

Stuttgart, 30.05.2007

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schwieberdinger Straße 238 im Stadtbezirk Stammheim (Sta 110)**

### **- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB mit Anregungen**

#### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	19.06.2007 21.06.2007

**Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

#### **Beschlussantrag**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Schwieberdinger Straße 238 (Sta 110) im Stadtbezirk Stammheim wird in der Fassung vom 16. Mai 2006 / 23. Januar 2007 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht vom 16. Mai 2006 / 23. Januar 2007 (Anlage 2).

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Die Anregungen der Beteiligten 1. und 2. (Anlage 1, 1.2), können berücksichtigt werden.

#### **Kurzfassung der Begründung**

Die Vorhabenträgerin, die Firma Pflanzen-Kölle, plant den Umbau und die Erweiterung ihres Gartencenters sowie die Vergrößerung ihrer Parkieranlage an der Schwieberdinger Straße in Stuttgart-Stammheim. Außerdem wird das Gebäude Schwieberdinger Straße 232, Flurstück 855/1, abgebrochen und stattdessen ein Lagergebäude erstellt.

Diese Maßnahmen sollen zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit und zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung an diesem Standort dienen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 7. November 2006 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs vom 16. Mai 2006 (Sta 110) beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 24. November 2006 bis zum 27. Dezember 2006. Es wurden von zwei Beteiligten Anregungen vorgebracht.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Mit der Vorhabenträgerin wurde am 3. Mai 2007 ein öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Vertrag wird neben der Realisierung des Vorhabens die Kostenübernahme für die Umbaumaßnahmen in der Schwieberdinger Straße geregelt. Die Planungskosten in Höhe von rd. 24.030,72 € werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

Der Planungsvorteil beträgt unter Berücksichtigung der Abbruchkosten ca. 1,5 Mio. €.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referate T, RSO, OB/82

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung/Umweltbericht in der Fassung vom 16. Mai 2006 / 23. Januar 2007
3. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung) vom 16. Mai 2006 / 23. Januar 2007
4. Vorhabenpläne vom 16. Dezember 2005 / 23. Januar 2007 4.1 - 4.4
5. Text zum Bebauungsplanentwurf vom 16. Mai 2006 / 23. Januar 2007
6. Öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag vom 3. Mai 2007

## Ausführliche Begründung

Übersicht:

1. Vorgang
  - 1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
  - 1.2 Öffentliche Auslegung
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
3. Begründung
  - 3.1 Umweltbericht
  - 3.2 Änderung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
4. Planungsvorteil
5. Finanzielle Auswirkungen

### 1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Lageplan des Stadtplanungsamts vom 8. Mai 2001 einschließlich der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit gleichem Datum, der Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 24. August 2001 und die Pläne des vorgesehenen Bauvorhabens mit Datum vom 23. August 2001 lagen in der Zeit vom 7. September bis 20. September 2001 im Stadtplanungsamt und im Bezirksamt Stammheim im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich aus.

Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 13. September 2001 im Bezirksamt Stammheim. Von einem anwesenden Bürger wurden Anregungen vorgebracht (GRDRs.410/2006).

Der Beteiligte hat seine Anregungen im weiteren Verfahren nicht erneuert.

### 1.2 Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 7. November 2006 (GRDRs 410/2006) beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht – jeweils in der Fassung vom 16. Mai 2006 – und die Vorhaben- und Erschließungspläne vom 23. August 2001 / 16. Dezember 2005 öffentlich auszulegen.

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 24. November bis 27. Dezember 2006 öffentlich aus.

Von zwei Beteiligten wurden Anregungen vorgebracht.

1. Stadt Korntal-Münchingen

Die von der Stadt Korntal-Münchingen während der Beteiligung gem. § 4 BauGB eingegangenen Anregungen wurden zur öffentlichen Auslegung erneut vorgebracht.

