

**Städtebaulicher Vertrag
nach § 11 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/42 „Salzmann-Areal“**

zwischen der
Stadt Kassel, vertreten durch den Magistrat
Obere Königsstraße 8, 34112 Kassel

- nachstehend Stadt genannt -

und der



- nachstehend Vorhabenträger genannt -

wird folgender Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) abgeschlossen.

**§ 1
Gegenstand und Ziel**

Die ehemalige Salzmann-Fabrik wurde bis etwa Ende 2012 durch verschiedene Kultur- und Gewerbebetriebe genutzt. Danach sollte das Areal zunächst zu einem Dienstleistungszentrum umgebaut werden, Teilbereiche der Gebäudesubstanz wurden hierfür bereits abgebrochen. Nachdem das bisherige Nutzungskonzept nicht realisiert werden konnte, plant der Vorhabenträger das denkmalgeschützte, zweiflügelige Fabrikgebäude an der Sanderhäuser Straße als Wohngebäude mit ca. 165 Wohnungen sowie etwa 5.000 m² für Gewerbeflächen wie z.B. Hotel, Kunst oder nicht wesentlich störenden sonstigen Gewerbebetrieben umzunutzen. Durch die Errichtung eines Parkhauses mit bis zu 600 bis 700 Stellplätzen bzw. mit mindestens so vielen, wie für den Stellplatznachweis der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung vorhandener Stellplätze auf dem Areal außerhalb des Parkhauses notwendig sind, entsteht ein lärmgeschützter Innenhof mit attraktiven Freiflächen, der im Süden durch ein ergänzendes 4- bis 5-geschossiges Gebäude begrenzt wird. Das bestehende Kesselhaus soll ebenfalls als

A handwritten mark or signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page.

Wohn- oder Gewerbestandort umgenutzt werden und wird zukünftig östlich und westlich mit 3- bis 4-geschossigen Wohngebäuden eingefasst. An der westlichen Grundstücksgrenze ist die Errichtung von ca. 10 Stadthäusern vorgesehen.

Die Melsunger Straße wird bis zur Agathofstraße hin geöffnet, südlich davon sind zwei 3- bis 4-geschossige Wohngebäude, die sich nach Süden hin als Hofstruktur öffnen, geplant. Weitere Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Quartier ergänzen das Erschließungskonzept. Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes entstehen insgesamt bis zu maximal 600 Wohneinheiten.

Zu diesem Zweck muss ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches aufgestellt werden.

Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes, das zugleich der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, wird als Anlage 1 beigefügt und ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

Der gültige Flächennutzungsplan 2007 (FNP) (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Fläche des Salzmann-Areals als "Gewerbliche Baufläche" und im südlichen Bereich, angrenzend an die Großalmeroder Straße als „Grünfläche“ dar. Des Weiteren ist eine Fläche für Altlasten auf dem Areal dargestellt. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP und des Regionalplan Nordhessen abweicht, ist der FNP gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 Baugesetzbuch im Wege der Berichtigung anzupassen und es wurde ein Antrag auf Abweichung von den Zielsetzungen des Regionalplans Nordhessen gemäß § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz gestellt. Dieser Antrag wurde von der Obersten Landesbehörde am 10.07.2015 zugelassen.

§ 2

Ausarbeitung der städtebaulichen Planung

Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet einen Bebauungsplan zur Realisierung des Projekts aufzustellen. Der Bebauungsplan der Stadt Kassel hat die Nr. VII/42 und die Bezeichnung: „Salzmann-Areal“. Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches im Sinne des § 1 Abs.3 Baugesetzbuch sowie die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens.

Der Vorhabenträger übernimmt entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt, die mit ihm abgestimmt sind, die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung

des vorgesehenen Bebauungsplans, soweit das nicht in der Vergangenheit erfolgt ist. Er verpflichtet sich zur Mitwirkung bei der künftigen Durchführung der Verfahrensschritte nach § 13 a Abs. 2 Baugesetzbuch, zur Bereitstellung der notwendigen Unterlagen, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie deren Auswertung und die Vorbereitung der Abwägung. Dies umfasst auch die Teilnahme an Sitzungen und Vorbereitungsgesprächen sowie die Protokollführung, soweit erforderlich.

Die Stadt kann vom Vorhabenträger die Erstellung und Vorlage weitergehender Gutachten, Untersuchungen und Ausarbeitungen (z.B. Altlastengutachten, Aktualisierung der faunistischen Erhebung, Aktualisierung Lärmgutachten) fordern, die im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens im Hinblick auf § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch oder anderer gesetzlicher Grundlagen erforderlich werden und soweit diese nicht schon erarbeitet und in die aktuelle Fassung des Bebauungsplans eingearbeitet wurden.

