

Stuttgart, 29.12.2005

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Fasanenhof - Wohnbebauung Sautterweg/Kurt-Schumacher-Straße
im Stadtbezirk Möhringen (Mö 217)**

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nichtöffentlich öffentlich	24.01.2006 02.02.2006

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Fasanenhof - Wohnbebauung Sautterweg/Kurt-Schumacher-Straße vom 12. Mai 2005 im Stadtbezirk Möhringen (Mö 217) des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt des Stadtmessungsamts auf dem Deckblatt der Begründung / Umweltbericht dargestellt (Anlage 2).

Es gilt die Begründung / Umweltbericht und die Checkliste der Umweltprüfung vom 12. Mai 2005.

Kurzfassung der Begründung

Der Eigentümer plant auf dem Flurstück 7673/1 (Sautterweg 2), das bisher mit einem eingeschossigen Geschäftshaus bebaut ist, eine neue zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung für ca. 12 Wohneinheiten. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, den Stadtteil Fasanenhof mit ergänzender, familiengerechter Bebauung aufzuwerten.

Auf die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf vom 12. Mai 2005 (Anlage 2) wird verwiesen.

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen von Bürgern vorgebracht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gegen die Planung keine prinzipiellen Bedenken vorgebracht.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt ergeben sich keine Kosten.

Der Vorhabenträger trägt die Planungs- und Verfahrenskosten in Höhe von 17 383,92 und den sozialen Infrastrukturbeitrag für Kinderbetreuungsplätze von 28 070,00 .

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate USO, WFB und TS

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung/Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 12. Mai 2005
3. Checkliste Umweltprüfung
4. Städtebaulicher Vertrag
5. Verkleinerung des Bebauungsplanes
6. Text zum Bebauungsplan

Ausführliche Begründung

1. Verfahrensablauf
2. Beteiligung der Behörden
3. Umweltschutz gemäß § 1a BauGB
4. Planungsvorteil

1. Verfahrensablauf

19.10.2004	Aufstellungsbeschluss / Ausschuss für Umwelt und Technik (GR Drs. 779/2004)
29.10. – 11.11.2004 11.11.2004	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB Erörterungstermin (von keinem Bürger wahrgenommen)
26.07.2005	Auslegungsbeschluss / Ausschuss für Umwelt und Technik (GR Drs. 408/2005)
26.08. - 29.09.2005	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 12. Mai 2005 gemäß § 3 (2) BauGB. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB vom 12. Mai 2005 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 2).

2. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine prinzipiellen Bedenken vorgebracht.

*Die **Stuttgarter Straßenbahn AG** weist darauf hin, dass das Plangebiet das derzeitige Planfeststellungsverfahren für die Stadtbahn zum Fasanenhof tangiert. Die Trasse im Verlauf der Kurt-Schumacher-Straße ist eine Variante zur Antragstrasse. Es besteht bis zum voraussichtlichen Abschluss des Verfahrens eine Veränderungssperre.*

Stellungnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich auf ein bereits derzeit bestehendes Allgemeines Wohngebiet und kollidiert nicht mit dem Planfeststellungsverfahren. Außerdem handelt es bei der o. g. Trasse um eine Variante, die voraussichtlich nicht realisiert wird. Mit dem Planfeststellungsbeschluss wird für Januar / Februar 2006 gerechnet.

Planungsrelevante Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind berücksichtigt worden. Anlässlich der öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt.

3. Umweltschutz gemäß § 1a BauGB

In der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind die Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB im Kapitel II dargelegt.

Durch die starke Versiegelungsrate des Bestandes werden sich keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB auf Grund der Planung ergeben. Das Flurstück wird durch die grünordnerischen Festsetzungen (Baumersatzpflanzungen, zusätzliche Vegetationsflächen, wasserdurchlässige Oberflächengestaltung, Dachbegrünung) insgesamt aufgewertet. Ein zusätzlicher externer Ausgleich und eine Untersuchung gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz ist in diesem Bestandsgebiet nicht notwendig.

4. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt rund 316 000 €. Eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans (Begründung)

1. Plangebiet

Im Fasanenhof soll im Bestandsgebiet an der Ecke Sautterweg/Kurt-Schumacher-Straße auf dem Flurstück 7673/1 (Sautterweg 2), das bisher mit einem eingeschossigen Laden- und Geschäftshaus bebaut ist, eine neue zweigeschossige Wohnbebauung mit zurückgesetztem drittem Geschoss errichtet werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,27 ha.

2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das oben genannte Gebäude steht seit Jahren leer und soll durch eine Wohnbebauung bestehend aus Reihen- und Doppelhäuser ersetzt werden. Das bisherige Planungsrecht (u.a. Z=I, Geschossflächenzahl 0,35, Verlauf der Baugrenzen) lässt die Realisierung des Bauvorhabens nicht zu. Das Bauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, entsprechenden Wohnraum zu ermöglichen und die Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils zu berücksichtigen.

3. Geltendes Recht

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt für das Bebauungsplangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Fasanenhof – West aus dem Jahre 1979 vor, der hier Bauland mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet bzw. öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) festsetzt.

Für das Plangebiet gilt der Textbebauungsplan "Vergnügungseinrichtungen und andere" 1989/17.

4. Planung

Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird die **Art der baulichen Nutzung** als Allgemeines Wohngebiet (WA) übernommen und festgesetzt. Im Hinblick auf die Wohnnutzungen werden einzelne Nutzungen ausgeschlossen, die in Allgemeinen Wohngebieten ansonsten ausnahmsweise zulässig wären. Mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sollen mögliche Beeinträchtigungen, die durch Emissionen und die Fahrerschließung dieser Nutzungen hervorgerufen werden können, vermieden werden.