2. Dillinger Hütte / Fa. Jebens

<p>1. Stadt Korntal-Münchingen: 2. Dillinger Hütte / Fa. Jebens</p> <p>Der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr unseres Gewerbegebiets Kallenberg erfolgt von Osten über die Schwieberdinger Straße.</p> <p>Um einen reibungs- und gefahrlosen Fahrverkehr zu gewährleisten, sollten die Fahrbahnbreiten im Bereich der geplanten Fußgängerampel vergrößert und die Verschwenkungen vermindert werden.</p>	<p>Stellungnahme der Stadt:</p> <p>Die Fahrbahnbreite im Bereich der Fußgängerampel wurde bisher so dimensioniert, dass sie mit 6,50 m den üblichen Fahrbahnbreiten für den Begegnungsfall Lkw/Lkw entspricht.</p> <p>Die Fahrbahn vor und nach der geplanten Fußgängerampel hat wegen der Linksabbieger eine Breite von 9,50 m. Zugunsten einer leichteren Befahrbarkeit und einer Verminderung der Verschwenkung wird die Straßenbreite im Bereich der geplanten Fußgängerampel von nun 6,50 m auf 8,00 m verbreitert.</p> <p>Dadurch soll sowohl ein reibungs- und gefahrloser Fahrverkehr als auch eine sichere Querung für die Fußgänger gewährleistet werden.</p>
---	---

Aufgrund der eingegangenen Anregungen (s. o.) wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf vom 15. Mai 2006 die Straßenbreite der Schwieberdinger Straße im Bereich des Fußgängerüberwegs von 6,50 m auf 8,00 m verbreitert. Die Änderung und die Änderung der Begründung auf Seite 10/13 erhält das Datum 23. Januar 2007. Die Anregungen werden dadurch als berücksichtigt angesehen.

Durch die Änderung, (nur Aufteilung der Verkehrsfläche) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Betroffenen wurden beteiligt. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen, so dass eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich ist.

## 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB ihre Anregungen vorgebracht. Bei der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs vom 16. Mai 2006 sind diese größtenteils berücksichtigt worden. Anregungen, welche nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden konnten, wurden in der Gemeinderatsdrucksache (GRDrs 410/2006) dargelegt (Anlage 2).

Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert. Es ist eine Anregung vom Landesnaturschutzverband eingegangen.

<p>Landesnaturschutzverband (die NaturFreunde, BUND, NABU, Schwäbischer Albverein) :</p> <p>Der Ausbau der Neuwirtshauskreuzung wird von uns abgelehnt. Stattdessen schlagen wir vor, auf Höhe von Pflanzen-Kölle die B 10 über eine signalgeregelte Kreuzung unmittelbar an der Gemarkungsgrenze direkt an die Schwieberdinger Str. anzuschließen.</p> <p>Wir schlagen vor, anstelle der geplanten Lichtsignalanlage auf der Schwieberdinger Str. einen Zebrastreifen anzulegen und die Geschwindigkeit in diesem Bereich auf Tempo 30 zu reduzieren.</p>	<p>Stellungnahme der Stadt:</p> <p>Ein signalgeregelter Anschluss auf Höhe der Firma Pflanzen-Kölle wurde in den letzten Jahren mehrfach diskutiert. Hauptproblem ist, dass eine Signalanlage an dieser Stelle aufgrund der vorhandenen Verkehrsmenge zu Rückstaus bis zu dem benachbarten Anschluss der BAB 81 führen würde.</p> <p>Der signalgeregelte Anschluss wird aus diesem Grund auch vom Regierungspräsidium Stuttgart abgelehnt. Darüber hinaus ist der Verkehrsanteil, der im Zuge der B 10 die Autobahn um Stuttgart umfährt, verhältnismäßig gering. Innerhalb der Gemarkungsgrenze beträgt dieser Durchfahrtsanteil auf der B 10 nach einer Untersuchung vom Dezember 2006 ca. 6,5 % der Verkehrsmenge.</p> <p>Vor dem Gebäude der Firma Pflanzen-Kölle ist eine Lichtsignalanlage vorgesehen, damit die Fußgänger die Schwieberdinger Straße sicher überqueren können. Ein Zebrastreifen ist an dieser Stelle nicht zweckmäßig, da in den Haupteinkaufszeiten die Fußgängerströme so groß sind, dass in der Schwieberdinger Straße sehr große Staus entstehen würden, unter Umständen bis in den Bereich der Neuwirtshauskreuzung.</p>
--	---

Die Fahrbahn sollte auf 5,5 m verengt werden.