Der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Planungsauftrag für die noch bis zum Satzungsbeschluss ausstehenden Verfahrensschritte des Bebauungsplanes Nr. VII/42 "Salzmann-Areal" an ein qualifiziertes, unabhängiges Planungsbüro im Einvernehmen mit der Stadt vergeben.

§ 3

Kostenträger der städtebaulichen Planung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die noch bis zum Satzungsbeschluss ausstehenden Verfahrens- und Arbeitsschritte des Bebauungsplanes Nr. VII/42 "Salzmann-Areal". Der Vorhabenträger verpflichtet sich auch die Kosten für die in § 2 Abs. 3 angesprochenen künftigen Gutachten zu tragen. Eine Erstattung der Kosten durch die Stadt findet nicht statt. Die bei der Stadt anfallenden Personalkosten trägt die Stadt selbst.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auch zur Übernahme der Kosten, die entstehen, wenn die Stadt im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens Änderungen der Planung verlangt.

§ 4

Städtebau und zeitliche Abfolge der Baumaßnahmen

Für die Entwicklung des Salzmann Areals ist das städtebauliche Konzept (Stand Februar 2015) des Architekturbüros ARCHIDEE, Karlsruhe, welches als Anlage 2 diesem Vertrag beigelegt ist, maßgeblich und wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

Die Entwicklung und Sanierung des Salzmann Areals vollzieht sich von Norden (Sandershäuser Straße) nach Süden (Melsunger/ Großalmeroder Straße). Konkret bedeutet dieses, dass die Sanierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes entlang der Sandershäuser Straße und der sich daran anschließende Gebäudeflügel prioritär vor den Neubaumaßnahmen begonnen und abgeschlossen werden muss. Ausgenommen von dieser Regelung sind der Beginn der Neubaumaßnahme (Gebäude J+K siehe Anlage 2), welcher zeitgleich mit dem Bestandsgebäude oder auch früher als dieses erfolgen kann und die Errichtung des Parkhauses parallel der Agathofstraße.

Die zeitliche Regelung bezüglich des Parkhauses ist in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Nr. 1.3 Bedingtes Baurecht) festgesetzt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zu Gunsten der Grundstücke MI 1 Teilbereich B und WA 1, wie sie in Anlage 3 dargestellt sind, und zu Lasten des Parkhausgrundstückes MI 2 eine Baulast eintragen zu lassen, wonach der jeweilige Eigentümer des Grundstückes MI 2 verpflichtet ist, bei einem Abriss oder einem Schadensereignis das zum gänzlichen oder teilweisen Entfall des Parkhausgebäudes führt, dieses unverzüglich wiederaufzubauen.

Weiter wird der Investor, sobald Grundstücke im Rahmen der künftigen Nutzung rechtlich selbstständig werden, zu Gunsten dieser Grundstücke und zu Lasten des Parkhausgrundstückes (MI 2 gemäß Anlage 3) Baulasten bestellen, wonach auf dem Parkhausgrundstück (MI 2 gemäß Anlage 3) die für den Stellplatznachweis des begünstigten Grundstückes notwendige Stellplatzanzahl nicht anders, als als Stellplatz genutzt werden darf.

Das Parkhaus muss nicht in der dargestellten Tiefe erbaut werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Höhemin. und Höhemax. ü. NHN und die Baugrenzen sind jedoch zwingend einzuhalten.

Die Sanierungs- und Modernisierungsplanungen des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes müssen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel abgestimmt werden. Dieses gilt insbesondere für die architekturhistorisch besonders schützenswerten Oberlichtsäle im Dachgeschoss.

§ 5

Nutzungen

Auf dem Salzmann Areal ist eine gute soziale Durchmischung der Bewohner und ein entsprechender Wohnungsmix Zielsetzung. Von daher werden 20% der Wohnfläche der Neubauvorhaben, vorbehaltlich der Bereitstellung der Bundes- und Landesmittel zur sozialen Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau und der kommunalen Finanzierungsbeteiligung der Stadt Kassel,

als sozial geförderter Mietwohnungsbau errichtet. Die entsprechenden Förderrichtlinien sind anzuwenden. Eine Verpflichtung des Investors besteht jedoch nur dann, wenn mit der Maßnahme ein Belegungsrecht eines Dritten nicht verbunden ist und die Maßnahme des geförderten Wohnungsbaues wirtschaftlich kein negatives Ergebnis aufweist.