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** wird über die Grundflächenzahl (GRZ = 0,35 – übernommen aus dem Bebauungsplan 1979), die Geschossflächenzahl (GFZ = 0,8) und die Höhe baulicher Anlagen (HbA von 425,5 m ü NN entlang der Kurt-Schumacher-Straße bzw. 426,0 m ü NN entlang des Bergiusweges) bestimmt. Es wird damit dem städtebaulichen Ziel, einer baulichen Nachverdichtung für den Wohnungsbau, Rechnung getragen.

Eine Überschreitung der **Grundflächen** von Nebenanlagen durch die Ermittlung und deren Mitrechnung i. S. d. § 19 (4) BauNVO wird bis 0,6 (GRZ) zugelassen. Die Haupt-

GRZ von 0,35 soll trotz des Verkaufes von privater Fläche an die Stadt zu Gunsten eines öffentlichen Gehweges nicht erhöht werden.

Die **überbaubare Fläche** wird über den Verlauf einer Baugrenze definiert. Das Baufenster bildet eine zusammenhängende Fläche. Die Festsetzung ist darin begründet, dass hinsichtlich der Lage der baulichen Anlagen eine größtmögliche Flexibilität geboten werden soll.

Die Festsetzung zur **Bauweise** wird ebenfalls aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1979 übernommen und sieht eine abweichende Bauweise vor. Die Begrenzung der Länge der Hausformen von 50 m entfällt. Damit können Baukörper (**Hausgruppen** oder **Doppelhäuser**) realisiert werden, deren Größen denen des Bestands der näheren Umgebung entsprechen.

Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Carports können nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie Stellplätze innerhalb einer eigens ausgewiesenen Fläche (St₁) errichtet werden. Carports sind ausnahmsweise in der St₁-Fläche zulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, innerhalb der Baugrundstücke zusammenhängende Flächen von der Bebauung freizuhalten und diese soweit möglich begrünen zu können.

Die **Pflanzverpflichtungen** ergänzen die Festsetzungen bezüglich der Bebauung des Gebiets. So wird der östliche Bereich entlang des Sautterweges als Fläche mit Pflanzverpflichtung (pv₁) festgesetzt, in denen u.a. 4 klein- bis mittelkronige, heimische Bäume zu pflanzen und zu erhalten sind. Durch die Einschränkung, dass keine Ein- und Ausfahrten sowie Mülltonnenstandplätze, Garagen, Stellplätze und Carports zulässig sind, wird eine durchgängige Durchgrünung erreicht.

Mit der Pflanzverpflichtung (pv₂) im nördlichen und (pv₃) südlichen Bereich soll für den sogenannten Vorgartenbereich eine mindestens 25 %ige Begrünungsfläche erreicht werden. Die Bäume müssen eine offene, jeweils mindestens 9 m² große Pflanzfläche erhalten.

Es wird ferner festgelegt, dass die Baugrundstücksflächen, soweit sie nicht für Zugänge, Zufahrten oder Terrassen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen sind. Damit wird das Ziel verfolgt, den Versiegelungsgrad im Plangebiet möglichst gering zu halten. Zur Beibehaltung des Kleinklimas, sowie aus gestalterischen Gründen wird außerdem eine Flachdachbegrünung mit einer mindestens 12 cm hohen Substratauflage festgesetzt.

Entlang der Kurt-Schumacher-Straße werden außerdem drei Standorte für neu anzupflanzende Bäume vorgegeben. Diese Bäume werden zusammen mit den vier weiteren Bäumen, die in der pv₁-Fläche zu pflanzen sind, eine den Straßenraum prägende Aufgabe erfüllen und vor allem zur Durchgrünung des Grundstückes beitragen.

5. Erschließung

Das Baugrundstück ist über die Kurt-Schumacher-Straße und den Bergiusweg erschlossen. Die Festsetzungen zu Verkehrsflächen erstrecken sich auf einen neuen Gehweg entlang des Sautterweges und der Kurt-Schumacher-Straße. Die bisherigen Gehrechte entlang des abzubrechenden Geschäftshauses werden aufgehoben. Stattdessen wird die vorhandene Parkbucht zu Gunsten eines 2,5 m breiten Gehweges aufgegeben. Das Parken ist an Stelle in der Parkbucht auf der Straße (Sautterweg) möglich. Die privaten Stellplätze entlang der Kurt-Schumacher-Straße entfallen zu Gunsten eines öffentlichen Gehweges.

Das Gebiet liegt im Einzugsbereich der Bushaltestelle „Kurt-Schumacher-Straße“ (Linien 72 und N11). Es ist geplant, den Fasanenhof mit einer Stadtbahnlinie zu erschließen (Fertigstellung ca. 2008).

Die **Versorgung** mit leitungsgebundenen Energien und Wasser ist gesichert. Das bestehende Kanalnetz reicht für die **Entwässerung** des zur Neubebauung vorgesehenen Grundstückes aus. Der vorhandene Mischwassersammler DN 600 StB entlang der Kurt-Schumacher-Straße wird mit einem Leitungsrecht (Ir₁) auf der privaten Grundstücksfläche gesichert.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll der näheren Umgebung angepasst werden. Für die **Dachform** der Neubauten wird deshalb ein begrüntes Flachdach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 10° vorgeschrieben.

Die Vorschriften zur Begrünung der **Garagen, Carports und Stellplätze** sollen sicherstellen, dass der Versiegelungsgrad auf dem Flurstück möglichst gering gehalten wird. Sie sind sowohl ästhetisch wie ökologisch begründet. Dies gilt auch für die Zulässigkeit von **Einfriedigungen** als transparente Maschendraht- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m bzw. als Hecken.

