Falls im Verlauf der Durchführung des Vorhabens für das Vertragsgebiet sonstige über die vorgenannten Untersuchungen, Genehmigungen und umzusetzenden Maßnahmen hinausgehende Belastungen der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen bestehen, ohne deren Beseitigung bzw. deren Sicherung die Bebauung des Grundstücks im Vertragsgebiet nicht möglich ist, oder die polizeilichen Handlungsbedarf auslösen, hat der Vorhabenträger auf seine Kosten die zur Bodensanierung erforderlichen Genehmigungen zu besorgen und die notwendigen Bodenergründungs- und Sanierungsmaßnahmen zu veranlassen und zu tragen.

Für alle erforderlichen Untersuchungen und für die Einholung von Genehmigungen sowie für die baubegleitende Überwachung und Umsetzung notwendiger Maßnahmen beauftragt der Vorhabenträger einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen.

(3) Brandschutz und Löschwasserversorgung: Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Erstellung eines Brandschutzkonzeptes auf eigene Kosten und Vorlage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie zur Herstellung und Sicherstellung der für das Vorhaben erforderlichen Brandschutzmaßnahmen sowie der erforderlichen Löschwasserversorgung oder Löschwasservorhaltung gemäß der einschlägigen Technische Regelwerke zur Bereitstellung von Löschwasser – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

(4) Energiekonzept: Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für das Vorhaben einen energetischen Standard umzusetzen, der Aspekte der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes durch die Nutzung regenerativer Energiequellen im besonderen Maße berücksichtigt. Zur Wärmeversorgung des Vorhabens ist eine möglichst umweltschonende Technik mit geringen CO_2-Emissionen vorzusehen; die CO_2-Emissionen müssen hierbei die Werte einer herkömmlichen Gaskessel-Anlage deutlich unterschreiten und mindestens die Vorgaben der EnEV in der zum Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens gültigen Fassung entsprechen, eine CO_2-neutrale Gebäudeversorgung soll spätestens ab 2030 ermöglicht werden. Zur Wärmeversorgung des Vorhabens ist ein Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz vorzusehen. Es ist sicherzustellen, dass der sommerliche Kühlbedarf gering bleibt, zusätzlich ist der Einsatz von Photovoltaik vorzusehen.

§ 12
Unabhängigkeit der Entscheidungsfreiheit der Stadt

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Stadt und ihrer Gremien, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 7 BauGB während des gesamten Planverfahrens für den Bebauungsplan unberührt bleiben.

§ 13
Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung oder Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Fall des § 12 (6) BauGB etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Falls, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einem gerichtlichen Streitverfahren herausstellen sollte.

(3) Der Vorhabenträger verzichtet bereits jetzt auf etwaige Ansprüche gegenüber der Stadt, die im Zusammenhang mit den in diesem Vertrag beschriebenen Planungen stehen. Die Stadt nimmt diese Erklärung des Vorhabenträgers an.

§ 14
Rechtsnachfolge

(1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des § 12 (5) BauGB.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger gem. § 12 (5) BauGB mit Weitergabeverpflichtung an alle weiteren Rechtsnachfolger zu übertragen. Dabei ist sicherzustellen, dass die Stadt unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung der aus diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen von dem Rechtsnachfolger zu fordern (Vertrag zu Gunsten Dritter).

§ 15
Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf seine Kosten durchführen. Die Stadt gestattet dem Vorhabenträger, während der Bauzeit öffentliche Flächen (Fußwege/Straßen) auf der Grundlage der mit der Stadt abgestimmten Baulogistikplanung (Anlage 05) als Baustelleneinrichtungsflächen sowie zum Zwecke der Durchführung von Baumaßnahmen zu nutzen. Abweichungen hiervon sind frühzeitig mit der Stadt – Straßenverkehrsbehörde – abzustimmen.

Sofern und soweit notwendig wird die Stadt nach Antragstellung durch den Vorhabenträger verkehrsbehördliche Anordnungen zur Sperrung von Straßen bzw. Fußwegen erteilen.

Evtl. erforderliche Sondernutzungsgenehmigungen wird die Stadt nach Antragstellung durch den Vorhabenträger zügig erteilen bzw. darauf hinwirken. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht gemäß § 16 dieses Vertrages.

