

**Durchführungsvertrag**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel**  
**Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“**  
**gemäß § 12 Baugesetzbuch**

**Zwischen**

**Stadt Kassel**

vertreten durch den Magistrat  
Obere Königsstraße 8,  
34112 Kassel

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

**und**

**Ortho-Immo GbR**

Am Hospital 11  
34560 Fritzlar  
vertreten durch Dr. Marco Spielmann

- nachfolgend „Vorhabenträger 1“ genannt -

**und**

**Karsten Pfeiffer**

Am Mühlenwinkel 5  
34132 Kassel  
vertreten durch Karsten Pfeiffer

- nachfolgend „Vorhabenträger 2“ genannt -

Vorhabenträger 1 und Vorhabenträger 2 werden nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt

**Präambel**

Die Vorhabenträger beabsichtigen auf dem ca. 1.775 m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Korbacher Straße, Gemarkung Oberzwehren, Flur 2, Flurstücke 64/5 (teilw.), 115/63 (teilw.), 135/64, 136/64 sowie 137/64, die Voraussetzungen zur Errichtung eines Praxisgebäudes mit privater Erschließungsstraße am Orts- eingang von Nordshausen zu schaffen. Zu diesem Zweck haben die Vorhabenträger der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel wurde am 12.09.2016 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169" beschlossen. Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dessen Rechtskraft gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## **§ 1**

### **Gegenstand des Vertrages**

1. Gegenstand dieses Vertrages sind die Planung und die Durchführung des Vorhabens Neubau eines Praxisgebäudes mit zwei- bzw. drei Vollgeschossen, die Erschließung des Grundstückes, (soweit nicht bereits vorhanden) und die Herstellung von 24 Stellplätzen auf dem Grundstück sowie die Anlage und Gestaltung der Außenflächen. Die Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens ist der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“.
2. Das Vertragsgebiet umfasst die in der Präambel dieses Vertrags genannten Flurstücke, die im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) sowie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2) als umgrenzter Geltungsbereich enthalten sind.

## **§ 2**

### **Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 22.11.2016 (Anlage 1) und
- b) der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 22.11.2016 (Anlage 2).

## **§ 3**

### **Bebauungsplan**

Die Vorhabenträger werden den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ auf ihre Kosten erstellen. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens obliegt der Stadt.

## **§ 4**

### **Beschreibung des Vorhabens**

Die Vorhabenträger verpflichtet sich auf dem Grundstück Korbacher Straße 169 ein zwei- bzw. dreigeschossiges Praxisgebäude mit Flachdach zu errichten. 15 Kfz-Stellplätze werden im westlichen und 9 Kfz-Stellplätze im östlichen Grundstücksbereich untergebracht. Alle Freiflächen werden gärtnerisch angelegt und gepflegt. Die z. Z. auf dem Grundstück stehenden Laubbäume werden soweit möglich in das Freiflächenkonzept integriert bzw. durch Neuanpflanzungen ersetzt.

Die Zufahrt zum Grundstück wird über eine private Erschließung mit Anschluss an die Korbacher Straße gesichert, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die südlich vorhandenen Anliegergrundstücke belegt wird.

Das Gebäude wird an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

## **§ 5**

### **Begrünungsmaßnahmen**

1. Die Vorhabenträger verpflichten sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf ihre Kosten durchzuführen.
2. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode auszuführen (spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens).
3. Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.
4. Die Vorhabenträger verpflichten sich, eine gesonderte Nutzungsvereinbarung bezüglich der Inanspruchnahme der etwa 77 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der städtischen Straßenparzelle Flurstück 69/4, Flur 2, Gemarkung Oberzwehren durch Rasenansaat, Gehölzanpflanzungen, für die Gehwegbefestigung und Herstellung der fußläufigen Hauserschließung (, Fahrradstellplätze am Eingang und dgl.) sowie zur Regelung notwendiger Pflegemaßnahmen mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel abzuschließen. Die Teilfläche des Flurstücks 69/4 muss auch weiterhin für öffentliche Verkehrszwecke zur Verfügung stehen.

## **§ 6**

### **Bodenordnung**

1. Sollte die Teilfläche der städtischen Straßenparzelle Flurstück 69/4, Flur 2, Gemarkung Oberzwehren nicht mehr für öffentliche Verkehrszwecke benötigt werden, verständigt sich der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Korbacher Straße 169 mit der Stadt Kassel über eine eigentumsrechtliche Regelung oder den Abschluss einer Vereinbarung über die dauerhafte Nutzung dieser Fläche.
2. Sollten im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. VIII/14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ an der Korbacher Straße Lage- bzw. Querschnittsänderungen erforderlich werden, sind eigentumsrechtliche Regelungen mit dem Eigentümer des Grundstücks Korbacher Straße 169 erforderlich.
3. Für das Vordach, das in einer Tiefe von 80 cm in die städtische Straßenparzelle Flurstück 69/4 auskragt, ist mit dem Liegenschaftsamt der Stadt Kassel ein Gestattungsvertrag entsprechend der Tarifordnung für die bürgerlich-rechtliche Nutzung an öffentlichen Straßen in der Stadt Kassel abzuschließen.

## **§ 7**

### **Artenschutz**

Die Vorhabenträger verpflichten sich, in Anlehnung an Kapitel 8.3 des Artenschutzbeitrages zum Vorhaben "Praxisgebäude Korbacher Straße 169", erstellt durch Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Neuendorfer Str. 8, 34286 Spangenberg am 12.05.2016, folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Ausbringen von 14 Nistkästen (4 Groß- und 4 Kleinmeisen- sowie 2 Halbhöhlenbrüterkästen, 2 Gartenbaumläuferkästen und 2 Kleiberkästen).
2. Entfernung der innerhalb der Pflanzbindungsfläche (Festsetzung Nr. 1.6) vorhandenen Spitzhorn-Baumsämlinge sowie der Liguster-Gehölze.
3. Nachpflanzung von Heckenstrukturen innerhalb der Fläche mit Bindung zum Anpflanzung (siehe Festsetzung Nr. 1.6.1), z.T. als Mischung zwischen einer sofort nutzbaren Totholzhecke (Benjeshecke) und gezielten Anpflanzungen von durch die Vogelwelt nutzbaren Straucharten entsprechend des Hinweises Nr. 10 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
4. Die aufgeführten CEF-Maßnahmen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze folgenden Brut-saison wirksam sein und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **§ 8**

### **Regelungen zur Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen**

1. Anpassungsarbeiten im Rahmen des Vorhabens (Kreuzungsbereiche, Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, etc.), die zur Erschließung des Vorhabens an die öffentliche Verkehrsfläche notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Der Bestand ist zu dokumentieren.
2. Die Zufahrt zur Korbacher Straße ist so anzuordnen, dass ausreichend große Sichtfelder auf den Gehweg und nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt, Abschnitt 6.3.9) auf die Fahrbahn dauerhaft freigehalten werden.
3. Die zukünftige Zufahrt ist nach RASt (RASt, Bild 115, Gehwegüberfahrt) so auszubilden, dass der Gehweg Vorrang hat.
4. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.

## **§ 9**

### **Nutzungsregelung**

Die Vorhabenträger verpflichten sich eine Nutzungsregelung bezüglich der privaten Nutzung der etwa 77 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der städtischen Straßenparzelle Flurstück 69/4, Flur 2, Gemarkung Oberzwehren, insbesondere im Hinblick vorgesehener Pflanzungen und Einbauten (, Fahrradständer) im Straßengrundstück, mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel abzuschließen. Die Teilfläche des Flurstücks 69/4 muss auch weiterhin für öffentliche Verkehrszwecke zur Verfügung stehen.

## **§ 10**

### **Durchführungsverpflichtung und Finanzierung**

1. Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Realisierung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zur Übernahme aller Kosten, die aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entstehen. Eine Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung der Stadt Kassel erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- als auch die Baukosten.
2. Die Vorhabenträger verpflichten sich, spätestens drei Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Sie werden spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von vierundzwanzig Monaten fertig stellen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist durch Vorlage einer Bauabnahmebescheinigung nachzuweisen.

## **§ 11**

### **Unabhängigkeit der Entscheidungsfreiheit der Stadt**

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gewahrt ist. Die städtischen Gremien sind in ihrer Entscheidung zum Satzungsbeschluss ungebunden.

## **§ 12**

### **Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Die heutigen Vorhabenträger haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Ein Wechsel der Vorhabenträger bedarf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt.

### **§ 13**

#### **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 der Vorhabenträger, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigen, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 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 Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

### **§ 14**

#### **Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. 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.

### **§ 15**

#### **Inkrafttreten des Vertrages**

Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch die Vertragspartner in Kraft.

Kassel, den

Kassel, den

gez.

gez.

.....

.....

Dr. Marco Spielmann  
Ortho-Immo GbR

Karsten Pfeiffer

Kassel, den

Kassel, den

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

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

\_\_\_\_\_  
Mohr  
(-63-)

\_\_\_\_\_  
Büsscher  
(-631-)

Anlagen:

Nr. 1 Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 22.11.2016

Nr. 2 vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 22.11.2016