Aus Gründen der Gleichbehandlung von PKW- und ÖV-Nutzern schlagen wir vor, direkt vor Pflanzen-Kölle eine Bushaltestelle einzurichten.

Außerdem schlagen wir vor, eine Fuß- und Fahrradbrücke über die B10 im Zuge der Solitudeallee zu realisieren. Es handelt sich um eine attraktive Fahrradverbindung. Die heutige Quermöglichkeiten sind für Fußgänger und Fahrradfahrer schlichtweg unzumutbar. Die Pläne für die Brücke sind der Stadtverwaltung bekannt

Die Renaturierung eines weiteren Abschnittes des Feuerbachs als Ausgleich für diesen Eingriff wird abgelehnt. Der notwendige Ausgleich sollte im umliegenden Gebiet stattfinden.

Eine Verengung der Fahrbahn auf 5,5 m an dieser Stelle wurde geprüft, steht jedoch sowohl dem relativ hohen Lkw-Anteil entgegen als auch der Forderung der Stadt Korntal-Münchingen, den Gewerbeverkehr an dieser Stelle nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Daher ist auch die Einrichtung einer Hüpfinsel nicht zielführend, da als sichere Quermöglichkeit für die Fußgänger eine Lichtsignalanlage vorgesehen ist.

Die Haltestellenabstände zur Firma Pflanzen-Kölle sind auch hinsichtlich der Erschließung des gesamten Gewerbegebiets mit dem ÖPNV ausreichend. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Einrichtung einer Haltestelle vor der Firma Pflanzen-Kölle ein Kundenpotenzial erschlossen wird, das diesen Bereich mit dem ÖPNV erreichen will.

Darüber hinaus ist es aufgrund beengter Verhältnisse im Bereich des Hauptzugangs zur Firma Pflanzen-Kölle äußerst problematisch, eine Bushaltestelle unterzubringen.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan für den Vollanschluss Neuwirtshaus, der zur Zeit bearbeitet wird, ist eine Fußgänger- und Fahrradbrücke über die B10 im Zuge der Solitudeallee vorgesehen.

Maßnahmen, die in der Umgebung des Eingriffes liegen, die gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahmen geeignet wären, sind nicht bekannt; insofern wurde die Zuordnung eines Anteils an der Renaturierung ehemaliger Sportplatz Zazenhausen getroffen. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine großflächige, kostenintensive Maßnahme, die anteilmäßig mehreren Eingriffen zugeordnet ist. Eine Mehrfachanrechnung ist nicht gegeben.

### 3. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB.

Die Grundzüge und wichtigsten Merkmale der Planung sind in der Begründung/Umweltbericht vom 16. Mai 2006 / 23. Januar 2007 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen.

#### 3.1 Umweltbericht

##### - Detaillierungsgrad

Alle gesetzlich aufgelisteten Umweltbelange sind betrachtet worden. Die nachfolgenden Untersuchungen und der Umweltbericht konzentrieren sich nur auf die Belange, die von der anstehenden Planung in abwägungsrelevanter Form tangiert werden.

#### 3.2 Änderung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Durch die im Betrachtungszeitraum vollzogenen Veränderungen im Bereich der ehemaligen Freilandkulturen ergeben sich Auswirkungen auf die Bewertung. Diese Veränderungen machen eine Neubewertung für diesen Teilbereich erforderlich.

Die veränderte Ausgangslage bedeutet eine Verringerung des Eingriffs gegenüber der Bewertung aus dem Jahr 2003. Das Defizit im Hinblick auf einen rechnerischen Vollaussgleich beträgt (26.475 – 29.985 Werteinheiten; Bewertung Planung minus Bewertung Bestand) also – **3.510 Werteinheiten**.

Die **Gesamtkosten** betragen gerundet statt 37.000 nun **18.200,00** .

Die Begründung wurde auf Seite 11 bzw. Seite 14 entsprechend geändert. Die Änderung datiert vom 23. Januar 2007.

### 4. Planungsvorteil

Das Stadtmessungsamt ermittelte für das Baugrundstück einen Planungsvorteil von ca. 1,5 Mio. unter Berücksichtigung der Abbruch- und Erschließungskosten.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten der anfallenden projektbezogenen Erschließungsmaßnahmen wie die Umbaumaßnahmen in der Schwieberdinger Straße gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin und sind im Durchführungsvertrag geregelt. Die Planungskosten in Höhe von rd. 24.030,72 werden ebenfalls von der Vorhabenträgerin übernommen.