Die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile prägen in besonderer Weise das Ortsbild und den Straßenraum. **Mülltonnenplätze** sind deshalb von den öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken, abgeschirmt und vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt vorzusehen. Die Vorschriften zu Mülltonnenplätzen haben gestalterische und auch hygienische Gründe.

7. Infrastruktur

Die geplante Wohnbebauung wird einen Platzbedarf von etwa einer halben Gruppe (ca. 6 Plätze für Kinder im Alter 0 – 11 Jahren) ergeben. Vor dem Hintergrund weiterer Wohnbebauung im Stadtteil Fasanenhof (Solferinoweg/Kreisauer Weg) und vorhandenem Bedarf aus dem Bestandsgebiet muss ein Neubau oder eine Erweiterung der städtischen Tageseinrichtung Fasanenhofstraße 101 geschaffen werden.

8. Vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag)

Im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sind Regelungen zu treffen, im Wesentlichen über:

- die Kostentragung des Verfahrens und der sozialen Infrastruktur
- Begrünung/Freiflächengestaltung
- Erschließungsmaßnahmen (Verlegung und Anschluss des Gehweges)
- Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes

9. Flächenbilanz

WA-Gebiet	ca. 0,24 ha für ca. 12 Wohneinheiten (WE)
Verkehrsflächen	ca. 0,03 ha
Gesamtfläche	ca. 0,27 ha

II. Umweltbericht

GLIEDERUNG

1. Einleitung

- 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
- 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-durchführung der Planung („Nullvariante“)
- 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen
 - 2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen
- 2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
- 2.6 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Im Fasanenhof soll im Bestandsgebiet an der Ecke Sautterweg/Kurt-Schumacher-Straße auf dem Flurstück 7673/1 (Sautterweg 2), das bisher mit einem eingeschossigen Laden- und Geschäftshaus bebaut ist, eine neue zweigeschossige Wohnbebauung (Reihen- und Doppelhaus) mit zurückgesetztem, drittem Flachdachgeschoss für ca. 12 WE errichtet werden. Das bisherige Planungsrecht (u.a. Z=1, Geschossflächenzahl 0,35, Verlauf der Baugrenzen) läßt die Realisierung des Bauvorhabens nicht zu. Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) übernommen und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ = 0,35 – übernommen aus dem Bebauungsplan 1979), die Geschossflächenzahl (GFZ = 0,8) und die Höhe baulicher Anlagen (HbA von 425,5 m ü NN entlang der Kurt-Schumacher Straße bzw. 426,0 m ü NN entlang des Bergiusweges) bestimmt. Eine Überschreitung der Grundflächen von Nebenanlagen durch die Ermittlung und deren Mitrechnung i. S. d. § 19 (4) BauNVO wird bis 0,6 (GRZ) zugelassen.

Umfang des Vorhabens

Der Bedarf an Grund und Boden für die einzelnen geplanten Nutzungen wird durch die Angaben in der folgenden Tabelle aufgezeigt.

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen

Vorhandene / Geplante Nutzung	Flächengröße (m ²) im B-Plan
WA-Gebiet	2369
Fläche für Fuß- und Radweg	290
Summe	2659

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter von Bedeutung und bei der Aufstellung berücksichtigt sind (s. Tabelle 2).

Die Fachbehörden wurden beteiligt. Es liegen demnach Fachpläne vor, auf die zurückgegriffen werden kann.

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind im vorliegenden Planfall relevant bzw. wurden überprüft:

Tabelle 2: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Fachgesetz/Richtlinie
Mensch	Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen, TA Lärm 1998, DIN 18005, Lärminderungsplan, Geruchsimmisionsrichtlinie, VDI-Richtlinie, Bundesnaturschutzgesetz
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Baugesetzbuch, FFH-RL, VogelSchRL
Boden	Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutzverordnung, Baugesetzbuch
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz Baden-Württemberg inkl. Verordnungen, Baugesetzbuch
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen, TA Luft, Baugesetzbuch
Klima	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Baugesetzbuch, Klimaatlas
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Baugesetzbuch, Biotopkataster
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben, z. B. Plansätze Regionalplan, Maßnahmen FFH-Richtlinie, Darstellungen FNP/LSP, Maßnahmen der kommunalen Umweltberichte.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands setzt sich zum Einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit korrelierenden Vorbelastungen und zum Anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben.

Heutige Nutzung

Es handelt sich um ein eingeschossiges Laden- und Geschäftshaus, wobei rund 80 % der Grundstücksflächen (Gebäude, Hoffläche, Gehwege) versiegelt sind.

Natürliche Faktoren

Die Darstellung der Ausprägung der natürlichen Faktoren wird im Rahmen der Beschreibung der Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Mensch

Bedeutung

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion,
- die Erholungsfunktion,
- der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und alle Immissionen.

Bestandsaufnahme

Es bestehen Vorbelastungen aufgrund des Verkehrs auf der Kurt-Schumacher-Straße. Nach der Lärmkarte Filder aus dem Jahre 2000 ergeben sich an der Ecke Sautterweg/Kurt-Schumacher-Straße für das Baugrundstück folgende Lärmwerte:

<i>Tag</i>	<i>max. 60 dB(A)</i>
<i>Nacht</i>	<i>max. 54 dB(A)</i>

Bewertung

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Wohnungsbau) von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten. Des Weiteren befindet sich in der Nähe die Autobahn A 8, die Bundesstraße B 27 und der Flughafen. Die Auswirkungen des Verkehrslärm sind

erheblich. Weitere Belange sind nicht betroffen bzw. es liegen keine weiteren Erkenntnisse vor.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Bedeutung

Bei den Tieren und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu bewerten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Biotopfunktion,
- die Biotopvernetzungsfunktion.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, u. a. die **FFH- Gebiete** nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie die **biologische Vielfalt** nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB im Sinne des o. g. Schutzgedankens.