(2) Es ist bekannt, dass im Vorhabengebiet und dem unmittelbaren Umfeld der künftigen Baugruben des Vorhabens Grundwasser-Messstellen (GWM) vorhanden sind, die sich im Eigentum der Demire Deutsche Mittelstand Real Estate AG (Eigentümer der Kur-

fürstengalerie) befinden und für die voraussichtlich keine Notwendigkeit des Erhalts besteht. Hierbei handelt es sich um die GWM 4047 und GWM 4049 Spohrstraße, GWM 4050 und GWM 4051 Kleine Rosenstraße, GWM 4048 Stichstraße. Die Benutzung der GWM oder die Erlaubnis zum Rückbau ist durch den Vorhabenträger vom Eigentümer der GWM, der Demire Deutsche Mittelstand Real Estate AG (Eigentümer Kurfürstengalerie) im Vorfeld einzuholen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf eigene Kosten:

- zur Erstellung eines ordnungsgemäßen Rückbaukonzeptes für die vom Vorhaben unmittelbar betroffenen GWM,
- zur Abstimmung des Rückbaukonzepts mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt,
- zum ordnungsgemäßen Rückbau der von dem Vorhaben betroffenen GWM im Vorfeld der Baumaßnahme,
- zum ordnungsgemäßen Rückbau oder zur Instandsetzung der durch die Bauarbeiten möglicherweise beschädigten GWM.

§ 16
Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten bis zur Übernahme der mängelfrei abgenommenen Erschließungsanlagen trägt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht für alle durch die Erschließungsarbeiten betroffenen oder in Anspruch genommenen Flächen im Vertragsgebiet.

(2) Der Vorhabenträger haftet verschuldensunabhängig bis zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen (Öffentliche Verkehrsanlage, abwassertechnische Anlagen etc.) und der Beendigung der Arbeiten in den entsprechenden Bereichen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an den verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt von allen Ansprüchen Dritter einschließlich der damit evtl. verbundenen Prozesskosten, insbesondere auch von allen Schadensersatzansprüchen Dritter für die Bauarbeiten in o. g. Bereichen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ab Beginn der Erschließungsarbeiten bis zur Wiederinbetriebnahme und Übergabe des während der Bauzeit in Anspruch genommen Teilstückes von Spohrstraße und Stichstraße sowie Kleiner Rosenstraße, die verkehrliche Erschließung der über diese Straßen erschlossenen Grundstücke westlich des Vorhabengebietes (Blockinnenbereich) zu jeder Zeit zu gewährleisten.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen ständigen Zugang zur vorhandenen Löschwasser-Einspeisestelle des in der Spohrstraße vorhandenen Hotels (Best Western) durch die Verwendung mobiler Baustellen-Absperrungen sicherzustellen und die Feuerwehr im Rahmen der Baustelleneinrichtungsplanung und -abstimmung zu beteiligen.

§ 17
Erschließung / Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern

(1) Der Vorhabenträger trifft mit den zuständigen Versorgungsträgern entsprechende Vereinbarungen, die ein störungsfreies Betreiben der Versorgungsanlagen, auch für die angrenzende Bebauung gewährleisten. Die Vereinbarungen sind bezüglich der Realisierung so mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt abzustimmen, dass eine entsprechende Koordinierung der Tiefbauleistung in Regie des Vorhabenträger erfolgt. Die entsprechenden Vereinbarungen sind der Stadt (Straßenverkehrs- und Tiefbauamt) vor Baubeginn vorzulegen.

(2) Fallen Herstellungs- und sonstige Erschließungsaufwände für Zwischenlösungen während der Bauzeit an (z. B. zur temporären Ver- oder Entsorgung der an das öffentliche Leitungsnetz erschlossenen Grundstücke außerhalb des Vorhabengebietes mit z.B. Strom, Wasser, Fernwärme, Abwasseranlagen, etc.), sind diese vom Vorhabenträger vollständig zu übernehmen.

(3) Erschließungsaufwendungen des Vorhabenträgers, die nach Vertragsschluss anfallen, gehen zu dessen Lasten, auch wenn der Vertrag nicht wirksam werden sollte.

§ 18
Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seinen Grundstücksflächen ein temporäres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherstellung der Erschließung der über die Stichstraße der Spohrstraße erschlossenen Grundstücke während der Bauzeit des Vorhabens bis zur Abnahme der wiederhergestellten Stichstraße uneingeschränkt zu gewährleisten ~~und hierfür die erforderliche öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) spätestens im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Abbruch des Bestandsgebäude-Komplexes (Kölnische Straße 8/ Spohrstraße 1) zu veranlassen~~.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Eintragung von Leitungsrechten für Leitungsträger (Ver- und Entsorgungsunternehmen: Städtische Werke Netz + Service GmbH, Städtische Werke Energie + Wärme GmbH und KASSELWASSER) gemäß Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 02.01 und 02.02) als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (auch für in den Grundstücksflächen bereits befindliche Versorgungsleitungen) zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers im folgenden Rang und im Rang vor Verwertungsrechten in Abteilung III des Grundbuches kostenfrei und entschädigungslos zu bewilligen und spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen bzw. diese Verpflichtung an Dritte (Grundstückserwerber) weiterzugeben. Die mit der Bestellung von Dienstbarkeiten anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 03) vorgesehene Überbauung und Unterbauung öffentlicher Flächen entsprechend den Vorgaben der Stadt und in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln und zu sichern.

