



Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“
gemäß § 12 Baugesetzbuch

Zwischen

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

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und


vertreten durch

(Geschäftsführer)
- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf seinem ca. 1.240 m² großen Grundstück Landgraf-Karl-Straße 18 und 20 die Voraussetzungen zur Errichtung eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit 11 Eigentumswohnungen und Tiefgarage zu schaffen. 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 wurde am 01.02.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Flächen des Plangebietes (Flurstücke 27/5, 27/6 und 32/13 (teilw.), Flur 26, Gemarkung Wahlershausen) liegen im Geltungsbereich des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße" und sind als "Sondergebiet Klinik" ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Klinik" dar, und wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dessen Rechtskraft gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Flächen des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“ liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenviertel Wahlershausen und Wilhelmshöher Allee", welche die historischen Einzelbauten aus der gründerzeitlichen Siedlungserweiterung mit Beginn des ausgehenden 19. Jhd. im Süden und Westen des alten Dorfes umfasst. Die Bestandsbauten auf den Grundstücken Landgraf-Karl-Straße 18 und 20 sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand dieses Vertrages sind die Planung und die Durchführung des Vorhabens mit Abriss der beiden vorhandenen Einfamilienwohnhäuser, Neubau eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, die Erschließung des Grundstückes (soweit nicht bereits vorhanden) und die Errichtung einer Tiefgarage auf dem Grundstück sowie die Anlage und Gestaltung der Außenflächen. Die Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens sind der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“.
2. Das Vertragsgebiet umfasst die in der Präambel dieses Vertrags genannten Flurstücke, die im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) sowie im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 2) als umgrenzter Geltungsbereich enthalten sind.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 10.10.2016 (Anlage 1) und
- b) der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.2016 (Anlage 2) und
- c) das Freiflächenkonzept "Vorgarten" vom 12.07.2016 (Anlage 3) und
- d) Lageplan zum Grunderwerb vom 30.08.2016 (Anlage 4).

§ 3

Bebauungsplan

Der Vorhabenträger wird den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“ 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 nach Abriss der auf den Grundstücken Landgraf-Karl-Straße 18 und 20 vorhandenen Altbauten ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit 11 Eigentumswohnungen zu errichten. Das Mehrfamilien-Wohnhaus wird als dreigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss errichtet. Im Untergeschoss werden neben den erforderlichen Keller- und Technikräumen auch die nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage (12 Kfz-Stellplätze) untergebracht. Das Dach wird mit einer Neigung von 5° als Walmdach ausgeführt.

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

Alle Freiflächen werden gärtnerisch angelegt und gepflegt. Die z. Z. auf dem Grundstück stehenden Laub- und Nadelbäume werden soweit möglich in das Freiflächenkonzept integriert bzw. durch Neuanpflanzungen ersetzt.

§ 5

Begrünungsmaßnahmen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20" 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, für anzupflanzende Laubbäume folgende Maßnahmen zu beachten:
 - Umsetzung der Anzahl und der Pflanzqualität entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20"
 - Abstimmung der Laubbaumart mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel und nach dessen Vorgaben im Rahmen der Ausführungsplanung zu realisieren.
4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Vorgartenbereich mit gebietstypischen Gehölzen und Stauden zu gestalten (s. Anlage Freiflächenkonzept Vorgarten vom 12.07.2016).
6. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, als Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine geschnittene Laubholzhecke in Verbindung mit einem maximal 1 m hohen transparenten Zaun vorzusehen. Die zu verwendende Gehölzart ist mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel abzustimmen.

§ 6

Artenschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in Anlehnung an die Kapitel 3.1 sowie 3.2 des Artenschutzbeitrages zum Vorhaben "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20", erstellt durch Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Neuendorfer Str. 8, 34286 Spangenberg am 30.10.2015, folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Die baubedingt zu erwartenden Störungen sollten durch den Verzicht auf nächtliche Bautätigkeit weitgehend vermieden werden.
2. Die Durchführung notwendiger Gehölzentfernungen sowie der Abriss der Bestandsbauten soll zur Vermeidung der Tötung von Individuen außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätszeit der vorkommenden Vogelarten (zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar) stattfinden. Sollten baubedingt Gehölzentfernungen oder Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes notwendig werden, so sind diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
3. Vor Beginn der auf die Abrissarbeiten folgenden Brutsaison sind 8 Nistkästen oder vergleichbare Nistmöglichkeiten (jeweils 4 Sperlings- und 4 Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüterkästen) auszubringen.
4. Sollten die im Norden des Grundstückes bestehenden Großbäume gefällt werden müssen, sind für die Gehölzbrüter (Amsel, Rotkehlchen, Meisen etc.) weitere Nisthilfen auszubringen. Art und Umfang sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 7

Gestalterische Vorgaben

Zur Würdigung des denkmalgeschützten, historischen Umfeldes verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung folgender Maßnahmen:

1. Wege und sonstige Befestigungen sind im quadratischen Format zu Pflastern und mit Basaltstein-Borden einzufassen.
2. Die Einfriedung des Grundstückes entlang der Landgraf-Karl-Straße ist als Zaunanlage mit Stabgitterzaun und vertikal strukturierten Stahlzaunelementen aus Stab- oder Flachstahl in anthraziter Farbgebung mit einem Mindestbodenabstand von 10 cm herzustellen.
3. Die Standflächen für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen, mit gebietstypischen Gehölzen und Rankpflanzen zu begrünen und in die Vorgartengestaltung zu integrieren. Diese Maßnahme bedarf der Zustimmung des Amtes Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz.