Bestandsaufnahme

Es bestehen keine größere zusammenhängenden Freiflächen. Besondere Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Grünflächen sind mit Bäumen durchsetzt.

Bewertung

Durch die Realisierung der Planung wird der vorhandene Lebensraum nicht wesentlich verändert. Es müssen 10 Bäume u.a. Birken, Spitzahorn, Eiben entfernt werden, davon ein besonders großer Feldahorn entlang der Kurt-Schumacher-Straße. Die Beeinflussung des Schutzguts Tiere und Pflanzen ist nicht erheblich.

Schutzgut Boden

Bedeutung

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Bestandsaufnahme

Es handelt sich um ein rund 80 % versiegeltes Plangebiet mit einem Geschäftshaus. Altlasten sind nicht bekannt. Es findet durch die Umsetzung der Planung eine Teilentsiegelung statt.

Bewertung

Die Beeinflussung des Schutzgutes Boden ist nicht erheblich.

Schutzgut Wasser

Bedeutung

Auch das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, da zunächst die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden sind. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen. Die wesentlichsten und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet und damit zu berücksichtigen sind:

- die Grundwasserdargebotsfunktion,
- die Grundwasserneubildungsfunktion.

Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich sind keine Fließgewässer vorhanden. Nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart M 1:10 000 kann für den Geltungsbereich kein Grundwasserstand genannt werden. Beim Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren können Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden. Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten sowie außerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

Bewertung

Das Schutzgut Wasser wird nicht beeinflusst.

Schutzgüter Klima und Luft

Bedeutung

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund sind zu berücksichtigen:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

Eine Rolle bei diesen Schutzgütern spielen weitere Belange aus dem Katalog des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e - i BauGB), die im Sinne des Umweltschutzes zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse beitragen. So sind die

„Vermeidung von Emissionen“ (Buchstabe e), „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (Buchstabe f) und Aspekte des Immissionsschutzes (Buchstaben g u. h) zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahme

Klima

Im Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist das Plangebiet als bebauteres Gebiet mit klimarelevanten Funktionen (geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung) dargestellt.

Luft

Im Hinblick auf die Umsetzung des § 40 (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 und 2010). Danach befinden sich im Planungsgebiet keine „Verdachtsstraßen“, bei denen Grenz- und Prüfwertüberschreitungen zu erwarten und weitergehende Untersuchungen erforderlich wären.

Bewertung

Die Schutzgüter Klima und Luft werden nicht erheblich beeinflusst.

Schutzgut Landschaft

Bedeutung

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum Einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum Anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist

- die landschaftsästhetische Funktion

zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahme

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Das Ortsbild verändert sich insoweit, dass das eingeschossige Geschäftsgebäude (Sheddach) durch eine 2 bis 3geschossige Wohnbebauung (begrüntes Flachdach), die direkt an das bestehende Nachbargebäude angebaut werden kann, ersetzt wird.

Bewertung

Das Schutzgut Landschaft wird nicht beeinflusst.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bedeutung

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Werte sind, zu verstehen.

Bestandsaufnahme

Nach dem jetzigen Wissenstand liegen keine Erkenntnisse über betroffene Kultur- und Sachgüter vor.

Bewertung

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird nicht beeinflusst.

Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Lese- richtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Land- schaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	0	0	0	0	-	0	0
Pflanzen	-		+	+	0	0	0	+	0
Tiere	-	+		+	0	0	0	+	0
Boden	+	+	+		0	0	0	0	0
Wasser	0	0	0	0		0	0	0	0
Klima	0	+	+	0	0		0	+	0
Luft	0	+	0	0	0	0		+	0
Landschaft	0	0	0	0	0	0	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	

-- stark negative Wirkung 0 neutrale Wirkung + positive Wirkung
 - negative Wirkung ++ sehr positive Wirkung

*Demnach ergibt sich eine Wechselwirkung auf dem Wirkungspfad Luft → Mensch
 (Vergleiche unter **Schutzgut Mensch**):*

Als Lärmschutzmaßnahme wäre eine Lärmschutzwand denkbar, da diese Maßnahme aber das Orts- und Landschaftsbild erheblich stören würde, sind statt dessen besondere Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Ohne die Durchführung der Planung könnte nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1979 eine eingeschossige Bebauung realisiert werden, wodurch die Umweltbelange im Wesentlichen in gleichem Maße betroffen wären. Verschiedene Maßnahmen wie z. B. Ersatzpflanzungen von Bäumen oder zusätzliche Vegetationsflächen z. B. Dachbegrünung könnten nicht gefordert werden.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft, die biologische Vielfalt, der Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter auch die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

Diese vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen wiederum unterschiedliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingter Art und teils Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die o. g. Schutzgüter und die weiteren Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen des Verkehrslärm sind erheblich. Es werden keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich, da der Geltungsbereich als Fläche gekennzeichnet wird, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Des Weiteren wird festgesetzt, dass ein besonderer Wert auf die Orientierung schutzbedürftiger Räume an gering belasteten Gebäudeseiten beizumessen ist.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Der heutige geringe Vegetationsbestand wird im Zuge der Inanspruchnahme durch die Bebauung zunächst baubedingt entfernt werden müssen. Dabei werden Bereiche meist mit nur eingeschränktem ökologischen Wert in Anspruch genommen. Im neuen Bebauungsplan sind 7 Ersatzpflanzungen festgesetzt. Durch die zusätzlichen Vegetationsflächen (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächengestaltung) sind positive Umweltauswirkungen zu erwarten.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von potenziellen FFH-/Vogelschutzgebieten

Kein FFH-oder Vogelschutzgebiet vorhanden. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck sind durch den hier anstehenden Bebauungsplan nicht betroffen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Es findet durch die Planung eine Teilentsiegelung statt. Die Umweltauswirkungen sind nicht erheblich, es sind keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich.

