

**Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 Baugesetzbuch
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
der Stadt Kassel Nr. III/1 „Druseltalstraße 178“**

zwischen

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

- nachstehend Stadt genannt -

sowie

dem Vorhabenträger

- nachstehend Vorhabenträger genannt -

**§ 1
Gegenstand und Ziel**

Auf Antrag des Vorhabenträgers vom 09.06.2010 wird für das Grundstück Druseltalstraße 178 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch aufgestellt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Errichtung eines Büro- und Praxisgebäudes auf dem Grundstück Druseltalstraße 178.

Bebaut werden soll das Grundstück mit einem hochwertigen zweigeschossigen Gebäude. Der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Absatz 1 Baugesetzbuch) vorgelegt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Betriebsbeschreibung wird Bestandteil dieses Durchführungsvertrages (§ 5).

Das geplante Bauvorhaben muss bis zum 31.12.2020 durchgeführt worden sein.

**§ 2
Ausarbeitung der Städtebaulichen Planung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Die Stadt Kassel führt alle erforderlichen Verfahrensschritte bis zum Beschluss und Inkrafttreten nach § 10 Baugesetzbuch durch und stellt hierbei die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sicher, insbesondere die der §§ 3 und 4 Baugesetzbuch, sowie die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gemäß § 1 (6) Baugesetzbuch.

Der Vorhabenträger legt seinerseits - in enger Abstimmung und auf Verlangen der Stadt Kassel - die für die sach- und fachgerechte Ausarbeitung des Planes erforderlichen Gutachten vor.

Die Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger für die oben angeführten Gutachten ist unabhängig vom Erfolg der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zu gewährleisten.

§ 3 Kostenträger

Der Vorhabenträger hat ein Architekturbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle Kosten, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen, zu tragen.

Ebenso sind die Kosten für die Erschließung (§ 4) vom Vorhabenträger zu übernehmen.

§ 4 Erschließung

Das Grundstück wird über die Druseltalstraße erschlossen. Für die erforderliche Zufahrt der Tiefgarage über den Grünstreifen und den Gehweg muss eine Ausbau- und Ausführungsplanung erstellt werden. Die Planung und die Ausführung der Maßnahme sind mit der Stadt Kassel, dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, abzustimmen.

§ 5 Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Vorhaben Praxis- und Bürogebäude

Auf dem unbebauten Grundstück Druseltalstraße 178 ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Zahnarztpraxis im Erdgeschoss, Büroflächen für freie Berufe im Obergeschoss und einer Tiefgarage geplant. Das Gebäude besteht aus lang gestreckten kubischen, zu großen Teilen durch Glasfassaden aufgelösten Baukörpern mit Flachdach.

Das Gebäude hat in zwei Vollgeschossen ca. 980 m² Geschossfläche und rd. 550 m² überbaute Grundfläche. Die Oberkante des Gebäudes liegt 6,45 m über dem Eingangsniveau und ca. 7,80 m über dem Niveau der Westerwaldstraße in Höhe des Haupteingangs. Aufgrund des Gefälles auf dem Grundstück ist die Gebäudehöhe hangseitig nur 5,25 m.

An der Westerwaldstraße, der Druseltalstraße und im rückwärtigen Grundstücksbereich ist die Neupflanzung von Laubbäumen geplant.

2. Betriebskonzept

Das Konzept der Zahnarztpraxis sieht folgenden Betrieb vor:

- Zahnarztpraxis für Implantologie, Endodontie und Behandlung in Narkose
- Gesamtanzahl Funktionsräume: 11, davon 5 allgemein-zahnärztliche Behandlungsräume, 1 Endodontieraum, 1 OP, 2 Ruheräume, 2 Bleaching- und Prophylaxeräume
- Anzahl der Behandler: 2-3
- Anzahl der Mitarbeiter/innen: 8

- Durchschnittliche Patientenberatungszeit: 1 h
- Durchschnittliche Behandlungszeiten pro Patient:
bei Implantationen: 1-3,5 h
bei Behandlungen in Narkose: 2-4 h + Aufwachzeit (ca. 1,5 h)
bei Nachbehandlungen: 20 min
- Endodontie: 3 h
- Prophylaxe und Bleaching 1- 2h
- Implantologische Versorgung/Tag: 5 Patienten
- Endodontische Versorgung/Tag: 3 Patienten
- Prophylaxe und Bleaching/Tag: 8 Patienten
- Bestellte Patienten für die o.g. Spezialversorgungen/Tag: 16-20
- Sonstige Patienten: 10

Die Praxis enthält kein gewerbliches zahntechnisches Labor. Die Praxis bildet eine Nutzungseinheit im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss sind ca. 300 m² Büroflächen für freie Berufe zur Vermietung geplant.