Der Vorhabenträger stimmt der Anpassung § 18 Abs. 1 zu.

14.11.2020

Kassel, 10.11.2020

Ingo Buchholz

Wolfram Ebert

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle sonstigen zur Errichtung und zum Betrieb des geplanten Gebäudes erforderlichen öffentlich-rechtlichen Sicherungen (Baulasten und Dienstbarkeiten) spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu veranlassen.

§ 19
Eigentumsübergang

Soweit durch Bau-, Betriebs- und Erschließungsverpflichtungen des Vorhabenträgers nicht Grundstücke betroffen sind, die bereits im Eigentum der Stadt sind, jedoch einer öffentlichen Widmung als Verkehrsfläche bedürfen, beabsichtigt der Vorhabenträger, die Flächen gemäß § 7 Absätze 1 bis 7 der Stadt zu übertragen. Eine Verpflichtung zur Eigentumsübertragung wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

§ 20
Mitwirkung und Förderung durch die Stadt

Die Stadt wird dafür Sorge tragen, dass sämtliche nach diesem Vertrag oder für das Bauvorhaben notwendigen Abstimmungen und Genehmigungserfordernisse so schnell als möglich erfolgen bzw. eingeleitet werden. Sie wird auf die Beschleunigung des Verfahrens hinwirken.

§ 21
Fahrradabstellplätze

Der Vorhabenträger verpflichtet sich abweichend von den Bestimmungen der Stellplatzsatzung mindestens 63 Abstellplätze für Fahrräder unter Beachtung der Vorgaben zur Gestaltung von Fahrradabstellanlagen gemäß der Fahrradabstellplatzverordnung des Landes Hessen vor der Inbetriebnahme des Gebäudes herzustellen, hiervon mindestens 23 Fahrradabstellplätze für Bedienstete als witterungs- und diebstahlgeschützte Fahrradabstellplätze in einem separaten Raum (Anlage 06.03) und mindestens weitere 40 an der Spohrstraße auf dem Vorhabengrundstück gelegene (durch Gebäudeauskragung tlw. überdachte) Fahrradabstellplätze für Kunden und Mitarbeiter (Anlage 06.01).

§ 22
Maßnahmen zum Artenschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt zur Schaffung und dauerhaften Unterhaltung von Nisthilfen für Gebäude- bzw. Höhlenbrüter im Bereich der Dachflächen des Vorhabens.

§ 23
Ersatzpflanzungen

(1) Umsetzungszeitraum

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Nr. I/4, 1. Änderung „Kasseler Sparkasse" festgesetzten Ersatzpflanzungen im Straßenraum für die im Bereich der Spohrstraße entfallenden Bäume spätestens in der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

(2) Bewässerung der Baumstandorte:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich über die im Bebauungsplan Nr. I/4, 1. Änderung „Kasseler Sparkasse" zu den Baumstandorten festgesetzten Vorgaben hinaus, die Baumstandorte mit einer Wurzelbewässerung zu versehen (Bewässerungsrohr aus PE/Drainagerohr).

Die Stadt prüft für die Baumstandorte im öffentlichen Raum die Umsetzung eines automatischen Bewässerungssystems, das auf Kosten der Stadt Kassel und/oder durch Finanzierung aus anderen Finanzierungsquellen (z. B. Fördermittel) im weiteren Projektfortgang berücksichtigt und auf den Flächen der Stadt umgesetzt sowie auf Kosten der Stadt betrieben werden kann, sofern dies örtlich und vom Bauablauf technisch sowie zeitlich umsetzbar ist. Die Prüfung hierzu erfolgt durch das Umwelt- und Gartenamt. Die mögliche Umsetzung eines automatischen Bewässerungssystems wird mit dem Vorhabenträger frühzeitig vor der Ausführung der Baumscheiben und Durchführung der Pflanzmaßnahmen abgestimmt.

(3) Abstände zu Leitungen:

Neu zu verlegende Leitungen sind, sofern die örtlichen Verhältnisse dies zulassen, mit einem Abstand von 2,50 m zu den Baumstandorten zu verlegen. Bei der Pflanzung der Bäume ist ein Abstand von 2,50 m zu den unterirdisch vorhandenen Versorgungsleitungen einzuhalten, sofern die örtlichen Verhältnisse dies zulassen. Sollte der gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan festgesetzte einzuhaltende Mindestabstand zu Leitungslagen von 2,50 m nicht eingehalten werden können, sind besondere Vorkehrungen in Abstimmung mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen vorzusehen. Die Festlegung der endgültigen Pflanzstandorte und deren Ausführung erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt sowie dem Umwelt- und Gartenamt.

