

Stuttgart, 16.05.2006

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pascalstraße/Untere Waldplätze
(BMW) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Vai 243)
-Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB ohne Anregungen**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nichtöffentlich öffentlich	13.06.2006 14.06.2006

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Pascalstraße/Untere Waldplätze im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 243) in der Fassung vom 30. August 2005 wird als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 30. August 2005.

Kurzfassung der Begründung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 29. November 2005 die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Pascalstraße/Untere Waldplätze (Vai 243) beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 16. Dezember 2005 bis zum 20. Januar 2006.

Während dieser Frist wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. November 2005 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten. Die **Bodenseewasserversorgung (BWV)** brachte zunächst Bedenken gegen das Vorhaben und den Bebauungsplanentwurf vor. Eine wichtige Zubringerleitung DN 600 führt aus der Straße Untere Waldplätze in das Flurstück Nr. 2519, wo sie östlich der Kurmärker Straße liegt. Das Flurstück ist im Grundbuch mit einer beschränkten persönlichen

Dienstbarkeit zugunsten der BWV belastet. Durch die Baumaßnahme (hier: Fundamente der Verbindungsbrücke) sei die Versorgungsleitung nur noch eingeschränkt zugänglich. Mittelfristig solle die Leitung verlegt und entlang der A 831 geführt werden. Im Bebauungsplan sollten entsprechende Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind, festgesetzt werden. Zwischenzeitlich hat sich die BWV mit der Vorhabenträgerin über die Ausführung der aktuellen Baumaßnahme verständigt und eine im Grundbuch gesicherte neue Dienstbarkeit für die Führung der Versorgungsleitung entlang der A 831 auf den Grundstücken der BMW-Niederlassung vereinbart. Die Versorgungsleitung soll künftig innerhalb der Flächen geführt werden, für die im Bebauungsplanentwurf das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist. Leitungsführung und Pflanzverpflichtung sind Flächennutzungen, die sich bei entsprechender Pflanzenauswahl (z. B. flachwurzelnende Bäume) nicht widersprechen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich. Die Belange der BWV werden von der Vorhabenträgerin berücksichtigt. Im Übrigen haben die Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Planung vorgetragen.

Auf die Begründung vom 30. August 2005 (Anlage 1) wird verwiesen.

Mit der Vorhabenträgerin, der BMW AG, wurde gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem Regelungen u. a. zur Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen, zur Erschließung, zur Freiflächen- und Grüngestaltung, zum baulichen Wärmeschutz und zu Planungs- und Verfahrenskosten getroffen wurden (Anlage 2).

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate T, TS, SO, WFB, OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 30. August 2005
2. Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag)
3. Bebauungsplan vom 30. August 2005 - zeichnerischer Teil
4. Bebauungsplan vom 30. August 2005 - Textteil
5. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24. Juni 2004 / 1. Oktober 2004 (Auszüge, Verkleinerungen)

Plangebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stuttgarter Stadtteils Vaihingen. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die Bundesautobahn A 831. Im Norden schließt er an die Straße Untere Waldplätze an. In westlicher Richtung reicht er bis zu einer kurzen Stichstraße, die von der Straße Untere Waldplätze abzweigt. Im Osten erfasst der Geltungsbereich die Kurmärker Straße sowie einen kleinen Teil des östlich der Kurmärker Straße liegenden Flurstücks Nr. 2519.

Im Plangebiet befindet sich ein Gewerbebetrieb, die Niederlassung Stuttgart der BMW AG.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Geltendes Recht

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt für das Plangebiet Gewerbliche Baufläche (Bestand) dar. Östlich der Kurmärker Straße ist ein Grünkorridor (Planung) dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne aus den Jahren 1977, 1982 und 1984 setzen als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet fest. In dem Bebauungsplan von 1982 ist die Kurmärker Straße in dem Abschnitt, für den ein neues Planungsrecht geschaffen wird, als Privatstraße festgesetzt.