3. Erschließung und Stellplätze

Gemäß Berechnung nach Stellplatzverordnung ergeben sich 17 notwendige Stellplätze:

Praxis: 265 m², 1 Stpl./35 m² = 8 Stpl.

Büros: 300 m², 1 Stpl./35 m² = 9 Stpl.

Auf dem Grundstück werden insgesamt 29 Pkw-Stellplätze für Patienten, Ärzte, MitarbeiterInnen und Nutzer der Büroflächen untergebracht, davon 2 Stellplätze für Behinderte direkt am Eingang des Gebäudes und 18 Stellplätze in der Tiefgarage.

Die Stellplätze in der Tiefgarage sollen durch Ärzte, MitarbeiterInnen und Nutzer der Büroflächen genutzt werden, die 11 oberirdischen Stellplätze dagegen vorzugsweise von Patienten. Bei geplant maximal 30 Patienten je Tag und einer durchschnittlichen Behandlungsdauer von 2-3 Stunden kann davon ausgegangen werden, dass die oberirdischen Stellplätze für die Zahl der gleichzeitig anwesenden Patienten ausreicht.

Mit Ausnahme der beiden Stellplätze für Behinderte erhalten sämtliche oberirdischen und Tiefgaragenstellplätze ihre Zufahrt direkt von der Druseltalstraße aus im rechtsabbiegenden Ein- und Ausfahrverkehr.

Auf Grundlage der in der Vorhabenbeschreibung angegebenen Patienten-, Ärzte- und Mitarbeiter-Zahlen lässt sich die durchschnittliche Anzahl der Fahrzeugbewegungen je Tag wie folgt abschätzen (An- und Abfahrt):

Patienten: 30 je Tag, 100% Kfz-Nutzung: $30 \times 1,0 \times 2 = 60$ Kfz/Tag,

Ärzte u. Mitarbeiter: 3+8, 90% Kfz-Nutzung, je 4 Fahrten: Arbeitsbeginn u. -ende und Mittagspause = $11 \times 0,9 \times 4 = 40$ Kfz/Tag,

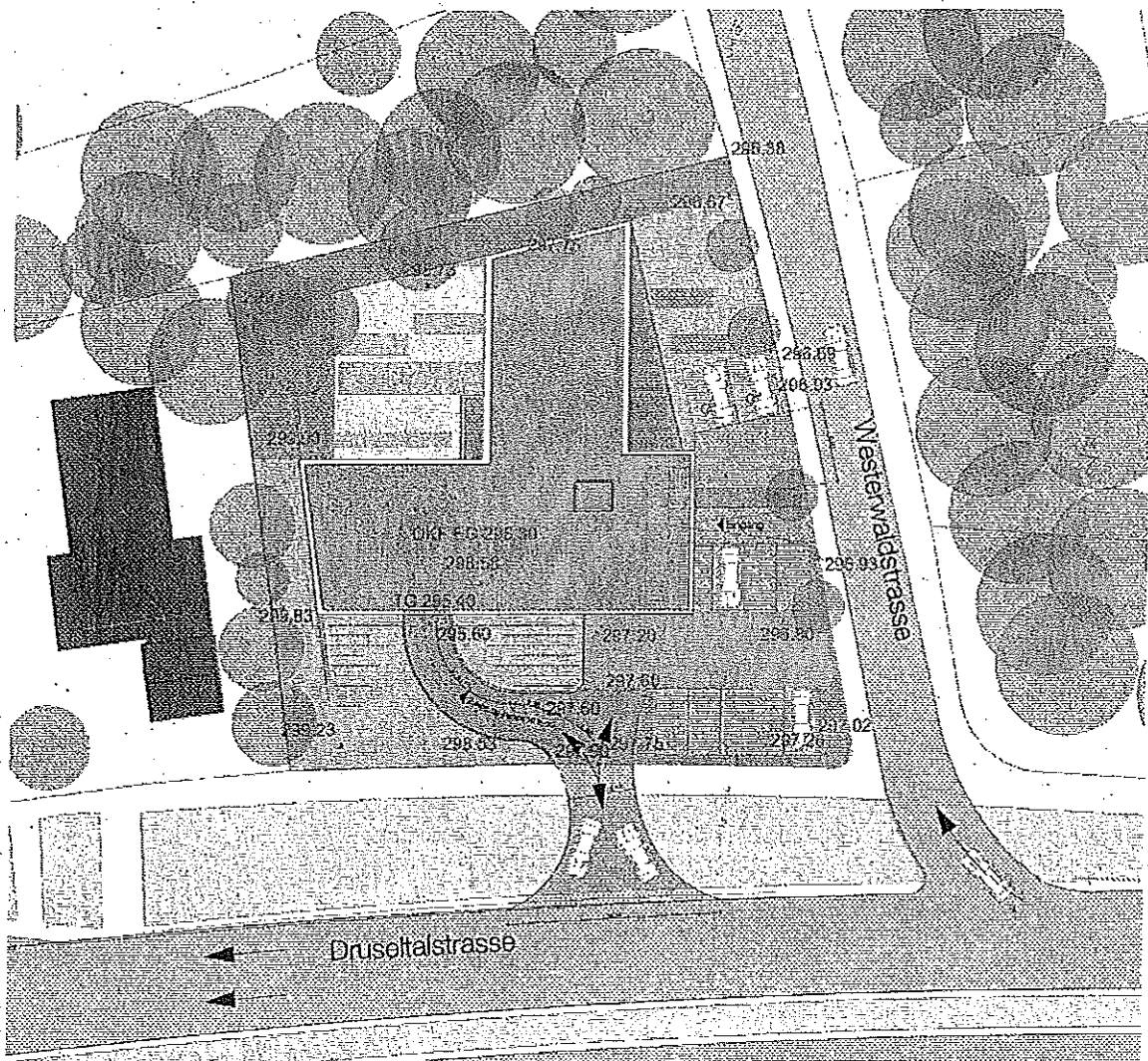
Büronutzung: 9 Personen, 90% Kfz-Nutzung, je 4 Fahrten: Arbeitsbeginn u. -ende und Mittagspause = $9 \times 0,9 \times 4 = 33$ Kfz/Tag,