(4) Baumarten und -pflege:

Die Baumartenwahl erfolgt gemäß Freianlagenplan (Anlage 06.01). Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem auf die Dauer von 3 Jahren alle für das Anwachsen erforderlichen Maßnahmen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) einschließlich ggf. notwendiger Ersatzpflanzungen im Falle von Abgängen auf seine Kosten durchzuführen. Im dritten Pflegejahr ist nach Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt sowie dem Umwelt- und Gartenamt ein Pflege- und Erziehungsschnitt der Bäume durchzuführen. Nach Ende der Anwuchszeit und mit der mängelfreien Abnahme der Baumpflanzungen wird die Pflege der Bepflanzung durch die Stadt übernommen.

§ 24
Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung beider Parteien wirksam, die vertraglichen Verpflichtungen des Vorhabenträgers entstehen aber erst mit dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder wenn eine Bescheinigung der Planreife gemäß § 33 BauGB durch die Stadt erteilt wird.

Davon unberührt bleibt die Verpflichtung zur Kostentragung nach § 4 und § 5 sowie die Regelung zum Haftungsausschluss nach § 13 dieses Vertrages, die abweichend von Satz 1 mit Unterzeichnung dieses Vertrages durch den Vorhabenträger wirksam werden.

§ 25
Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen und der Vorhabenträger erhält eine Ausfertigung.

§ 26
Erfüllungsort

Erfüllungsort ist Kassel.

Kassel, den

.....
Ingo Buchholz
Kasseler Sparkasse
Vorstand

Kassel, den

.....
Wolfram Ebert
Kasseler Sparkasse
Vorstand

Kassel, den

.....
Christian Geselle
Oberbürgermeister
Stadt Kassel- Magistrat

Kassel, den

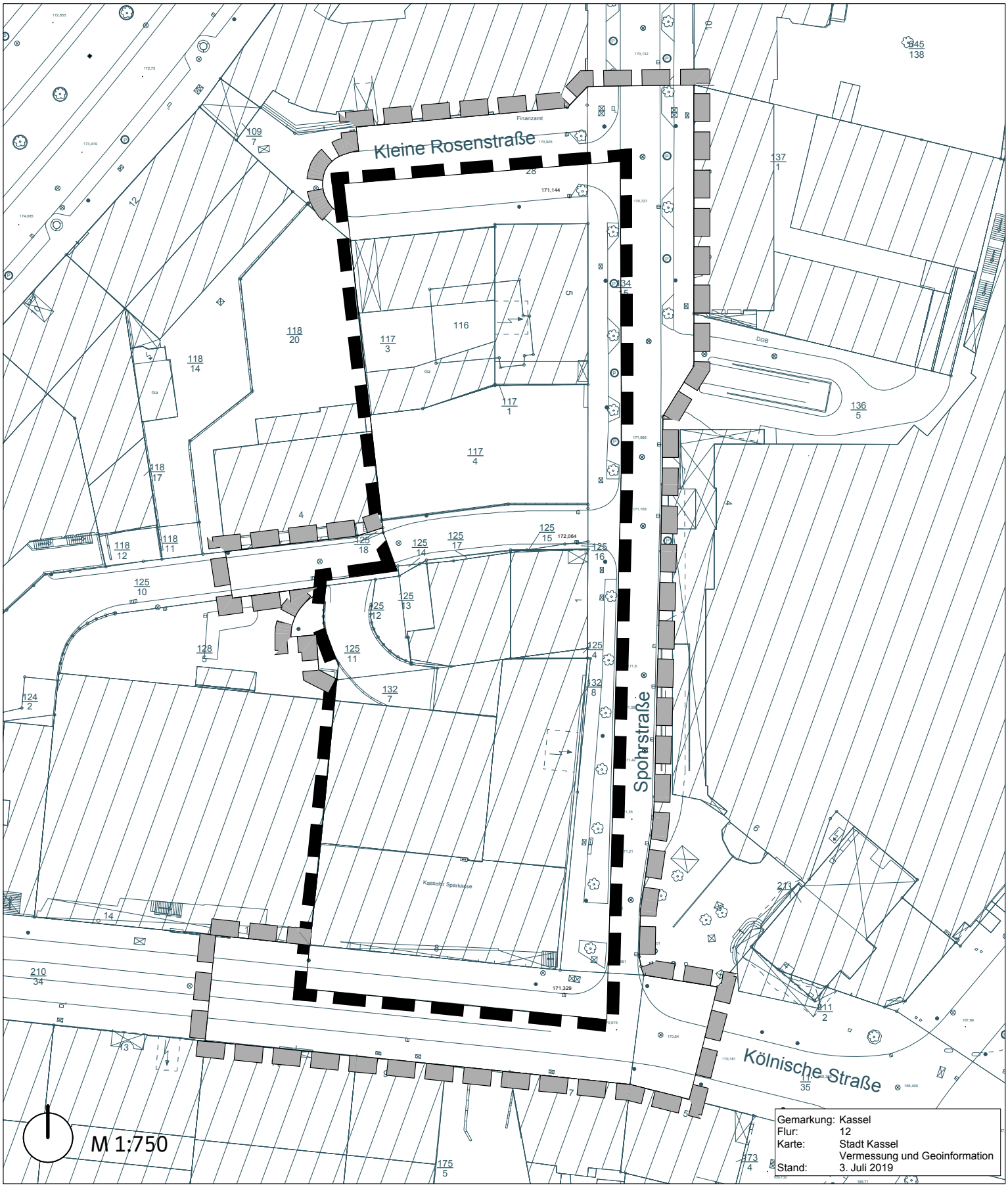
.....
Christof Nolda
Stadtbaurat
Stadt Kassel- Magistrat

