Durchführungsvertrag

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI / 47B
1. Änderung "Triftweg / Am Enkeberg"

Stand 15.01.2020

Zwischen **Stadt Kassel**
vertreten durch den Magistrat
Obere Königsstraße 8
34112 Kassel
- nachfolgend „Stadt" genannt -

und **Mustafa Özavci**
Wolfhager Straße 460
34128 Kassel
- nachfolgend „Vorhabenträger" genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung einer Wohngebäudegruppe auf einem etwa 650 m² großen Teil des Grundstücks „Am Enkeberg 1" (Flurstück 1/239, Flur 9, Gemarkung Wolfsanger, in Kassel) im Stadtteil Wolfsanger-Hasenhecke. 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. VI/47B „Hasenhecke", in Kraft getreten am 21.05.1991) 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 20.05.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VI/47B - 1. Änderung „Triftweg/ Am Enkeberg" gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Mit der ebenfalls am 20.05.2019 beschlossenen Entwurfsfassung wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) in der Zeit vom 03.06. – 12.07.2019 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) und die Umsetzung von Begrünungs-und Bepflanzungsmaßnahmen.

§ 2
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

a) der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 01.02.2019 (Anlage 1),
b) der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Entwurfsfassung vom 19.02.2019 (Anlage 2) und
c) die Gebäudeplanung – Grundrisse, Schnitt, Freiflächenplan in der Fassung vom 29.01.2019 (Anlage 3a – 3d).

§ 3
Bebauungsplan, Übernahme Planungskosten

(1) Der Vorhabenträger wird den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VI/47B - 1. Änderung „Triftweg/ Am Enkeberg“ 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
Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen

Das Vorhaben umfasst die geplante Bebauung auf dem ca. 650 m² großen Grundstücksteil so wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist. Die Wohngebäudegruppe für insgesamt 3 Wohneinheiten wird mit zwei oberirdischen Geschossen (begrüntes Flachdach, vgl. § 5 Abs. 2) auf der Grundlage der im Anhang dargestellten Gebäudeplanung (Anlage 3a – 3d) errichtet.

Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist das Entfernen der beiden auf dem Grundstück vorhandenen Eichen.

Die Erschließung der einzelnen Einheiten ist vom Triftweg aus vorzusehen. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind in die Gebäudekubatur zu integrieren, im Vorgartenbereich sind Fahrradabstellmöglichkeiten anzuordnen.

§ 5
Begrünungsmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VI/47B - 1. Änderung „Triftweg/ Am Enkeberg“ festgesetzten und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Begrünungsmaßnahmen (Pflanzung von 4 heimischen Laubbäumen, Heckenpflanzungen – vorzugsweise mit heimischen Gehölzen wie Eibe, Liguster, Hainbuche -, Gestaltung der Grundstücksfreiflächen) 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 (Anlage 1 und 2).

(2) Die Dächer der Gebäudegruppe sind extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. Es muss ein Abflussbeiwert von mind. 0,5 erreicht werden.

(3) Die Begrünungsmaßnahmen sind im Zuge der Fertigstellung des Vorhabens auszuführen, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung folgenden nächsten Vegetationsperiode.

§ 6
Stellplätze

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nur den einen für jede Wohneinheit in der Gebäudeplanung vorgesehenen Kfz-Stellplatz entsprechend der im Erdgeschoss-Grundriss dargestellten Anordnung im Gebäude herzustellen und darüber hinaus keine weiteren Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen (Anlage 3a).

(2) Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Fahrradabstellplätze (2 Stück je Wohneinheit) sind vandalismusgeschützt entsprechend der im Erdgeschoss-Grundriss dargestellten Anordnung auszuführen (Anlage 3a).

§ 7
Vorbereitung des Grundstücks, Fällung von Bäumen

1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Fällung der beiden auf dem Grundstück vorhandenen Eichen Genehmigungen beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel entsprechend der derzeit gültigen Baumschutzsatzung zu beantragen und im Falle der Genehmigung den Bestimmungen zum Ausgleich im Zuge der Fertigstellung des Vorhabens spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung folgenden nächsten Vegetationsperiode nachzukommen.

2) Die Fällung der Bäume darf unter Beachtung der allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar und nur nach von sachkundigem Personal durchgeführter Prüfung auf Nester, Höhlen usw. erfolgen.

3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zusätzlich zu den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VI/47B - 1. Änderung „Triftweg/ Am Enkeberg“ zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen für jeden zu fällenden Baum in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel je 1 großkronigen Laubbaum (Stammumfang mind. 20 cm) im Nahbereich des Vorhabens auf seine Kosten zu pflanzen und für mindestens 5 Jahre die fachgerechte Pflege zu übernehmen.