Anlieferung: 2 Lieferwagen am Tag, $2 \times 2 = 4$ Kfz/Tag,

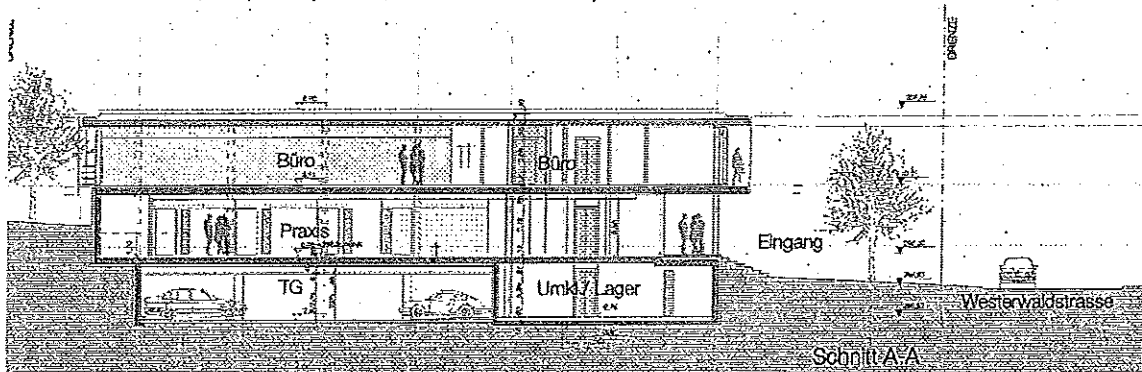
Summe der Fahrzeugbewegungen: 137 je Tag.

