Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/11 „Martini-Quartier“
gemäß § 11 Baugesetzbuch

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

– nachfolgend „Stadt“ genannt –

und **MQ Projektentwicklungsgesellschaft mbH**
Karthäuserstraße 7-9, 34117 Kassel
vertreten durch die Geschäftsführer
Mario Hoebel, Matthias Foitzik und Michael Linker

– nachfolgend „Entwickler“ genannt –

Präambel

Der Entwickler beabsichtigt, das teilweise bebaute Areal der ehemaligen Martini-Brauerei im Stadtteil Vorderer Westen in Kassel in Kooperation mit unterschiedlichen Akteuren (Bauträger, Wohnungsbaugesellschaften, Baugemeinschaften, sozialen Trägern, Genossenschaften), die einzelne Baufelder erwerben und bebauen werden, als Wohn- und Mischgebiet gemäß Bebauungsplan zu konvertieren. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 1. Februar 2016 beschlossen, den Bebauungsplan Stadt Kassel Nr. II/11 „Martini-Quartier“ aufzustellen, mit dem auf dem Gelände der ehemaligen Martini-Brauerei die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen für u. a. die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers (Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete, § 4 und 6 BauNVO) sowie für eine neue öffentliche Verkehrsanlage (Verkehrsberuhigter Bereich, StVO, Zeichen 325.1) zwischen Kölnischer Straße und Emmerichstraße. Das Projekt trägt die Bezeichnung „Martini-Quartier“.
Der Flächennutzungsplan des Zweckverband Raum Stadt Kassel stellt die Flächen des Geltungsbereiches – abgesehen von der als Straßenverkehrsfläche dargestellten Kölnischen Straße – als gewerbliche Baufläche dar und wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dessen Rechtskraft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Entwickler hat in enger Abstimmung mit der Stadt in den Jahren 2015 und 2016 ein städtebauliches Konzept erarbeiten lassen, das die Grundlage für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan bildet.

Zur Regelung aller städtebaulichen, organisatorischen und Erschließungs-Maßnahmen, die als Erkenntnis aus dem Bebauungsplanverfahren hervorgegangen und die Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens sind, wird dieser Städtebauliche Vertrag geschlossen.

§ 1
Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand dieses Vertrages sind die Erstellung des Bebauungsplanes sowie die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen auf dem Areal der ehem. Martini-Brauerei. Darüber hinaus die Herstellung der Zufahrt / Anbindung der öffentlichen Verkehrsfläche an die Kölnische Straße und an die Emmerichstraße sowie Anlage eines öffentlichen Gehweges entlang der Südseite der Emmerichstraße als Lückenschluss des Gehweges zwischen Hardenbergstraße und Uhlandstraße / Ecke Emmerichstraße. Dieser Städtebauliche Vertrag trifft weitere Regelungen zu folgenden Maßnahmen und Teilmaßnahmen des Gesamtvorhabens:

   - Eintrag von Wegerechten im Grundbuch im Zuge des Verkaufs der Baugrundstücke
   - Eintragung von Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel
   - die verkehrliche Erschließung des Grundstückes
   - die Herstellung aller Versorgungsmedien durch die beteiligten Leitungsträger
   - oberirdische Parkplätze für Carsharing
   - Gestaltung von Freiflächen
   - Regelungen zu den Kellern unter der öffentlichen Erschließungsstraße

2. Das Vertragsgebiet umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke, die im Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 3-1) als umgrenzter Geltungsbereich enthalten sind. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/11 „Martini-Quartier“ umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 50 in der Gemarkung Kassel: 9/14 (teilweise), 29/11 (teilweise), 30/2, 32/4, 39/1 (teilweise), 52/8 (teilweise), 798/30, 823/30, 834/30, 835/30 und 836/30. Die gesamte Liegenschaft der ehemaligen Martini-Brauerei umfasst das Grundstück Gemarkung Kassel, Flur 50, Flurstück-Nr. 32/4.

§ 2
Bestandteile des Vertrages

Wesentliche Bestandteile des Vertrages sind:

1. Städtebauliches Konzept (Anlage 1)
2. Lageplan Öffentliche Verkehrsflächen mit Darstellung der zu übertragenden Flächen (Anlage 2-1)
3. Lageplan Überlagerung Städtebau / Öffentliche Verkehrsfläche / Kelleranlagen UG3 (Anlage 2-2)
4. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2017 (Anlagen 3-1, 3-2 vom 03.05.2017).
5. Lageplan Stellplatzkonzept (Anlage 4)
6. Lageplan und Längsschnitt Planstraße – Vorentwurf – des PBG Planungsbüro Grimm, Stand 03.05.2017 (Anlagen 5-1 und 5-2)
7. Lageplan Leitungstrassen – Vorentwurf – des PBG Planungsbüro Grimm, Stand 03.05.2017 (Anlage 6)
8. Konzept Leitungstrassen – Lageplan + Querprofil – des PBG Planungsbüro Grimm, Stand 06.06.2017 (Anlage 7)
9. Lageplan Verkehrsanlagen Überlagerung UG 1+2 (Anlage 8)
10. Lageplan Verkehrsanlagen Überlagerung UG 1+2 (Anlage 9)
11. Lageplan zu Schnittstellen/Anschlussbereichen der herzustellenden Verkehrsanlagen an

bestehende Verkehrsflächen (Anlage 10)

12. Machbarkeitsstudie zur Gründung der Erschließungsstraße auf dem Gelände der ehemaligen Martini-Brauerei (Büro UNDERyourfeet vom 07.04.2017) (Anlage 11)
13. Lageplan mit Darstellung der gemäß Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Anlage 12)
14. Lageplan mit Darstellung der gemäß Machbarkeitsstudie zur Gründung der Erschließungsstraße zu verfüllenden oder statisch entsprechend zu ertüchtigenden Kellerbereiche (UG 1 und 2) (Anlage 13)

§ 3
Bebauungsplan

Der Entwickler wird den Bebauungsplan auf seine Kosten erstellen. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens obliegt der Stadt. Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 1. Februar 2016 begonnen. Die Offenlage wurde in der Zeit vom 3. Juli 2017 bis 11. August 2017 durchgeführt. Im Nachgang zum Beschluss des Städtebaulichen Vertrages, wird der Bebauungsplan den zu beteiligenden städtischen Gremien zum Satzungsbeschluss vorgelegt.
Der Entwickler stellt sicher, dass der Stadt Kassel durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten entstehen.