Für das Plangebiet gilt der Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ 1989/18.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die BMW AG beabsichtigt, am Standort ihrer Niederlassung in Stuttgart-Vaihingen festzuhalten. Zur Sicherung des Standorts sollen im Betriebsgelände bauliche Verbesserungen durchgeführt werden. Im Besonderen sind die Neugestaltung des Eingangsbereichs an der Kurmärker Straße einschließlich der Umgestaltung der dortigen Freiflächen, der Bau eines neuen Verbindungselements als Brücke zwischen den beiden BMW-Hauptgebäuden und die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum Ausbau und zur Aufwertung des Standorts sieht bauliche Nutzungen vor, die auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nur mit einer Vielzahl weitgehender Befreiungen genehmigungsfähig sind. Die BMW AG hat deshalb beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem planungsrechtlich abgesicherte Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, Standorte für Gewerbebetriebe zu sichern und Gewerbebetrieben Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten. Im Hinblick auf die exponierte Lage des Grundstücksbereichs in unmittelbarer Nähe der Bundesautobahn A 831 ist die Umsetzung der planerischen Konzeption zu befürworten.

Planinhalt

Ausgerichtet auf das Vorhaben wird im Plangebiet eine Fläche bestimmt, auf der die für den Gewerbebetrieb notwendigen baulichen Anlagen errichtet werden können. Außerdem werden Flächen für Stellplätze festgelegt. Angepasst an die in der Umgebung des Plangebiets bestehenden und an die im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen wird damit die Art der baulichen Nutzung so festgesetzt, dass sie einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vergleichbar ist.

Die Baukörpervolumina sind im Vorhaben- und Erschließungsplan näher bestimmt. Mit der Realisierung der Planung werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 (1) BauNVO (Grundflächenzahl 0,8 und Geschossflächenzahl 2,4 in Gewerbegebieten) nicht überschritten.

Im Plangebiet wird, insbesondere um langfristig die Fahrverbindung zwischen der Kurmärker Straße und den südlich der Autobahn liegenden Waldflächen planungsrechtlich abzusichern, eine öffentliche Verkehrsfläche mit der näheren Zweckbestimmung Fahrbahn festgesetzt.

Entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 2519 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit wird eine Fußwegverbindung zwischen der Kurmärker Straße und den Bereichen südlich der Autobahn gesichert.

Östlich und westlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche werden jeweils Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger bzw. der Stadt Stuttgart zu belasten sind. Diese Festsetzung dient dem Schutz bereits eingeleger Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern knüpft an die Festsetzungen des bislang geltenden Planungsrechts an. Mit ihr wird das Ziel verfolgt, die Begrünung des südlichen Rands des Plangebiets langfristig zu sichern.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Kurmärker Straße und den Bondorfer Weg an die Hauptstraße und damit an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV ist die Bushaltestelle Kurmärker Kaserne (Linien 84 und 751). Die Haltestelle in der Pascalstraße ist vom Plangebiet aus zu Fuß in ca. 3 Minuten zu erreichen.

Die Kurmärker Straße ist Teil des Stuttgarter Radwegenetzes. Innerhalb des Plangebiets wird der Fahrradverkehr über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche – Fahrbahn geführt.

Umweltbelange

Da das Bebauungsplanverfahren vor dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurde, finden die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung (§ 244 (2) BauGB): Die Erstellung eines Umweltberichts gemäß

§ 17 UVPG i.V.m. § 2 a BauGB ist nicht erforderlich, da der Prüfwert der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben nicht erreicht wird.

Durch das neue Planungsrecht findet, wenn das Vorhaben realisiert wird, kein Eingriff in den Naturhaushalt statt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Durchführungsvertrag enthält Regelungen u.a. zur Begrünung der Dachflächen und zum Erhalt vorhandener Bäume und Vegetationsbestände. Außerdem ist im Bebauungsplan eine Fläche mit Pflanzverpflichtung festgesetzt, die in dem zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörenden Freiflächengestaltungsplan aufgenommen ist. Mit den Begrünungsmaßnahmen wird dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot Rechnung getragen.

Die Erstellung eines Gutachtens, in dem untersucht wird, inwiefern die Belange des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG betroffen sind, ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist erheblich lärmbelastet. Gemäß der Lärmkarten zum Lärmminde-rungsplan Vaihingen erreicht der Gesamtlärmpegel einen Wert von deutlich über 70 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts (CD-ROM Lärm und Lärmschutz, Vers. 1. Juni 2002, Hg.: LHS Stuttgart, Amt für Umweltschutz). Die Lärmbelastung wird vor allem durch den Fahrverkehr der Autobahn, die an das Plangebiet angrenzt, verursacht. Eine umfassende Veränderung der verkehrlichen Situation ist wegen ihrer übergeord-neten Zusammenhänge im Rahmen der räumlich begrenzten Bebauungsplanung nicht möglich. Da aktive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet nicht sinnvoll durchgeführt werden können, muss, sofern Arbeitsplätze betroffen sind, den Über-schreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV im Rahmen der Hochbauplanung Rechnung getragen werden.

