

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der
Stadt Kassel Nr. III/71 "Heideweg"
gemäß § 12 Baugesetzbuch**

Zwischen

Stadt Kassel

vertreten durch den Magistrat
Obere Königsstraße 8,
34112 Kassel

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

Fei Yu und Gabriel H. Duru GbR

Kunoldstraße 22
34131 Kassel

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf seinem Grundstück zwischen Baunsbergstraße und Heideweg in der Gemarkung Wahlershausen, Flur 30, Flurstück 1/114, Größe 752 qm die Errichtung eines Wohngebäudes.

Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel ist am 21. Juli 2014 die Aufstellung und öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/71 „Heideweg“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen worden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages ist die Planung und Durchführung des Vorhabens Neubau eines Wohngebäudes und die Errichtung von Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung auf dem in der Präambel näher bezeichneten Grundstück sowie die Erschließung des Grundstücks. Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens ist der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/71 "Heideweg".

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Wesentliche Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Auszug des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 08.04.2015 (Anlage 1),
- b) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/71 „Heideweg“ in der Fassung vom 03.06.2015 (Anlage 2).

§ 3 Bebauungsplan

Der Vorhabenträger wird vorbehaltlich der Fassung der Beschlüsse der Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/71 „Heideweg“ auf seine Kosten erstellen. Die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens obliegt der Stadt.

§ 4 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seinem Grundstück gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Wohngebäude mit einer Grundflächenzahl von höchstens 0,4 sowie einer Geschossfläche von höchstens 820 qm errichten. Das Gebäude hat bis zu 7 Wohnungen in 3 Vollgeschossen und ein Staffelgeschoss. Im Erdgeschoss sind alternativ auch Räume für freie Berufe zulässig. Der Vorhabenträger errichtet gemäß der Stellplatzsatzung ausreichende Stellplätze in einer Tiefgarage und ggf. weitere Außenstellplätze sowie die notwendigen Fahrradstellplätze auf dem Grundstück. Mindestens 40% der Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 5 Erschließung

Das Grundstück wird über den Heideweg erschlossen. Im Bereich der Zufahrten auf das Grundstück ist eine bauliche Veränderung der öffentlichen Verkehrsflächen in Form von abgesenkten Bordsteinen erforderlich. Die baulichen Maßnahmen sind vom Vorhabenträger beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel zu beantragen und abzustimmen. Die Kosten trägt vollständig der Vorhabenträger.

§ 6 Lärmschutzmaßnahmen

Das Vertragsgebiet ist mit Straßenlärm belastet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz sind vom Vorhabenträger auf seine Kosten durchzuführen.

§ 7 Begrünungsmaßnahmen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen.

2. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode auszuführen (spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens).
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

§ 8

Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich 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. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben bis zum 31.12.2017 durchzuführen. Die Fertigstellung ist durch Vorlage einer Bauabnahmebescheinigung nachzuweisen.

§ 9

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.

§ 10

Veräußerung des Grundstücks, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der heutige Vorhabenträger haftete der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt.

§ 11

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 des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 6 BauGB oder dessen Änderung sind etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 12
Schlussbestimmungen

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

§ 13
Inkrafttreten des Vertrages

1. Der Vertrag wird mit Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/71 "Heideweg" wirksam.
2. § 8, Ziff. 1 dieses Vertrages wird abweichend von Nr. 1 mit der Unterzeichnung wirksam.

Kassel, den 16.06.2015

gez. G. Duru

.....

Gabriel H. Duru
für den Vorhabenträger

Kassel, den

Kassel, den

.....

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister
Stadt Kassel- Magistrat

.....

Christof Nolda
Stadtbaurat
Stadt Kassel- Magistrat

gez. Mohr

Mohr
- 63 -

gez. Flore

Flore
- 631 -

gez. Kresse

Kresse
- 6312

Anlagen:

Nr. 1 Auszug des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 08.04.2015

Nr. 2 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/71 „Heideweg“ in der Fassung vom 03.06.2015

Neubau eines Mehrfamilienhauses im Heideweg 2

Auf einem derzeit unbebauten dreieckigen Grundstück an der Kreuzung von Heideweg und Baunsbergstraße soll ein neues freistehendes Mehrfamilienhaus errichtet werden. Hierfür soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. §12 Bau GB erstellt werden.

Das neue Gebäude besetzt den südlichen Bereich des Grundstücks und bildet von der Baunsbergstraße aus gesehen den Auftakt des Quartiers „Flüsseviertel“. Die Höhenentwicklung vermittelt zwischen der gegenüberliegenden Bebauung entlang der Baunsbergstraße und des Heidewegs. Das neue Haus setzt die Bauflucht des Heidewegs in nördlicher Richtung fort und fügt sich mit seiner Körnigkeit selbstverständlich in die Nachbarschaft ein. Hiermit leistet es einen qualitativ hochwertigen Beitrag zur Stadtteilentwicklung. Unterstützt wird das Bild durch eine klassische, zurückhaltend-noble Architektursprache.

Das Gebäude erhält drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.

Ruhender Verkehr

Das neue Haus erhält eine Tiefgarage. Alle sieben nach Satzung erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen sind in der Tiefgarage nachgewiesen.

Freiflächen

Die ruhig gestalteten, halböffentlichen Rasenflächen stellen eine Reminiszenz an die derzeitige Wiese dar und werden durch gezielte Neupflanzung von Hecken und Bäumen von den öffentlichen Freiflächen abgegrenzt. Ziel ist ein Erhalt der beiden Laubbäume in der Südostecke des Grundstücks. Sollte dieser nicht möglich sein, werden die Bäume durch angemessene Neupflanzungen ersetzt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine parallel zum Heideweg verlaufende Rampe entgegen des vorhandenen Gefälles. Hierdurch kann die Länge der Rampe minimiert werden. Es erfolgt eine teilweise Unterbauung der Wiesenfläche mit Kellerräumen. Der Eingang in das Gebäude erfolgt von der Nordseite aus.

Konstruktion








Das Bauwerk wird in konventioneller Massivbauweise nach Statik erstellt und hell verputzt. Der Sockelbereich erhält einen dunkleren Farbton als die Obergeschosse. Die Flachdächer werden extensiv begrünt.

Wohnqualität und Wohnungsmix

Die neuen Wohnungen werden durch einen hohen Ausbaustandard auf die Zielgruppe einer anspruchsvollen Klientel ausgerichtet.

Insgesamt entstehen in dem neuen Gebäude sieben Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 683 m². Die Wohnungsgrößen der Zwei- bis Dreizimmerwohnungen bewegen sich in einer Größenordnung von ca. 87 bis 133 m².

Zeichenerklärung

-  Bebauung
-  Begrünte Dachflächen
-  Private Grünfläche
-  Private Erschließungsfläche
-  Vorhandener/geplanter Baumstandort
-  Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
-  Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Plangrundlage:
Stadtkarte Kassel
Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation -
Stand: Oktober 2014

Auszug aus dem

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/71
"Heideweg" der Stadt Kassel

**NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
AM HEIDEWEG 2**

Gemarkung Wahlershausen, Flur 30, Flurstück 1/114

Vorhabenträger:

Fei Yu und Gabriel H. Duru GbR
Kunoldstraße 22
34131 Kassel

Architekt:

ANP
Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

M 1 : 500

Bearbeitungsstand: 08.04.2015