Volker Mohr
(-63-)

Heiko Büsscher
(-631-)

Jochen Scharf
(-6312-)

Anlagen

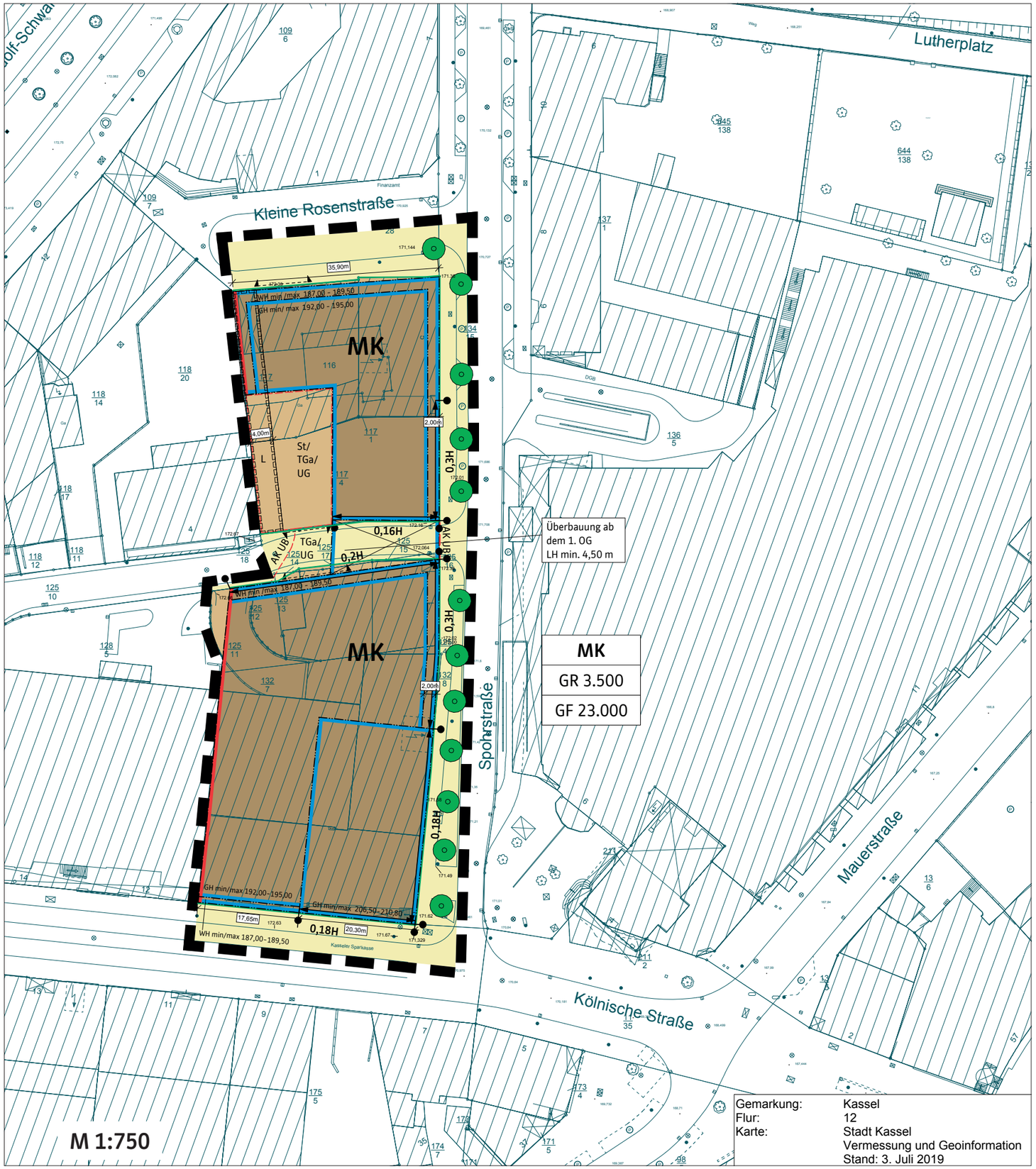


Anlage 1: Geltungsbereich zum Durchführungsvertrag

Plangebiet gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. I/4 1. Änderung "Kasseler Sparkasse"