§ 4
Beschreibung des Vorhabens

Der Entwickler beabsichtigt in Kooperation mit weiteren Akteuren / Investoren / Wohnungsbauunternehmen, das im Eigentum der Einbecker Brauhaus befindliche Gelände der ehemaligen Martini-Brauerei im Stadtteil Vorderer Westen in Kassel einer Wohn- und Mischbebauung zuzuführen und hierfür die Projekt-Koordination, städtebauliche Entwicklung sowie die Erschließung zu übernehmen. Die Liegenschaft des künftigen als „Martini-Quartier“ bezeichneten gemischt genutzten Quartiers befindet sich gegenwärtig noch im Eigentum der Einbecker Brauhaus AG. Zwischen dem Entwickler und dem Grundstückseigentümer besteht ein Kaufvorvertrag mit Auflassungsvormerkung sowie eine Zusatzvereinbarung, in denen sich der Entwickler verpflichtet die Liegenschaft im Ganzen oder in Teilflächen bis spätestens 29.12.2017 zu erwerben oder das Recht zum Kauf im Ganzen oder in Teilflächen von ihm zu benennenden Dritten zu überlassen.
Die Einbecker Brauhaus AG hat sich im Gegenzug in vorgenanntem Kaufvorvertrag sowie der Zusatzvereinbarung zum Abbruch der vorhandenen Bauwerke verpflichtet, soweit diese nicht gemäß der künftigen Nutzungsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ genutzt werden. Des Weiteren verpflichtet sich der Entwickler zum Erhalt der denkmalgeschützten Tiefkeller und des ehemaligen Sudhauses. Diese unterhalb des bestehenden Geländes im Untergrund in bis zu 17 bis 20 m unter Geländeoberkante auf drei Ebenen vorhandenen Gewölbekeller aus ursprünglich bergmännischem Abbau von Kalkstein sollen in Teilen im Bereich der höher gelegenen Ebenen (UG 1 und 2), insbesondere im Bereich der obersten, nur 1,50 bis 2,00 m unter Geländeoberkante gelegene Ebene, aus statischen Gründen verfüllt oder ertüchtigt werden (zur Gründung ergänzende bautechnische Maßnahmen zur Gewährleistung der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit). Die geplante öffentliche Straßentrasse verläuft weitestgehend in Längsachse der oberflächennahen Gewölbekeller des UG 1 und 2 und quert auch Treppenhäuser und Querverbindungen zwischen den einzelnen Gewölben. Das vorliegende Gründungskonzept zeigt unterschiedliche Varianten auf, von denen die Variante B.1 (vollständiger Abbruch der Gewölbe von der Geländeoberkante aus und Verfüllung der Hohlräume) zur Umsetzung kommen wird und für die ein entsprechender statischer Nachweis vom Entwickler zu erbringen ist (siehe

auch § 9 dieses Vertrags). Die Teile der Keller, die unter der öffentlichen Erschließungsstraße liegen, werden gemäß dieser Variante vom Entwickler fachgerecht verfüllt und sollen in das Eigentum der Stadt übergehen (siehe Anlage 13).
Der Entwickler verpflichtet sich zudem zur Umsetzung des Projektes gemäß dem städtebaulichen Entwurf (Anlage 1). Für die Erschließung des Gebietes ist die Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen erforderlich (Verkehrswege, leitungsgebundene Medien), die durch den Entwickler in eigener Verantwortung und in Abstimmung mit den Leitungsträgern sowie der Stadt Kassel geplant und hergestellt wird. Daneben verpflichtet sich der Entwickler, alle durch das Vorhaben ausgelösten und erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Raum in Abstimmung mit der Stadt zeitgerecht zu planen, durchzuführen und die Kosten zu tragen. Die Sicherung der Erfüllung dieser vertraglichen Verpflichtungen des Entwicklers erfolgt über eine Bürgschaft des Entwicklers gegenüber der Stadt Kassel in Höhe von 900.000 EUR.
Auf dem Privatgelände werden gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen. Diese Verpflichtung ist von dem Entwickler an etwaige spätere Einzeleigentümer weiterzugeben.
Im künftigen Quartier werden Car-Sharing-Stellplätze als Angebot für eine nachhaltige Mobilität hergestellt, ebenso Fahrradabstellplätze gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans. Dem städtebaulichen Konzept ist ein Freiflächengestaltungs-Konzept hinterlegt, das in Teilen in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt ist. Darüber hinaus werden Vereinbarungen zur Gestaltung der Freiflächen im städtebaulichen Vertrag getroffen. Zur Sicherstellung einer qualitätvollen Architektur sind die Entwürfe der geplanten Gebäude vor Einreichung der Bauanträge zur Abstimmung derselben dem Beirat für Stadtgestaltung der Stadt Kassel vorzulegen.
Das Quartier soll künftig mit Nahwärme aus dem Fernwärmenetz der Städtischen Werke Energie und Wärme GmbH versorgt werden.

