist vor Abschluss des Mietvertrages die für Kindertagesbetreuung zuständige Behörde anzuhören. Die Miethöhe soll den Rahmen der jeweils geltenden Bestimmungen zur Finanzierung der Kindertagesbetreuung nicht überschreiten. Die Räumlichkeiten sind nach Abschluss des vorliegenden Vertrages für die Dauer von 30 Jahren für die Funktion einer Kindertageseinrichtung bereitzustellen. Eine vorzeitige Beendigung dieser Funktion, insbesondere vor dem Hintergrund einer abweichenden Bedarfssituation, bedarf im Vorwege der Zustimmung der für Kindertagesbetreuung zuständigen Behörde.

Die Spielgeräte im Kita-Außenbereich sind außerhalb der Kronentraufbereiche der Bestandsbäume im Boden zu verankern. Es ist eine baubiologische Begleitung durch einen Baumsachverständigen erforderlich.

(10) Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

Zur Sicherung des Anwuchserfolges und der dauerhaften Erhaltung sind für die Freiraumgestaltungs-/ Begrünungsmaßnahmen eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bis einschließlich des 3. Standjahres und eine anschließenden dauerhafte Unterhaltungspflege durchzuführen.

(11) Baumbestand

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den auf privatem Grund befindlichen Baumbestand dauerhaft in seinem gesamten Umfang der Baumkronen nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Landschaftspflege (RAS-LP4) für die gesamte Dauer der Bauzeit vor Beschädigungen von Stamm, Krone und Wurzel zu schützen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Baumbestand auf privatem Grund ist darüber hinaus nach DIN 18920 zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Bäume, die nach der Baumbewertung (Anlage 6) gefällt werden sollen. Schutzvorkehrungen sind durch einen qualifizierten und vereidigten Baumgutachter im Rahmen der Baugrubenplanung vorzusehen und im Vorfeld der Ausführung mit dem Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Abteilung Naturschutz (H/WBZ 4) abzustimmen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die im Rahmen des Vorhabens zu fällenden Bäume Ersatzpflanzungen zu leisten. Hier sind gemäß Qualifizierten Freiflächenplan

- 6 großkronige Bäume mit Stammumfang (StU) 20/25 cm,
- 4 kleinkronige Bäume StU 20/25 cm,
- 23 kleinkronige Bäume StU 18/20 cm
- sowie 670 m Hecke zu pflanzen.

Von den vorgesehenen Standorten für die Neubepflanzungen kann im Baugenehmigungsverfahren in Absprache mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung geringfügig abgewichen werden.

Die Anpflanzungen müssen in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude erfolgen. Die Vorhabenträgerin wird die zuständige Dienststelle des Bezirksamtes zu einem Abnahmetermin einladen. Sie oder ihre Rechtsnachfolgerin hat sämtliche Begrünungsmaßnahmen dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zur Sicherung des Anwuchserfolges und der dauerhaften Erhaltung hat die Vorhabenträgerin für die Freiraumgestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich des Vorhabengrundstücks eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bis einschließlich dem 3. Standjahr durchzuführen.

(12) Oberflächenentwässerung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich das Entwässerungskonzept gem. Anlage 8 umzusetzen. Änderungen sind mit der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Abt. Abwasserwirtschaft (BUKEA/W2) abzustimmen. Die Retentions- und Versickerungsflächen sind entsprechend herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jedweder Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus sind die im Entwässerungskonzept enthaltenen Maßnahmen zum Schutz der tiefer liegenden Nachbargrundstücke, einschließlich der Geländehöhen und der Hochborde, umzusetzen (§ 15 (8) HmbAbwG). Die Einleitungsmengenbegrenzung von Hamburg Wasser von 23,8 l/s in das bestehende Regenwassersiel im Lichtenauerweg ist einzuhalten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Sielanschlussgenehmigung gem. §7 HmbAbwG bei Hamburg Wasser und die Einleitungsgenehmigung mit Mengenbegrenzung gem. §11a HmbAbwG bei der BUKEA / W2 zu erwirken.