## **Inhaltsverzeichnis:**

### **I. Ziele und Zwecke der Planung**

- 1. Grund für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**
2. Geltendes Recht und andere Planungen
- 3. Art und Maß der baulichen Nutzung/Planerische Gestaltung**
- 4. Grüngestaltung**
- 5. Verkehr/Erschließung**
- 6. Umweltbelange**
  - 6.1 Eingriff-Ausgleichsbilanzierung
  - 6.2 Ausgleichsmaßnahmen
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Bestimmung
  - 6.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 6.5 Bodenschutz / BOKS
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Vertragliche Regelungen**
- 9. Kosten**

### **II. Umweltbericht**

#### **Ziele und Zwecke der Planung**

##### **1. Grund für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Die Vorhabenträgerin, die Firma Pflanzen-Kölle plant, ihr Gartencenter an der Schwieberdinger Straße zu erweitern.

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtbezirks Stammheim und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Flst. 854/3, 855/1. Hinzu kommen weitere Flächen südlich der Schwieberdinger Straße.

Es wird begrenzt im:

- Süden von der Bundesstraße B 10
- Westen von einem Gewerbegebiet auf der Gemarkung Korntal-Münchingen
- Norden vom Landschaftsschutzgebiet Nr. 13n Stammheim-West
- Osten von einem Gewerbegebiet

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha.

Der Ausbau dient dem Ziel der Standortsicherung. Das Grundkonzept des heutigen Gartencenters stammt von 1967 mit späteren Erweiterungen. Es ist vorgesehen, die Eingangshalle umzubauen und den bestehenden Kundenparkplatz auf der Nordseite der Schwieberdinger Straße zu überbauen. Diese Erweiterung soll mit einem attraktiven Zugangsbereich zur Schwieberdinger Straße ausgestattet werden.



Das Gebäude 232 auf Flst. 855/1 wird abgebrochen und stattdessen ein Lagergebäude erstellt. Ein überdachter Lagerhof verbindet das Lagergebäude mit dem Gartencenter. Die bestehenden Parkplätze südlich der Schwieberdinger Straße werden etwa um die Anzahl der durch die Neubebauung wegfallenden Stellplätze erweitert. Mit dem neuen Bebauungsplan soll auch die Lage und Gestaltung der bisherigen und der geplanten Parkplätze festgelegt und rechtlich gesichert werden.

## **2. Geltendes Recht und andere Planungen**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Schwieberdinger Straße 1979/13 ist als Art der baulichen Nutzung für das Flst. 854/3 ein Gartenbaubetrieb und ein dazugehöriger Einzelhandelsbetrieb und für das Flst. 855/1 Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Für das gegenüberliegende Flst. 800 und die anderen Flurstücke gilt der Bebauungsplan Neuwirtshaus, Schwieberdinger Straße 1969/58, mit den Festsetzungen Freilandkulturen, Dauerkleingärten.

Mit der Erweiterung des Planbereichs um das Flurstück 855/1, Gebäude Schwieberdinger Straße 232, wird in den Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schwieberdinger Straße / Korntaler Straße“ (Sta 113), für den am 11. März 2003 (GRDrs 45/2003) die Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen wurde, eingegriffen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Textbebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere“ (1989/3) dessen Regelungsgehalt unberührt bleibt, soweit der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan keine weiteren Regelungen trifft.

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt für die Flste. 854/3 und 855/1 Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel (SV) dar. Für die Flurstücke südlich der Schwieberdinger Straße ist Grünfläche dargestellt.

## **3. Art und Maß der baulichen Nutzung/planerische Gestaltung**

Die Neuplanung fügt sich städtebaulich in das Gewerbegebiet entlang der Schwieberdinger Straße ein. Das Erscheinungsbild eines Gartencenters wird beibehalten, aber aufgewertet. Die bauliche Nutzung orientiert sich an einem Sondergebiet (SO) nach § 11 (3) BauNVO.