§ 8

Regelungen zur Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen

Die Zufahrt 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.

Der obere Bereich der Stützwand der Zufahrt zur Tiefgarage zum Gehweg ist durch ein sichtdurchlässiges, transparentes Geländer zu ersetzen, um die Sichtbeziehung zwischen Gehweg und ausfahrenden Fahrzeugen aus der Tiefgarage zu verbessern.

Anpassungsarbeiten im Rahmen des Vorhabens (Kreuzungsbereiche, Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, vorhandenen Längsparkstreifen, etc.), die zur Erschließung des Vorhabens an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen und hinsichtlich der Planung sowie des Oberbaus abzustimmen. 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

Versorgungsleitungen

Entlang der Grundstücksgrenze zur Landgraf-Karl-Straße verlaufen im unmittelbaren Nahbereich Versorgungsleitungen der Städtischen Werke Netz + Service GmbH. Bei Tiefbauarbeiten sind diese zu schützen und zu sichern. Ein Abtrennen der vorhandenen Hausanschlüsse ist zu beauftragen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Städtische Werke Netz + Service GmbH frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden, damit das Versorgungskonzept entwickelt werden kann.

§ 10

Grunderwerb

1. Die im Lageplan (Anlage 4) gelb dargestellte etwa 4 m² große Teilfläche des städtischen Flurstücks 32/13 (Gemarkung Wahlershausen, Flur 26) ist in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 „Landgraf - Karl-Straße 18 und 20“ einbezogen.
Für die Erschließung (Zuwegung) des Plangebietes wird diese Fläche zwingend benötigt und ist daher, vorbehaltlich der Zustimmung der städtischen Gremien vom Vorhabenträger zu erwerben.
2. Die eigentumsrechtliche Regelung soll nach der Zustimmung der städtischen Gremien mittels eines notariellen Grundstückskaufvertrages durchgeführt werden.
3. Die erforderliche Liegenschaftsvermessung hat zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu erfolgen und ist von dem Vorhabenträger bei einer nach dem HVVG bestellten Vermessungsstelle mit der Auflage in Auftrag zu geben, alle Arbeiten mit der Stadt Kassel (Amt Vermessung und Geoinformation, Straßenverkehrs - und Tiefbauamt und Liegenschaftsamt) abzustimmen.
4. Die endgültige Lage und Größe der zu übereignenden Fläche ergeben sich erst nach Fertigstellung der Maßnahme (einschließlich Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen) und erfolgter Schlussvermessung.
5. Alle mit Abschluss und Durchführung der Grunderwerbsregelung entstehenden Kosten, insbesondere die Vermessungskosten und Notariatsgebühren sowie Gerichtskosten (Grundbuchamt) sind von dem Vorhabenträger zu tragen.

§ 11

Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet 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. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens drei Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird 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.

§ 12

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.

§ 13

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

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

§ 14

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 Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 15

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.

§ 16

Inkrafttreten des Vertrages

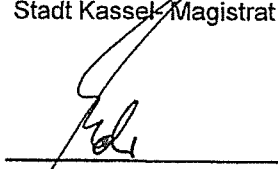
Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch die Vertragspartner in Kraft.

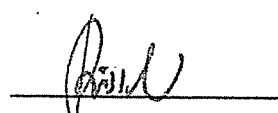
Kassel, den 11/10/16

Geschäftsführer

Kassel, den

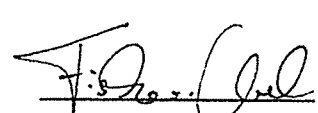
.....
Bertram Hilgen
Oberbürgermeister
Stadt Kassel-Magistrat


Volker Mohr
(-63-)


Heiko Büsscher
(-631-)

Kassel, den

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


Marion Fischer-Ebel
(-6312-)

Anlagen:

- Nr. 1 Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 10.10.2016
- Nr. 2 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2016
- Nr. 3 Freiflächenkonzept "Vorgarten" vom 12.07.2016
- Nr. 4 Lageplan zum Grunderwerb vom 30.08.2016.