Es muss davon ausgegangen werden, dass durch den Straßenverkehr neben Lärm auch Luftschadstoffe das Plangebiet belasten. Erhöhten Luftschadstoffbelastungen, mit denen die in der 22. BImSchV genannten Grenzwerte überschritten werden, kann wie der Lärmbelastung mit dem Mittel der Bebauungsplanung nicht entgegengewirkt werden. Eine Verbesserung kann eventuell mit der Umsetzung eines gemäß der 22. BImSchV aufzustellenden Luftreinhalteplans erreicht werden.

Vertragliche Regelungen

In einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB wurden Regelungen getroffen insbesondere über eine Durchführungsverpflichtung, zur Erschließung, zur Freiflä-chengestaltung, zu einem erhöhten baulichen Wärmeschutz und zu Planungs- und Verfahrenskosten.

In einem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag werden u. a. Regelungen getroffen zur Überbauung des Verkehrsraums der Kurmärker Straße.

In einem Kaufvertrag werden Regelungen getroffen u. a. zu Dienstbarkeiten, mit denen die Teilflächen des stadt eigenen Flurstücks Nr. 2522 (Kurmärker Straße – Pri- vatstraße), die die BMW AG erwerben wird, belastet werden.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, den 30. August 2005
Dr. Ing. Kron/Stadtdirektor

Städtebaulicher Vertrag (öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag)

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
„Pascalstraße/Untere Waldplätze (BMW)“
im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Vai 243)**

zwischen

der
Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft
Petuelring 130
80788 München

(im Folgenden: Vorhabenträgerin)

und

der
Landeshauptstadt Stuttgart
- Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung –
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

(im Folgenden: Stadt)

Präambel:

Die BMW AG plant als Vorhabenträgerin auf den Flurstücken 2211/1 (Untere Waldplätze 3), 2519 (Pascalstraße 1) und 2522 (Kurmärker Straße) im Stadtbezirk Vaihingen zur Neustrukturierung und zum Ausbau ihrer Niederlassung Stuttgart folgende bauliche Maßnahmen vorzunehmen:

Herstellen eines neuen zentralen Haupteingangs für Kunden von Neu- und Gebrauchtwagen im Bereich der heutigen Kurmärker Straße;

Schaffen und Gestalten eines funktionellen städtebaulichen Raumes vor dem neuen Haupteingang (samt Stellplätzen);

Abbruch der bestehenden „Brücke“ über die Kurmärker Straße und Herstellen eines großzügigen baulichen Verbindungsgliedes zwischen den beiden BMW-Hauptgebäuden in Form einer neuen „Überbrückung“ der Kurmärker Straße;

Bau eines Parkhauses und Anlegen von oberirdischen Stellplätzen.

Die BMW AG ist nicht Eigentümerin der von den Baumaßnahmen betroffenen Grundstücken.

Die Grundeigentümer

- für Flurstück 2211/1: DEGELOCA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & CO
Immobilien-Vermietungs KG in Frankfurt
- für Flurstück 2519: CALYPSO Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH in
Mainz

treten dem folgenden Vertrag bei.

Eigentümerin des Flurstücks 2522 ist die Landeshauptstadt Stuttgart.

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: Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats vom 02. März 2004. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde durchgeführt.

Auf der Grundlage von § 12 (1) Satz 1 BauGB treffen die Vorhabenträgerin und die Stadt folgende

Vereinbarung:

Übersicht

1. Durchführungsverpflichtung
2. Erschließung
3. Erschließungsvertrag/beabsichtigte Übernahme ehemaliger öffentlicher Verkehrsflächen
4. Gestattungsvertrag bezüglich Überbau der Kurmärker Straße
5. Kanalbeitrag
6. Freiflächen-/Grüngestaltung/Minimierungsmaßnahmen i. S. d. BNatSchG
7. Ausschluss von Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Bundesautobahn
8. Abfallbeseitigung
9. Grundwasserschutz
10. Bodenschutz/Anschüttungen/Funde/Untergrundverunreinigungen
11. Weitergeltung eines Text-Bebauungsplanes
12. Baulicher Wärmeschutz/Gebäudeheizung/Lärm
13. Fassadengestaltung
14. Planungs- und Verfahrenskosten
15. Verpflichtungen/Haftung der Stadt
16. Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche
17. Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel
18. Rechtsnachfolger
19. Wirksamwerden des Vertrages
20. Vertragsausfertigungen
21. Baulastenverzeichnis