§ 5
Innere Erschließung

1. Der Entwickler stellt die nach diesem Vertrag nebst dessen Vertragsanlagen vorgesehenen öffentlichen Erschließungsanlagen auf eigene Kosten nach Maßgabe dieses Vertrages und der Pläne nach Anlagen 1-9 dieses Vertrags her und beabsichtigt, diese nach Fertigstellung ohne Gegenleistung auf die Stadt zu übertragen. Diese Verpflichtung wird über die in § 4 genannte Bürgschaft abgesichert. Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach Abnahme und Inbetriebnahme in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
2. Die Herstellung aller leitungsgebundenen Medien erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern, an deren Medien im öffentlichen Raum angeschlossen wird.

    - Für die Entwässerung des Gebietes ist durch den Entwickler die erforderliche Genehmigung durch den Entwässerungsbetrieb KASSELWASSER einzuholen:
      Für die innere Erschließung soll ein neuer Mischwasserkanal hergestellt werden, der in der Emmerichstraße an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden soll. Die Anbindung hat den Regeln der Technik entsprechend zu erfolgen und ist rechtzeitig mit KASSELWASSER abzustimmen. Die Entwässerung der privaten Grundstücke erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerungssatzung der Stadt Kassel ist zu berücksichtigen. Zu dem geplanten Mischwasserkanal und den Schächten in der öffentlichen Erschließungsstraße ist ein Abstand von 0,70 m ab Außenkannte Rohr / Schacht zu den anderen Versorgungsleitungen einzuhalten. Derzeit ist das Grundstück über vorhandene Anschlussleitungen in der Kölnischen Straße und der Hardenbergstraße erschlossen. So-

fern diese Anschlussleitungen beibehalten werden sollen, ist sicherzustellen, dass diese in einem ordnungsgemäßen Zustand sind und den aktuell anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Ein Gesamtentwässerungskonzept ist unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Anschlüsse zu erstellen, mit KASSELWASSER abzustimmen und auf Grundlage eines Entwässerungsantrages zu genehmigen.

- Die Stromversorgung des Baugebietes ist in Abstimmung mit den Städtischen Werken, Netz und Service GmbH herzustellen.
  Für etwa erforderliche Verlegungen vorhandener leitungsgebundener Medien auf dem Gelände (Fernwärme, Gas, Wasser, Telekom etc.) übernimmt der Entwickler die Planung (sofern von den Leitungsträgern keine Planung erfolgt) und die Koordination sowie die Kosten (sofern diese nicht durch die Leitungsträger selbst zu tragen sind).

3. Der Entwickler stellt in der Vertragsgestaltung mit etwaigen späteren Einzeleigentümern von Grundstücken, Wohneinheiten oder Gebäuden sicher, dass private Erschließungsanlagen und Erschließungsflächen anteilig zu erwerben, zu betreiben und zu unterhalten sind sowie die Verkehrssicherung dauerhaft gewährleistet ist.

3. Der Entwickler stellt in der Vertragsgestaltung mit etwaigen späteren Einzeleigentümern von Grundstücken, Wohneinheiten oder Gebäuden sicher, dass die gemäß Bebauungsplan mit Wegerechten für die Allgemeinheit zu belastenden privaten Erschließungsanlagen und Erschließungsflächen (im Bebauungsplan mit G oder G/F gekennzeichnet) einheitlich gestaltet werden: Für diese Flächen ist zu gewährleisten, dass sie mit einem Natursteinpflaster hergestellt werden und nicht mit Einfriedungen, Stellplätzen, Mülltonnen- und/oder Fahrradabstellplätze (mit Ausnahme von Besucherstellplätzen im Bereich gewerblicher Nutzungen) oder sonstigen Elementen überbaut werden. Die Gestaltung dieser Flächen muss den Anforderungen gemäß DIN 18040-1 (Barrierefreies Bauen) bzw. DIN 18040-3 (Oberflächengestaltung von Pflaster- und Plattenbelägen, sowie wassergebundenen Decken) entsprechen, mindestens sind jedoch die Zugänge zu den Gebäuden entsprechend barrierefrei herzustellen.

§ 6
Stellplätze

Der Entwickler verpflichtet sich bzw. gibt diese Verpflichtung an Erwerber von zukünftigen Grundstücken durch entsprechende Vertragsgestaltung mit etwaigen späteren Einzeleigentümern zu folgendem:

1. Auf dem Grundstück werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie gemäß Stellplatzkonzept (Anlage 4) Garagengeschosse bzw. tlw. oberirdische Stellplätze errichtet, um alle nach den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlichen Stellplätze / nachzuweisenden Kfz- Stellplätze darin unterzubringen. Die Garagengeschosse werden im Bereich von Fahrstühlen auch rollstuhlgerechte Parkplätze aufweisen.
2. Die Zufahrten zu Tiefgaragen und der Erschließungsstraße sind so anzuordnen, dass ausreichend große Sichtfelder auf die anschließenden Gehwege und nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - RASt - auf die Fahrbahn dauerhaft freigehalten werden.
3. Die Gestaltung der Stellplätze auf privater Fläche hat auf Grundlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GaVO) zu erfolgen.
4. Der Entwickler wird auf dem Gelände eine Fläche für Carsharing mit bis zu drei Parkplätzen gemäß Festsetzung im Bebauungsplan herstellen.
5. Die pro Wohneinheit nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sind witterungsgeschützt in

Garagen, Nebengebäude oder Keller- bzw. Kellerersatzräumen vorzusehen. Zuwege sind barrierefrei herzustellen. Fahrradabstellplätze für Besucher werden in der Nähe der jeweiligen Hauseingänge durch Fahrradbügel zur Verfügung gestellt. Die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel (Fahrräder) bildet im Zusammenspiel mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die rechtliche Grundlage für die Herstellung der erforderlichen Anzahl sowie die Lage der Stellplätze für Pkw und Fahrräder. Radabstellanlagen in Tiefgaragen sind ausschließlich in Eingangsnähe anzuordnen. Bei der Anlage von Fahrradabstellplätzen ist die zukünftige Entwicklung der E-Mobilität zu berücksichtigen, daher sind Bauvorbereitungen für die Installation der erforderlichen Ladetechniken in den Garagen zu tätigen (Mindestanforderung: Leerrohre zur Nachrüstung von Ladestationen).

