

**Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/66 A
„Frankfurter Straße 233“
gemäß § 11 Baugesetzbuch**

Zwischen

Stadt Kassel

vertreten durch den Magistrat

Obere Königsstraße 8

34112 Kassel

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

Mehmet Ermis

Frankfurter Straße 92a

34121 Kassel

- nachfolgend „Investor“ genannt –

Präambel

Der Investor beabsichtigt, die unter Denkmalschutz stehende ‚Villa Credé‘ an der Frankfurter Straße im Stadtteil Niederzwehren einer neuen Nutzung zuzuführen. Das vorhandene Hotel an der Knorrstraße soll in das Konzept eingebunden werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 14.12.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. VIII/ 66A „Frankfurter Straße 233“ aufzustellen, um für die ca. 3.300 m² große Liegenschaft zwischen Frankfurter Straße und Knorrstraße im Hinblick auf die geplanten privaten Maßnahmen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Der städtebauliche Vertrag wird geschlossen, um den Investor zur Kostentragung für die Ausarbeitung der Städtebaulichen Planung und zur Kostentragung für eventuell im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben erforderlich werdende bauliche Anpassungsarbeiten im öffentlichen Straßenraum zu verpflichten.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Der Investor ist Eigentümer der Flurstücke 27/1 und 128/27, Flur 5, Gemarkung Niederzwehren, Größe ca. 3.296 m² und beabsichtigt, die auf den Flurstück 27/1 vorhandene denkmalgeschützte ‚Villa Credé‘ umzunutzen.

Da die genannten Flurstücke im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VIII/66 „Knorrstraße/Credéstraße“ als „Fläche für den Gemeinbedarf: Post“ festgesetzt sind, erfordert die beabsichtigte Umnutzung der Gebäude die Aufstellung eines Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Es ist vorgesehen, das Planareal als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Die beabsichtigte Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gegenstand dieses Vertrages ist die Tragung der Planungskosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. VIII/66 A „Frankfurter Straße 233“. Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes, das zugleich der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, wird als Anlage 1 beigelegt und ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

§ 2

Ausarbeitung der städtebaulichen Planung

Die Stadt beabsichtigt für das Vertragsgebiet einen Bebauungsplan zur Realisierung des Projekts aufzustellen. Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches sowie die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens.

Der Investor übernimmt entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des vorgesehenen Bebauungsplans. Er verpflichtet sich zur Mitwirkung bei der Durchführung der Verfahrensschritte nach § 13 a Abs. 2 BauGB, zur Bereitstellung der notwendigen Unterlagen, zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur Durchführung der Bürgerbeteiligung sowie deren Auswertung und zur Vorbereitung der Abwägung. Dies umfasst auch die Teilnahme an Sitzungen und Vorbereitungsgesprächen sowie die Protokollführung soweit erforderlich.

Die Stadt kann vom Investor die Erstellung und Vorlage weitergehender Gutachten, Untersuchungen und Ausarbeitungen fordern, die im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens im Hinblick auf § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich werden.

Der Investor verpflichtet sich, einen entsprechenden Planungsauftrag an ein qualifiziertes, unabhängiges Planungsbüro zu vergeben.

§ 3

Kostenträger der städtebaulichen Planung

Der Investor verpflichtet sich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans. Der Investor verpflichtet sich auch, die Kosten der in § 2 Satz 4 angesprochenen Gutachten zu tragen. Eine Erstattung der Kosten durch die Stadt findet nicht statt.

Der Investor verpflichtet sich auch zur Übernahme der Kosten, die entstehen, weil die Stadt im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Änderungen der Planung verlangt.

§ 4

Durchführung des Planungsverfahrens

Die Leistungen des Investors 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 Investor nicht eingeschränkt.

Die Stadt führt alle erforderlichen Verfahrensschritte durch und stellt hierbei die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sicher, insbesondere die des § 13a BauGB sowie die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

§ 5

Planungshoheit und Haftung der Stadt

Der Stadt entsteht gemäß § 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 Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf einer gerichtlichen Kontrolle herausstellt.

Die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten sowie etwaiger Gutachterkosten erfolgt durch den Investor unabhängig vom Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 6
Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden über die Frankfurter Straße bzw. die Knorrstraße erschlossen.

Im Bereich der Zufahrten auf das Grundstück ist ggf. eine bauliche Veränderung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Der Investor verpflichtet sich, diese baulichen Anpassungsarbeiten (Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen stehen, mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Der Investor verpflichtet sich auch zur Übernahme der Kosten dieser Anpassungsarbeiten an das derzeitige Straßennetz.

Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.

§ 7
Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Investor verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der heutige Investor haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 8
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 20.10.16

gez.

