

Stuttgart, 21.10.2013

**Aufhebung des vorhabenbez. B-Plans mit Satzung über örtl. Bauvorschriften
Allmand-/Robert-Leicht-Str. (Hotel Römerhof) Vaihingen
(Vai 239)**
- **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ohne Anregungen gem. § 3 (2) BauGB**
- **Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	19.11.2013
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.11.2013

Beschlußantrag:

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Allmand-/Robert-Leicht-Straße (Hotel Römerhof) im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 239) mit Lageplan vom 27. November 2012 wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung zur Aufhebung vom 27. November 2012/19. April 2013. Im Rahmen der Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Allmand-/Robert-Leicht-Straße (Hotel Römerhof) 2004/7 wurde aufgestellt, um die damals geplanten Um- und Anbauten, die Modernisierung im Hotel- und Gaststättenbereich sowie den Neubau eines Wohnhauses und einer Tiefgarage zu ermöglichen.

Im seinerzeitig abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag hat sich die Vorhabenträgerin (Römerhof Hotelbetriebsgesellschaft mbH) verpflichtet, das Vorhaben spätestens 3 Jahre nach Wirksamkeit des Vertrags fertig zu stellen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans am 6. Mai 2004 wurde dieser Durchführungsvertrag wirksam. Die Durchführung sollte damit bis zum 6. Mai 2007 erfolgen. Dieser Verpflichtung ist die Vorhabenträgerin nicht nachgekommen. Die Vorhabenträgerin wurde mehrfach schriftlich aufgefordert, das Vorhaben

entsprechend der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Durchführungsfrist zeitnah zu realisieren bzw. eine Verlängerung der Durchführungsfrist zu beantragen. Da die Vorhabenträgerin am 2. Januar 2010 schriftlich bestätigt hat, dass sie die vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung vorgeschlagene Verlängerung der Durchführungsfrist nicht in Anspruch nehmen will, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Allmand-/Robert-Leicht-Straße (Hotel Römerhof) 2004/7 im Stadtbezirk Vaihingen unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben.

Nach § 12 Abs. 6 BauGB soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der Durchführungsfrist realisiert wird. Daraus ergibt sich für die Gemeinde grundsätzlich eine gesetzliche Verpflichtung zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens.

Unter Berücksichtigung von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung, die vom 15. Februar bis 14. März 2013 erfolgte, durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Beteiligte Stellen

keine

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag
2. Begründung zur Aufhebung vom 27. November 2012/19. April 2013
3. Lageplan zur Aufhebung vom 27. November 2012
4. Beteiligung der Behörden
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Allmand-/Robert-Leicht-Straße (Hotel Römerhof) 2004/7
 - a. Begründung vom 18. Juli 2003
 - b. Auszug aus dem Bebauungsplan (Lageplan) vom 18. Juli 2003
 - c. Städtebaulicher Vertrag vom 5. bzw. 9. Februar 2004
6. Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 2004/7 (Plandarstellung)

Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag

1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
2. Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Beteiligung der Behörden
4. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
5. Konsequenzen der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
6. Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
7. Änderungen vom 19. April 2013 in der Begründung zur Aufhebung vom 27. November 2012

1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 29. Januar 2013 beschlossen, die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Allmand-/Robert-Leicht-Straße (Hotel Römerhof) 2004/7 im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 239) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB einzuleiten und den Lageplan mit dem Geltungsbereich und die Begründung zur Aufhebung jeweils vom 27. November 2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Lageplan mit Geltungsbereich sowie die Begründung zur Aufhebung jeweils vom 27. November 2012 lagen vom 15. Februar bis 14. März 2013 öffentlich aus. Anregungen bzw. Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

3. Beteiligung der Behörden

Die von der Auslegung betroffenen Behörden wurden parallel zur Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Inhaltlich zu berücksichtigende Stellungnahmen liegen nicht vor. Die Prüfung der Stellungnahmen ist in Anlage 4 ersichtlich.

4. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Unter Berücksichtigung von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Da die Aufhebung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entbehrlich.

5. Konsequenzen der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Jahr 2004 wurden in diesem Geltungsbereich alle bisher geltenden Vorgängerbebauungspläne vollständig ersetzt; diese sind endgültig außer Kraft getreten.

Durch die ersatzlose Aufhebung des bisher geltenden Bebauungsplanes Allmand-/Robert-Leicht-Straße (Hotel Römerhof) 2004/7 ist die Zulässigkeit von

Vorhaben im Geltungsbereich künftig nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu beurteilen, wobei das Gebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vergleichbar mit einem allgemeinen Wohngebiet gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu betrachten ist.

Vorhaben in der unmittelbaren Umgebung zwischen Allmandstraße und Robert-Leicht-Straße sind ebenfalls nach § 34 BauGB allerdings in Verbindung mit einem einfachen Bebauungsplan aus dem Jahr 1934 zu beurteilen. Dieser trifft jedoch nur Festsetzungen zur überbaubaren Fläche, zur Verkehrsfläche und zur Stockwerkszahl der Gebäude, nicht aber zur Art der baulichen Nutzung.

Die Bebauung des Gebiets ist weitgehend abgeschlossen, eventuelle geringfügige Erweiterungs- und Umbauten sowie gebietsverträgliche Nutzungsänderungen können künftig auf Grundlage des § 34 BauGB geregelt werden.