Die Vorhabenträgerin plant auf ihrem Grundstück Flurstück 854/3 einen Teilabbruch und eine Erweiterung des bestehenden Gartencenters. Die Eingangshalle mit ca. 800 m<sup>2</sup> wird abgebrochen. Die Neubebauung mit ca. 3.500 m<sup>2</sup> erstreckt sich über diesen Bereich und über den bestehenden Kundenparkplatz hin zur Schwieberdinger Straße.

Die bestehende Verkaufsfläche wird dadurch um ca. 1.000 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente innerhalb der Gesamtverkaufsfläche um maximal 300 m<sup>2</sup> erweitert. Diese Sortimente sind im Durchführungsvertrag benannt.

Auf Flurstück 855/1 wird das Geschäftshaus Schwieberdinger Straße 232, mit ca. 1.093 m<sup>2</sup> Fläche abgebrochen und ein Lagergebäude von ca. 700 m<sup>2</sup> errichtet. Der ca. 15 m breite Bereich zum Gartencenter wird überdacht und als Lagerhof genutzt.

Die Art der baulichen Nutzung Gartencenter ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Bei dieser Nutzung handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 BauNVO, die in einem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zulässig wäre. Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden somit die Werte eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO zugrunde gelegt.

Auch 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 soweit es die Geschoßflächenzahl bzw. die Baumassenzahl (2,4 bzw. 10,0 in Sonstigen Sondergebieten) betrifft, nicht überschritten. Hinsichtlich der Grundflächenzahl (0,8 in Sondergebieten) liegt eine Überschreitung durch in § 19 (4) Satz 1 (Nebenanlagen) BauNVO bezeichnete Anlagen vor.

Diese Überschreitung zuzulassen, ist zur Sicherung des bestehenden Kundenparkplatzes erforderlich und wird durch eine Teilmaßnahme im Bereich des Projekts ehemaliger Sportplatz Zazenhausen (Renaturierungsmaßnahmen) ausgeglichen. Diese Teilmaßnahme ist als Ausgleich festgesetzt und wird den Baugrundstücken zugeordnet.

Durch das Vorhaben werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Bedürfnisse des Verkehrs nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Es ist geplant, den Neubau, den Lagerhof und das Lagergebäude wie das bestehende Gartencenter mit aneinander gereihten, verglasten Satteldächern zu überdachen, so dass eine einheitliche Gestaltung entsteht (Corporate Identity).

Die Betriebsgebäude Schwieberdinger Straße 234/Flurstück 855/1, Schwieberdinger Straße 238 und 240 Flurstück 854/3 bleiben erhalten. In diesen Gebäuden befinden sich Wohnungen für Betriebsangehörige. Nach Erstellung der neuen Eingangshalle werden im Gebäude 238 die Wohnungen entfallen. Da der Neubau so dicht an das Betriebsgebäude heranreicht, ist für Wohnungen eine ausreichende Belichtung nicht mehr gewährleistet. Als neue Nutzung sind Betriebs- und Besprechungsräume geplant.

Die Firma Pflanzen-Kölle beabsichtigt die Verlegung ihrer gebäudeseitigen Parkplätze in Ergänzung des bestehenden Parkplatzbereichs zwischen B 10 und Schwieberdinger Straße. Diese Nutzungsänderung führt dazu, dass künftig praktisch der gesamte Kundenverkehr die Schwieberdinger Straße zu Fuß queren muss, um den Einkaufsbereich zu erreichen.

Es ist daher erforderlich, auf Höhe des neuen Haupteingangs eine Lichtzeichenanlage einzurichten, um eine sichere Querung des Kundenverkehrs über die Schwieberdinger Straße zu ermöglichen. ~~Die Ampelanlage soll mit einer Einengung der Fahrbahn auf 6,50 m kombiniert werden, um die Überquerungszeiten für die Fußgänger möglichst kurz zu halten und an der Fußgängerfurt größere Aufstellflächen zu schaffen. Gleichzeitig soll dadurch eine Reduzierung des Geschwindigkeitsniveaus in diesem Bereich bewirkt werden. (Siehe Änderung auf Seite 13 vom 23. Januar 2007).~~

Der bestehende Kundenparkplatz südlich der Schwieberdinger Straße wird entsiegelt und wie die geplante Erweiterung mit wasserdurchlässiger Oberfläche ausgebaut (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine).