§ 7
Gestaltung der Freiflächen

Der Entwickler verpflichtet sich, die Planung und Gestaltung der Außenanlagen auf der Grundlage des Vorentwurfs gem. Städtebaulichem Konzept (Anlage 1) umzusetzen bzw. diese Verpflichtung an Erwerber von zukünftigen Grundstücken durch entsprechende Vertragsgestaltung weiterzugeben. Dabei sind den Wohngebäuden zugeordnete Freiflächen mit vegetationsfähigen Schichten (über Unterbauungen mind. 0,40 m, für Baumpflanzungen mind. 0,80 m) und eine platzartige Freifläche als „Quartiersplatz“ im Bereich des ehemaligen Sudhauses in der Quartiersmitte herzustellen.
Der Entwickler verpflichtet sich bzw. gibt diese Verpflichtung an Erwerber von zukünftigen Grundstücken weiter, alle im Bebauungsplan und im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Fuß- und Radwegeverbindungen barrierefrei herzustellen.
Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind spätestens in der nach Fertigstellung des jeweiligen Bauwerks folgenden Pflanzperiode auszuführen (spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauwerks).
Der Entwickler verpflichtet sich bzw. gibt diese Verpflichtung an Erwerber von zukünftigen Grundstücken weiter, die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.
Der Entwickler verpflichtet sich bzw. gibt diese Verpflichtung an Erwerber von zukünftigen Grundstücken weiter, einen qualifizierten Freiflächenplan zu erstellen, diesen mit dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen und dem Bauantrag der jeweiligen Bauvorhaben beizufügen bzw. diese Verpflichtung an Erwerber von zukünftigen Grundstücken weiterzugeben.

§ 8
Äußere Erschließung – Anschluss an öffentliche Verkehrsanlagen

Die Siedlungsentwicklung im Bereich des Martini-Geländes mit künftig rund 170 bis 200 Wohneinheiten erfordert zur Gewährleistung des Verkehrsablaufs die Herstellung und den Anschluss einer öffentlichen Erschließungsstraße zwischen Kölnischer Straße und Emmerichstraße. Der Entwickler verpflichtet sich, alle durch die Quartiersentwicklung erforderlich werdenden Maßnahmen im öffentlichen Raum in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt, fach- und zeitgerecht zu planen, zu bauen und die Kosten einschließlich der evtl. erforderlichen Grunderwerbskosten zu tragen. Dies schließt auch die Kosten für die Entfernung der vorhandenen Mauer einschließlich Vegetation sowie Herstellung der erforderlichen Schotter- und Asphalt-Tragschichten in Emmerichstraße ein. Diese Verpflichtung wird über die in § 4 genannte Bürgschaft abgesichert. Sämtliche Anpassungsarbeiten im Rahmen des Vorhabens (Einmündungsbe-

reiche, Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, vorhandene Längsparkstreifen, etc.), die zur Erschließung des Vorhabens an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld bei der Stadt Kassel zu beantragen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren. Dies betrifft Maßnahmen im Straßenraum der Emmerichstraße und der Kölnischen Straße.
Der notwendige Bauumfang ist dem beigefügten Lageplan (Anlage 5-1) zu entnehmen. Konkret betrifft dies folgende Punkte:

- Herstellung der Einmündungsbereiche mit durchgezogenem Bord an der Kölnischen Straße und an der Emmerichstraße als Gehwegüberfahrt.
- Herstellung einer Gehweganlage an der Südseite der Emmerichsstraße auf der Breite des Geländes der Martini-Brauerei zwischen vorhandener Gehwegfläche im Bereich Emmerichstraße / Uhlandstraße und vorhandenem Gehweg im Bereich Hardenbergstraße / Emmerichstraße. Beseitigung der hier vorhandenen Vegetation/Bäume sowie der Mauer/Mauerreste.
- Der Ausbau umfasst auch die Herstellung des Anschlusses an die im Bestand asphaltierte Fahrbahnfläche der Emmerichstraße Entfernung der vorhandenen Mauer einschließlich Vegetation sowie Herstellung der erforderlichen Schotter- und Asphalt-Tragschichten im Bereich von herzustellendem Gehweg und Einmündung der Planstraße sowie im Bestand asphaltierte Fahrbahnfläche der Kölnischen Straße. Der Anschluss an die vorhandenen Fahrbahnen erfolgt durch Erneuerung / Angleichung der asphaltierten Fahrbahndecke parallel zum jeweils neu hergestellten Bord im Anschlussbereich von Gehweg und/oder Einmündungsfläche auf einer Breite von ca. 0,50 m sowie den Bereich zwischen dem geplanten Gehweg und dem von Vegetation und Mauer/Mauerresten eingefassten Teilstück zzgl. 0,50 m Arbeitsraum. Im kompletten Rückbaubereich der Vegetation/Mauer muss die Fahrbahn grundhaft erneuert werden. Sowohl der Rückbau der Vegetation/Mauer als auch die Fahrbahnarbeiten exclusive Asphaltdeckschicht gehen zu Lasten des Entwicklers.
- Aufbau, Oberbau, Materialien und Verlegemuster aller öffentlichen Flächen sowie der Erschließungsstraße sind im Vorfeld mit der Stadt Kassel abzustimmen.
- Alle für die weitere Planung erforderlichen Abstimmungen mit den betroffenen Ämtern der Stadt Kassel. Entsprechende Abstimmungen zum Bauablauf sind ebenfalls mit den Vor- und Entsorgungsträgern zu treffen.