(13) Kfz-Parkplätze

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich entlang des Lichtenauerwegs 13 Besucherparkplätze, davon einer für Mobilitätseingeschränkte zu schaffen und die entsprechenden Flächen kosten- und lastenfrei der FHH zu übertragen. Hierbei werden 5 Parkplätze auf der bestehenden Straßenverkehrsfläche des Lichtenauerwegs (Flurstück 3126) sowie 8 Parkplätze im Bereich der künftigen Erweiterung der Straßenverkehrsfläche (momentanes Flurstück 3116) hergerichtet. Die Herstellung dieser Parkplätze ist in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

(14) Kfz-Stellplätze

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Plangebiet für die Wohnnutzungen mit einem angenommenen Stellplatzschlüssel von 0,8 bis 1,0 Stellplatz / Wohneinheit in einer Tiefgarage bereitzustellen. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt befindet sich gem. Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4) im südlichen Teil des Plangebiets, nahe der Wendekehre des Lichtenauerwegs. Die Herstellung der Tiefgaragen-Überfahrt ist in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

(15) Herstellung von Straßenverkehrsflächen

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Eißendorf 49 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, insgesamt ca. 741,56 m<sup>2</sup> der Flurstücke 3116 und 670 der Gemarkung Eißendorf kosten- und lastenfrei der FHH zu übertragen. Die Übertragung der künftigen Straßenverkehrsfläche ist bei Vertragsabschluss durch ein zuvor mit der FHH abgestimmtes unbefristetes und unwiderrufliches notariell beurkundetes Übereignungsangebot nach der Vorgabe der Finanzbehörde – Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) – sicherzustellen. Die Abwicklung der Übereignung wird für die FHH durch den LIG durchgeführt.

Die detaillierten Regelungen zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen sind in einem Erschließungsvertrag festgehalten.

(16) Wärmeversorgung und bauliche Energiestandards

Im Interesse des Klimaschutzes sollen im Vertragsgebiet die Potenziale für eine ressourcenschonende Energieversorgung genutzt werden. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass im Vertragsgebiet eine preiswerte und sichere Energieversorgung gewährleistet werden soll, die in besonderem Maß ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die geplanten Wohngebäude mindestens gemäß den bei Bauantragstellung geltenden Energiestandards zu errichten und eine möglichst CO<sub>2</sub>-arme Kombination von Gebäudeenergiestandard und Wärmeversorgung aufbauend auf die Ergebnisse von Anlage 16 (Energiefachplan) im Vertragsgebiet umzusetzen.

Dabei sind folgende Vorgaben für die Wärmeversorgung zwingend zu berücksichtigen:

1. Der Anteil erneuerbarer Energien sowie brennstofffreier Energieerzeugung soll möglichst groß sein.
2. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der gewählten Wärmeversorgung dürfen maximal zwischen 0,100 und 0,130 kg Kilogramm pro Kilowattstunde (kg/kWh) betragen. Die Vertragspartner sind sich einig, dass ein Wert von 0,100 kg oder niedriger erreicht werden soll.
3. Die gewählte Wärmeversorgung soll zu sozialverträglichen Kosten führen. Daher soll der Wärmepreis für die künftigen Mieter einen Wert zwischen 9 und 12 € Euro je Quadratmeter Nutzfläche je Jahr nicht überschreiten. Die Vertragspartner stimmen überein, dass ein Wert von 9 € oder niedriger anzustreben ist.

## **§ 6 Vorbereitungsmaßnahmen**

Die Vorhabenträgerin wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.

## **§ 7 Kostentragung**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten zur Durchführung des Vertrages einschließlich der Planungskosten, der Kosten für die Erschließung bzw. entstehende Kosten für Änderungen an den Erschließungsanlagen. Auf § 11 dieses Vertrages – Bereitstellung von Sicherheitsleistungen über eine Bankbürgschaft - wird hingewiesen.
- (2) Dieser Vertrag ist gebührenpflichtig. Zur Abgeltung des Verwaltungsaufwands ist nach dem Gebührengesetz vom 5. März 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) in der jeweils geltenden Fassung eine Gebühr zu entrichten. Sie wird je Planungsbegünstigte auf 1.000 € festgelegt. Dieser Betrag ist innerhalb von acht Wochen nach Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister (§ 17 Absatz 1) fällig

und bei der Kasse Hamburg unter Angabe der von der FHH angegebenen Referenznummer einzuzahlen.