Tabelle 3: Vergleich zwischen vorhandener Versiegelung und der zulässigen Neuversiegelung nach neuem Bebauungsplanentwurf

Versiegelte Flächen	
Bestand (m ²)	2065 m ²
Planung (m ²)	1710 m ²

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Fließgewässer vorhanden. Die Grundwasserbildung wird durch die Teilentsiegelung geringfügig verbessert. Die Umweltauswirkungen sind nicht erheblich, vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Auf Grund der baulichen Nutzung, die mit der Bebauungsplanung realisiert werden kann, und wegen der umfangreichen Begrünung ist eine wesentliche Beeinträchtigung der stadtklimatischen Situation nicht zu erwarten.

Es befinden sich im Planungsgebiet keine „Verdachtsstraßen“, bei denen Grenz- und Prüfwertüberschreitungen zu erwarten sind.

Die Umweltauswirkungen sind somit nicht erheblich, es sind keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht erheblich, da es sich um eine Nachverdichtung im Bestand handelt, die die Fortentwicklung des Ortsteils gewährleistet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da innerhalb des Plangebietes keine Kultur- und Sachgüter existieren, sind demzufolge keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

Veränderung der Wirkungspfade durch das Vorhaben / die Planung.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Auswirkung auf das Schutzgut Mensch durch den vorhandenen Verkehrslärm festgestellt. Alle weiteren Wechselwirkungen werden aufgrund geringer Bedeutung im Anschluss nicht mehr berücksichtigt.

Eingriffsbewertung nach § 1a Abs. 3 BauGB

Neben den oben dargestellten Auswirkungen ist darüber hinaus nach § 1a Abs. 2 BauGB die Eingriffsregelung i. V. mit § 21 BNatSchG abzuhandeln. Die Eingriffsermittlung erfolgt auf der Basis des Stuttgarter Modell und dabei ergab die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Pflanzverpflichtungen (Baumersatzpflanzungen, zusätzliche Vegetationsflächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächengestaltung) keinen zusätzlichen externen Ausgleichsbedarf.

2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgt über eine Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen.

Die Ergebnisse der Bewertung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 4: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblich	Unerheblich
Mensch:	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung vorhandener Wohnumfeldfunktionen durch baubedingte Immissionen (Lärm und Abgase) • Beeinträchtigungen des zukünftigen Wohnumfeldes durch Lärmbeeinträchtigungen • Beeinträchtigung eines Teils des zukünftigen Wohnumfeldes durch Gerüche 	X	X X

Tiere und Pflanzen:	<ul style="list-style-type: none"> • Baubedingter Verlust von krautiger Vegetation und von Gehölzstrukturen • Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung, Überbauung und Inanspruchnahme • Beeinträchtigung des Biotopverbundes durch Zerschneidung und Inanspruchnahme • Verschiebung des Artenspektrums durch Veränderung von Standortfaktoren • Beeinträchtigung wertvoller Biotopstrukturen durch zunehmenden Erholungsdruck • Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch zunehmenden Erholungsdruck • Konflikte mit den Zielaussagen des Landschaftsplans 		X X X X X X
Boden:	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust/Beeinträchtigung der Grundwasserschutzfunktion der Böden durch Versiegelung • Verlust/Beeinträchtigung der Abflussregulationsfunktion der Böden durch Versiegelung • Verlust/Beeinträchtigung der Bodenfruchtbarkeit der Böden durch Versiegelung • Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung 		X X X X
Wasser:	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung • Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung • Veränderung der natürlichen Abflussfunktion • Produktion von Abwasser • Beeinträchtigung des Grundwassers durch eine Altlast 		X X X X X
Klima und Luft:	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinflussung des lokalen Wärmehaushaltes / der Wärmeregulationsfunktion durch Neuversiegelung • Störung des bodennahen Windfeldes / der Durchlüftungsfunktion durch Gebäudeneubau • Produktion von Luftschadstoffen 		X X X
Landschaft:	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust an natürlichen Landschafts- und Strukturelementen • Veränderung der Eigenart des Ortsbildes • Verlust von Freiraum • Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen 		X X X X
Kultur-/ Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung archäologischer Schätze • Verlust historischer Bauten 		X X
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von vegetationsbezogenen Wohnumfeldstrukturen • Verlust des Bodenreliefs als Landschaftsbestandteil 		X X

Zusammenfassung

Als erhebliche Auswirkung mit Umweltrelevanz ist die Beeinträchtigung des zukünftigen Wohnumfeldes durch die bestehende Vorbelastung (Verkehrslärm) zu nennen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Eingriff und Ausgleich, so dass für die Schutzgüter von Natur und Landschaft keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Außerdem wird der Bodenschutz-

klausel und dem Vorrang der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB angestrebten Grundsatzprinzip der Vermeidung einer Inanspruchnahme weiteren Freiraums optimal entsprochen.