Die Beurteilung künftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB entspricht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Die ursprünglich geplanten Um- und Anbauten mit Modernisierung des Hotel- und Gaststättenbereichs sowie der Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage sind damit in dem damals geplanten Umfang nicht mehr möglich.

6. Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Allmand-/Robert-Leicht-Straße (Hotel Römerhof) 2004/7 wird nach dem erfolgten Satzungsbeschluss und der nachfolgenden Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Stuttgart mit einem Aufhebungsvermerk entsprechend gekennzeichnet werden (siehe Anlage 6).

7. Änderungen vom 19. April 2013 in der Begründung zur Aufhebung vom 27. November 2012

Die Begründung zur Aufhebung vom 27. November 2012 wurde mit Datum vom 19. April 2013 im Kapitel 5 „Konsequenzen der Aufhebung des Bebauungsplanes“ im vierten Absatz, der die Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans aus dem Jahr 1934 erläutert, redaktionell geändert. Der Begriff „Höhe“ wurde durch „Stockwerkszahl“ ersetzt. Außerdem wurde im Kapitel 6 „Entschädigungsansprüche“ im 2. Absatz das fehlende Wort BauGB eingefügt. Eine erneute Auslegung bzw. Beteiligung der Behörden ist nicht erforderlich.

**Begründung für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Allmand-/Robert-Koch-Straße (Hotel Römerhof) 2004/7 im Stadtbezirk
Vaihingen (Vai 239)**

1. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist im Süden und Osten von der Robert-Leicht-Straße, im Westen von der Allmandstraße begrenzt und umfasst die Flurstücke 4833, 4841/1 und 4842.

2. Heutige Nutzung

Das Plangebiet ist mit dem Hotel- und Gaststättenbetrieb „Römerhof“ und einem Wohnhaus bebaut. Auf dem Flurstück 4841/1 befindet sich ein privater Parkplatz, der dem Hotelbetrieb zugeordnet ist.

3. Grund für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Allmand-/Robert-Leicht-Straße (Hotel Römerhof) wurde aufgestellt, um die damals geplanten Um- und Anbauten, die Modernisierung im Hotel- und Gaststättenbereich sowie den Neubau eines Wohnhauses und einer Tiefgarage zu ermöglichen.

Im städtebaulichen Vertrag hat sich die Vorhabenträgerin (Römerhof Hotelbetriebsgesellschaft mbH) verpflichtet, das Vorhaben spätestens 3 Jahre nach Wirksamkeit des Vertrags fertig zu stellen. Wirksam wurde der Vertrag mit Inkrafttreten des Bebauungsplans am 6. Mai 2004, die Durchführung sollte damit bis zum 6. Mai 2007 erfolgen. Dieser Verpflichtung ist die Vorhabenträgerin nicht nachgekommen.

Am 9. Januar 2008 wurde die Geltungsdauer der Baugenehmigung mit Datum vom 24. Januar 2005 bis 27. Januar 2011 verlängert.

Die Vorhabenträgerin wurde mehrfach schriftlich aufgefordert, das Vorhaben entsprechend der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Durchführungsfrist zeitnah zu realisieren bzw. eine Verlängerung der Durchführungsfrist zu beantragen. Da die Vorhabenträgerin weder beabsichtigt, das Vorhaben zu realisieren noch die Verlängerung der Durchführungsfrist zu beantragen (Schreiben der Römerhof Hotelbetriebsgesellschaft mbH vom 2. Januar 2010), wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Allmand-/Robert-Leicht-Straße (Hotel Römerhof) im Stadtbezirk Vaihingen 2004/7 unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben.

Nach § 12 Abs. 6 BauGB soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der Durchführungsfrist realisiert wird. Daraus ergibt sich für die Gemeinde grundsätzlich eine gesetzliche Verpflichtung zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens.

4. Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche dar.

Bebauungsplan

Im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2004/7 ist im Bereich Allmandstraße 6 und Robert-Leicht-Straße 93 ein Hotel- und Gaststättengebäude mit zwei Vollgeschossen (Z=II) und als Dachform ein Satteldach festgesetzt. In einem Teilbereich sind eingeschossige Anbauten (Z=I) mit Flachdach bzw. Pultdach zulässig. Im Bereich des Flurstücks 4841/1 wurde ein Wohnhaus mit Z=II und Satteldach festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,47 - ohne Anrechnung von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO - und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,96.

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Allmand-/Robert-Leicht-Straße (Hotel Römerhof) 2004/7 wurde aufgestellt, um ein Bauvorhaben zu ermöglichen, das den damaligen individuellen Erfordernissen entsprach.

Heilquellen

Der Geltungsbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

5. Konsequenzen der Aufhebung des Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Jahr 2004 wurden in diesem Geltungsbereich alle bisher geltenden Vorgängerbebauungspläne vollständig ersetzt; diese sind endgültig außer Kraft getreten.

Da die Vorhabenträgerin weder beabsichtigt, das Vorhaben zu realisieren noch die Verlängerung der Durchführungsfrist zu beantragen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Allmand-/Robert-Leicht-Straße (Hotel Römerhof) im Stadtbezirk Vaihingen 2004/7 unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben.

Durch die ersatzlose Aufhebung des bisher geltenden Bebauungsplanes Allmand-/Robert-Leicht-Straße (Hotel Römerhof) 2004/7 ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen, wobei das Gebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vergleichbar als ein Allgemeines Wohngebiet zu betrachten ist.