Zeichenerklärung:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Wohngebäude
	Dachüberstand
	Dachterrasse
	Balkon
	Vegetationsfläche - gärtnerisch gestaltet
	Laubholzhecke
	befestigte Oberfläche
	(Haupt-) Eingang
	Stützmauer
	Verlauf der Tiefgarage
	Höhenpunkt ü.NHN (Bestand)
	Höhenbezugspunkt ü.NHN (Planung)
	Ein- und Ausfahrt
	Fahrradabstellplätze

Stand: 10.10.2016

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. III/6

"Landgraf-Karl-Straße Nr. 18 und 20"

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

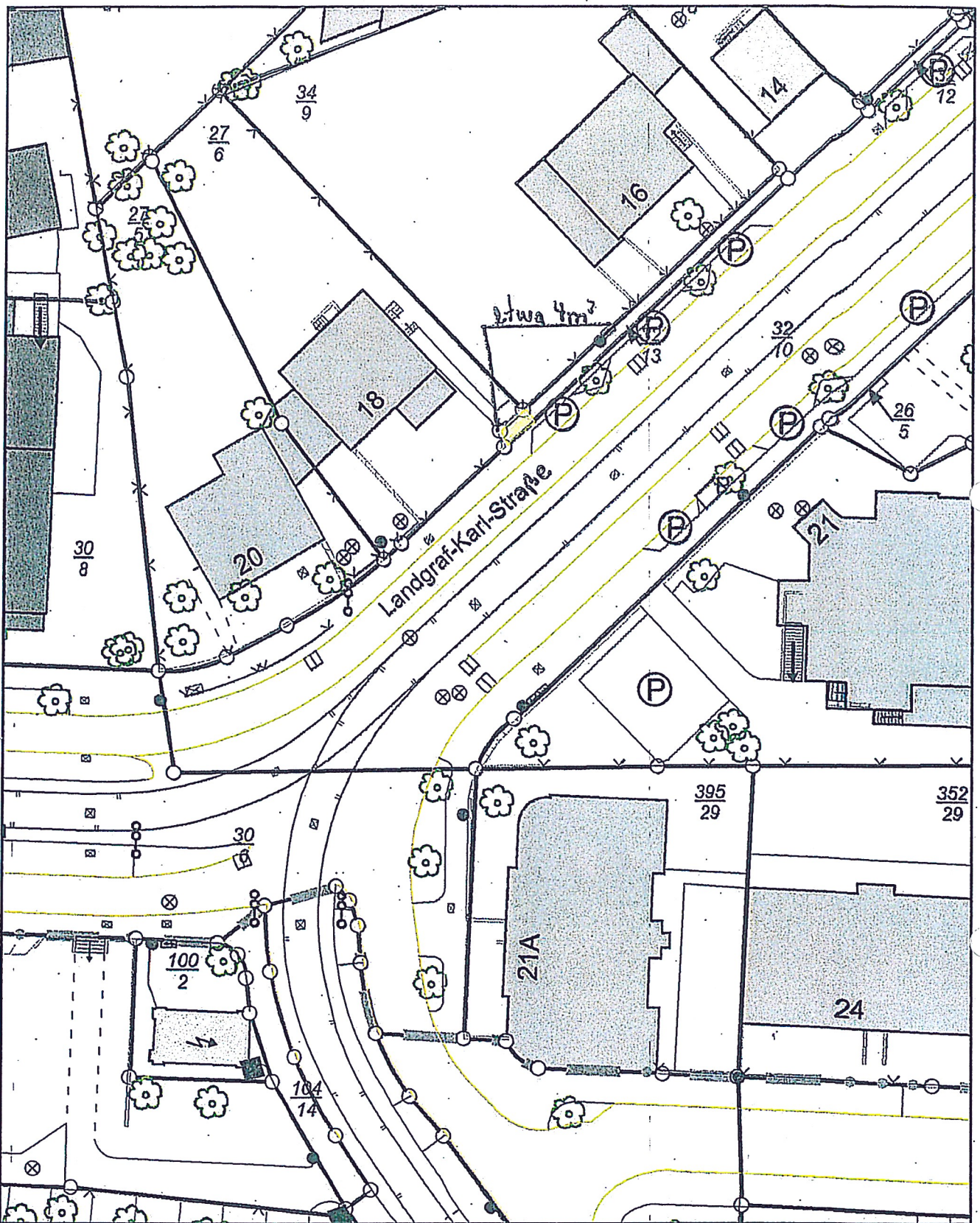
Gemarkung: Wahlershausen
Flur: 26
Flurstücke: 27/5, 27/6, 32/13 (teilw.)

Vorhabenträgerin:
Immo-Projekt Landgraf-Karl-Str. 18-20
GmbH & Co.KG
Königsstor 18
34117 Kassel

Architektur:
Architekten BSH
Joseph Schaefer - Stadtplanungsamt
www.schaeferschaefer.de - info@schaeferschaefer.de
34117 Kassel, Heilweg 15, Tel.: 0561/1111111, Fax: 0561/1111111

Bebauungsplan:
 PWA
Planungswirtschaftliche Arbeitsgemeinschaft
Friedrich-Rohling-Platz 10, 34117 Kassel
Tel.: 0561/1111111, Fax: 0561/1111111
www.pwa-kassel.de





Gemarkung Wahlershausen

Flur 26

Bearbeitung: Mihm, Theresa

Maßstab: 1:500

Druckdatum: 30.08.2016

Kassel documenta Stadt



Kartenauszug aus dem Kasseler Stadtinformationssystem - Vermessung und Geoinformation
Verwendung des Kartenauszugs nur in Erfüllung städtischer Aufgaben