

Durchführungsvertrag
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V / 5
1. Änderung "Staufenbergstraße 2A"
Stand 15.01.2020

Zwischen

Stadt Kassel

vertreten durch den Magistrat
Obere Königsstraße 8
34112 Kassel
- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

Sven Göbel

Ulmenstraße 26
34314 Espenau - Hohenkirchen
- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem 706 m² großen Grundstück „Staufenbergstraße 2A“ (Flurstück Nr. 5/164 der Flur 42, Gemarkung Kassel) im Stadtteil Philippinenhof-Warteberg. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger hat der Stadt hierzu einen Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) vorgelegt und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, weil die derzeitige planungsrechtliche Situation (Bebauungsplan Nr. V/5 für das Gebiet zwischen Staufenbergstraße, Am Warteburg, Hohenkirchener Straße, Philippinenhöfer Weg“, in Kraft getreten am 06.02.1971) eine Genehmigung des Vorhabens nicht zulässt. Der Vorhabenträger hat mit Antragstellung die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten zugesichert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 24.06.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V/5 - 1. Änderung „Staufenbergstraße 2A“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Mit der ebenfalls am 24.06.2019 beschlossenen Entwurfsfassung wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) in der Zeit vom 08.07. – 16.08.2019 entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages sind die Planung und die Durchführung des Vorhabens sowie die Erschließung des Grundstückes (soweit nicht bereits vorhanden).

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 02.04.2019 (Anlage 1),
- b) der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Entwurfsfassung vom 02.04.2019 (Anlage 2) und
- c) die Gebäudeplanung – Grundrisse, Schnitte – Stand 25.03.2019 (Anlage 3).

§ 3

Bebauungsplan, Übernahme Planungskosten

- (1) Der Vorhabenträger wird den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V/5 - 1. Änderung „Staufenbergstraße 2A“ auf seine Kosten erstellen. Er verpflichtet sich, die entstehenden Kosten für die Erstellung der Planunterlagen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu übernehmen und auf eigene Kosten bei der Durchführung aller Verfahrensschritte nach Maßgabe des Baugesetzbuches mitzuwirken.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens obliegt der Stadt.

- (2) Kosten der gemeindlichen Bediensteten im Bauleitplanverfahren werden durch die Stadt getragen.

§ 4

Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf dem 706 m² großen Grundstück ein Gebäude mit 6 Wohnungen zu errichten. Das Wohngebäude wird mit drei oberirdischen Geschossen (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss, Satteldach) auf der Grundlage der im Anhang dargestellten Gebäudeplanung (Anlage 3) errichtet.

Die Hauszuwegung ist etwa mittig direkt von der Staufenbergstraße vorzusehen. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind hierzu seitlich (2 x 3 Stellplätze) ebenso wie Fahrradabstellmöglichkeiten im Vorgartenbereich anzuordnen.

§ 5

Begrünungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V/5 1. Änderung „Staufenbergstraße 2A“ festgesetzten und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Begrünungsmaßnahmen (Heckenpflanzung um die Stellplätze, Pflanzung von 3 heimischen Laubbäume) nach Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel auf seine Kosten durchzuführen und eine fachgerechte Pflege im Hinblick auf einen dauerhaften Erhalt sicherzustellen.
- (2) Die Begrünungsmaßnahmen sind im Zuge der Fertigstellung des Vorhabens auszuführen, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung folgenden nächsten Vegetationsperiode.
- (3) Bei sämtlichen Begrünungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Bepflanzung nicht in die öffentliche Straßenfläche hineinragt und dass die Sicht bei Parkvorgängen und zum Eingangsbereich dauerhaft freigehalten wird.

§ 6

Stellplätze

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch dargestellten Kfz-Stellplätze (1 Stellplatz je Wohnung) mit einer nutzbaren Fläche von mindestens 2,50 m

Breite und 5,00 m Länge entsprechend den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V/5 1. Änderung „Staufenbergstraße 2A“ festgesetzten Vorgaben zur Gestaltung herzustellen und darüber hinaus keine weiteren Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen (Anlage 3).