Vorhaben in der unmittelbaren Umgebung zwischen Allmandstraße und Robert-Leicht-Straße sind ebenfalls nach § 34 BauGB in Verbindung mit einem einfachen Bebauungsplan aus dem Jahr 1934 zu beurteilen. Dieser trifft jedoch nur Festsetzungen zur überbaubaren Fläche, zur Verkehrsfläche und zur ~~Höhe~~ *Stockwerkszahl* der Gebäude, nicht aber zur Art der baulichen Nutzung.

Die Bebauung des Gebiets ist weitgehend abgeschlossen, eventuelle geringfügige Erweiterungs- und Umbauten sowie gebietsverträgliche Nutzungsänderungen

können künftig auf Grundlage des § 34 BauGB geregelt werden.

Die Beurteilung künftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB entspricht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Die ursprünglich geplanten Um- und Anbauten mit Modernisierung des Hotel- und Gaststättenbereichs sowie der Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage sind damit in dem damals geplanten Umfang nicht mehr möglich.

6. Entschädigungsansprüche

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer gemäß § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 *BauGB* gelten die Vorschriften des Planungsschadensrechts (§ 42 BauGB) allerdings nicht für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt können auch nicht geltend gemacht werden, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan unter den Voraussetzungen des § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben wird und auch der Durchführungsvertrag vom 5. Februar 2004 / 9. Februar 2004 unter Nr. 13.3 eine entsprechende Bestimmung enthält.

Im vorliegenden Fall hatte sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet, das Vorhaben spätestens 3 Jahre nach Wirksamkeit des Vertrags fertig zu stellen. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans am 6. Mai 2004 wurde der Vertrag wirksam, die Durchführung sollte damit bis zum 6. Mai 2007 erfolgen. Dieser Verpflichtung ist die Vorhabenträgerin nicht nachgekommen.

Die Vorhabenträgerin wurde mehrfach schriftlich aufgefordert, das Vorhaben entsprechend der Durchführungsfrist im städtebaulichen Vertrag zeitnah zu realisieren bzw. eine Verlängerung der Durchführungsfrist zu beantragen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt aber weder, das Vorhaben zu realisieren noch die Verlängerung der Durchführungsfrist zu beantragen.

Im Übrigen ist eine Nutzung als Hotel- und Gaststättenbetrieb (nach der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB) weiterhin möglich.

7. Grundlage für die Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens

Die materiellen Voraussetzungen für die Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB liegen vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht in der vertraglich festgelegten Durchführungsfrist realisiert worden. Nach mehrmaliger Aufforderung der Vorhabenträgerin durch die Verwaltung kann nicht mehr damit gerechnet werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan realisiert wird.

8. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt

Da die Aufhebung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13

BauGB durchgeführt wird, sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entbehrlich.

Die wesentlichen Umweltbelange wurden, wie nachfolgend dargestellt, überprüft.

Lärmbelastung

Aufgrund des Straßenverkehrs besteht eine Vorbelastung im Geltungsbereich. Entsprechend der EU-Kartierung 2007 liegen folgende Mittelungspegel vor:

Gesamtlärm	dB(A) tags	dB(A) nachts
Allmandstraße	70 bis 75	60 bis 65
Robert-Koch-Straße	65 bis 70	55 bis 60

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für MI-Gebiete (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) sowie für WA-Gebiete (55 dB (A) tags, 45 dB(A) nachts) werden überschritten.

In der Schriftenreihe des Amtes für Umweltschutz Heft 1/2000 Pilotprojekt Lärminderungsplan Stuttgart-Vaihingen werden im Geltungsbereich folgende kurz- und mittelfristige Maßnahmen dargestellt:

- Geschwindigkeitsbegrenzung und Überdeckelung sowie leiserer Fahrbahnbelag der A831/B14
- LKW- Verbotsschilder in der Allmandstraße

Das Durchfahrtsverbot für LKW über 3,5 t wurde in Vaihingen am 1. Januar 2006 angeordnet.

Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist das Plangebiet größtenteils als Bereich „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktionen“ dargestellt. Die A 831/B 14 ist als Straße mit extremer Verkehrsbelastung und extremer Luft-/Lärmbelastung dargestellt.

Luft

Im Hinblick auf die Umsetzung des § 40 Abs. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (Prüfung von Verkehrsbeschränkungen) wurde für alle Hauptverkehrsstraßen in Stuttgart (Verkehrsbelastung über 5 000 Kraftfahrzeuge/Tag) die Schadstoffbelastung an Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol und Ruß am Straßenrand ermittelt (Berechnungen bzw. Prognosen für 1995, 1998, 2010).

Methodik und Ergebnisse dieser Untersuchung sind in den von der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz herausgegebenen Untersuchungen zur Umwelt (Stuttgart 21, Heft 9 und 2) dargelegt. Danach gibt es im Plangebiet bezüglich der Prognose 2010 keine Überschreitungen der Grenz- bzw. Zielwerte, so dass keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich sind.

Im Klimaatlas wird das Plangebiet als Bereich mit relativ hoher Schadstoffimmission mit großräumig wirksamer Belastung dargestellt. Es handelt sich um ein Gartenstadt-Klimatop.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Da keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen werden, liegt bei diesem Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Eingriff im Sinne des § 1a BauGB vor. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Untersuchung nach § 44 BNatSchG

Eine Untersuchung ist nicht erforderlich, da durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen entstehen.