Im denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind Flächen für Kulturschaffende aus der freien Szene und kulturelle Aktivitäten vorgesehen. Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 1.000 m² Nutzfläche und die Räumlichkeiten sind in folgenden Gebäudeteilen (siehe Anlage 4) verortet. Voraussetzung ist jedoch, dass innerhalb von zwei Jahren ab Vorliegen der Baugenehmigung für das Gebäude MI 1 gemäß Anlage 3 Betreiber für eine kulturelle Nutzung gefunden werden, die bereit sind, eine Miete in Höhe von € 5,50 pro Quadratmeter und Monat zu bezahlen. Dieser Mietansatz versteht sich für einen veredelten Rohbau. Das bedeutet, dass die Umfassungswände des Mietbereiches einschließlich ev. Isolierung erstellt, die Fenster und die Türen zu öffentlichen Bereichen eingebaut und die Medien in den Mietbereich geführt sind; alle weiteren Leistungen, wie Innenwände, -türen, Wand- und Bodenbeläge mit Vorarbeiten, interne Medienverteilung und Ausstattungen sind Mietersache. Zusätzliche Vermieterleistungen erhöhen die Miete entsprechend. Die Miete von € 5,50 pro Quadratmeter und Monat ist entsprechend dem Verbraucherpreisindex (Basis 2010 = 100) ab Abschluss des heutigen Vertrages wertgesichert. Der Vorhabenträger ist bereit solche Mietverträge mit einer Laufzeit von bis zu 10 Jahren abzuschließen. Findet sich nach Beendigung eines solchen Mietvertrages kein Betreiber, der bereit ist einen Folgemietvertrag zu diesen Bedingungen abzuschließen, entfällt insoweit diese Verpflichtung für die Zukunft.

Auf dem Salzmann Areal sollen neben gewerblich genutzter Flächen auch eine größere Anzahl von Wohnungen unterschiedlicher Größe für alle Nutzergruppen (Single, Zwei-Personen Haushalte und Familien) entstehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf dem Areal eine Kita zu errichten, welche sowohl von der Größe, Anzahl der Gruppen und Alter der zu betreuenden Kinder sowie Trägerschaft noch näher in Abstimmung mit dem Jugendamt der Stadt Kassel zu definieren ist. Diese Kita ist zu einer ortsüblichen Miete vom Vorhabenträger bereitzustellen, solange durch die Stadt ein Bedarf an einer Kita im Stadtteil Bettenhausen nachgewiesen wird und soweit eine ausreichende Belegung gesichert ist.

§ 6

Erschließung, Freiraumgestaltung und bodenordnende Maßnahmen

Die innere Erschließung des Areals und deren Anschlüsse an das öffentliche Straßenverkehrsnetz

Sandershäuser Straße, Agathofstraße, Melsunger Straße und Großalmeroder Straße, die Anschlüsse des Parkhauses an die Agathofstraße sowie die geplanten Stellplätze auf dem Salzmann Areal (privat und öffentlich) werden durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung (technisch und gestalterisch) mit der Stadt geplant und auf Kosten des Vorhabenträgers einschließlich geeigneter Zuwegungen hergestellt. Nach Fertigstellung sollen die in der Anlage 3 orange dargestellten, insgesamt etwa 2.330 m² großen Teilflächen der Flurstücke 45/1, 45/3, 45/4, 66/2 und 406/42 (jeweils Gemarkung Bettenhausen, Flur 2) unentgeltlich an die Stadt Kassel übereignet werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor der Bildung von Miteigentumsanteilen an den Flurstücken 45/1, 45/3, 45/4, 66/2 und 406/42 (Gemarkung Bettenhausen, Flur 2) für die Flächen die für die öffentliche Erschließung benötigt werden eigenständige Flurstücke zu bilden und diese Flächen nicht bei der Aufteilung der Miteigentumsanteile zu berücksichtigen und die Stadt Kassel - Liegenschaftsamt - vor dem Verkauf von Teilflächen oder Miteigentumsanteilen der Flurstücke 45/1, 45/3, 45/4, 66/2 und 406/42 (Gemarkung Bettenhausen, Flur 2) zu beteiligen.

Bei der Gestaltung der inneren Erschließung im Quartier ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass diese verkehrsberuhigt gestaltet wird und die Aufenthaltsfunktion überwiegt.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der notarielle Vertrag zur Übereignung des Eigentums an den Erschließungsflächen auf die Stadt Kassel zeitnah beurkundet werden soll. Die Kosten des Grundstücksübereignungsvertrages (einschließlich Notargebühren, Gerichtskosten und Vermessungskosten) übernimmt der Vorhabenträger.

Vor Durchführung der Maßnahmen ist ein Straßenausbau- und Übereignungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger zu schließen.

Die Erschließungsmaßnahmen dienen zum einen der inneren Erschließung des Salzmann Areals, zum anderen sollen sie auch die fuß- und radverkehrsläufige Durchquerung des Gebiets ermöglichen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Kassel auf der in der Anlage 3 grün dargestellten Fläche – Teilflächen der Flurstücke 45/1, 45/3 und 45/4 (jeweils Gemarkung Bettenhausen, Flur 2) – zur Sicherung eines Geh- und Fahrrechts (nur Fahrräder) für die Allgemeinheit einzutragen. Die Eintragung der Dienstbarkeit soll unentgeltlich erfolgen. Den Dienstbarkeitsberechtigten treffen keine Pflichten, insbesondere keine Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten. Diese Fuß- und Radwegeverbindung ist mit einer befestigten Decke auszuführen.

