

**Änderung
des
Städtebaulichen Vertrages
nach § 11 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VI/ 55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“**

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

- nachstehend Stadt genannt - und der

Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG Am Sandtorkai 37, 20457 Hamburg
vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Martin Humbert

- nachstehend Investor genannt -

Stand 29.05.2019

Präambel

Nachdem auf der ca. 1,8 ha großen Liegenschaft zwischen 'Triftweg' (im Südosten), 'Bei den Vier Äckern' (im Südwesten), 'Schmaler Weg' (im Nordwesten) und die Straße 'Dessenborn' (im Nordosten) die frühere Sport- und Freizeitnutzung aufgegeben wurde und der stark sanierungsbedürftige Gebäudekomplex des Sport- und Freizeitzentrums 'Campus Wolfsanger' ab 2013 abgebrochen wurde, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Bebauungsplan Nr. VI/ 55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ am 14.11.2016 als Satzung beschlossen (Anlage 2). Der Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt.

Angesichts des Nachfragedrucks auf dem Wohnungsmarkt, der städtebaulichen Einbindung in das Siedlungsgefüge sowie unter Berücksichtigung des gesetzlichen Gebotes zur Wiedernutzung von Brachen (sparsamer Umgang von Boden, Innenentwicklung) ist das Areal für eine neue Wohnbebauung geradezu prädestiniert.

Angestrebt wird eine Wohnbebauung mit rund 95 Wohneinheiten in gemischten Bauformen.

Im Unterschied zum Durchführungsvertrag zu einem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch soll der Investor nicht verpflichtet werden, die Wohnbebauung selbstständig und als alleiniger Bauherr zu realisieren, sondern die Veräußerung von Teilparzellen zur Bebauung durch andere Bauherrn soll als Option möglich sein. Auch dies erforderte vorausschauende Regelungen zum Vollzug der Bauleitplanung in einem städtebaulichen Vertrag.

Der städtebauliche Vertrag wurde geschlossen, um den Investor zur Kostentragung für die Ausarbeitung der Städtebaulichen Planung und zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zu verpflichten.

Er gliedert sich in zwei große Bereiche, A - die Ausarbeitung der Städtebaulichen Planung und B - die Planung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen einschließlich Stellplätze mit Folgen für die partielle Neuordnung der Eigentumsverhältnisse.

Der städtebauliche Vertrag wurde in seiner ursprünglichen Fassung am 30.05.2016 durch den Magistrat der Stadt Kassel beschlossen und mit der Unterzeichnung seitens der Stadt Kassel am 11.06.2016 rechtswirksam.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit ihrem Beschluss vom 29.10.2018 das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet.

Wesentliches Ziel der Änderung ist die planungsrechtliche Absicherung einer im Zuge der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts veränderten Lösung für die geplanten Tiefgaragen im Quartier mit Ein-/ Ausfahrtbereichen am 'Schmalen Weg' und am 'Triftweg'. Im Zusammenhang mit dieser Änderung steht bei insgesamt gleichbleibendem Maß der baulichen Nutzung auch eine geringfügige Anpassung der Grundflächen und Geschossflächen bei zwei Baufenstern. Im Rahmen der Änderung erfolgt weiterhin auch eine Anpassung der Regelungen zum Ausbau der geplanten Mittelachse (Fußgänger- und Radfahrerbereich) entsprechend dem tatsächlich zu erwartenden Bedarf. Die ursprünglich auch für Müllabfuhr und Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausgelegten umfassenden Ausbaustandards sollen nun auf der Basis der konkreten städtebaulichen/hochbaulichen Konzeption reduziert werden (Anlage 2a).

Der städtebauliche Vertrag in seiner ursprünglichen Fassung wird im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch diese Änderung des Vertrages entsprechend angepasst.

Neben der im Wortlaut geänderten Präambel bezieht sich die Änderung auf Teil B des Vertrages ‚Planung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen einschließlich Stellplätze‘:

§ 4 Ver- und Entsorgung, Regenwasserrückhaltung

§ 5 Erschließung, Stellplätze

§ 7 Private Tiefgaragen im Baugebiet

§ 1

Der im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. VI/55 vom 11.06.2016 geregelte § 4 erhält folgende neue Fassung:

Ver- und Entsorgung, Regenwasserrückhaltung

Der Investor trägt alle entstehenden Kosten für die Ver- und Entsorgung der im Plangebiet vorgesehenen Wohngebäude. Die komplette innere Baugebieterschließung wird als Privaterschließung konzipiert und verbleibt daher in privatem Eigentum und damit in der dauerhaften privaten Bauunterhaltung. Die Kosten für Planung, Bau und spätere Unterhaltung aller notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Wohngebäude, der Verkehrsflächen und ggf. notwendiger Regenrückhalteeinrichtungen trägt der Investor.