Boden

Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzepts Stuttgarts (BOKS) ergibt sich, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplans kein Verlust von Bodenindexpunkten entsteht.

Wasser

Der Geltungsbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

Landschaft

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des bebauten Ortsbereiches und grenzt nicht an die freie Landschaft an.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmale.

Ergebnis

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht mit nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf die Umweltbelange zu rechnen ist. Die vorhandenen Belastungen (Lärm, Schadstoffe) bleiben weiterhin bestehen.

9. Fläche

Der Geltungsbereich erfasst eine Fläche von 0,22 ha.

Stuttgart, 27. November 2012/19. April 2013
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Ergebnis der Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden ist abgeschlossen. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Die Prüfung hat Folgendes ergeben:

Anregung der Behörde	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
Im Geltungsbereich sind keine Betriebsanlagen des Zweckverbands Landeswasserversorgung betroffen.	Keine Stellungnahme erforderlich	-
Im bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terrants bw GmbH , so dass sie von dieser Maßnahme nicht betroffen ist.	Keine Stellungnahme erforderlich	-
Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der Bodenseewasserversorgung . Es werden deshalb keine Bedenken erhoben.	Keine Stellungnahme erforderlich	-
Die Handwerkskammer Region Stuttgart , die DB Services Immobilien GmbH und das Regierungspräsidium Stuttgart haben keine Bedenken oder Anregungen zur Aufhebung des Bebauungsplanes.	Keine Stellungnahme erforderlich	-
Die Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (IHK) erhebt keine Bedenken oder Einwände gegen das Vorhaben. Weitere Anregungen trägt die IHK derzeit nicht vor. Für weitere Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wäre die IHK	Sobald der Satzungsbeschluss erfolgt ist, werden alle beteiligten Träger öffentlicher Belange informiert.	ja

dankbar.		
Der Verband Region Stuttgart weist darauf hin, dass der Planaufhebung keine Ziele des Regionalplanes entgegenstehen.	Keine Stellungnahme erforderlich	-
Das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur teilt mit, dass seine Belange von der Planung nicht tangiert werden, da der Bereich außerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart liegt. Eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 Luftverkehrsgesetz ist daher nicht erforderlich. Für den Bereich außerhalb des Bauschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46 als Luftfahrtbehörde zuständig.	Keine Stellungnahme erforderlich	-
Die Kabel BW GmbH hat keine Einwände, Bedenken oder Anregungen gegenüber dem Bebauungsplan. Der ausgewiesene Bereich ist mit Breitbandkabel versorgt. Durch eine eventuelle Änderung der Bebauung bzw. einer weiteren Bebauung ist eine Änderung unseres Bestandnetzes erforderlich.	Keine Stellungnahme erforderlich	
Das Amt für Umweltschutz hat gegen die Aufhebung keine Bedenken. Ergänzungswünsche oder Hinweise werden nicht geltend gemacht.	Keine Stellungnahme erforderlich	-
Die EnBW Regional AG hat gegen die geplante Aufhebung keine Einwände	Keine Stellungnahme erforderlich	-

Die Deutsche Post, das Gesundheitsamt, der Landesnaturschutzverband, der Naturschutzbeauftragte, das Regierungspräsidium Freiburg, das Regierungspräsidium Stuttgart, die Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB), das Universitätsbauamt Stuttgart und Hohenheim und der Verkehrs- und Tarifverbund

Stuttgart GmbH (VVS) haben sich zur Planung nicht geäußert.

a

Übersicht:

1. Grund für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Erschließung
4. Art und Maß der baulichen Nutzung/planerische Gestaltung
5. Grüngestaltung
6. Umweltschutz
7. Sozialverträglichkeit/Infrastruktur
8. Maßnahmen, die alsbald erforderlich werden/Kosten und Finanzierung
9. Vertragliche Regelungen (öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag)
10. Flächenbilanz

Im Einzelnen:**1. Grund für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Das Plangebiet umfasst mit den Flurstücken 4841/1, 4842 und 4833 das Betriebsgrundstück der „Römerhof Hotelbetriebsgesellschaft“ und ein Grundstück mit Wohnhaus der Betreiber. Das Anwesen wird durch Allmandstraße sowie Robert-Leicht-Straße begrenzt und stößt an die Wendeplatte der Straße Beim Römerhaus an.

Der bestehende Hotel- und Gaststättenbetrieb „Römerhof“ (Robert-Leicht-Straße 93) ist nach Angabe der Betreiber an seiner Kapazitätsgrenze angelangt und kann der steigenden Nachfrage nicht mehr gerecht werden. Um die nachgefragten Leistungen künftig besser und umfangreicher anbieten zu können, beabsichtigen die Betreiber, den Betrieb entsprechend zu erweitern. Geplant sind Um- und Anbauten und Modernisierungen im Hotel- und Gaststättenbereich sowie der Neubau eines Wohnhauses und einer Tiefgarage.

Da das bestehende Planungsrecht für die Realisierung des angestrebten Vorhabens nicht ausreicht, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich von Bebauungsplänen aus den Jahren 1934 und 1950 sowie der Baustaffel 7 (OBS). Baustaffel und Bebauungsplan 1950 wurden in nicht öffentlicher Sitzung des Gemeinderats beschlossen und sind aus diesem Grunde rechtsunwirksam. Geplante

bauliche Anlagen unterliegen damit der Beurteilung des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Textbebauungspläne „Vergnügungseinrichtungen ...“ (1989/18) und „Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe“ (1997/7), deren Regelungsgehalt unberührt bleibt.
Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezweckte Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets und die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sind durch die umgebenden Straßen (Robert-Leicht-, Allmand- und Heerstraße) gesichert.