4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bereits im Vorfeld der Fällung für jeden zu fällenden Baum in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel je 1 Fledermauskasten und 2 Vogelnistkästen als artenschutzrechtliche Maßnahme im Nahbereich des Vorhabens auf seine Kosten anzubringen.

§ 8
Regelungen zur Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen, Baumschutz Straßenbäume

(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, im Vorfeld beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel zu beantragen und hinsichtlich der Planung sowie des Oberbaus frühzeitig abzustimmen.

(2) Die Kosten für diese Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel für die Bauphase Schutzmaßnahmen für die im Straßenrandbereich des Triftweges stehenden Bäume (Allee im Sinne § 13 BNatSchG) abzustimmen und für die Dauer der Bauzeit umzusetzen, um eine Beschädigung der Bäume, insbesondere der Starkwurzeln zu vermeiden (ggfls. ist eine von den geltenden Regeln abweichende Bauweise auszuführen, ggfls. ist Handschachtung erforderlich, vgl. auch § 10 Abs. 2).

Sämtliche Zufahrten sind so zu gestalten, dass die vorhandenen straßenbegleitenden Bäume in ausreichend großen Baumscheiben (mind. 8 m²) bestehen bleiben können. Bodenverdichtungen im Bereich der Pflanzflächen sind zu vermeiden. Eventuell erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen sind gemäß der DIN 18920 auszuführen.

Zur Überwachung eines fachgerechten Umgangs mit den Bäumen hat der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die gegenüber dem Umwelt- und Gartenamt eine ausreichende Fachkenntnis nachzuweisen hat.

(4) Wenn Straßenleuchten für die Bauarbeiten temporär entfernt werden müssen, ist für eine provisorische Straßenbeleuchtung zu sorgen. Die Kosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

(5) 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.

§ 9
Brandschutz

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ein Brandschutzkonzept aufzustellen und dieses frühzeitig mit der Feuerwehr der Stadt Kassel abzustimmen.

(2) Die Wohngebäudegruppe ist zur besseren Auffindbarkeit im Notfall straßen- und zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.

§ 10
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, die im Gehwegbereich vorhandene Infrastruktur der Städtische Werke Netz+ Service GmbH während der Bauphase und bei der Gestaltung und Herstellung der Überfahrten entsprechend der anerkannten Regeln der Technik, zu schützen und zu sichern (ggfls. ist Handschachtung erforderlich, vgl. auch § 8 Abs. 3).

Vor der Pflanzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Hecke am Triftweg und/ oder dem Bau von Einfriedungen ist die genaue Lage der Infrastruktur durch den Vorhabenträger zu erkunden und entsprechend zu schützen.

(3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass sich – ausgehend von der Station F6276 „Strukturbeton" - im nördlichen Teil des Grundstücks ein Mittelspannungskabel der Städtische Werke Netz + Service GmbH befindet. Hiervon ist auch das Baufeld betroffen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zum Umgang mit dem Mittelspannungskabel eine vertragliche Vereinbarung mit der Städtische Werke Netz + Service GmbH herbeizuführen und bauliche Maßnahmen im Bereich des Mittelspannungskabels nur in Abstimmung mit der Städtische Werke Netz + Service GmbH durchzuführen.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten und dieses frühzeitig mit KASSELWASSER abzustimmen. Er verpflichtet sich, sämtliche Kosten, die durch die Erstellung des Entwässerungskonzeptes entstehen, zu tragen.

Das anfallende Abwasser ist in die städtische Kanalisation abzuleiten. Entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes ist das Niederschlags-/ Oberflächenwasser auf dem privaten Grundstück zu

versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 11
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 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 ein Jahr 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 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 § 11 Abs. 1 und 3 dieses Vertrages kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben.

§ 12
Unabhängigkeit der Entscheidungsfreiheit der Stadt

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und 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.

§ 13
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 einer 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.

§ 14
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.

§ 15
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.

Kassel, den 23.01.2020

.....
Mustafa Özavci
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 01.02.2019
(Originalmaßstab 1 : 250, unmaßstäblich verkleinert auf DIN A4)

Nr. 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Entwurfsfassung vom 19.02.2019
(verkleinert auf Format DIN A4)

Nr. 3a-d Gebäudeplanung – Grundrisse, Schnitt, Freiflächenplan - Stand 29.01.2019
(Originalmaßstab 1 : 100, unmaßstäblich verkleinert auf DIN A4)