Im Einzelnen

1. Durchführungsverpflichtung

- 1.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Bauvorhaben spätestens 3 Jahre nach Wirksamwerden dieses Vertrags (Nr. 19) entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Antragsunterlagen vom 24.06./01.10.2004) fertigzustellen.
- 1.2 Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die in Nr. 1.1 genannte Frist mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung der Stadt verlängert werden.
- 1.3 Unbeschadet der Notwendigkeit von baurechtlichen Genehmigungen/Bewilligungen/Kennntnisgaben und der Bestimmungen in den Nrn. 9.1 und 12 darf mit dem Bau der geplanten Anlagen erst dann begonnen werden, wenn die in den Nrn. 3.1 und 4 bezeichneten Vereinbarungen mit dem Tiefbauamt der Stadt getroffen sind.
- 1.4 Sofern im baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Übernahme von Abstands- oder sonstigen Baulasten seitens der Stadt erforderlich wird, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, diese zu entschädigen.
- 1.5 Die Leitungsträger (z. B.)
 - EnBW Regional AG
 - Deutsche Telekom AG
 - Bodenseewasserversorgung
 - Bundesvermögensamt (wegen US-Fernmeldekabel)sind über Beginn und Ablauf der Bauarbeiten von der Vorhabenträgerin (Architekten) soweit erforderlich möglichst frühzeitig zu informieren.

2. Erschließung

- 2.1 Die Kosten für im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens notwendig werdende Umbaumaßnahmen des im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden öffentlichen Verkehrsraumes, insbesondere im Bereich der heutigen Kurmärker Straße, werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Dies umfasst auch die bauliche Unterhaltung solange der höherwertige Standard der erstmaligen Herstellung besteht. Dies gilt für sämtliche bauliche Maßnahmen wie Anlegen einer Fahrbahn und von Geh- und Radwegen einschließlich der Herstellung von öffentlichen und künftig firmeneigenen Stellplätzen und der Pflanzung von Straßenbäumen samt übriger Begrünung und Beleuchtung.

Auch die Kosten für Anpassung/Erweiterung von verkehrstechnischer Ausstattung (z. B. StVO-Beschilderung, Markierung, Wegweisung etc.) im Umfeld der BMW-Niederlassung werden von der Vorhabenträgerin übernommen, soweit sie auf Grund des Bauvorhabens erforderlich werden.

- 2.2 Die Einzelheiten von Aufteilung und Oberflächengestaltung sind in einem mit dem Amt für Stadtplanung und Stadtgestaltung, dem Tiefbauamt und dem Amt

für öffentliche Ordnung der Stadt abgestimmten Gestaltungsplan der 'Planungsgruppe Stahlecker' Stuttgart vom 10.09./01.10. 2004 dargestellt. Allfällige Änderungen/Ergänzungen sind mit den vorgenannten städtischen Ämtern einvernehmlich festzulegen. Dies gilt auch für das Beleuchtungskonzept und für Werbeanlagen in diesem Bereich. (Siehe auch Nr. 17)

- 2.3 Die Neuaufteilung/Neugestaltung der Kurmärker Straße im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss die ungehinderte Durchfahrt/den ungehinderten Durchgang für den berechtigten Nutzerkreis mindestens im bisherigen Umfang gewährleisten.

3. Erschließungsvertrag/ Übernahme ehemaliger öffentlicher Verkehrsflächen

- 3.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit dem Tiefbauamt der Stadt einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Dort sind die Einzelheiten im Zusammenhang mit den in Nr. 2 genannten Maßnahmen (wie z. B. Planung, Herstellung und Unterhaltung) festzulegen. (Siehe auch Nr. 1.3)

Die Vertragspartner sind sich einig, dass Flächen der heutigen Kurmärker Straße, die nach der Umgestaltung nicht mehr für den öffentlichen Straßenverkehr (Fahrbahn) benötigt werden, von der Vorhabenträgerin dauerhaft übernommen werden sollen. Details hierzu bleiben einem gesonderten Vertrag/gesonderten Verträgen vorbehalten.