Haltestellen des ÖPNV mit mehreren Buslinien (Linien 82, 84 und 92) befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. ca. 400 m entfernt. Auch die Haltepunkte „Universität“ und „Österfeld“ der S-Bahn-Linien S 1 – S 3 können in ca. 650 bis 750 m Entfernung fußläufig erreicht werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück, zur Minderung eventueller Störungen, hauptsächlich in einer Tiefgarage untergebracht.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit umweltfreundlichen Energien sowie mit Wasser ist gesichert; Leitungen und Kanäle sind vorhanden und müssen den Gegebenheiten ggf. angepasst werden.

Die Entwässerung erfolgt zum Klärwerk Mühlhausen. Die geforderte Reinigungsleistung ist dort gesichert.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung/planerische Gestaltung

Die umgebende Bebauung ist hauptsächlich durch ein- und zweigeschossige Wohnnutzungen in unterschiedlichen Gebäudestrukturen und durch einen Gebrauchtwagenhandel sowie ein Autohaus geprägt. Südöstlich, jenseits der Robert-Leicht-Straße, schließt sich das Gewerbegebiet Unterer Grund mit seiner Bebauung des Stuttgart Engineering Park (StEP) an.

Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht für eine Nutzung mit einem Hotel- und Gaststättenbetrieb geeignet. Durch seine Nachbarschaft zum Stuttgart Engineering Park, aber eingeschränkt auch zur Universität ergeben sich

ökonomische Synergieeffekte. Es ist deshalb sinnvoll, das Projekt durch die Schaffung eines geänderten Planungsrechts zu ermöglichen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den bestehenden Hotel- und Gaststättenbetrieb zu erweitern, teilweise umzubauen und zu modernisieren. Zur Erweiterung dienen nach Abbruch einer bestehenden Garage Anbauten im Norden und Süden des bestehenden Gebäudes Robert-Leicht-Straße 93.

Das bisherige Wohnhaus Allmandstraße 6 soll in den Hotelbetrieb integriert werden; dafür wird ein neues Wohnhaus auf Flurstück 4841/1 gebaut. Insgesamt sollen 23 Hotelzimmer und Appartements mit 24 Gästebetten neu entstehen.

Die Parkierung wird in einer neuen Tiefgarage mit 24 Stellplätzen und in zwei oberirdischen Garagen, einem Carport und 5 ebenerdigen Stellplätzen erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt GRZ ca. 0,47 (ohne Anrechnung von Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO) und GFZ ca. 0,96.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ordnet die beplante Fläche keinem Baugebiet der BauNVO zu. Die vorhandene und beabsichtigte Nutzung des Plangebiets entspricht jedoch am ehesten einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Zur Beurteilung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden deshalb die Werte gemäß § 17 (1) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete herangezogen. Danach liegt eine Überschreitung bei der GRZ vor (zulässig im vergleichbaren WA ist 0,4). Diese Überschreitung wird jedoch durch den Bau einer Tiefgarage samt Erdauftrag von mindestens 0,5 m und Begrünung der Oberfläche ausgeglichen und es werden damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Im Übrigen besteht bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gem. § 12 (3) Satz 2 BauGB keine Bindung an die Bestimmungen der BauNVO.

Zur Sicherung der städtebaulichen Einfügung werden die Zahl der Vollgeschosse auf Z I - Z II begrenzt, Dachformen und Firstrichtungen vorgegeben sowie Regelungen bezüglich Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Außenantennen getroffen.

5. Grüngestaltung

Das Plangebiet weist zum Teil Vegetationsflächen auf. Dieser Bewuchs steht dem Bauvorhaben teilweise im Wege und kann nur an einigen Stellen erhalten werden. Es sind deshalb Neupflanzungen vorzunehmen. Entsprechende Verpflichtungen werden im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gem. Nr. 9.3 enthalten sein. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen siehe Nr. 6.4.

6. Umweltschutz

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht erforderlich.

6.2 Verkehrslärm

Nach Auskunft des Amtes für Umweltschutz (Lärminderungsplan Vaihingen) ist im Plangebiet mit verkehrsbedingten Schallimmissionen von tags 55 - 60 dB(A) und nachts 50 - 55 dB(A) zu rechnen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ordnet die beplante Fläche keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu. Die beabsichtigte Nutzung des Plangebiets entspricht jedoch einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Zur Beurteilung der Schallimmissionen werden deshalb die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete herangezogen. Diese betragen tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Diese Werte werden, vor allem nachts, zum Teil deutlich überschritten. Bei der Bebauung sind deshalb besondere bautechnische Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen. Eine entsprechende Verpflichtung wird in den öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gemäß Nr. 9.3 aufgenommen.

6.3 Umweltatlas-Klima

Das Baugrundstück ist im „Klimaatlas“ des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart einem „bebauten Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion: Erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“ zugeordnet.

Es wird davon ausgegangen, dass die verhältnismäßig geringe Nutzungsintensivierung im Plangebiet zu keinen klimatisch-lufthygienisch relevanten Einschränkungen führen wird.