Vertragsgebiet zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. I/4 1. Änderung "Kasseler Sparkasse"

Anlage 02.1 zum Durchführungsvertrag



PLANZEICHEN

Geltungsbereich	Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Gebäudehöhe mindestens/maximal — bezogen auf Meter über NHN — GH min/max
überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	Trauf-/ Wandhöhe mindestens/maximal — WH min/max
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	maximal zulässige Grundfläche — in m² — GR
Baugrenze	maximal zulässige Geschossfläche — GF
Baulinie	Baugrenzenabschnitte mit vom Bauordnungsrecht abweichendem Maß der Tiefe der Abstandsflächen, z.B 0,3H — 0,3H
Überbauung	
Art der baulichen Nutzung	**Bäume und sonstige Bepflanzungen**
(§ 7 BauNVO)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche — 1. 2.	
Kerngebiet	anzupflanzende Bäume
Verkehrsflächen	**Sonstige Planzeichen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungs-unternehmen zu belastende Flächen — L
öffentliche Verkehrsfläche	
Ein - bzw. Ausfahrten	Bemaßung in Meter — 0m
Straßenbegrenzungslinie	geplante/ bestehende Geländehöhen in m über NHN — 172,63
Nebenanlagen und Stellplätze	**Planunterlage**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	Flurstücksgrenze
Fläche für oberirdische Stellplätze (St), Tiefgarage (TGa), Untergeschoss (UG) — St/ TGa/ UG	Flurstücksnummer — 78/39
Außenkante Unterbauung — AK UB	Haupt-/ Nebengebäude (mit Hausnummer) — 6
	Einbauten im Straßenraum
	Parkplatzflächen — P
	Bestandsbaum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/4, 1. Änderung „Kasseler Sparkasse“ ENTWURF

Maßstab 1:750	16.12.2019
Kassel documenta Stadt	Bearbeitung

Architektur+Städtebau
Bankert, Linker & Hupfeld

Karthäuserstraße 7–9 · 34117 Kassel
(05 61) 76 63 94 0
www.architekturundstaedtebau.de

