

Städtebaulicher Vertrag

Anlage 1

gemäß § 11 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 1 „Ochshäuser Straße“

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

- nachstehend Stadt genannt -

sowie

Frank Florian Glinicke
Max-Planck-Straße 17
34131 Kassel

- nachstehend Investor genannt -

schließen folgenden Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch ab:

Präambel

Grundlage des städtebaulichen Vertrages ist der Bebauungsplan Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ der Stadt Kassel mit seinem ca. 2 ha großen Geltungsbereich südlich des Leipziger Platzes (Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.05.2012). Planungsabsicht dieses Bebauungsplans ist die Herrichtung und Instandhaltung einer Fußwegeverbindung und von öffentlich zugänglichen Grünflächen sowie den ordnungsgemäßen Anschluss an das öffentliche Straßen- und Kanalnetz zu gewährleisten. Des Weiteren soll eine Beeinträchtigung des Stadtteilzentrums Bettenhausen durch die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten am jetzigen Standort des zukünftig in das Plangebiet zu verlagernden Lebensmittel-Discountmarktes Ochshäuser Straße 39 (Flur 8 und Flurstück 112/8) ausgeschlossen werden.

Dem Investor gehören die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke Flur 24, Flurstücke 1/27, 1/29, 1/30, 1/32 und 1/33. Das Grundstück Flur 24, Flurstück 3/12 befindet sich im Eigentum der Stadt Kassel. Das Grundstück Ochshäuser Straße 39 (Flur 8 Flurstück 112/8), der jetzige Standort des Lebensmittel-Discountmarktes, befindet sich im Eigentum von Herrn Peter Glinicke.

§ 1 Bereitstellung von Grundstücken

Der Investor verpflichtet sich, seine für die Durchführung der Maßnahme notwendigen Grundstücke (Flur 24, Flurstück 1/27, 1/29, 1/30, 1/32 und 1/33) bereitzustellen und deren Neuordnung auf eigene Kosten zu sichern. Hierzu gehören auch die ordnungsgemäße Entsorgung und eine eventuell erforderliche Bodensanierung.

§ 2

Regelungen zum Bebauungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.05.2012 beschlossen, für den in der Präambel beschriebenen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Investor hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt ein Architektur- und Stadtplanungsbüro beauftragt, den Bebauungsplan erarbeiten zu lassen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Die Stadt verpflichtet sich, das formale Verfahren der Bauleitplanung durchzuführen.

Die Leistungen des Investors zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen, ohne die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt und ihrer Gremien zu berühren.

Die Übernahme der Planungskosten durch den Investor erfolgt unabhängig vom Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird die Bezeichnung „Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ tragen.

Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Stadt. Durch die Mitwirkung des Investors bzw. des von ihm beauftragten Planungsbüros bei der Vorbereitung des Planverfahrens erfolgt keine Übertragung der Durchführung der Verfahrensschritte im Sinne von § 4b Baugesetzbuch (BauGB). Rechte und Pflichten der Stadt aus den §§ 3 - 4 BauGB bleiben bestehen.

Der Planentwurf ist rechtzeitig vor Beratung der Bauverwaltung und den städtischen Gremien in einer für die öffentliche Auslegung und die Trägerbeteiligung geeigneten Fassung zu überlassen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Investors mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes ausschließlich dazu erfolgt, um Grundstücke in guter infrastruktureller Lage einer Bebauung zuzuführen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 beim Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes bleiben hiervon unberührt.

§ 3

Maßnahmen zur Stärkung einer fußläufigen Verbindung von der Ochshäuser Straße zur Wohnstraße

Der Investor verpflichtet sich:

1. entsprechend der Planzeichnung im Bebauungsplan Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ der Stadt Kassel an den beiden Parzellengrenzen des Flurstücks 3/12 einen jeweils 1m breiten Grünstreifen anzulegen,
2. den Grünstreifen auf dem Flurstück 3/12 angrenzend zum Flurstück 1/29 nicht durch Einfriedungen o.ä. von der festgesetzten angrenzenden Grünfläche zu trennen,
3. zwischen den beiden Grünstreifen auf dem Flurstück 3/12 einen parallel zu den Flurstücksgrenzen verlaufenden 2m breiten öffentlichen Fußweg auszubauen,
4. den Fußweg (siehe Ziffer 3) mit der notwendigen Straßenbeleuchtung zu versehen,
5. den Fußweg, die Grünflächen auf den Flurstücken 3/12, 1/27 und 1/29 sowie die Straßenbeleuchtung, bis zum 31.12.2013 fertig zu stellen bzw. zu installieren. Die o.g. Grünflächen sind danach auf eigene Kosten dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten, ggf. zu erneuern sowie dafür Sorge zu tragen, dass die öffentliche Zugänglichkeit besteht.

§ 4 Erschließungsanlagen

Die innere Erschließung wird durch den Investor in enger Abstimmung (technisch und gestalterisch) mit der Stadt Kassel geplant und auf seine Kosten hergestellt.