6.4 Naturschutz-Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird teilweise in bisherige Vegetationsflächen und somit in den Naturhaushalt eingegriffen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz i.S.d. § 1a BauGB wird erstellt. Ausgleichsmaßnahmen sind im Planungsbereich nur eingeschränkt möglich. Soweit erforderlich ist eine externe Ausgleichsmaßnahme auf Kosten der Vorhabenträgerin vorzusehen. Das Nähere wird der öffentlich-rechtliche Durchführungsvertrag regeln.

7. **Sozialverträglichkeit/Infrastruktur**

Durch die geplanten Nutzungserweiterungen im Hotel- und

Gaststättenbereich sowie der Verlagerung von Wohnfläche in das neu geplante Wohngebäude entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen.

8. Maßnahmen, die alsbald erforderlich werden/Kosten und Finanzierung

Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Der Landeshauptstadt entstehen durch Planung und Realisierung des Vorhabens voraussichtlich keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Verfahrens-/Erschließungs- und weitere Kosten (siehe Nr. 6.4 und 9).

9. Vertragliche Regelungen (öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag)

In einem Durchführungsvertrag sind vertragliche Regelungen zu treffen, im Wesentlichen über

- Kostentragung von Verfahren und Erschließung durch die Vorhabenträgerin
- Durchführung der Baumaßnahmen innerhalb bestimmter Fristen
- Begrünung/Freiflächengestaltung
- bauliche Gestaltung
- Maßnahmen zum passiven Schall- und Wärmeschutz
- naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfasst eine Fläche von ca. 0,22 ha. Flächen für infrastrukturelle oder sonstige Maßnahmen sind nicht abzuziehen, so dass für Hotel-, Gaststätten- und Wohnnutzung 0,22 ha verbleiben. Neue Wohnfläche entsteht nur als Ersatz für wegfallende Wohnfläche, die dem Hotelbetrieb zugeschlagen wird. Der Hotelbetrieb wird künftig über insgesamt 56 Zimmer/Appartements mit 68 Betten verfügen.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
GZ: 61-14.2 wt/lo
Stuttgart, 18. Juli 2003

gez.
Dr. Ing. Kron
Stadtdirektor

**Städtebaulicher Vertrag
(Durchführungsvertrag)**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Allmand-/Robert-Leicht-Straße (Hotel Römerhof)“
im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 239)**

zwischen

der
Römerhof Hotelbetriebsgesellschaft mbH
Robert-Leicht-Straße 93
70563 Stuttgart-Vaihingen
(im Folgenden: Vorhabenträgerin)

und

der Landeshauptstadt Stuttgart
- Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung -
(im Folgenden: Stadt)

Präambel:

Die Römerhof Hotelbetriebsgesellschaft mbH plant als Vorhabenträgerin auf dem Baugrundstück Flurstücke 4833, 4841/1 und 4842 (Robert-Leicht-Straße 93 und Allmandstraße 6) im Stadtbezirk Vaihingen zur Erweiterung des Hotel- und Gaststättenbetriebs folgende bauliche Maßnahmen vorzunehmen:

1. Abbruch der an das Hotelgebäude nördlich angebauten Garage
2. Um- und Anbauten sowie Modernisierungen im Hotel- und Gaststättenbereich mit 23 neuen Hotelzimmern und Erweiterung des Gaststättenbetriebs
3. Neubau eines 1-Familien-Wohnhauses auf Flurstück 4841/1
4. Beseitigung der vorhandenen oberirdischen Kfz-Stellplätze im nördlichen Bereich des Baugrundstücks.
Die Parkierung soll künftig in einer neu zu bauenden Tiefgarage mit 24 Stellplätzen, 2 Garagen, einem Carport und auf 4 ebenerdigen Stellplätzen erfolgen.

Das Bauvorhaben kann ohne Änderung des derzeit gültigen Planungsrechts nicht realisiert werden. Die Vorhabenträgerin hat deshalb auf der Grundlage eines von ihr vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes

nach § 12 (2) BauGB den Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Das Bebauungsplanverfahren ist eingeleitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurden durchgeführt. Der Gemeinderat hat den Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB am 7. Oktober 2003 gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes ist abgeschlossen.

Die Vorhabenträgerin und die Stadt haben am 10. Juli 2003/15. Juli 2003 einen Vorvertrag geschlossen. Dieser Vorvertrag verpflichtet die Vertragsparteien zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags, wenn das Bebauungsplanverfahren zum Abschluss gebracht werden soll. Der Abschluss des vorliegenden städtebaulichen Vertrags ist auch Grundlage für unter bestimmten Voraussetzungen mögliche Baugenehmigungen nach § 33 BauGB.

In Erfüllung dieses Vorvertrags treffen die Vorhabenträgerin und die Stadt auf der Grundlage des § 12 (1) Satz 1 BauGB folgende

Vereinbarung:

1. Durchführungsverpflichtung
2. Erschließung
3. Kanalbeitrag
4. Freiflächen-/Grüngestaltung/Minimierungsmaßnahmen i.S.d. BNatSchG
5. Abfallbeseitigung
6. Grundwasserschutz
7. Bodenschutz/Anschüttungen/Funde
8. Weitergeltung von Textbebauungsplänen
9. Baulicher Wärmeschutz, Gebäudeheizung und Schallschutz
10. Fassadengestaltung
11. Mobilfunkanlagen
12. Planungs- und Verfahrenskosten
13. Verpflichtungen/Haftungen der Stadt
14. Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche
15. Vertragsänderungen/salvatorische Klausel
16. Rechtsnachfolger
17. Wirksamwerden des Vertrags
18. Vertragsausfertigungen
19. Baulastenverzeichnis

Im Einzelnen

1. **Durchführungsverpflichtung**
 - 1.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan spätestens 3 Jahre nach Wirksamkeit dieses Vertrags (Nr. 17) fertigzustellen.