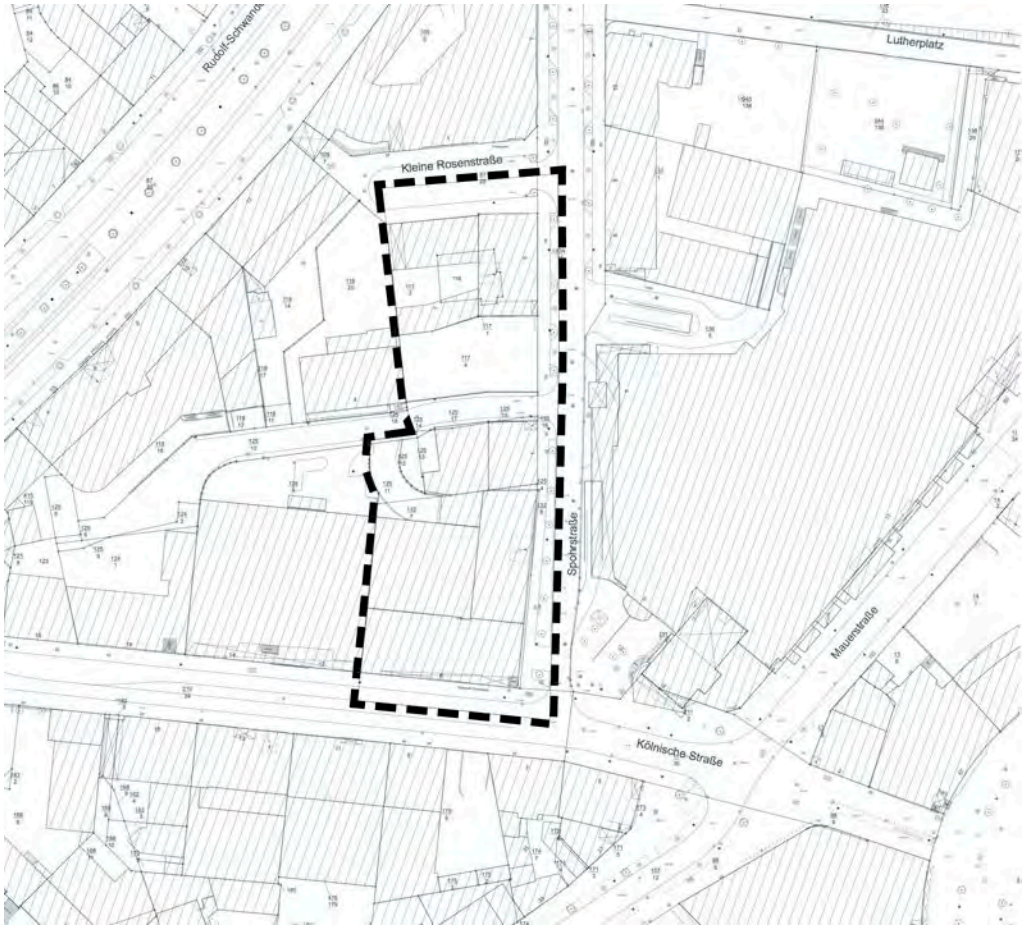
Anlage 02.2 zum Durchführungsvertrag

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/4, 1. Änderung „Kassler Sparkasse“

Textliche Festsetzungen

Entwurf

Stand: 16. Dezember 2019



Kassel documenta Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
- Stadtplanung –
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Bearbeitung:

Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld | www.architekturundstaedtebau.de

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
(§ 12 Abs. 3 a BauGB)
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne
(§ 1 Abs. 8 BauGB)
Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/4 - 1. Änderung "Kasseler Sparkasse“ treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I/4 für das Gebiet Kleine Rosenstraße, Spohrstraße, Kölnische Straße, Rudolf-Schwander-Straße der Stadt Kassel (rechtskräftig seit 09.01.1971) außer Kraft.

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Kerngebiet (MK)
(§ 7 i. V. m. § 1 BauNVO)
Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie sonstige Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO

Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten, Spielhallen und alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf erotischer Warensortimente, Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind sowie Geschäftsnutzungen im Sinne von Vergnügungsstätten, dazu zählen auch Wettbüros und Bordelle oder bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
- Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.1 Maximal zulässige Grundfläche
Die gemäß Planeintrag festgesetzte zulässige maximale Grundfläche (GR) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von befestigten Freiflächen zur Erschließung (Zuwege, Garagenzufahrten, Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten), oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer zulässigen Gesamtgrundfläche von 3.700 m^2

überschritten werden. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Berechnung der Grundflächen nicht mitzurechnen.

3.2 Maximal zulässige Geschossfläche
Die gemäß Planeintrag festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche (GF) beschreibt die Summe aller nach den Außenmaßen der Gebäude in allen oberirdischen Geschossen inklusive Staffelgeschossen zu ermittelnden Geschossflächen und darf nicht überschritten werden.

4. Höhen baulicher Anlagen und Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB und § 16 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

4.1 Gebäude- und Trauf-/ Wandhöhen
(§§ 16 und 18 BauNVO)
Alle Höhen sind als Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.
Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäude- und Trauf-/ Wandhöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumabschließenden massiven Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder Brüstung oder der obere Abschluss der Dachhaut.
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH max) und als maximale Trauf-/ Wandhöhe (WH max), die mindestens einzuhaltende Gebäudehöhe ist als Mindestgebäudehöhe (GH min) oder Mindestwandhöhe (WH min) festgesetzt.
Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 3,0 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 15 % der Dachfläche nicht überschreiten.
In die Grundfläche der Technikaufbauten sind Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung nicht mit einzurechnen.

4.2 Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Als für die Bemessung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 4 HBO für die Ermittlung der Wandhöhe oder Gebäudehöhe heranzuziehende Geländeoberfläche gilt die Oberkante der im Bereich der Straßenbegrenzungslinie endgültig hergestellten oder wiederherzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- Rampenanlagen,
- Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen inklusive deren Einhausungen
- Zuwegungen und notwendige Zufahrten,
- Vordächer,
- Fahrradabstellbügel,
- Anlagen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 7

6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

6.1 In Abweichung der Regelungen zu Abstandsflächen vor Außenwänden gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) ist entlang der gemäß Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen für Außenwände von Gebäuden, die hinter den betreffenden Baugrenzen liegen eine Tiefe der Abstandsfläche gemäß Planeintrag bis maximal 0,16H, 0,18H, 0,2H und bis maximal 0,3H zulässig. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 4 HBO, das sich ergebende Maß ist H.

7. Stellplätze und Garagengeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

7.1 Stellplätze und Tiefgaragen
Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragenstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „TGa/UG“ festgesetzten Flächen zulässig.

7.2 Unterbauung von Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)
Im Bereich innerhalb der mit „AK UB“ als Außenkante der Unterbauung gekennzeichneten Fläche der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Unterbauung durch eine Tiefgarage und durch ein weiteres Untergeschoss für Lager-, Technik- und sonstige Nebenräume zulässig. Im Bereich von unterbauten öffentlichen Verkehrsflächen sind Anlagen zur Belichtung sowie zur Be- und Entlüftung der Unterbauungen nicht zulässig.