1. Grundlage für die Maßnahmen bildet der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Plan „Lageplan und Längsschnitt Planstraße – Vorentwurf – des PBG Planungsbüro Grimm, Stand 03.05.2017 (Anlagen 5-1 und 5-2), der durch den Entwickler in Abstimmung mit der Stadt Kassel zum Entwurf und zur Ausführungsplanung gebracht wird. Alle abgestimmten Pläne sind spätestens sechs Wochen vor Baubeginn zur Freigabe beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt vorzulegen unter Einhaltung der straßenbautechnischen Regelwerke sowie der RE der Stadt Kassel.
2. Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten im Einmündungsbereich Planstraße / Emmerichstraße und Planstraße / Kölnische Straße übernimmt der Entwickler die Verkehrssicherungspflicht. Der Entwickler haftet verschuldensunabhängig bis zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlage (Öffentliche Verkehrsanlage, abwassertechnische Anlagen) und der Beendigung der Arbeiten in o. g. 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 sonst wie verursacht werden. Der Entwickler stellt die Stadt von allen Ansprüchen Dritter, insbesondere auch von allen Schadensersatzansprüchen Dritter für die Bauarbeiten in o. g. Bereichen frei.

Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

3. Die Vergabe der Bauleistung hat in Abstimmung mit der Stadt (Entscheidung innerhalb von vier Wochen) an eine fachlich anerkannte Firma zu erfolgen, die die Bedingungen für die Vergabe öffentlicher Aufträge erfüllt. Die Firma hat die erforderliche Qualifikation (Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit) nachzuweisen. Außerdem muss die Firma als Straßenbaubetrieb in der Handwerksrolle eingetragen sein.
4. Zur Sicherung der Erfüllung der straßenbaulichen und verkehrstechnischen Leistungen des Entwicklers aus diesem Vertrag ist eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 5,00 % der Baukosten (Vergabesumme) einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer zu beschaffen und vor Baubeginn der Stadt Kassel, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, in Verwahrung zu geben. Die Bürgschaft wird nach mangelfreier Abnahme der Bauleistung gemäß VOB zurückgegeben.
5. Zur Sicherung der Erfüllung der vertraglichen Mängelansprüche ist für die Dauer der Mängelanspruchszeit eine Sicherheitsleistung in Höhe von 3,00 % der Abrechnungssumme (Straßen und Kanalbau) einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer vor Übernahme der Bauleistung durch die Stadt Kassel an diese durch den Entwickler zu erbringen. Die Sicherheitsleistung kann durch eine Bankbürgschaft erbracht werden, welche bei der Stadt Kassel, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, in Verwahrung zu geben ist.
6. Die Kosten für die Bürgschaften werden durch die Stadt Kassel nicht erstattet, eine Stückelung ist nicht möglich.
7. Alle für die Maßnahme notwendigen zusätzlichen Gutachten (z.B. Bodengutachten, Kampfmittelgutachten, Umweltverträglichkeitsprüfung, etc.) sind vom Entwickler in Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt selbst zu beauftragen und die Kosten vollumfänglich zu tragen.
8. Weiterführende Regelungen hierzu sind in einem zwischen Stadt und Entwickler gesondert abzuschließenden Straßenausbauvertrag, der die zeitlichen und technischen Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Maßnahmen und Übergabe der Flächen regelt, zu treffen.

§ 9
Keller

In den Entwicklung- und Erschließungsverträgen, die der Entwickler mit den zukünftigen Grundstückskäufern schließt, wird geregelt, dass die Käufer der Baufelder sich verpflichten

- sich gegenseitig sowie der Stadt Kassel als Eigentümerin der öffentlichen Parzelle den Zutritt und die Durchquerung der Keller zu gewähren,
- Unterhalt und Betrieb der Entwässerung und Beleuchtung der Kelleranlagen gesamtschuldnerisch zu gewährleisten,
- und die Stadt Kassel von den hierdurch entstehenden Kosten freizustellen.

Für den Bereich der öffentlichen Straße gilt:

1. Der Bereich der öffentlichen Straße ist in einem standsicheren Zustand zu übergeben. Hierzu wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt (Ingenieurgesellschaft UNDERyourfeet, Bericht 2016-025-A01, vom 7. April 2017). Gemäß erfolgter Abstimmung sind die Kellerverfüllungen unter der öffentlichen Erschließungsstraße gemäß des o. g. Berichtes auszuführen.

2. Die statischen Berechnungen und die Ausführungspläne sind geprüft einzureichen. Der

Prüfingenieur bedarf der Zustimmung der Stadt Kassel.

3. Vor, während und nach den Arbeiten zur Kellerverfüllung ist der Keller im 3. UG vermessungstechnisch zu überwachen.

4. Die verbleibenden Kellerräume müssen ausreichend be- und entlüftet sein. Maßnahmen hierzu sind vor der Übergabe an die Stadt Kassel durchzuführen. Eine gutachterliche Stellungnahme ist erforderlich.