- (2) Für die im Vorhaben- und Erschließungsplan im Hauszugangsbereich zeichnerisch dargestellten Fahrradstellplätze sind diebstahlsichere Abstellmöglichkeiten in ausreichender Größe zu schaffen. Für einen Anlehnbügel, an den zwei Fahrräder angeschlossen werden können, sind dabei mindestens 1,50 m Breite und 2 m Länge entsprechend vorzusehen.

§ 7

Regelungen zur Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, Versetzen von Verkehrsschildern etc.), die zur Erschließung des Grundstückes (z. B. Zufahrten) notwendig werden, und die Befestigung des Streifens zwischen Grundstücksgrenze und der hinteren Bordsteinkante im Vorfeld beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel zu beantragen und hinsichtlich der Planung sowie des Oberbaus frühzeitig abzustimmen.
- (2) Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.
- (3) Wenn Straßenleuchten für die Bauarbeiten temporär entfernt werden müssen, ist für eine provisorische Straßenbeleuchtung zu sorgen. Die Kosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.
- (4) Im Zeitraum der Umsetzung der Anpassungsarbeiten übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht im von der Baumaßnahme betroffenen Baufeld bis zum Zeitpunkt der Abnahme durch das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel. In diesem Zeitraum haftet der Vorhabenträger für jeden Schaden, der durch die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht entsteht, und er stellt die Stadt Kassel von allen Ansprüchen Dritter, insbesondere Schadensersatzansprüchen frei.

§ 8

Brandschutz

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ein Brandschutzkonzept aufzustellen und dieses frühzeitig mit der Feuerwehr der Stadt Kassel abzustimmen.
- (2) Das Objekt ist zur besseren Auffindbarkeit im Notfall straßen- und zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.

§ 9

Ver- und Entsorgung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Städtische Werke Netz + Service GmbH frühzeitig in die Erschließungsplanung mit dem Ziel einzubinden, das Versorgungskonzept abzustimmen.
Die entstehenden Kosten für einen neuen Anschluss sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten und dieses frühzeitig mit KASSELWASSER abzustimmen. Die Entwässerung hat ausschließlich über private Kanäle des Vorhabenträgers zu erfolgen, die im Rahmen eines Entwässerungsantrages von KASSELWASSER zu genehmigen sind.

§ 10

Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie 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- und die Baukosten als auch für die Kosten der Erschließung. Weitergehende gesetzliche oder sich aus Nebenbestimmungen in den erforderlichen Bau- oder sonstigen Genehmigungen ergebenden Anforderungen bleiben unberührt.
- (2) Die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten sowie etwaiger Gutachterkosten, die sich durch die Einschaltung Dritter ergeben, erfolgt durch den Vorhabenträger unabhängig vom Inkrafttreten des Bebauungsplanes.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens vierundzwanzig Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens zwölf Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es dann innerhalb von vierundzwanzig Monaten nach Baubeginn fertig stellen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist durch Vorlage einer Bauabnahmebescheinigung nachzuweisen.
- (4) Bei Nichteinhaltung von Verpflichtungen aus § 10 Abs. 1 und 2 dieses Vertrages kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben.

§ 11

Unabhängigkeit der Entscheidungsfreiheit der Stadt

- (1) 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. Insbesondere wird durch diesen Vertrag kein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder einen bestimmten Planinhalt begründet.

§ 12

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger gemäß § 12 Abs. 5 BauGB mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der Vorhabenträger und ein etwaiger Rechtsnachfolger haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers 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 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 Abs. 6 BauGB etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einem gerichtlichen Streitverfahren herausstellen sollte.

§ 14

Schlussbestimmungen

- (1) Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (2) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) 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.
- (4) Gerichtsstand ist Kassel.

Espenau, den 26.01.2020

.....
Sven Göbel
Vorhabenträger

Kassel, den

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

Kassel, den

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

Anlagen:

- Nr. 1: Vorhaben- und Erschließungsplan i.d.F. vom 02.04.2019
(Originalmaßstab 1 : 250, unmaßstäblich verkleinert auf DIN A4)
- Nr. 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Entwurfsfassung vom 02.04.2019
(verkleinert auf Format DIN A4)
- Nr. 3 Gebäudeplanung – Grundrisse, Schnitte – Stand 25.03.2019
(Originalmaßstab 1 : 100, unmaßstäblich verkleinert auf DIN A4)