- (3) Alle mit der Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Notarkosten trägt die Vorhabenträgerin.
- (4) Die FHH beteiligt sich nicht an den Kosten, die bei der Ausführung des Vorhabens entstehen.
- (5) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten, die für die Umsetzung der Sportplatzkompensationsmaßnahmen am Rabenstein (Anlage 2a bis 2c) erforderlich sind.

## **§ 8 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit entsprechender Weitergabeverpflichtung weiterzugeben, soweit diese nicht vor der Weitergabe bereits erfüllt sind. Die heutige Vorhabenträgerin haftet gegenüber der FHH als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben dem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die FHH ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Bei Wechsel der Vorhabenträgerin im Falle einer Veräußerung bzw. Einräumung von Rechten vor Fertigstellung des Vorhabens ist gem. § 12 Abs.5 Baugesetzbuch die Zustimmung der FHH einzuholen.

## **§ 9 Verwaltungszwang**

- (1) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der von ihr in diesem Vertrag akzeptierten Regelungen zu den Vertragsstrafen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 4. Dezember 2012 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 510) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Mai 2013 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 210) in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Die Anwendung des Verwaltungszwangs setzt voraus, dass die FHH der Vorhabenträgerin zuvor in schriftlicher Form eine angemessene Frist zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat.

## **§ 10 Vertragsstrafen**

- (1) Verletzt die Vorhabenträgerin eine der ihr nach § 4 oder § 5 dieses Vertrags obliegenden Verpflichtungen, kann die FHH eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtenverstößes fordern.
- (2) Die Höhe einer im Einzelfall verwirkten angemessenen Teilvertragsstrafe bestimmt die FHH nach der Schwere des Vertragsverstößes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen, nach billigem Ermessen. Wird das vertragswidrige Verhalten trotz Abmahnung fortgesetzt, kann die Vertragsstrafe wiederholt werden, allerdings insgesamt maximal bis zu einer Höhe von einmalig 800.000 € für alle vereinbarten Vertragsstrafen. Die Vertragsstrafe wird auf einen etwaigen Schadensersatzanspruch der FHH angerechnet.
- (3) Sofern die Umsetzung der Verpflichtung gem. § 4 und § 5 von Fremdverschulden Dritter oder aufgrund von Umständen, auf die die Vorhabenträgerin keinen Einfluss hat,

nicht erreicht werden kann, entfällt die Vertragsstrafe. Die Umstände die zur Nichterfüllung der vereinbarten Verpflichtungen führten, sind durch die Vorhabenträgerin nachzuweisen.

(4) Vertragsstrafen

a. Antragstellung, Baubeginn und Fertigstellung

Verstößt die Vorhabenträgerin gegen die in § 4 (2) genannten Verpflichtungen, kann dies mit einer Vertragsstrafe für den Fall einer verspäteten Bauantragsstellung für das Vorhaben mit einer Summe von 1.000 € je verspäteten Monat und für den verschobenen Baubeginn bzw. verschobene Fertigstellung des Vorhabens mit einer Summe von 2.000 € je verspäteten Monats belegt werden.

b. Städtebauliche und architektonische Qualität

Die Nichtumsetzung der in § 5 (1) und § 5 (3) dargelegten Verpflichtungen kann mit einer Vertragsstrafe von bis zu 500.000 € belegt werden.

c. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Bei Unterschreitung des gemäß § 5 (7) vereinbarten prozentualen Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen eine Vertragsstrafe von 50.000 € je Wohnung.

d. Begrünungsmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen und Kinderspielflächen

Die Nichtumsetzung der in § 5 (4, 5, und 8) dargelegten Verpflichtungen (Gründächer, Bepflanzungsmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen und Kinderspielflächen) kann mit einer Vertragsstrafe von bis zu 370.000 € belegt werden. Die Vertragsstrafe entspricht in diesem Fall dem geschätzten Wert der auszuführenden Leistungen (ohne Kosten zur Herstellung der extensiven Spielflächen) und kann für entsprechende Ersatzmaßnahmen verwendet werden:

Begrünungsmaßnahmen inkl. Fertigstellung 111.000 €

Artenschutzmaßnahmen 1.000 €

Kinderspielflächen 258.000 €

Gesamtsicherheitsleistung 370.000 €

e. Rechtsnachfolge

Ein Verstoß gegen die in § 8 geregelte Rechtsnachfolgeklausel kann mit einer Vertragsstrafe von bis zu 800.000 € belegt werden.