Der Investor verpflichtet sich, die Zugänglichkeit der innerhalb des Flurstücks 41/6, Flur 12, Gemarkung Wolfsanger im Bebauungsplanentwurf (Anlage 2, Bestandteil des Vertrages) zeichnerisch festgesetzten Versorgungsfläche für die Trafostation der Städtischen Werke Netz+Service GmbH sowie die hierzu notwendige Leitungszuführung zugunsten der Städtischen Werke GmbH oder ihrer Nachfolgeunternehmen dauerhaft durch Baulast und Grunddienstbarkeit unentgeltlich zu gewährleisten.

Der Investor hat in Abstimmung mit KASSELWASSER mittels hydraulischer Berechnung nachgewiesen, dass sich die zu erwartende Regenwasserabflussmenge gegenüber dem Bestand nicht wesentlich verändern wird und dass daher das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser (155 l/s) in das weiterführende öffentliche Kanalnetz abgegeben werden kann. Bei einer Überschreitung der festgelegten Regenwasserabflussmenge sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen im Plangebiet vorzusehen.

KASSELWASSER wird die Gesamtabflussmenge bei einer Parzellierung des Plangebietes prüfen und im Fall einer Überschreitung entsprechende Regenrückhalteeinrichtungen fordern.

Die hydraulische Berechnung ist auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zwingenden Ausführung von Gründächern, die Mächtigkeit der Überdeckung von Tiefgaragen und die Gestaltung von befestigten Grundstücksfreiflächen abgestimmt und ist als Bestandteil dieses Vertrages in der Anlage 3 beigelegt.

Ein vom Investor zu beauftragendes und zu finanzierendes Entwässerungskonzept für das gesamte Plangebiet ist KASSELWASSER zur Prüfung vorzulegen und bedarf der Zustimmung von KASSELWASSER.

Sollen einzelne Bauabschnitte realisiert werden, muss hierfür jeweils ein eigener Entwässerungsantrag bei KASSELWASSER gestellt werden. Dieser Antrag hat grundsätzlich auf der Basis des abgestimmten Gesamtentwässerungskonzeptes zu erfolgen. In diesem Konzept sind alle Einzugsflächen nach deren Beschaffenheit (Dach-, Verkehrs-, Grünflächen etc.), Größe und Versiegelungsgrad anzugeben und unter Berücksichtigung der allgemein anerkannten Regeln der Technik der Gesamtniederschlagsabfluss zu berechnen. Dieser Wert darf die Größe von 155 l/s nicht überschreiten. Sollten im Ausnahmefall vor Herstellung des Gesamtentwässerungskonzeptes einzelne Bauabschnitte beantragt werden, so muss im Einzelantrag nachgewiesen werden, dass diese Teilflächen anteilig die oben genannte Bedingung erfüllen. Der Niederschlagsabfluss der Teilflächen darf hochgerechnet auf die Gesamtfläche des Plangebietes den genannten Abfluss von 155 l/s keinesfalls übersteigen. KASSELWASSER gibt bei den Kanalangaben die öffentlichen Kanäle vor, an die grundsätzlich angeschlossen werden soll. Bei Vorliegen der vom Bauherrn berechneten exakten Einleitmengen behält sich KASSELWASSER aber vor, diese Anschlusspunkte an die öffentlichen Kanalanlagen ggf. noch einmal anzupassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen bedürfen gemäß der Abwassersatzung der Stadt Kassel der Genehmigung durch die Stadt Kassel –KASSELWASSER–.

Wenn es aus Sicht von KASSELWASSER erforderlich ist, wird die Sicherstellung der laufenden Unterhaltung der privaten Kanalanlagen durch privatrechtliche Vereinbarungen (Baulast / Grunddienstbarkeiten bei allen Teilgrundstücken) zur Bedingung für einzelne Baugenehmigungen.

§ 2

Der im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. VI/55 vom 11.06.2016 geregelte § 5 erhält folgende neue Fassung:

Erschließung, Stellplätze

Den Regelungen zur Erschließung und zu den Stellplätzen liegt das Ziel zugrunde, dass das Wohngebiet ausreichend mit privaten Parkplätzen versorgt ist, so dass gebietliche Stellplatzbedarfe nicht zu Lasten anderer Wohngebiete realisiert werden. Mit einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit ist dieses Ziel erreicht.

Der Investor realisiert das in als Anlage 4 (Bestandteil des Vertrages) beigelegte Gesamtkonzept für die Erschließung / Stellplätze und trägt hierfür die Kosten.

Grundprinzip ist hierbei die Anordnung der privaten Stellplätze am Straßenrand mit einem dahinterliegenden privaten Gehweg.

Der Ausbau der Erschließungsanlagen einschließlich der privaten Stellplätze und privaten Gehwege erfolgt stets nach den technischen Vorgaben der Stadt Kassel, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, um nachhaltige Anlagen zu errichten. Der Investor legt die Planung der Stadt vor Baubeginn zur Prüfung und Zustimmung vor.

Im Einzelnen sind für die nachstehenden Abschnitte folgende Maßnahmen durchzuführen:

Straßenabschnitt: 'Triftweg' zwischen 'Dessenborn' und 'Bei den Vier Äckern'

Der Investor wird darauf hingewiesen, dass eine Straßenplanung (Entwurfsplanung gemäß Leistungsphase 3 HOAI 2013) vorliegt. Diese ist der weiteren Planung zugrunde zu legen. Zur Berücksichtigung der vom Investor im Straßenrandbereich vorgesehenen privaten Senkrecht-Stellplätze ist die vorliegende Planung für das weitere Verfahren zu modifizieren.

Hierzu erteilt der Investor für die Planung von Gehweg und Stellplätzen einen Planungsauftrag 'Verkehrsanlagen' bis einschließlich Leistungsphase 5 HOAI, um eine mit der Stadt abgestimmte und integrierte Planung für die gesamte Straße zu erhalten. Die Kosten dieses Planungsauftrages trägt der Investor.

Der Investor stellt auf dieser Grundlage – insbesondere unter Beachtung der Anschlusshöhen – die Gehwege und Stellplätze auf seine Kosten her. Der Investor wird darauf hingewiesen, dass anteilige Erschließungsbeiträge aus dem Straßenausbau noch erhoben werden.

Eine vorläufige Entwässerung während der Bauzeit ist erforderlich, wenn der Graben außer Funktion und die neue Straßenentwässerung noch nicht in Funktion ist. Hierzu stimmt sich der Investor mit der Stadt ab.

Die überdachten Stellplätze (Carports) müssen allseits offen hergestellt werden.

Straßenabschnitt 'Bei den Vier Äckern'

Hierzu erteilt der Investor für die Planung von Gehweg und Stellplätzen einen Planungsauftrag 'Verkehrsanlagen' bis einschließlich Leistungsphase 5 HOAI, um eine mit der Stadt abgestimmte und integrierte Planung für die gesamte Straße zu erhalten. Die Kosten dieses Planungsauftrages trägt der Investor. Der Investor stellt auf der dieser Grundlage – insbesondere unter Beachtung der Anschlusshöhen – die Gehwege und Stellplätze auf privatem Grundstück auf seine Kosten her. Der Investor wird darauf hingewiesen, dass diese Straße bereits ausgebaut und nach Baugesetzbuch abgerechnet ist.

Straßenabschnitt 'Schmaler Weg'

Der Investor wird darauf hingewiesen, dass eine Straßenplanung (Entwurfsplanung gemäß Leistungsphase 3 HOAI 2013) vorliegt. Zur Berücksichtigung der vom Investor im Straßenrandbereich vorgesehenen privaten Längs-Stellplätze ist die vorliegende Planung für das weitere Verfahren zu modifizieren.

Hierzu erteilt der Investor einen Planungsauftrag 'Verkehrsanlagen' bis einschließlich Leistungsphase 5 HOAI, um eine mit der Stadt abgestimmte und integrierte Planung für die gesamte Straße zu erhalten.

Die Kosten dieser Planung trägt der Investor. Der Investor stellt auf dieser Grundlage – und insbesondere unter Beachtung der Anschlusshöhen – die Gehwege und Stellplätze auf seine Kosten her.

In diesem Bereich befinden sich Versorgungsleitungen der Städtische Werke Netz+Service GmbH (NSG). Diese Leitungen (Gas, Wasser, 1 kV und Straßenbeleuchtung) befinden sich in Betrieb. Bei den Planungen und Arbeiten sind diese Leitungen zu berücksichtigen. Sollten durch die Baumaßnahmen Umverlegungen der Leitungen notwendig werden, so sind die Kosten durch den Investor zu tragen.

In der Straße 'Schmaler Weg' ist die Straßenbeleuchtungsanlage noch zu errichten. Die Beleuchtung wird auf Kosten der Stadt Kassel durch die NSG im Gehweg hergestellt. Die NSG ist durch den Investor mit ausreichendem Vorlauf in die Planung des Gehwegs und der Stellplätze mit einzubeziehen. Ansprechpartner bei der NSG ist:

Herr Stefan Bothe, Tel.: 0561 5745-1764, Email Stefan.Bothe@netzplusservice.de.

Der Investor wird darauf hingewiesen, dass anteilige Erschließungsbeiträge aus dem Straßenausbau noch erhoben werden.

Straßenabschnitt 'Dessenborn'

Der Investor wird darauf hingewiesen, dass anteilige Erschließungsbeiträge aus dem Straßenausbau noch erhoben werden.

Ausbauzeit und Bürgschaft

Der Ausbau aller angesprochenen Gehweg- und Stellplatzflächen durch den Investor erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Kassel – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt entsprechend dem Fortschritt der Fertigstellung der Gebäude, um Schäden an den Gehweg- und Stellplatzflächen im Zuge der Baumaßnahmen zu vermeiden. Die Stellplätze müssen im Rahmen der Genehmigung für jedes Bauvorhaben gemäß des o. g. Stellplatzschlüssels von 1,5 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden.

Zur Sicherung der Herstellung hinterlegt der Investor eine selbstschuldnerische Bürgschaft unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtung und der Vorklage bei der Stadt Kassel – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt in Höhe von 260.000 Euro (125.000 Euro für die Maßnahmen 'Triftweg', 72.000 Euro für die Maßnahmen 'Bei den Vier Äckern' und 63.000 Euro für die Maßnahmen 'Schmaler Weg') zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes.

Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht

Der Investor hat die laufende Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stellplätze Eventuelle Änderungen der baulichen Ausführung der Stellplätze seitens des Investors dürfen nur mit Zustimmung der Stadt Kassel – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt – vorgenommen werden.

Überleitung Baulast

Der Investor ist Eigentümer des außerhalb des Vertrags- und Plangebietes liegenden Grundstücks (Flurstück 34/3, Flur 13 im Grundbuch von Wolfsanger, Blatt 3791 eingetragen). Für dieses Grundstück ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel (Baulastenblatt Nr. 240/79/430/92) eine Baulast zur Errichtung von 15 Stellplätzen eingetragen. Diese Baulast hat Bestand und ist für den Stellplatznachweis der zukünftig zu errichtenden Gebäude im Vertrags- und Plangebiet erforderlich. Die Stellplätze können in den Stellplatznachweis einbezogen werden. Real vorhanden sind 19 Plätze.

§ 3

Der im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. VI/55 vom 11.06.2016 geregelte § 7 erhält folgende neue Fassung:

Private Tiefgaragen im Baugebiet

Der Bau der im Bebauungsplan festgesetzten Tiefgaragen in den WA 2.1, 2.2, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3 ist zwingend für die ausreichende Stellplatzversorgung des Gebietes, um die Stellplatzanforderungen der Bewohner im Gebiet zu befriedigen. Baugenehmigungen für die aufstehenden Wohngebäude können daher nur erteilt werden, wenn die entsprechenden Bauanträge die notwendigen Tiefgaragenplätze beinhalten.

§ 4

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die übrigen Regelungen des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. VI/55 vom 11.06.2016 unverändert fort gelten.

§ 5

Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Investor 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, den

Hamburg, den

Stadt Kassel - Magistrat

.....
Oberbürgermeister

.....
Stadtbaurat

.....
Geschäftsführer

Volker Mohr
(-63-)

Heiko Büsscher
(-631-)

Jochen Scharf
(-6312-)

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Lageplan mit Vertragsgebiet (unverändert)
- Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 55/VI (01.09.2016 zur rechtskräftigen Fassung vom 10.12.2016)
- Anlage 2a: Bebauungsplan Nr. VI/55 – 1. Änderung (Entwurfassung, Stand 31.08.2018)
- Anlage 3: Städtebauliches Konzept, Stand 02.2019
- Anlage 3.1–3.3: Hydraulische Berechnung zum Bebauungsplan, Stand 22.03.2019
- Anlage 4: Gesamtkonzept Erschließung – Stellplätze (unverändert)
- Anlage 5: Lageplan mit Tauschflächen (unverändert, Grundstücksneuordnung wurde bereits vollzogen)