4. Gestattungsvertrag bezüglich Überbau der Kurmärker Straße

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit dem Tiefbauamt der Stadt eine Vereinbarung zur Gestattung des Überbaus („Überbrückung“) der öffentlichen Verkehrsfläche 'Kurmärker Straße' abzuschließen. (Siehe auch Nr. 1.3)

5. Kanalbeitrag

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

6. Freiflächen- und Grüngestaltung, Minimierungsmaßnahmen i. S. d. BNatSchG

- 6.1 Über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus gilt:
Die Freiflächengestaltung ist nach Maßgabe des mit der Stadt abgestimmten qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes vom 22.07./01.10.2004 (Plan 09 GP FF des Büros 'Schwarz Architekten Stuttgart) vorzunehmen.
- 6.2 Die Nr. 6.1 ist inhaltlich auch auf Dachbegrünungen anzuwenden.
- 6.3 Vorhandene Bäume und sonstige erhaltenswerte Vegetationsbestände sind, soweit möglich und wirtschaftlich zumutbar, in ihrem Bestand zu sichern. Die DIN 18920 'Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen' ist zu beachten. Dies gilt auch für Baustelleneinrichtungen.

- 6.4 Die in den Nrn. 6.1 – 6.2 genannten Bepflanzungsmaßnahmen sind bis zur Bezugsfertigstellung bzw. Inbetriebnahme der Erweiterungs- bzw. Neubauten oder bei deren jahreszeitlich ungünstigem Zeitpunkt spätestens in der nächsten Pflanzperiode vorzunehmen.
- 6.5 Die in den Nrn. 6.1 – 6.3 genannten Begrünungsmaßnahmen dienen dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot und als städtebauliche Kompensationsmaßnahmen.

7. Ausschluss von Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Bundesautobahn (BAB)

- 7.1 Zur benachbarten Bundesautobahn A 831 hin sind Werbeanlagen und Lichtreklamen so zu gestalten, und die Beleuchtung der Gebäude und der Parkierungseinrichtungen so abzuschirmen, dass Blendwirkungen sowie irreführende oder störende Einflüsse auf Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausgeschlossen sind.
Die Verwendung der Farben von Verkehrszeichen (einschließlich der Farben von Lichtsignalanlagen) ebenso bewegtes Licht und bewegte Bildinhalte sind nicht zulässig.
- 7.2 Innerhalb eines 20 m – Streifens zur BAB können o. g. Anlagen nur ausnahmsweise und unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs mit Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde zugelassen werden, soweit Verkehrsbelange nicht berührt sind.
- 7.3 Die Bestimmungen der Nrn. 7.1 und 7.2 gelten sinngemäß auch für Baustelleneinrichtungen; auch diese unterliegen der Zustimmungserfordernis der zuständigen Straßenbaubehörde.

8. Abfallbeseitigung

- 8.1 Die Bestimmungen der 'Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (AfS)' in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
- 8.2 Müllbehälterstandplätze sind so anzuordnen, dass ein Aufschlagen von Türen eventueller Einhausungen direkt auf öffentlich begeh- oder befahrbare Flächen ausgeschlossen ist.

9. Grundwasserschutz

- 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.
- 9.2 Eine dauernde Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Die Gebäude/Bauteile sind baulich entsprechend auszuführen.

10. Bodenschutz/Anschüttungen/Funde/Untergrundverunreinigungen

- 10.1 Der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen.
- 10.2 Anderer Erdaushub ist soweit möglich im Bereich der Freiflächen zur Erdmodellierung einzubauen. Nr. 6.1 bleibt unberührt.
- 10.3 Funde bei Ausgrabungen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden (§ 20 DSchG).
- 10.4 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei Antreffen einer Untergrundverunreinigung (hierunter fallen sowohl Boden- als auch Grundwasserverunreinigungen) die Bauarbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen, das Amt für Umweltschutz der Stadt unverzüglich zu benachrichtigen und dessen Weisung einzuholen.
- 10.5 Die Erkundung und Sanierung etwaiger Untergrundverunreinigungen, schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie die fachgerechte Entsorgung sämtlicher verunreinigter oder umweltgefährdender Stoffe und Abfall auf dem Baufeld regelt sich nach dem Bodenschutzgesetz.

11. Weitergeltung eines Textbebauungsplanes

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Gültigkeit des Textbebauungsplanes „Vergnügungseinrichtungen (1989/18)“ durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt wird. Sollte dieser Textbebauungsplan, gleich aus welchem Grund, jedoch außer Kraft treten, so verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, den Regelungszweck dieser Festsetzungen auch nach deren Außerkraft-Treten, unabhängig von einer gegebenenfalls späteren Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 (6) BauGB, zu beachten.