(5) Die Forderung von Vertragsstrafen ist begrenzt auf einen Gesamtbetrag von maximal € 800.000.

## § 11 Sicherheitsleistung

(1) Zur Sicherung der aus den § 4 und § 5 folgenden Verpflichtungen leistet die Vorhabenträgerin Sicherheit in Höhe von insgesamt 800.000 € durch Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bankbürgschaft unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage.

(2) Die Bürgschaft ist der FHH bei Unterzeichnung dieses Vertrages zu übergeben. Die Bürgschaft wird im Bezirksamt Harburg, Ressourcensteuerung, Harburger Rathausplatz 4, 21073 Hamburg hinterlegt.

(3) Die Freigabe der Bürgschaften erfolgt in der folgenden Weise:

Die Summe der Sicherheitsleistung aus § 5 Absatz 4, 5, und 9 (Begrünungsmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen und Kinderspielflächen) in Höhe von 370.000 € wird durch die FHH entsprechend dem Fortschritt der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ab dem 3. Standjahr in drei Teilbeträgen von 150.000 €, 120.000 € und 100.000 € jeweils zum 31.12. eines Jahres freigegeben.

Eine Sicherheitsleistung von 300.000 € bleibt bestehen bis entsprechend § 5 Absatz 7 die erste Mittelabforderung bei der IFB zur Finanzierung des preisgebundenen Wohnungsbaus abgerufen wurde.

Die rechnerisch verbleibende Sicherheitsleistung von 130.000 € für die übrigen Verpflichtungen gem. § 4 und § 5 sind, soweit die Bedingungen erfüllt bzw. die baulichen Voraussetzungen für die vereinbarten Nutzungen geschaffen wurden, nach Baufertigstellung und Abnahme durch die FHH freigegeben

- (4) Die FHH ist berechtigt, im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin oder bei Verzug hinsichtlich der Erfüllung von Verpflichtungen aus diesem Vertrag die Maßnahmen selbst oder durch Dritte ausführen zu lassen und dadurch entstehende Forderungen gegen die Vorhabenträgerin aus der Bürgschaft zu befriedigen. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die FHH berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

## **§ 12 Haftungsausschluss**

- (1) Der Durchführungsvertrag dient der Realisierung des Bauvorhabens nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eißendorf 49. Den Vertragspartnern ist dabei bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes besteht daher nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar (§ 1 Abs. 3 BauGB).
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 49 können Ansprüche gegen die FHH nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 49 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.

## **§ 13 Urheberrecht / Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse**

Geltung des Hamburgischen Transparenzgesetzes (HmbTG)

- (1) Die FHH darf die Leistungen der Vorhabenträgerin oder der von der Vorhabenträgerin beauftragten Dritten (Leistungsverfasser) für den vorgesehenen Bebauungsplan auch vor ihrer Veröffentlichung ohne deren Mitwirkung und kostenfrei auf alle Nutzungsarten nutzen, nutzen lassen und ändern. Bei wesentlichen Änderungen wird die FHH die Vorhabenträgerin anhören.
- (2) Die FHH hat das Recht zur vollständigen oder auszugsweisen Erstveröffentlichung. Hat die FHH die Leistungen nach Absatz 1 geändert, so bedarf die Nennung des Leistungsverfassers dessen vorheriger Zustimmung. Der Leistungsverfasser bedarf zur

Veröffentlichung der vorherigen schriftlichen Zustimmung der FHH, die die FHH nur versagen wird, wenn öffentliche Interessen entgegenstehen.

- (3) Eine Veröffentlichung gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß des Hamburgischen Transparenzgesetzes (HmbTG) ist durch die FHH ohne besondere Zustimmung der Vorhabenträgerin oder den von ihr beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten auf alle Nutzungsarten möglich und gerechtfertigt.

Die Leistungen und Dokumentationen sind so auszugestalten, dass nach Möglichkeit keine vertraulichen und unternehmensinternen Daten (Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse) erkennbar sind. Soweit sich dies nicht vermeiden lässt, sind die entsprechenden Angaben getrennt vorzulegen und - erforderlichenfalls unter Darlegung des Geheimhaltungsinteresses - ausdrücklich als Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse zu kennzeichnen; einen Zugang zu diesen Informationen wird die FHH -nach Maßgabe der Vorgaben des HmbTG - gewähren, wenn die rechtlichen Vorgaben des HmbTG es erfordern, insbesondere das Informationsinteresse das Geheimhaltungsinteresse überwiegt. Soweit die Vorhabenträgerin vor Veröffentlichung im Transparenzportal Hamburg dem nicht ausdrücklich schriftlich widerspricht, dürfen die Inhalte der §§ 10, 11 einschließlich der angegebenen Beträge (mangels Vorliegens eines Geschäftsgeheimnisses) von der FHH veröffentlicht werden, ohne dass es einer weiteren Zustimmung der Vorhabenträgerin dazu bedarf.

- (4) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass ihre Leistungen die Grundlage für ein amtliches Werk im Sinne von § 5 Absatz 2 des Urheberrechtsgesetzes darstellen, das im amtlichen Interesse zur allgemeinen Kenntnisnahme zu veröffentlichen ist. Mit der Veröffentlichung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt gemäß § 10 Absatz 3 des Baugesetzbuchs überträgt die Vorhabenträgerin unwiderruflich die Nutzungsrechte an die FHH. Der urheberrechtliche Schutz zugunsten der Vorhabenträgerin oder von ihr beauftragter Dritter entfällt.
- (5) Die FHH ist nach § 3 Abs. 1 des HmbTG verpflichtet, den Vertrag/die Leistungen der Vorhabenträgerin (nachfolgend "das Werk" genannt) im Informationsregister zu veröffentlichen und jedermann unentgeltlich zu jedweder freien Nutzung zu überlassen. Die Vorhabenträgerin erklärt sich mit einer entsprechenden Veröffentlichung nach Maßgabe dieses Gesetzes bereits heute einverstanden. Die FHH ist darüber hinaus verpflichtet, das Werk nach Erreichung der „Vorweggenehmigungsreife“ gem. § 33 BauGB für die Dauer von 1 Monat im Informationsregister zu veröffentlichen.
- (6) Soweit das Werk urheberrechtlich schutzfähig ist, räumt die Vorhabenträgerin der FHH zu diesem Zweck im oben genannten Sinne - Absätze 1 bis 4 - sämtliche erforderlichen Nutzungsrechte an dem zu erstellenden Werk zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumt sie der FHH das Recht ein, das Werk zu vervielfältigen, zu verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen, unter Wahrung seiner geistigen Eigenart zu bearbeiten oder umzugestalten, ungeachtet der Verwertungszwecke. Die Vorhabenträgerin gestattet der FHH, jedermann die freie Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke im Umfang der eingeräumten Nutzungsrechte zu gestatten.
- (7) Die Vorhabenträgerin verzichtet auf die Geltendmachung von urheberrechtlichen Abwehransprüchen gegen Dritte; hiervon nicht erfasst sind Ansprüche wegen unterlassener Anerkennung der Urheberschaft (§ 13 Urheberrechtsgesetzes) und wegen gröblicher Entstellung des Werkes (§ 14 Urheberrechtsgesetzes).
- (8) Die Vorhabenträgerin hält die FHH von allen Ansprüchen Dritter wegen der Verletzung von Urheberrechten frei.

## **§ 14 Nebenbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die FHH und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsbestandteile und Anlagen des Vertrages gem. § 2 können nur im Einvernehmen mit der FHH geändert werden.
- (3) Dieser Vertrag ersetzt nicht andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, die für die Durchführung von Baumaßnahmen auf dem privaten Grundstück erforderlich sind, insbesondere solche nach der Hamburgischen Bauordnung, dem Hamburgischem Naturschutzgesetz und dem Hamburgischem Wegegesetz in der jeweils geltenden Fassung.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

## **§ 15 Wirksamwerden und Kündigung**

- (1) Diese Vorschrift sowie die §§ 7, 10 (in Bezug auf die Bürgschaften), 11, 12, 13 und 14 dieses Vertrags werden unbeschadet der Regelungen in Absatz 2 dieses Vertrages mit der Unterzeichnung wirksam. Die übrigen Inhalte des Vertrags werden erst wirksam, wenn die Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 49 in Kraft tritt oder eine Genehmigung nach § 33 des Baugesetzbuches für das Vorhaben oder Teile davon erteilt wird.
- (2) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 des Hamburgischen Transparenzgesetzes vereinbaren die Vertragspartner: Der Vertrag ist bei Vertragsabschluss zu veröffentlichen. Die FHH kann binnen eines Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der FHH nach Veröffentlichung des Vertrags von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätte, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für die FHH unzumutbar ist.
- (3) Sollte bis zum 30.06.2022 die Verordnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eißendorf 49 durch die Vertragsparteien nicht zu vertretende Umstände nicht in Kraft getreten sein und für das Vorhaben kein Vorbescheid oder Genehmigung erteilt worden sein, können beide Vertragsparteien diesen Vertrag einseitig kündigen, wodurch dieser Vertrag endgültig unwirksam wird. Dies ist der jeweils anderen Vertragspartei einen Monat im Voraus schriftlich mitzuteilen. Die FHH hat die Sicherheitsleistungen des § 10 umgehend der Vorhabenträgerin zurückzuerstatten.
- (4) Sollte die Vorhabenträgerin durch sie nicht zu vertretende Umstände gemäß § 4 (3) fünf Jahre lang oder länger an der Realisierung dieses Vorhabens gehindert sein, können beide Vertragsparteien diesen Vertrag einseitig kündigen, wodurch dieser Vertrag endgültig unwirksam wird. Dies ist der jeweils anderen Vertragspartei einen Monat im Voraus schriftlich mitzuteilen. Die FHH hat die Sicherheitsleistungen des § 10 umgehend der Vorhabenträgerin zurückzuerstatten. Die Vorhabenträgerin verzichtet hierbei auf die Rechte aus einem etwaig erteilten Vorbescheid oder einer Baugenehmigung für das Vorhaben gegenüber der FHH.

- (5) Für den Fall der Kündigung dieses Vertrages gemäß §14, Abs.2 oder Abs. 3 können von keiner Vertragspartei Ansprüche oder Entschädigungen gegen die andere geltend gemacht werden.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Hamburg, den .....

Hamburg, den .....

Projektgesellschaft Lichtenauerweg GbR

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirk Harburg

.....  
Michael May

.....  
Sophie Fredenhagen  
(Bezirksamtsleiterin)

.....  
Jörg Ruschmeyer

.....  
Hans Christian Lied  
(Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt)

.....  
Andreas Sommer

.....  
Bodo Ihlenburg

## **Anlagen**

Anlage 1	der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes im M 1 : 500,
Anlage 2a	der Lageplan mit den Grenzen des Gebiets für die Kompensationsmaßnahmen im M 1 : 500,
Anlage 2b	Kompensationsmaßnahmenkatalog,
Anlage 2c	Leistungsbeschreibung zur Herstellung eines Kunstrasenplatzes,
Anlage 3a	der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf Eißendorf 49 im M 1 : 500,
Anlage 3b	Verordnungstext,
Anlage 3c	Begründung,
Anlage 4	der Vorhaben- und Erschließungsplan in der aktuellen Fassung im M 1 : 500 mit dem Entwurf für die städtebauliche Planung, der Darstellung der Anlieferungsbereiche und Erschließungsbereiche, Fahrradstell- und -parkplätze, Kfz-Stellplätze und –Gästeparkplätze, dem Baumaß für alle Flurstücke und Darstellung der Freiflächen sowie der Darstellung der Kita-Freiflächen,
Anlage 5a-d	die Gebäudeansichten, die Dachaufsichten, die Regelgrundrisse und die Grundrisse für den öffentlich geförderten und mietpreisgebundenen Wohnungsbau im M 1 : 200,
Anlage 5e	die Längs- und Querschnitte der Tiefgarage im M 1 : 200,
Anlage 6	Baumbestands- und –bewertungsplan,
Anlage 7	Artenschutzrechtliches Gutachten,
Anlage 8	Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 49 einschließlich Entwässerungsfunktionsplan, des Überflutungsnachweises und der Notwasserwege,
Anlage 9	Lärmtechnische Untersuchung,
Anlage 10	Verschattungsgutachten,
Anlage 11	Verkehrsgutachten,
Anlage 12	Baugrunduntersuchung,
Anlage 13	Brandschutzkonzept,
Anlage 14	Grundbuchauszug,
Anlage 15	Funktionsplan mit Darstellung der Tiefgarage,
Anlage 16	Energiefachplan.