- 1.2 Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die vorgenannte Frist mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden.
- 1.3 Unbeschadet der Notwendigkeit von baurechtlichen Genehmigungen/Be-willigungen/Kennntisgaben und der Bestimmungen in Nrn. 6.1 und 9 darf mit dem Bau der geplanten Anlagen erst dann begonnen werden, wenn die in Nr. 2.1 bezeichnete Vereinbarung mit dem Tiefbauamt der Stadt getroffen ist.
- 1.4 Die Deutsche Telekom ist über Beginn und Ablauf der Bauarbeiten möglichst frühzeitig zu informieren.

2. Erschließung

- 2.1 Die Kosten für im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens notwendig werdende Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Die Einzelheiten (wie z.B. Planung, Herstellung) sind mit dem Tiefbauamt der Stadt zu vereinbaren.
- 2.2 Die Erschließung des Hotel- und Gaststättenbetriebs ist ausschließlich über Robert-Leicht- und Allmandstraße vorzunehmen.
- 2.3 Die Vorhabenträgerin übernimmt den satzungsmäßigen, auf ihr Grundstück entfallenden anteiligen Erschließungsbeitrag für den künftigen Restausbau der Straße Beim Römerhaus, die außerhalb des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt.

3. Kanalbeitrag

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, satzungsmäßige Kanalbeiträge jederzeit auf Verlangen des Stadtmessungsamts der Stadt abzulösen.

4. Freiflächen-/Grüngestaltung/naturschutzrechtliche Minimierungsmaßnahmen

- 4.1 Über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus gilt:
Die Freiflächengestaltung ist nach Maßgabe eines mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmenden, qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes vorzunehmen.
- 4.2 Die Nr. 4.1 ist auch auf die Dachbegrünung anzuwenden.
- 4.3 Vorhandene Bäume und sonstige erhaltenswerte Vegetationen sind, soweit möglich, in ihrem Bestand zu sichern. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Das gilt auch für Baustelleneinrichtungen.
- 4.4 Die vorgenannten Bepflanzungsmaßnahmen sind bis zur Bezugsfertigstellung

bzw. Inbetriebnahme der Erweiterungs- bzw. Neubauten oder bei deren jahreszeitlich ungünstigem Zeitpunkt spätestens in der nächsten Pflanzperiode vorzunehmen.

- 4.5 Der Bebauungsplan sieht neben Kfz-Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage nur wenige sonstige Stellplätze vor. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, keine weiteren oberirdischen Stellplätze herzustellen oder in Betrieb zu halten.
- 4.6 Die in den Nrn. 4.1 - 4.3 und 4.5 genannten Begrünungsmaßnahmen dienen dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot und als städtebauliche Kompensationsmaßnahmen.

5. Abfallbeseitigung

- 5.1 Die Bestimmungen der „Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (AfS)“ in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
- 5.2 Müllbehälterstandplätze sind so anzuordnen, dass ein Aufschlagen von Türen eventueller Einhausungen direkt auf den Gehweg ausgeschlossen ist.

6. Grundwasserschutz

- 6.1 Wegen der eventuell erforderlichen Entnahme und Ableitung von Grundwasser während der Bauzeit und ggf. der Umleitung von Grundwasser während der Standzeit ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Amt für Umweltschutz der Stadt eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- 6.2 Eine dauernde Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Die Gebäude/Bauteile sind baulich entsprechend auszuführen.

7. Bodenschutz/Anschüttungen/Funde

- 7.1 Der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen.
- 7.2 Anderer Erdaushub ist soweit als möglich im Bereich der Freiflächen zur Erdmodellierung einzubauen. Nr. 4.1 bleibt unberührt.
- 7.3 Funde bei Ausgrabungen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden (§ 20 DSchG).
- 7.4 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei Antreffen einer Untergrundverunreinigung (hierunter fallen sowohl Boden- als auch Grundwasserverunreinigungen) die Bauarbeiten im betroffenen Bereich

einzustellen und das Amt für Umweltschutz der Stadt unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Erkundung und Sanierung etwaiger Untergrundverunreinigungen, schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie die fachgerechte Entsorgung sämtlicher verunreinigter oder umweltgefährdender Stoffe und Abfall auf dem Baugrundstück obliegt der Vorhabenträgerin, die auch die damit verbundenen Kosten inklusive der Entsorgungsmehrkosten zu tragen hat.

- 7.5 Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes bleiben unberührt.

8. Weitergeltung von Textbebauungsplänen

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Gültigkeit der Textbebauungspläne „Vergnügungseinrichtungen ...“ (1989/18) und die „Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe ...“ (1997/7) durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt wird. Sollten diese Textbebauungspläne, gleich aus welchem Grund, jedoch außer Kraft treten, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, den Regelungszweck dieser Festsetzungen auch nach deren Außerkrafttreten, unabhängig von einer gegebenenfalls späteren Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (6) BauGB, zu beachten.