Im Hinblick auf die Anzahl der Wohneinheiten ist von Seiten des Vorhabenträgers zu prüfen, ggf. Carsharing- Parkplätze auf dem Areal anzubieten.

Der Anteil der künftigen Grundstücksfreiflächen ist in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Nr. 5.1 Grundstücksfreiflächen) geregelt. Grundlage für die Gestaltung ist das städtebauliche Konzept (Stand Februar 2015) des Architekturbüros ARCHIDEE, Karlsruhe. Für die zukünftige Gestaltung der Freiflächen ist parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans von Seiten des Vorhabenträgers ein Freiflächenplan zu erstellen, welcher mit der Stadt Kassel inhaltlich und vor Durchführung der Maßnahmen abzustimmen ist.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen auf den in § 1 dieses Vertrages beschriebenen Grundstücken auf eigene Kosten durchzuführen.

Die tatsächlich erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen, insbesondere die genaue Größe und Lage der betroffenen Flächen, ergeben sich erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, Fertigstellung der Maßnahme (einschließlich Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen) und erfolgter Schlussvermessung. Die zur Durchführung der eigentumsrechtlichen Regelung erforderlichen Vermessungsarbeiten werden in enger Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel - Liegenschaftsamt - beauftragt.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die noch zu vereinbarenden eigentumsrechtlichen Regelungen der Zustimmung der städtischen Gremien bedürfen.

Private und öffentliche Abwasseranlagen werden durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit KASSELWASSER geplant und auf Kosten des Vorhabenträgers hergestellt. Kanäle in Verkehrsflächen, die für die öffentliche Erschließung benötigt und an die Stadt Kassel übereignet werden, sind nach der aktuellen Fassung der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen“ (ZTV-KASSELWASSER) zu planen, herzustellen und KASSELWASSER nach Abnahme zu übereignen. Vor Durchführung der Maßnahmen ist ein Kanalausbau- und Übereignungsvertrag zwischen der Stadt Kassel, vertreten durch KASSELWASSER, und dem Vorhabenträger zu schließen.

§ 7

Durchführung des Planungsverfahrens

Die Leistungen des Vorhabenträgers zur Erarbeitung des Bebauungsplanes und zur Durchführung des Verfahrens erfolgen, ohne die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt und ihrer Gremien zu berühren. Die gemeindliche Planungshoheit wird durch die mit diesem Vertrag vorgenommene Übertragung der Ausarbeitung der Planung auf den Vorhabenträger nicht eingeschränkt.

Die Stadt führt alle erforderlichen Verfahrensschritte durch und stellt hierbei die Einhaltung der

gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sicher, insbesondere die des § 13 a Baugesetzbuch, sowie die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch.

§ 8

Planungshoheit und Haftung der Stadt

Der Stadt entsteht gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch aus diesem Vertrag keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht zum Satzungsbeschluss und zur Rechtskraft kommt, können Ansprüche gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlauf einer gerichtlichen Kontrolle herausstellt.

Die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten sowie etwaiger Gutachterkosten erfolgt durch den Vorhabenträger unabhängig vom Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für

etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 9

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich bei einem Verkauf des Grundstücks oder Teilen des Grundstücks, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Entlassung aus der Haftung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag gefährdet ist.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass gemäß § 7 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 06. Juni 2018 die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde bedarf.

§ 10
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 einzelner Bestimmungen 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.

Kassel, 15.04.2019

Kassel,

Kassel,

 _____	Christian Geselle Oberbürgermeister	Christof Nolda Stadtbaurat
 -Vorhabenträger-		
 _____	 _____	 _____
Mohr Stadtplanung, Bauauf- sicht und Denkmal- schutz	Büsscher -631-	Spielmeyer -6312-

Anlage 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. VII/42 „Salzmann-Areal“

Anlage 2: Städtebauliche Konzept (Stand Februar 2015) des Architekturbüros ARCHIDEE, Karlsruhe

Anlage 3: Erschließung, Freiraumgestaltung und bodenordnende Maßnahmen

Anlage 4: Flächen für kulturelle Aktivitäten und Kulturschaffende

A

Kartenanlage
Liegenschaftskarte
Stand: August 2012

- 3/4 Flurstücknummer
- Flurstücksgrenzen
- Gebäude (Bäume)

Kassel documenta Stadt

Stadt Kassel
Anlage 1

- Geltungsbereich -
M1:1.000
Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2014