5. Die Entwässerung des anfallenden Wassers muss auch nach den Umbauten gewährleistet sein.

6. Die Zugänglichkeit der verbleibenden Keller muss für Kontrollen und Bauwerksprüfungen jederzeit ungehindert gewährleistet sein. Hierzu sind alle erforderlichen Schlüssel an die Stadt zu übergeben. Die Zugänglichkeit ist durch den Entwickler auch für Nachfolgegesellschaften / -eigentümer vertraglich abzusichern.

7. Bestandspläne sowie eine Fotodokumentation von der gesamten Kelleranlage (nach der Verfüllung) sind in digitaler- und Papierform an die Stadt Kassel zu übergeben.

8. Die verbleibenden Kellerräume sind vor der Übergabe auf gesundheitsgefährdende Stoffe zu untersuchen.

9. Vor der Übergabe der verbleibenden Keller an die Stadt Kassel ist im Auftrag des Entwicklers eine Bauwerksprüfung gemäß DIN 1076 durchzuführen. Die Prüfung muss von einem sachkundigen Ingenieur durchgeführt werden.

10. Alle oben beschriebenen Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit dem Amt für Geoinformation und Vermessung sowie dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel zu planen und durchzuführen.

§ 10
Übereignung von Grundstücksflächen

1. Die im beiliegenden Lageplan (Anlage 2-1) gelb und orange dargestellten Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Kassel, Flur 50, Flurstück 32/4 mit einer Größe von insgesamt etwa 1.183 m² soll als öffentliche Erschließung (Gehweg und verkehrsberuhigter Bereich / Erschließungsstraße) ausgebaut werden. Der Entwickler beabsichtigt, die vg. Flächen der Stadt unentgeltlich zu übereignen.
2. Die vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche quert Teile des auf dem Areal vorhandenen Kellersystems, das im Bereich der vorhandenen in bis zu 15 m Tiefe unter dem Gelände liegenden Felsenkeller erhalten werden soll. Die zu erhaltenden Kellerabschnitte unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sollen nicht baulich getrennt und verfüllt, sondern die Grenzziehung ist zwecks Zuordnung der Zuständigkeiten in den Kellerräumen in Abstimmung mit dem Amt Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel zu kennzeichnen. Entsprechende Planunterlagen zum späteren Eigentum sind beizufügen.
3. Dem Entwickler ist bekannt, dass für die eigentumsrechtlichen Regelungen der Zustimmung der städtischen Gremien erforderlich ist.
4. Die eigentumsrechtliche Regelung soll nach der Zustimmung der städtischen Gremien mit-

tels eines notariellen Grundstücksübertragungsvertrages oder innerhalb eines Vereinfachten Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden.

5. Dem Entwickler ist bekannt, dass der – zur Übereignung des Eigentums an den Erschließungsflächen erforderliche – notarielle Grundstücksübertragungsvertrag bereits zeitnah nach Vorliegen der Erschließungsplanung beurkundet werden soll.
6. Die tatsächlich zu übereignenden Flächen und deren endgültige Größe ergeben sich erst nach Fertigstellung der Maßnahme (einschließlich Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen) und erfolgter Schlussvermessung.
7. Die vermessungstechnische Zerlegung des Grundstücks soll zum frühestmöglichen Zeitpunkt erfolgen und wird von dem Entwickler in Auftrag gegeben.
8. Die erforderliche Straßenschluss- und Liegenschaftsvermessung soll bei einer nach dem HVGG bestellten Vermessungsstelle in Auftrag gegeben werden. Alle Arbeiten sind mit der Stadt Kassel (Amt Vermessung und Geoinformation, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt und Liegenschaftsamt) abzustimmen.
9. Alle mit Abschluss und Durchführung der Grunderwerbsregelung entstehenden Kosten, insbesondere die Vermessungskosten, die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeiten gem. §§ 11 und 12 dieses Vertrages und ggf. Notariatsgebühren sowie Gerichtskosten (Grundbuchamt) sind von dem Entwickler zu tragen.

§ 11
Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger / Herstellung der Wege / Baulasten

1. Der Entwickler verpflichtet sich, die Eintragung folgender beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten im folgenden Rang und im Rang vor Verwertungsrechten in Abteilung III des Grundbuches kostenfrei und entschädigungslos zu bewilligen und zu beantragen bzw. diese Verpflichtung an Dritte (Grundstückserwerber) weiterzugeben:
   1.1. Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Festsetzung im Bebauungsplan (Anlagen 3-1, 3-2 und Anlage 12)
   1.2. Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechte für Anlieger und jeweiligen Leitungsträger (Ver- und Entsorgungsunternehmen) gemäß Festsetzung im Bebauungsplan (Anlagen 3-1, 3-2 und Anlage 12)
   1.3. Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrechte für Anlieger gemäß Festsetzung im Bebauungsplan (Anlagen 3-, 3-2 und Anlage 12)
2. Der Entwickler gestattet der Stadt Kassel die unentgeltliche und unterhaltungskostenfreie öffentliche Nutzung der mit Gehrechten und Fahrrechten für Radfahrer zu belastenden Teilflächen als öffentlichen Weg. Die Stadt Kassel ist berechtigt, auf der Fläche öffentlichen Verkehr zu eröffnen und die Fläche hierfür der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen.
3. Der Entwickler verpflichtet sich oder Dritte (Grundstückserwerber), die unter § 11 lit. 1, 1.1 bis 1.3 genannten Flächen bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellungsanzeige der Hochbaumaßnahmen so herzustellen, dass die Straßen und Wege entsprechend der o.g. Wegerechte benutzbar und verkehrssicher für die Benutzung durch die Allgemeinheit sind.
4. Der Entwickler verpflichtet sich, zur Sicherung der unter § 11 lit. 1. – 2 genannten Rechte die Eintragung entsprechender Baulasten bei der Stadt Kassel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, als Eigentümer zu beantragen und zu bewilligen bzw. diese Verpflichtung an Dritte (Grundstückserwerber) rechtsverbindlich bei Veräußerung zu übertragen.