4. Planzeichnungen

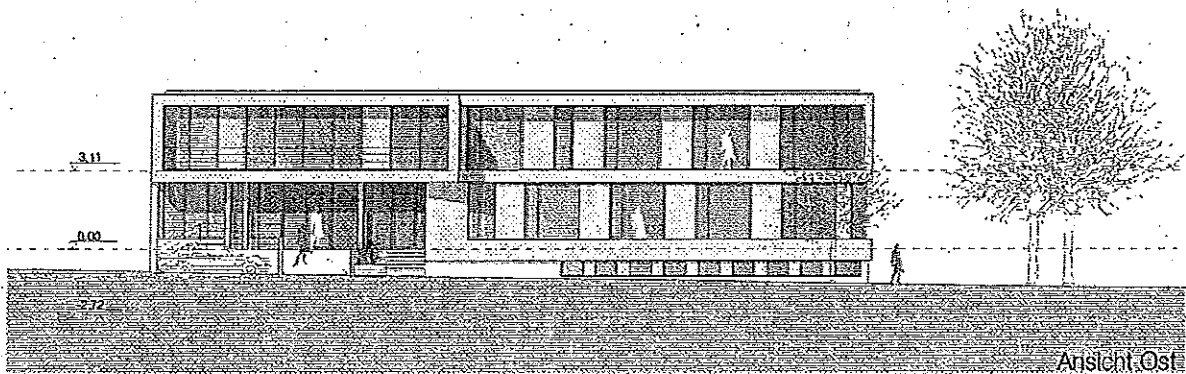
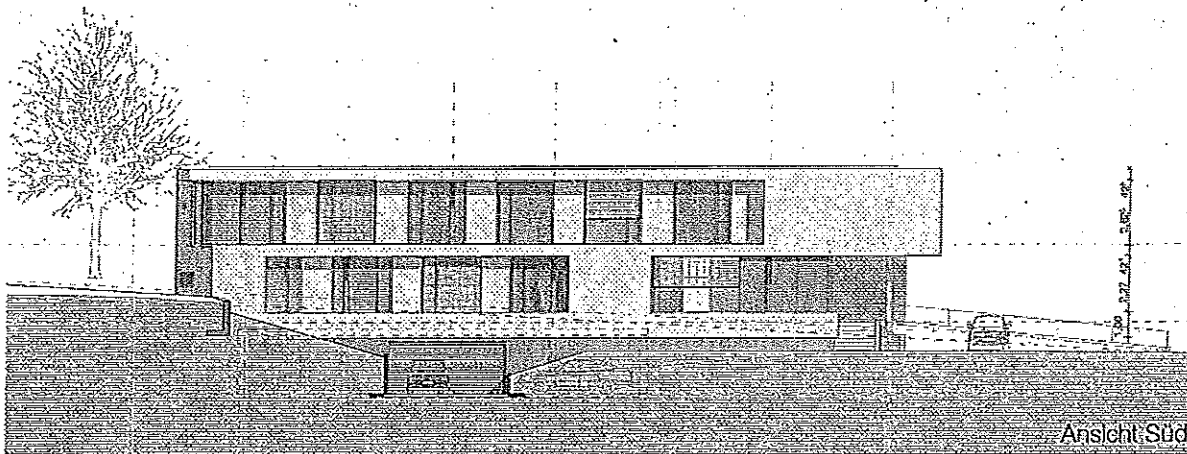
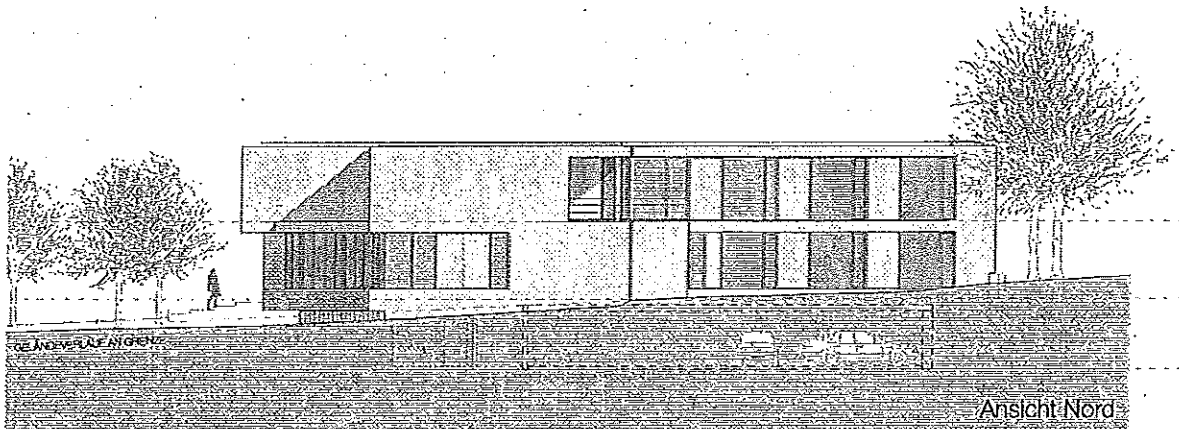
Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhaben- u. Erschließungsplan, Lageplan, Ohlmeier Architekten BDA



Vorhaben- u. Erschließungsplan, Schnitt, Ohlmeier Architekten BDA



Vorhaben- u. Erschließungsplan, Ansichten, Ohlmeier Architekten BDA

**§ 6
Rechtsnachfolge**

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

**§ 7
Haftungsausschluss**

1. Gemäß § 1, Abs. 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, Abs. 6 BauGB oder dessen Änderung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

**§ 8
Verzicht auf Realisierung**

Für den Fall, dass die rechtlich gesicherte Baubefugnis durch Insolvenz o.ä. nicht wirksam werden sollte, wird die Stadt Kassel auf die Realisierung des Vorhabens nach diesem Vertrag verzichten.

**§ 9
Schlussbestimmungen**

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach 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.

**§ 10
Wirksamkeit des Vertrages**

Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung in Kraft.

Kassel, den
Stadt Kassel - Magistrat

Kassel, den
Stadt Kassel - Magistrat

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Dr. Jürgen Barthel
Stadtkämmerer

Kassel, den

Vorhabenträger