2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen

Die geplante Umnutzung des ehemaligen Geschäftshauses stellt ein sehr effektives Vermeidungsinstrument dar, da dadurch die Inanspruchnahme weiterer Freiflächen mit entsprechenden ökologischen Funktionen vermieden werden kann.

Interne Ausgleichsmaßnahmen / Verringerungsmaßnahmen

Im Hinblick auf die Straßenverkehrslärmimmissionen, die die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl am Tag als auch in der Nacht überschreiten, werden entsprechende textliche Festsetzungen in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen formuliert. Die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz am Hochbau) müssen durch entsprechende bauliche Maßnahmen eingehalten werden (z. B. Schallschutzfenster, Verwendung von Dämmstoffen, Anordnung der Grundrisse).

Es ist vorgesehen, durch den Einsatz von Brennwertkesseln/Anschluss an Gasversorgung o. ä. die Luftqualität zu entlasten.

Der Boden wird in Teilbereichen durch die zusätzlichen Vegetationsflächen (Pflanzverpflichtungsflächen, wasserdurchlässige Oberflächengestaltung) entsiegelt. Außerdem werden die Flachdächer extensiv begrünt.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Es ist kein zusätzlicher externer Ausgleich notwendig.

2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das städtebauliche Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kann in diesem Fall ohne großen Aufwand durchgeführt werden, deshalb wird weiterhin Baufläche, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, beibehalten.

2.6 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

In der Tabelle 4 wird die Bewertung der Umweltauswirkungen durchgeführt. So wird der Mensch durch den vorhandenen Verkehrslärm beeinträchtigt. Durch entsprechende Festsetzungen wird dem entgegengewirkt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die eigenen Ermittlungen (u.a. Klimaatlas, Geltendes Planungsrecht, Luftbild, Ortsbesichtigung) der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden nach der Behördenbeteiligung und den dazu eingegangenen Stellungnahmen teilweise geändert und ergänzt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring soll in Stuttgart durch das Amt für Umweltschutz im Rahmen der periodischen Umweltberichterstattung erfolgen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das bisherige Planungsrecht läßt die gleichen negativen Umweltauswirkungen aufgrund des bestehenden Verkehrslärms auf die menschliche Gesundheit zu. Das Flurstück wird durch die grünordnerischen Festsetzungen (Baumersatzpflanzungen, zusätzliche Vegetationsflächen, wasserdurchlässige Oberflächengestaltung, Dachbegrünung) insgesamt aufgewertet. Das städtebauliche Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kann mit dieser Planung realisiert werden.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (61 – 7.2 dürr)
Stuttgart, den 12. Mai 2005

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Städtebaulicher Vertrag

**zum Bebauungsplan
Fasanenhof - Wohnbebauung
Sautterweg/Kurt-Schumacher-Straße
im Stadtbezirk Möhringen (Mö 217)**

zwischen

Bechtle und Betz Wohnbau GmbH
Herrn Hans-Peter Betz
Kurfürstenstraße 9
71636 Ludwigsburg
(im Folgenden: Eigentümer)

und

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

Vorbemerkung:

Der Eigentümer plant auf dem Flurstück 7673/1 (Sautterweg 2), das bisher mit einem eingeschossigen Laden- und Geschäftshaus bebaut ist, eine neue zweigeschossige Wohnbebauung (Reihen- und Doppelhäuser) mit zurückgesetztem drittem Geschoss. Die Erschließung erfolgt über die Kurt-Schumacher-Straße und den Bergiusweg. Der vorhandene Gehweg (Gehrecht) entlang der Kurt-Schumacher-Straße wird als öffentlicher Gehweg (ca. 115 m²) direkt an die Straße verlegt. Diese Fläche wurde vom Amt für Liegenschaften und Wohnen am 28. November 2005 erworben. Das bisherige Gehrecht entlang des am Sautterweg abzubrechenden o.g. Gebäudes wird aufgehoben. Statt dessen wird die vorhandene Parkbucht zugunsten eines 2,5 m breiten Gehweges aufgegeben.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 19. Oktober 2004 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Fasanenhof - Wohnbebauung Sautterweg/Kurt-Schumacher-Straße im Stadtbezirk Möhringen (Mö 217) gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.

Der Voreigentümer und die Stadt haben am 21. Oktober/8. November 2004 einen städtebaulichen Vertrag (Vorvertrag) geschlossen. Dieser Vertrag verpflichtet die Vertragsparteien bzw. Rechtsnachfolger zum Abschluss des vorliegenden städtebaulichen Vertrages, wenn das Bebauungsplanverfahren zum Abschluss kommen soll. Der Voreigentümer hat am 27. Oktober 2004 an den neuen Eigentümer verkauft.

Die Parteien treffen auf der Grundlage des § 11 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Vertragsgebiet) folgende Vereinbarung:

1. Durchführungsverpflichtung
2. Erschließungsmaßnahmen
 - 2.1. Erschließungsvertrag
 - 2.2. Kabeltrasse und städtische Straßenbeleuchtung (EnBW Regional AG)
 - 2.3. Breitbandkabel (Kabel BW)
3. Kanalbeitrag
4. Grün-, Freiflächen- und Gebäudegestaltung
5. Grundwasserschutz
6. Bodenschutz/Anschüttungen/Funde
7. Weitergeltung von Textbebauungsplänen
8. Wärmeschutzverbesserung
9. Mobilfunkanlagen
10. Schallschutz
11. Planungs- und Verfahrenskosten
12. Soziale Infrastruktur
13. Planungshoheit/Haftung
14. Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche
15. Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel
16. Rechtsnachfolger
17. Wirksamwerden des Vertrages
18. Vertragsausfertigungen

1. Durchführungsverpflichtung

Der Eigentümer verpflichtet sich, das Neubauvorhaben nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren fertig zu stellen. Eine Fristverlängerung bedarf der vorherigen und schriftlichen Zustimmung der Stadt.