9. Baulicher Wärmeschutz, Gebäudeheizung und Schallschutz

- 9.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die neuen Gebäude/Gebäudeteile so zu errichten, dass der spezifische Jahres-Primärenergiebedarf (q_p für Wohngebäude und q_p' für Nicht-Wohngebäude) und der spezifische auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transimmissionswärmeverlust H_T' um 15% gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung i. d. F. vom 16. November 2001 (EnEV) reduziert wird. Ist das beheizbare Volumen des neuen Gebäudes/Ge-bäudeteils größer als 2 000 m³, sind die Anforderungen an q_p' bzw. q_p und an H_T' um 20 % zu unterschreiten.

Die entsprechenden Maßnahmen sind mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt vorher einvernehmlich abzustimmen.

Die Vorhabenträgerin legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass die realisierten Gebäude der o. g Anforderung entsprechen. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die oben genannten vorgeschriebenen Werte, zahlt die Vorhabenträgerin einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch der Gebäude an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.

- 9.2 Für die Gebäudeheizung ist nach Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt für den Hotelanbau ein Blockheizkraftwerk im übrigen Brennwertnutzung vorzusehen.
- 9.3 An den Gebäuden ist, da ausreichender aktiver Schallschutz nicht möglich, bzw. städtebaulich nicht vertretbar ist, durch passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - soweit erforderlich Schutz vor Verkehrslärm zu gewährleisten.
- 9.4 Es ist sicherzustellen, dass der Betrieb von Hotel und Gaststätte keine wesentlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung verursacht. Belüftungseinrichtungen sind schallgedämmt auszuführen.

Es ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 nicht überschritten werden. Zu diesem Zweck sind die im Lärmgutachten des Ingenieurbüros Dr. Schäcke + Bayer GmbH vom 10.12.2003 vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen umzusetzen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich außerdem, bei Durchführung der Bauarbeiten sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm-, Geruchs-, Staub- und Erschütterungsemissionen vermieden werden. Auf die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm vom 19.08.1970 wird hingewiesen.

- 9.5 Weitergehende Anforderungen des Immissionsschutzrechts bleiben unberührt (vgl. Nr. 14).

10. Fassadengestaltung

Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) sind vor der Baufreigabe mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Stadt abzustimmen.

11. Mobilfunkanlagen

Über die Festsetzung im Bebauungsplan hinaus gilt Folgendes. Die Errichtung von Mobilfunkantennen ist nur mit Zustimmung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung der Stadt zulässig. Eine gestalterische Beeinträchtigung im Hinblick auf die Einsehbarkeit des Areals muss dabei vermieden werden. Gesundheitliche Aspekte (Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen) sowie öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse bleiben unberührt.

12. Planungs- und Verfahrenskosten

- 12.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach § 12 (1) BauGB zur Tragung der

Planungs- und Verfahrenskosten der Stadt in Höhe von 15 850 €. Diese Kosten sind auf das Konto Nr. 2 002 408 bei der Landesbank Baden-Württemberg, BLZ 600 501 01, unter Angabe des Buchungszeichens, das vor Fälligkeit mitgeteilt wird, innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit des Vertrags (Nr. 17) zu überweisen. Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist sind vom Tag nach der Fälligkeit an bis zum Tag des Zahlungseingangs (jeweils einschließlich) Zinsen in Höhe von jährlich 5 % über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 7,5 % jährlich, zu entrichten. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat.

- 12.2 Die Zahlungsverpflichtung gemäß Nr. 12.1 entfällt, wenn das Bebauungsplanverfahren aus Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, nicht zum Abschluss gebracht wird; sie besteht jedoch bei einer Genehmigung oder Teilgenehmigung des Bauvorhabens nach § 33 BauGB.

13. Verpflichtungen/Haftung der Stadt

- 13.1 Die Stadt verpflichtet sich, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.
- 13.2 Aus diesem Vertrag entsteht für die Stadt jedoch keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
- 13.3 Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 12 (6) BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt. Unberührt bleibt die Haftung der Stadt für eventuelle von ihr zu vertretende Amtspflichtverletzungen.

14. Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche

Etwa weitergehende öffentlich-rechtliche Bestimmungen und zivilrechtliche Ansprüche z.B. aus § 906 BGB bleiben unberührt.

15. Vertragsänderungen/salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Nr. 2.1 bleibt unberührt. Die eventuelle Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrags nicht. Der Vertrag ist so auszulegen bzw. zu ergänzen, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

16. Rechtsnachfolger

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind eventuellen dinglichen Rechtsnachfolgern zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben. Mieter und andere obligatorisch Berechtigte sind entsprechend zu verpflichten.

17. Wirksamwerden des Vertrags

Der Vertrag wird erst mit dem Tag wirksam, an dem der Bebauungsplan in Kraft tritt, oder eine Baugenehmigung/Teilbaugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird. Die Nrn. 13.1 und 13.2 werden abweichend hiervon mit Abschluss des Vertrags wirksam.

18. Vertragsausfertigungen

Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Vorhabenträgerin erhält eine Ausfertigung. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen, davon eine Ausfertigung für das Baulastenverzeichnis (Nr. 19).

19. Baulastenverzeichnis

Der Vertrag wird im Baulastenverzeichnis vermerkt.

Stuttgart, 5.02.2004

Für die Vorhabenträgerin
Römerhof Hotelbetriebsgesellschaft mbH
Stadterneuerung

gez. Stäbler gez. Stäbler
.....

Stuttgart, 9.02.2004

Für die Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und

gez. Kron
.....
Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor