

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/9 'Klinikstraße 16A'

gemäß § 12 Baugesetzbuch

zwischen

der Stadt Kassel - vertreten durch den Magistrat -
Obere Königsstraße 8, 34117 Kassel

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

Thilko Gerke und Dr. Sascha Haghani
Bauherrengemeinschaft Wilhelmshöhe GbR
Elbeweg 15, 34131 Kassel

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

Vorhaben

Bebauung des Grundstückes Klinikstraße 16A mit zwei Mehrfamilienwohngebäuden

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück in der Gemarkung Harleshausen, Flur 12, Flurstück 22/20 zwei Mehrfamilienwohngebäude mit maximal 13 Wohnungen zu errichten. Der Vorhabenträger ist mit allen Vollmachten ausgestatteter Eigentümer des Grundstückes.

Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens sowie der Tragung der Planungskosten, sobald der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vorliegt bzw. eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wurde.

Von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel ist am 23.01.2017 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB beschlossen worden.

Auf dem Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung 22/20 befindet sich derzeit ein großflächiges, eingeschossiges Einfamilienhaus, das als Wohnhaus eines ehemaligen Chefarztes der angrenzenden Klinik errichtet wurde und im Hinblick auf die Neubebauung abgebrochen werden soll. Im Süden grenzt das Grundstück der Elena-Klinik an, im Norden die Rückseite der Bebauung der Straße ‚Am Sängelsrain‘ und im Westen ein kleines Gehölz, das den Übergang zum Landschaftsraum darstellt.

Das Konzept sieht vor, statt des bestehenden Gebäudes zwei zweigeschossige Wohnhäuser als Mehrfamilienhäuser zu bauen, die sich in ihrer Kubatur stärker an dem villenartigen Charakter der umgebenden Bebauung orientieren. Zudem wird an diesem exklusiven Standort eine weniger exklusive Wohnform für mehr Bewohner, auch Familien, mit 11 bis 13 Wohneinheiten realisiert.

Die Höhe der Gebäude und ihre Höhenlage fügt sich in die Höhenentwicklung am Hang mit den benachbarten Gebäuden ein (s. Schnittdarstellungen in Anlage 3 Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die vorgesehene moderne Formensprache mit Flachdächern findet sich vereinzelt schon in der Umgebung im Quartier. An dieser besonderen Stelle in Nachbarschaft zu den teilweise ebenfalls mit Flachdächern versehenen Klinikgebäuden fügen diese sich gestalterisch ein.

§ 1 Gegenstand dieses Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages sind die Planung und Durchführung des Vorhabens und die Erschließung des Grundstückes im Vertragsgebiet. Die Erschließungseinrichtungen sind im Bereich der umliegenden Straßen vorhanden. Die Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/9 'Klinikstraße 16A'
2. Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Grundstück.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel, (Planzeichnung und Festsetzungen, Anlage 2a und 2b).
- c) der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3)

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die geplante Bebauung – wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt – zu realisieren.

Errichtet werden sollen zwei zweigeschossige Gebäude mit allseitig hinter die Gebäudeumrisse zurücktretenden Staffelgeschossen, die sich auch gestalterisch durch eine andere Farb- und Materialwahl zurücknehmen. Die Eingangsbereiche und Tiefgaragen-Zufahrtbereiche nach Süden nehmen sich ebenfalls durch eine andere Farbwahl und eine teilweise Fassadenbegrünung gestalterisch zurück. Die Gebäude werden zudem mit intensiv begrünten Flachdächern ausgestattet. Die Tiefgarage zwischen den Gebäuden erhält ebenfalls eine Vegetationstragschicht.

Die maximal 13 Wohnungen werden barrierefrei über einen Fahrstuhl erreichbar sein und alle über Terrassen oder Balkone verfügen. Die Gebäudenutzung entspricht der im B-Plan festgelegten Wohnnutzung und damit der in der Umgebung dominierenden Nutzung. Von den erforderlichen maximal 13 Stellplätzen werden 10 in einer Tiefgarage unter dem Gebäude erstellt. 3 Stellplätze können im Außenbereich auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die erforderlichen 22 Fahrradabstellplätze werden ebenfalls im Untergeschoss nachgewiesen und sind ebenerdig zugänglich (Anlage 3). Die Erschließung des Baugrundstücks ist grundsätzlich gewährleistet. Die geplanten Gebäude werden wie bisher von der Klinikstraße erschlossen. Zur Umsetzung des geplanten Konzepts mit seiner ebenerdigen Erschließung des Untergeschosses mit Tiefgarage und Fahrradkeller unter Ausnutzung der Topographie ist die Verlegung der bisherigen Zufahrt etwa 12 m nach Süden notwendig.