.....
Mehmet Ermis

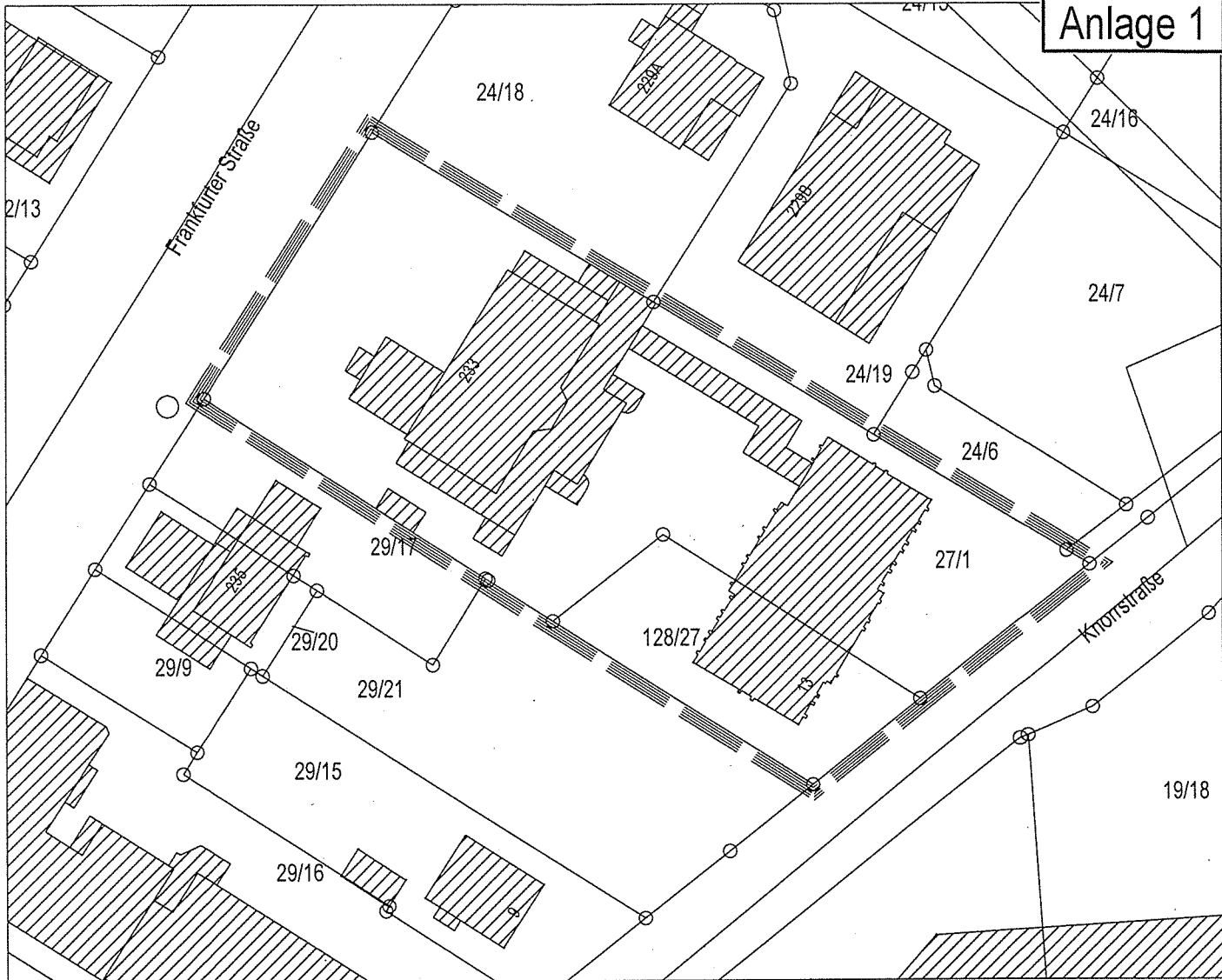
Kassel, den

Kassel, den

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

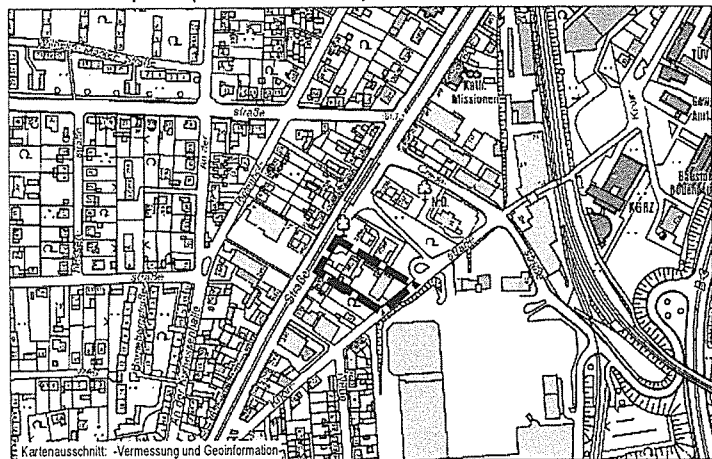
.....
Christof Nolda
Stadtbaurat
Stadt Kassel- Magistrat

Anlage 1: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes



Lageplan mit Geltungsbereich (M 1:750)

Übersichtsplan (ohne Maßstab):



Kassel documenta Stadt

Stadt Kassel

Bebauungsplan Nr. VIII/66 A
"Frankfurter Straße 233"

- GELTUNGSBEREICH -

M 1 : 750
Bearbeitungsstand: 21. Juli 2016