12. Baulicher Wärmeschutz/Gebäudeheizung/Lärm

- 12.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die neuen Gebäude/Gebäudeteile so zu errichten, dass der spezifische Jahres-Primärenergiebedarf ($q_{p'}$ für Nicht-Wohngebäude) und der spezifische auf die wärmeübertragende Umfassungswände bezogene Transmissionswärmeverlust $H_{T'}$ um 15 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung i. d. F. vom 16.11.2001 (EnEV) reduziert wird. Ist das beheizbare Volumen des neuen Gebäudes bzw. Gebäudeteils größer als 2.000 m^3 , sind die Anforderungen an $q_{p'}$ und an $H_{T'}$ um 20 % zu unterschreiten.

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

Die Vorhabenträgerin legt bei Fertigstellung des Vorhabens dem Amt für Umweltschutz der Stadt eine Bestätigung eines entsprechenden Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass die realisierten Gebäude bzw. Gebäudeteile den o. g. Anforderungen entsprechen.

Weicht die Bauausführung von den o. g. Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, bezahlt die Vorhabenträgerin einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5,00 für jede kWh/a Mehrverbrauch der Gebäude/Gebäudeteile an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.

12.2 Die Art der Gebäudeheizung ist mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt einvernehmlich festzulegen.

12.3 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, 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.

12.4 Weitergehende Anforderungen des Immissionsschutzrechts bleiben unberührt (vgl. Nr. 16).

13. Fassadengestaltung

Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) sind mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Stadt einvernehmlich festzulegen.

14. Planungs- und Verfahrenskosten

14.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach § 12 (1) BauGB zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten der Stadt in Höhe von 24.031 €. Dieser Betrag ist auf das Konto der Stadtkasse Nr. 2 002 408 bei der Landesbank Baden-Württemberg, BLZ 600.501.01, unter Angabe des Buchungszeichens, das vor Fälligkeit noch mitgeteilt wird, innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit des Vertrages (Nr. 19) zu überweisen. Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist sind vom Tage nach der Fälligkeit an bis zum Tage des Zahlungseingangs (jeweils einschließlich) Zinsen in Höhe von 5,0 % p. a. über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB, mindestens jedoch 7,5 % p. a., zu entrichten. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat.

14.2 Die Zahlungsverpflichtung gemäß Nr. 14.1 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 vor Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

15. Verpflichtungen/Haftung der Stadt

15.1 Die Stadt verpflichtet sich, den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

15.2 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 Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

15.3 Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 12 (6) BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte. Unberührt bleibt die Haftung der Stadt für eventuelle von ihr zu vertretende Amtspflichtverletzungen.

16. Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche

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

17. 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 Vertrages nicht. Der Vertrag ist so auszulegen bzw. zu ergänzen, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

18. 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.

19. Wirksamwerden des Vertrags

Der Vertrag wird erst mit dem Tage wirksam, an dem der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt, oder eine Baugenehmigung/Teilbaugenehmigung erteilt wird. Die Nrn. 15.1 und 15.2 werden abweichend hiervon mit Abschluss des Vertrages wirksam.

20. Vertragsausfertigungen

Der Vertrag ist 6-fach ausgefertigt. Die Vorhabenträgerin erhält zwei, die Grundstückseigentümer erhalten je eine Ausfertigung. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen, davon eine für das Baulastenverzeichnis (Nr. 21).

21. Baulastenverzeichnis

Der Vertrag wird im Baulastenverzeichnis vermerkt.

**für die Vorhabenträgerin
BMW AG**

Stuttgart, den 06.10.2004

(gez.) ppa Volkmar Job

München, den 28.10.2004

(gez.) i. V. Rainer Weber

für die Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Stuttgart, den 29.10.2004

(gez.) Dr. Kron
Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

für die Grundstückseigentümer

Flurstück 2211/1 (Untere Waldplätze 3)
DEGELOCA
Grundstücksverwaltungsgesellschaft
mbH & Co, Immobilien-Vermietungs KG
in Frankfurt

Eschborn, den 15.10.2004

(gez.) NN

Flurstück 2519 (Pascalstraße 1)
CALYPSO
Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
in Mainz

Mainz, den 22.10.2004

(gez.) ppa NN
(gez.) NN

(gez.) NN