§ 4

Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie zur Übernahme aller Kosten aus diesem Vertrag und seiner Durchführung. Eine Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung der Stadt erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- und Baukosten als auch für die Kosten der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens drei Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 3 Jahre nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 24 Monaten fertigstellen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist unverzüglich durch Vorlage einer Bauabnahme nachzuweisen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die bauliche Umsetzung seines Vorhabens eigenverantwortlich durchzuführen und die Zugänglichkeit seiner Baustelle zu organisieren und zu sichern.

§ 5

Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB, sowie die während des gesamten Planverfahrens des Bebauungsplanes zu fassenden Beschlüsse bei der Stadt verbleiben.

§ 6

Begrünungsmaßnahmen und Artenschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/9 'Klinikstraße 16A' (Anlage 2) unter den Punkten 5 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, 7 „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“, 11 „Begrünung von baulichen Anlagen“ und 12 „Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen“ textlich festgesetzten Begrünungsmaßnahmen spätestens nach Fertigstellung des Vorhabens in der folgenden Pflanzperiode auszuführen.

Zur Sicherung der o.g. Vorgaben und zur Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz vor und während der Bauzeit (gem. textl. Festsetzungen, Hinweis Nr. 3 des Bebauungsplanes) verpflichtet sich der Vorhabenträger eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

§ 7

Denkmalschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Sicherstellung eines möglichst geringen Eingriffs in die nach § 2 (1) HDSchG unter Schutz stehenden Anlage Klinikstraße 16/16a – Paracelsus-Elena-Klinik, ehem. Landsitz von Strombeck.

Im Bereich der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten geplanten Grundstückszufahrt wird die denkmalgeschützte Natursteinmauer mit Holzstaketenzaun zurückgebaut. Dieses Original-Material der Mauer ist vollständig für die Herrichtung der ursprünglichen Mauer

im Bereich der bestehenden Zufahrt ca. 12 m weiter nördlich zu verwenden. An dieser Stelle wird lediglich für einen neuen Zugang für Fußgänger entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine Lücke in der Mauer gelassen.

Die Wiederverwendung des ursprünglichen Zaunes ist anzustreben. Die Umsetzbarkeit sowie alle anderen genannten Maßnahmen zum Rück- und Wiederaufbau der Mauer sind im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel abzustimmen und bedürfen ihrer Zustimmung.

§ 8 Abwasser

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Notwendigkeit und die erforderliche Dimensionierung eines Ausbaus des privaten Schmutzwasserkanals auf dem Klinikgelände, an den die Gebäude im Geltungsbereich angeschlossen werden sollen, bis zum Anschluss an den öffentlichen Mischwasser-Kanal (DN 300) in der Straße ‚An den Rehwiesen‘ rechtzeitig zu prüfen. Der Vorhabenträger hat für die entsprechende rechtliche Sicherung dieser Entwässerung mittels einer Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Lasten des Eigentümers des Flurstücks 22/21, das zum Areal der Paracelsus Elena-Kliniken gehört, zu sorgen.

Die Kosten für einen im Zuge des Vorhabens notwendigen Ausbau der Entwässerungsanlagen bis zum öffentlichen Mischwasser-Kanal (DN 300) in der Straße ‚An den Rehwiesen‘ hat der Vorhabenträger zu tragen.

§ 9 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger gemäß § 12 (5) BauGB mit einer Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der heutige Vorhabenträger und ein etwaiger Rechtsnachfolger haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt diesen nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 10 Haftungsausschluss

1. Gemäß § 1 (3) BauGB entsteht aus diesem Vertrag der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes laut § 12 (6) BauGB oder dessen Änderung sind etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 11
Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung. Die Unwirksamkeit einer Bestimmung berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 12
Wirksamkeit des Vertrages

1. Der Vertrag wird mit Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/9 'Klinikstraße 16A' (Anlage 2) wirksam.
2. § 4 dieses Vertrages wird abweichend von Ziffer 1 mit Unterzeichnung wirksam.

Kassel, den

Kassel, den

.....
Thilko Gerke

.....
Dr. Sascha Haghani

Kassel, den

Kassel, den

.....
Bertram Hilgen
Oberbürgermeister
Stadt Kassel - Magistrat

.....
Christof Nolda
Stadtbaurat
Stadt Kassel - Magistrat

Anlagen:

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
2. Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/9 'Klinikstraße 16A'
 - a. Planzeichnung
 - b. Textliche Festsetzungen
3. Vorhaben- und Erschließungsplan