2. Erschließungsmaßnahmen

2.1. Erschließungsvertrag

Der Eigentümer verpflichtet sich, mit dem Tiefbauamt der Stadt einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Darin werden, bezogen auf das Vertragsgebiet, die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen geregelt.

Hierzu gehören:

- Die Erschließung des Flurstückes 7673/1 ist ausschließlich über die Kurt-Schumacher-Straße und den Bergiusweg vorzusehen.
- Die Herstellung bzw. Umbau aller im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben anfallenden Maßnahmen für Straßen und Gehwege, in Abstimmung mit dem Tiefbauamt und dem Amt für öffentliche Ordnung der Stadt.
- Die Herstellung bzw. Umbau aller im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben anfallenden Maßnahmen für öffentliche Entwässerung in Abstimmung mit dem Tiefbauamt (SES) der Stadt, insbesondere im Bereich des Leitungsrechts (I_{r1}).
- Die Kostentragung durch den Eigentümer für die Herstellung des öffentlichen Gehweges, mit den erforderlichen Anpassungen an den Bestand sowie dem Versetzen der vorhandenen Werbesäule. Die Rampe zur Kurt-Schumacher-Straße 161 muss behindertengerecht ausgeführt werden.

- Einer eventuellen Widmung der öffentlich zugänglichen Flächen im Vertragsgebiet entsprechend ihrem Gehrecht nach dem Straßengesetz für Baden-Württemberg, wobei die Unterhaltungs- und bauliche Verkehrssicherungspflicht und Übernahme der laufenden Kosten der Stadt obliegt.
- Der Eigentümer räumt der Stadt (Allgemeinheit) bei Bedarf ein zeitlich uneingeschränktes Gehrecht ein.

Die Sicherung aller Rechte/Belastungen erfolgt auf Verlangen der Stadt durch Eintragung von Dienstbarkeiten für die Stadt Stuttgart im Grundbuch. Die Einräumung dieser Rechte/Belastungen erfolgt unentgeltlich.

2.2. Kabeltrasse und städtische Straßenbeleuchtung (EnBW Regional AG)

Im bisherigen Gehrecht entlang des Sautterweges befindet sich eine Kabeltrasse bis zu 400 Volt sowie Anlagen der städtischen Straßenbeleuchtung. Die Verlegung ist rechtzeitig mit der EnBW abzustimmen. Die Kosten trägt der Eigentümer.

Eine frühzeitige Abstimmung mit der EnBW (Herrn Pflieger 0711/289-43300) bezüglich der Versorgung wird empfohlen.

2.3. Breitbandkabel (Kabel BW)

Eine frühzeitige Abstimmung mit der Kabel BW über eine Erweiterung des Breitbandkabels wird vor der Erschließung empfohlen.

3. Kanalbeitrag

Der Eigentümer verpflichtet sich, die satzungsmäßigen Kanalbeiträge auf Verlangen des Stadtmessungsamts der Stadt abzulösen.

4. Grün-, Freiflächen- und Gebäudegestaltung

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zugänge/Zufahrten benötigt werden, gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten Gehölzen locker anzupflanzen und so zu erhalten.

Der Stammumfang der neuen Bäume (siehe Festsetzung im Bebauungsplan) muss zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 20 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, betragen.

Die Flachdächer (Gebäude, Garagen, Carports) sind bei einer Substratschicht von wenigstens 12 cm extensiv zu begrünen und so zu erhalten.

Die oberirdischen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück mit einer mindestens 30 cm dicken, durchwurzelungsfähigen und begrüneten Bodenschicht wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Rasensteine).

Zum Bauantrag (außer für Abbrüche) sind ein mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Stadt abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Die vorgenannten Bepflanzungsmaßnahmen ist bis zur Bezugsfertigstellung des Vorhabens oder bei jahreszeitlich ungünstigem Zeitpunkt spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Das gilt auch für Baustelleneinrichtungen.

Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) bedürfen vor der Baufreigabe der Zustimmung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung der Stadt.

5. Grundwasserschutz

Wegen der eventuell erforderlichen Entnahme und Ableitung von Grundwasser während der Bauzeit und gegebenenfalls der Umleitung von Grundwasser während der Standzeit ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Amt für Umweltschutz der Stadt eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Die Gebäude sind baulich entsprechend auszuführen.

6. Bodenschutz/Anschüttungen/Funde

Der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen.

Anderer Erdaushub ist soweit als möglich im Bereich der Freiflächen zur Erdmodellierung einzubauen.

Funde bei Ausgrabungen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden (§ 20 DSchG).

Der Eigentümer verpflichtet sich, bei Antreffen einer Untergrundverunreinigung (hierunter fallen sowohl Boden- als auch Grundwasserverunreinigungen) oder Bausubstanzverunreinigungen auf dem Vertragsgegenstand, die Bauarbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und das Amt für Umweltschutz der Stadt unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Erkundung und Sanierung etwaiger Untergrund- und Bausubstanzverunreinigungen, schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie die fachgerechte Entsorgung sämtlicher verunreinigter oder umweltgefährdender Stoffe und Abfall auf dem Vertragsgegenstand obliegt dem Eigentümer, der auch die damit verbundenen Kosten inklusive der Entsorgungsmehrkosten und Verzögerungskosten zu tragen hat.

Ob Verunreinigungen u. a. im Sinne der vorstehenden Verpflichtung vorliegen, richtet sich - wenn nichts Anderes vereinbart ist - nach den jeweils geltenden Vorschriften, hilfsweise nach dem Stand der Technik.

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes bleiben unberührt.

7. Weitergeltung von Textbebauungsplänen

Dem Eigentümer ist bekannt, dass die Gültigkeit des Textbebauungsplanes „Vergnügungseinrichtungen ...“ (1989/17) durch den Bebauungsplan nicht berührt wird. Sollte der Textbebauungsplan, gleich aus welchem Grund, jedoch außer Kraft treten, verpflichtet sich der Eigentümer den Regelungszweck dieser Festsetzungen auch nach deren Außer-Kraft-Treten, unabhängig von einer gegebenenfalls späteren Aufhebung des Bebauungsplans, zu beachten.

8. Wärmeschutzverbesserung

Der Eigentümer verpflichtet sich, die Gebäude 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 Transmissionswärmeverlust H_T' um 15 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i. d. F. vom 16. November 2001 reduziert wird. Ist das beheizbare Volumen V_e des Gebäudes größer als 2000 m³, sind die Anforderungen an q_p' bzw. q_p'' und an H_T' um 20 % zu unterschreiten.

Der Eigentümer legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen dem Amt für Umweltschutz der Stadt vor, in der bestätigt wird, dass das realisierte Gebäude der oben genannten Anforderung entspricht. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die oben genannten vorgeschriebenen Werte, zahlt der Eigentümer einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.

Die Verzinsungsregel der Ziffer 11 gilt entsprechend.

9. Mobilfunkanlagen

Die Errichtung von Mobilfunkantennen ist unzulässig.

10. Schallschutz

Das Vertragsgebiet wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind (§ 9 (5) 1. BauGB).

An den Häusern muss, da ausreichender aktiver Schallschutz nicht möglich ist bzw. städtebaulich nicht vertretbar ist, durch passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Schutz vor dem Verkehrslärm erreicht werden. Dabei ist von einem Außenlärmpegel von bis zu 60 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts auszugehen (Lärmkarte Filder www.laermkarten.de aus dem Jahre 2000).

Entsprechende Sachverständigennachweise sind im Baugenehmigungsverfahren über die Vorlagen nach LBOVVO hinaus vorzulegen, soweit sie vom Amt für Umweltschutz der Stadt im Hinblick auf die Einhaltung dieses Vertrages als erforderlich festgestellt werden.

Das Ministerium für Umwelt und Verkehr weist auf den vorhandenen Fluglärm hin, obwohl das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart liegt.

11. Planungs- und Verfahrenskosten

Der Eigentümer verpflichtet sich zur Tragung der Planungs- und Verfahrenskosten der Stadt in Höhe von 17 383,92 €. Der Betrag ist an die Stadtkasse auf das Konto Nr. 2 002 408 bei der BW Bank Stuttgart, BLZ 600 501 01, unter Angabe des Buchungszeichens, das vor Fälligkeit noch mitgeteilt wird, innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit des Vertrags (Ziffer 17) zu überweisen. Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist sind vom Tag nach Fristablauf bis zum Tag des Zahlungseingangs (jeweils einschließlich) Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 7,5 % jährlich, zu entrichten. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basis-

zinssatz für den ganzen Monat.

Diese Verpflichtung entfällt, wenn das Bebauungsplanverfahren aus Gründen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, nicht zum Abschluss gebracht wird.

Die einvernehmliche Regelung der Kostentragung (städtebaulicher Vorvertrag vom 21. Oktober/8. November 2004) für erforderliche Gutachten bleibt unberührt.

Wenn der Eigentümer an der Verfahrensführung nicht mehr mitwirken sollte, ersetzt er auf Anforderung der Stadt die bis dahin angefallenen Planungs- und Verfahrenskosten, die wie folgt pauschaliert werden:

70 % der Gesamtkosten bis zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.

12. Soziale Infrastruktur

Der Eigentümer verpflichtet sich, 40 % der Gesamtkosten (einschließlich Grundstücks- und Erschließungskosten, Außenspielbereich mit Spielgeräten, Einrichtung und Ausstattung, abzüglich des städtischen Förderanteils) zu zahlen, für 6 Plätze maximal 28 070,00 €. Dieser Betrag ist wie folgt an die Stadt (Jugendamt) zu zahlen: 50 % bei Beginn der Bauarbeiten und der Rest nach Vorlage der Abrechnung des Gesamtaufwands.

13. Planungshoheit/Haftung

Die Stadt ist bereit, das Verfahren zur Bebauungsplanänderung zu betreiben und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt jedoch keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über die Bebauungsplanänderung. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Eigentümers oder dessen Mieter oder Pächter, die diese im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung tätigen, ist ausgeschlossen. Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung für die Änderung des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. 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 Dritter z.B. aus § 906 BGB bleiben unberührt.

15. Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen über die im Vertrag besonders genannten ergänzenden Vereinbarungen hinaus nicht. 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 Vertrages

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB erteilt wird oder mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Mö 217. Die Ziffer 13 wird abweichend hiervon mit Abschluss des Vertrags wirksam.

Mit Wirksamwerden des vorliegenden Vertrages wird der städtebauliche Vertrag vom 21. Oktober/8. November 2004 (Vorvertrag) gegenstandslos.

18. Vertragsausfertigungen

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Eigentümer und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Stuttgart, 8. Dezember 2005

Eigentümer

gez. Betz.....
Bechtle und Betz Wohnbau GmbH
Hans-Peter Betz

Stuttgart, 14. Dezember 2005

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

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