§ 12
Dienstbarkeiten für Kellergewölbe

1. In dem Grundstück Gemarkung Kassel, Flur 50, Flurstück 32/4 befindet sich eine denkmalgeschützte Kelleranlage (Anlagen 8 und 9). Mit Übereignung des Grundstücks mit der öffentlichen Verkehrsfläche an die Stadt Kassel (§ 10) werden auch die vertikal unter dieser Verkehrsfläche befindlichen Gewölbekeller in das Eigentum der Stadt Kassel übergehen.

   Die Kellergewölbe sind durch zwei Eingänge zu erreichen, die sich auf den zu veräußernden Teilgrundstücken „Baufeld 2“ und „Baufeld 6“ befinden. Von den zu veräußernden Teilgrundstücken „Baufeld 4A/4B“, „Baufeld 7“ und „Baufeld 8“, die gleichfalls unterkellert sind, gibt es keine eigenen Zugänge, so dass die zukünftigen Eigentümer dieser Teilgrundstücken die zukünftig in ihrem Eigentum stehenden Keller nur über die auf fremden Grundstücken befindlichen Zugänge und teilweise auch nur durch Querung in fremden Eigentum stehender Keller erreichen können. Um jedem zukünftigen Eigentümer das Erreichen des „eigenen“ Kellers zu gewährleisten, werden entsprechende Grunddienstbarkeiten für die einzelnen Teilgrundstücke sowie die künftige Straßenparzelle bestellt.

   Der Entwickler gestattet dem jeweiligen Eigentümer des im Lageplan (Anlagen 8 und 9) gelb dargestellten Grundstücks Gemarkung Kassel, Flur 50, Flurstück 32/4 die Nutzung der übrigen Flächen des Flurstücks 32/4 einschließlich der vorhandenen bzw. noch zu errichtenden Gebäude und Keller, um die auf der gelb dargestellten Fläche teilweise vorhandenen Keller zu erreichen. Der Entwickler verpflichtet sich oder Dritte (Grundstückserwerber), der Stadt Kassel die dauernde ungehinderte unentgeltliche Inanspruchnahme und Benutzung der vg. Fläche einschließlich Gebäude und Keller entschädigungslos zu gestatten und dauerhaft zu gewährleisten. Die Gestattung beschränkt sich
   a) auf die im Lageplan „Überlagerung Städtebau / Öffentliche Verkehrsfläche / Kelleranlagen UG3“ (Anlage 2-2) dargestellte ca. 2,50 m breite oberirdische Zuwegung zu dem Gebäude in Baufeld 6,

   b) auf die im Lageplan „Überlagerung Städtebau / Öffentliche Verkehrsfläche / Kelleranlagen UG3“ (Anlage 2-2) dargestellte ca. 2,50 m breite Zuwegung (Treppe) durch das Gebäude in Baufeld 6 in den Keller
   und
   c) auf die im Lageplan „Überlagerung Städtebau / Öffentliche Verkehrsfläche / Kelleranlagen UG3“ (Anlage 2-2) dargestellte 2,50 bis ca. 5,00 m breite m breite Zuwegung durch die Kelleranlage (Querung von Baufeld 6, Baufeld 8, Baufeld 4 und Baufeld 2).

   Zur Sicherung der Zuwegung verpflichtet sich der Entwickler sicherzustellen, dass die Stadt Kassel (Amt Hochbau und Gebäudebewirtschaftung) jederzeit sämtliche zur Erreichung der Kelleranlage erforderlichen Schlüssel besitzt. Die jeweiligen Schlüssel sind der Stadt Kassel unverzüglich nach Einbau von Schlössern unentgeltlich auszuhändigen.

   Zur Sicherung der Zuwegung verpflichtet sich der Entwickler oder Dritte (Grundstückserwerber), das vorgenannte Recht durch die Eintragung der nachstehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Gehrecht) zugunsten der Stadt Kassel im Rang vor Verwertungsrechten in Abteilung III des Grundbuches kostenfrei und entschädigungslos zu bewilligen und zu beantragen:

   „Gehrecht und Recht zur baulichen Unterhaltung zu Gunsten der Stadt Kassel (Grundstück Gemarkung Kassel, Flur 50, Flurstück 32/4, Grundbuch von Kassel, Blatt 13892) sowie die

auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Keller unentgeltlich als Zuwegung zu der auf dem Grundstück des Berechtigten befindlichen Kelleranlage zu nutzen (Anlagen 8 und 9). Die Zugänglichkeit der Kelleranlage für den Berechtigten ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer sicherzustellen."

Die Stadt Kassel beabsichtigt, bei Übernahme der gelb dargestellten Fläche in ihr Eigentum zu Gunsten der Eigentümer der nicht gelb dargestellten Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Kassel, Flur 50, Flurstück 32/4 die Eintragung eines dem vorstehenden Absatz entsprechenden Rechtes zu Lasten der gelb dargestellten Fläche zu bewilligen bzw. zu übernehmen.