Der Anschluss der inneren Erschließung und deren technische und gestalterische Ausführung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt entsprechend einem mit der Stadt Kassel vor Durchführung der Maßnahme zu schließenden Straßenausbau- und Übereignungsvertrag. Hierzu ist eine detaillierte Darstellung der Zufahrt unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsbeziehungen (u.a. die Höhenlage und Anpassung an den Einmündungsbereich Ochshäuser Straße) sowie die bauliche Herstellung nach Maßgabe und den vorliegenden Standardbestimmungen des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes der Stadt Kassel vorzunehmen. Die Ausführung der Straßenbeleuchtung ist nach Maßgabe der Städtischen Werke vorzunehmen.

§ 5 Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung des Stadtteilzentrums Bettenhausen

Der Eigentümer verpflichtet sich, am Standort des derzeit noch bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes Ochshäuser Straße 39 (Flur 8 Flurstück 112/8) nach dessen Verlagerung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VII/1 keinen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Anlage 2 des KEP Zentren: Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente auf der Basis des hessischen Einzelhandelserlasses von 1/2003 (ergänzt 4/2005 siehe Anlage) anzusiedeln.

§ 6 Grunderwerbsregelungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Stadt Kassel VII/1 „Ochshäuser Straße“ sind Grunderwerbsregelungen zwischen dem Investor und der Stadt erforderlich. Das Flurstück 1/31, Gemarkung Kassel, Flur 24 mit einer Größe von 46 m² ist von dem Investor zu übernehmen.

Die Kaufpreise werden im Grundstücksvertrag festgelegt. Es sollen 50,00 €/m² angehalten werden.

Dem Investor ist bekannt, dass das zu erwerbende Flurstück als kontaminationsverdächtige Fläche dargestellt ist, bzw. in der Nähe einer Verdachtsfläche liegt.

Erwirbt der Investor das Flurstück 1/31, werden die vorhandenen Straßenlaternen und deren Zuleitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der „Städtischen Werke Netz + Service GmbH“ gesichert. Müssen die Straßenlaternen in den öffentlichen Straßenraum umgesetzt werden, ist die Ausführung dieser Baumaßnahme zwischen dem Investor und den Städtischen Werken zu vereinbaren

Der Investor verpflichtet sich die geplanten Außenanlagen im Bereich des Flurstückes 1/31 an den vorhandenen Straßenraum der Ochshäuser Straße anzupassen.

§ 7 Rechtsnachfolge

1. Sollten die vertraglich vereinbarten Pflichten vom Investor nicht mehr erfüllt werden können, ist ein Rechtsnachfolger zu bestimmen. Diese Bestimmung erfolgt auf Vorschlag des Investors bzw. eines Beauftragten und bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zu-

stimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Bebauungsplans durch den Eintritt des Rechtsnachfolgers gefährdet werden würde.

2. Der Investor verpflichtet sich, sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen.
3. Der Investor haftet der Stadt gegenüber für die Erfüllung des Vertrages neben dem etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner.

§ 8

Haftungsausschluss

1. Aus vorliegendem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes, der zur Realisierung des genannten Vorhabens erforderlich ist.
2. Für etwaige Aufwendungen, die der Investor im Hinblick auf den Beschluss eines Bebauungsplanes tätigt, ist die Haftung der Stadt ausgeschlossen.
3. Sollte das Bebauungsplanverfahren scheitern, der Bebauungsplan aufgehoben oder geändert werden, bestehen keine Ansprüche gegenüber der Stadt.

§ 9

Wirksamkeit des Vertrages

1. Durch die Unwirksamkeit einzelner Regelungen wird die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht berührt.
2. Die Vertragsparteien sind dazu verpflichtet, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform.

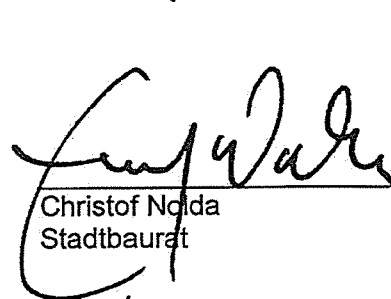
Kassel, 15.10.12

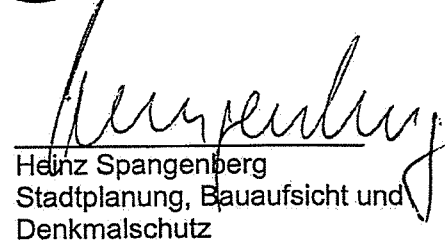

Frank Florian Glinicke
Investor

Kassel, 22.10.2012


Bertram Hilge
Oberbürgermeister

Kassel, 19.10.12


Christof Nolda
Stadtbaurat


Heinz Spangenberg
Stadtplanung, Bauaufsicht und
Denkmalschutz

Si
16.10.2012

Doc 17.10.2012