7.3 Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 44 HBO)
In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sind im Plangebiet insgesamt mindestens 100 Stellplätze nachzuweisen, davon mindestens 4 Stellplätze barrierefrei.

8. Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Leitungsrecht und Zugänglichkeit
Die mit „L“ gekennzeichnete Fläche sind als Flächen zur Verlegung und Unterhaltung von unter der Oberfläche geführten Leitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträgern festgesetzt. Die gemäß Planeintrag durch entsprechende Kennzeichnung getroffene Festsetzung erfasst nur die für vorgenannte Zwecke bestimmten Flächen, die noch entsprechend zu belasten sind.

8.2 Abstand zu Leitungen
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind alle Baumaßnahmen und Pflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Zu diesem Zweck ist bei allen Pflanzungen ein Mindestabstand von

2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 2 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.
Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Spielflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 25 a und 25 b BauGB i. V. m. § 8 und § 91 HBO)

9.1 Pflanzung von Einzelbäumen
Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind in eine unbefestigte Baumscheibe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall oder Entfernung zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Baumstandorte in befestigten Flächen sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m2 und einer Pflanzgrube mit mindestens 12 m3 Substrat herzustellen und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern.
Die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.; Empfehlungen für Baumpflanzungen; Teil 2; 2. Ausgabe 2010) hinsichtlich der Ausführung der Pflanzgrube sind in Abhängigkeit vom Baugrund zu beachten.
Es sind Arten der folgenden Liste mit der Gehölzqualität mind. 3xv mDb aus extra weitem Stand, StU. 20-25 cm zu verwenden:
Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten):
Gingko biloba - Gingkobaum
Gleditsia triacanthos - Lederhülsenbaum
Quercus cerris – Zerr-Eiche
Quercus frainetto – Ungarische Eiche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde
Ulmus 'Rebona' – Ulmen-Hybride 'Rebona'

9.2 Baumstandorte
Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann abgewichen werden, wenn die Anzahl und die straßen- bzw. wegebegleitende Grundstruktur erhalten bleiben

9.3 Dachbegrünung
Flachdächer oder flach geneigte Dächer (oberster Abschluss des Gebäudes) bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation als Retentionsdach (Abflussbeiwert von maximal 0,2) und einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen im Bereich von Gebäuderücksprüngen und begehbaren Flächen (z. B. Terrassenflächen im 4. Obergeschoss, Wartungswege u.ä.) sowie Flächen und technische Aufbauten / Anlagen, die der Belichtung, Lüftung, Entrauchung und Kühlung/Klimatisierung dienen. Diese Ausnahmen von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.
Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat müssen den Anforderungen der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der FLL entsprechen. Für Anpflanzungen sind gebietseigene Arten mit einer herkunftszertifizierten Saatgutmischung mit hohem Blütenanteil zu verwenden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gemäß § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachgestaltung
Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° zulässig.

2. Gestaltung nicht überbauter Flächen
Zufahrten und Stellplätze mit Ausnahme der Zufahrtsrampen für Garagengeschosse und der Stellplätze in Gebäuden sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster mit Fugen > 3 cm, und Versickerungsanteil ca. 30%, Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu gestalten, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen.
Für alle Flächenbeläge im Außenraum sind helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden.

3. Beleuchtung und Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander nur untergeordnet im Verhältnis zur Fassade zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen, großflächiges oder dauerhaftes Bekleben und Bemalen von Schaufenstern und mehr als eine Werbeanlage auf engem Raum.
Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen), Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißem Licht. Vorgenanntes gilt sinngemäß für Beleuchtung auf Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen.

III. HINWEISE

1. Denkmalschutz
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.

2. Kampfmittel
Das Plangebiet befindet sich im Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.
Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.

3. Kunstwerk "7000 Eichen"
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen

4. Artenschutz
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung - insbesondere der Abriss von Gebäuden und der Rückschnitt oder das Entfernen von Gehölzen - nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.
Darüber hinaus sind alle Gehölze wie auch alle Gebäude unmittelbar vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG) im Vorfeld abwenden zu können. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bodenschutz
Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können (z.B. geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten) so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde unverzüglich zu informieren.
Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten. Es sollte eine altlastenfachlichen Baubegleitung der Tiefbaumaßnahmen, mit baubegleitender, abfallrechtlicher Deklaration erfolgen.

6. Schutz des Mutterbodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

7. Wasserhaltung, temporär und dauerhaft
Für eine im Zusammenhang mit der Bauausführung erforderliche temporäre Wasserhaltung ist eine Genehmigung bei der Stadt Kassel – Untere Wasserbehörde zu beantragen.
Für eine dauerhafte Wasserhaltung ist eine Genehmigung bei der Oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Kassel zu beantragen.

8. Durchführungsvertrag
Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/4 – 1. Änderung ‚Sparkasse' wird zwischen der Stadt Kassel und der Sparkasse Kassel als Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.