Gleichzeitig ist durch gesonderte vertragliche Vereinbarungen zu regeln, dass

- Unterhaltung und Betrieb der Entwässerung der Kelleranlagen (Abpumpen des in einem Pumpenschacht im südlichen Bereich der Kelleranlagen gesammelten Schichtenwassers aus dem Felsgestein) sowie
- Unterhaltung der Kelleranlagen durch die jeweiligen Eigentümer
- Unterhaltung und Betrieb der vorhandenen Beleuchtung der Kelleranlagen

gemeinschaftlich zu Lasten der Baufelder 2, 4, 6 und 8 erfolgt. Die Verortung der Stromversorgung der Kelleranlagen ist in Baufeld 2 vorgesehen.

Die vorstehend zu bestellenden Grunddienstbarkeiten sollen an erster Rangstelle in Abt. II in das Grundbuch eingetragen werden.

2. Die Vertragsparteien sind einig, dass die zu erhaltenden Tiefkeller auch nach der Veräußerung und Bebauung des Martini-Areals der Öffentlichkeit im Rahmen von Führungen zugänglich bleiben sollen.

   Mit dem Verein ViKoNauten e. V., eingetragen im Vereinsregister des AG Kassel unter VR 4610, vertreten durch die Vorstandsmitglieder Bernd Tappenbeck und Tom Gudella, Murhardstr. 33, 34119 Kassel ist ein entsprechender Gestattungsvertrag abzuschließen. Die Verpflichtung des Gestattungsvertrages ist zu übertragen.

§ 13
Regelung zur Gestaltung der Gebäude

Da die entstehenden Bauwerke in dem geplanten Umfang eine starke Prägung auch auf die Umgebung des Gebietes ausüben werden, ist die Gestaltung des Quartiers-Ensembles insgesamt von relevantem baukulturellem Interesse für die Allgemeinheit der Stadt Kassel. Der Entwickler verpflichtet sich daher, vor Einreichung der Bauanträge, zur Vorlage der Bauentwürfe und Abstimmung derselben mit dem Beirat für Stadtgestaltung der Stadt Kassel und gibt diese Verpflichtung an Dritte (Grundstückserwerber) weiter.

§ 14
Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

1. Der Entwickler verpflichtet sich zur Realisierung des vertragsgegenständlichen Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages, den anliegenden Plänen sowie den Festsetzungen des 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 Entwickler verpflichtet sich das Vorhaben max. 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem ersten Bauabschnitt zu beginnen.
3. Der Entwickler hat die Fertigstellung des Gesamtvorhabens nach Abschluss der Anschlussarbeiten der Leitungen auf den privaten Flächen an die Hauptleitungen in den öffentlichen Erschließungsanlagen durchzuführen, spätestens bis 31.12.2023.

§ 15
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 des Bebauungsplanes ungebunden.

§ 16
Haftungsausschluss

1. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB entsteht aus diesem Vertrag der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Entwicklers, der diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

2. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes oder dessen Änderung sind etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 17
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.

§ 18
Inkrafttreten des Vertrages

Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch die Vertragspartner in Kraft

Kassel, den

…….
Matthias Foitzik
Geschäftsführer
MQ Projektentwicklungs-
gesellschaft mbH
Karthäuserstraße 7-9
34117 Kassel

Kassel, den

…….
Mario Hoebel
Geschäftsführer
MQ Projektentwicklungs-
gesellschaft mbH
Karthäuserstraße 7-9
34117 Kassel

Kassel, den

…….
Michael Linker
Geschäftsführer
MQ Projektentwicklungsgesellschaft
mbH
Karthäuserstraße 7-9
34117 Kassel

Kassel, den

……..
Christian Geselle
Oberbürgermeister
Stadt Kassel- Magistrat

Kassel, den

……..
Christof Nolda
Stadtbaurat
Stadt Kassel- Magistrat

_____

Volker Mohr
(-63-)

_____

Heiko Büsscher
(-631-)

_____

Fabian Schäfer
(-6312-)

Anlagenverzeichnis:

1. Städtebauliches Konzept (Anlage 1)
2. Lageplan Öffentliche Verkehrsflächen mit Darstellung der zu übertragenden Flächen (Anlage 2-1)
3. Lageplan Überlagerung Städtebau / Öffentliche Verkehrsfläche / Kelleranlagen UG3 (Anlage 2-2)
4. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2017 (Anlagen 3-1, 3-2 vom 03.05.2017).
5. Lageplan Stellplatzkonzept (Anlage 4)
6. Lageplan und Längsschnitt Planstraße – Vorentwurf – des PBG Planungsbüro Grimm, Stand 03.05.2017 (Anlagen 5-1 und 5-2)

7. Lageplan Leitungstrassen – Vorentwurf – des PBG Planungsbüro Grimm, Stand 03.05.2017 (Anlage 6)
8. Konzept Leitungstrassen – Lageplan + Querprofil – des PBG Planungsbüro Grimm, Stand 06.06.2017 (Anlage 7)
9. Lageplan Verkehrsanlagen Überlagerung UG 1+2 (Anlage 8)
10. Lageplan Verkehrsanlagen Überlagerung UG 1+2 (Anlage 9)
11. Lageplan zu Schnittstellen/Anschlussbereichen der herzustellenden Verkehrsanlagen an bestehende Verkehrsflächen (Anlage 10)
12. Machbarkeitsstudie zur Gründung der Erschließungsstraße auf dem Gelände der ehemaligen Martini-Brauerei (Büro UNDERyourfeet vom 07.04.2017) (Anlage 11)
13. Lageplan mit Darstellung der gemäß Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Anlage 12)
14. Lageplan mit Darstellung der gemäß Machbarkeitsstudie zur Gründung der Erschließungsstraße zu verfüllenden oder statisch entsprechend zu ertüchtigenden Kellerbereiche (UG 1 und 2) (Anlage 13)