Ein 4,5 m breiter Geh- und Radweg wird entlang der Vorderfront des Gartencenters angelegt. Der Bereich zwischen Gehweg und Straße soll von der Vorhabenträgerin mit Pflanzen attraktiv begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden. Entlang der Baumstandorte verbleibt ein Geh- und Radweg von ca. 3,50 m Breite.

#### **4. Grüngestaltung**

Der neue Parkplatz erhält Pflanzstreifen zwischen den Parkständen, entlang der Schwieberdinger Straße und der Bundesstraße B 10. Diese Grünstreifen werden mit Bäumen bepflanzt und mit unterschiedlichen Pflanzenarten gestaltet. Eine Pflanzliste ist von der Vorhabenträgerin vorgelegt worden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt und dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt, dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und der Stadt Stuttgart die Planung, Gestaltung und Ausführung des Verkehrsgrünstreifens entlang der Schwieberdinger Straße zu übernehmen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Schwieberdinger Straße 238 vom 16. Mai 2006 / 23. Januar 2007).

#### **5. Erschließung**

Verkehr

Das Grundstück liegt an der Schwieberdinger Straße zwischen Neuwirtshaus und Kallenberg (Korntal-Münchingen). Die Straße ist werktags mit ca. 11.000 Kfz/16 Stunden, an Samstagen mit ca. 8.500 Kfz/16 Stunden belastet. Dieser Abschnitt ist über den Knoten Neuwirtshaus an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Mit der geplanten Ergänzung des Knotens Neuwirtshaus zum Vollanschluss wird über neue Rampen zur B 10, direkt aus und in Richtung Osten gefahren werden können.

Die Schwieberdinger Straße wird in diesem Abschnitt von den Buslinien 501 und 612, die zwischen Hemmingen/Schwieberdingen und Feuerbach verkehren, befahren. In ca. 300 m Entfernung befindet sich die Haltestelle Kallenberg „Rasthaus“ und in ca. 500 m die Haltestelle „Neuwirtshaus Gaststätte“. Außerdem liegt das Vorhaben im Einzugsradius der Haltestelle „Neuwirtshauskreuzung“, die von der Buslinie 99 bedient wird, die nach Zuffenhausen fährt. Eine Anbindung durch

öffentliche Verkehrsmittel ist damit gegeben.

## 6. Umweltbelange

### 6.1 Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

~~Das Amt für Umweltschutz hat auf der Basis der Planunterlagen des Antragstellers vom 08.04.2002 den Eingriff ermittelt. Danach ist mit der Planung für das Schutzgut Arten- und Biotopschutz von einem **Defizit von 7.132 Werteinheiten** auszugehen, welches eine adäquate Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle erfordert.~~

~~Durch die zwischenzeitlich erfolgten Planänderungen haben sich in der Betrachtung keine grundlegenden Veränderungen ergeben. So verhält sich die Ausweitung des Geltungsbereiches auf die Grundstücke Nr. 854/2 und 855/1 weitestgehend neutral, zumal es sich um überbaute bzw. versiegelte Flächen handelt, auf denen wesentliche Veränderungen, die sich hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes auswirken, nicht beabsichtigt sind.  
(Siehe Änderung auf Seite 14 vom 23. Januar 2007).~~

### 6.2 Ausgleichsmaßnahme

Im Hinblick auf einen rechnerischen Vollausgleich sind naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Hierfür ist eine anteilmäßige Umsetzung von Renaturierungsmaßnahmen im Bereich des Projektes ehemaliger Sportplatz Zazenhausen vorgesehen. Diese Teilmaßnahme ist als Ausgleich festgesetzt und wird den Baugrundstücken zugeordnet.

In Anbetracht der im Planungsbereich verloren gehenden Vegetationsflächen kann als Ausgleichsmaßnahme lediglich die Herstellung einer Vegetationsfläche in Betracht kommen, etwa notwendige Vorleistungen (Entsiegelungen usw.) können dem Eingriffsverursacher nicht angelastet werden. Insoweit können auch nur die Kosten für die Vegetationsmaßnahmen incl. der für 5 Jahre hochgerechneten Pflege sowie der Grundstücksanteile berechnet werden. Hierfür sind anzusetzen:

**Gesamtkosten gerundet      37.000— 18.200,00**  
(Siehe Änderung auf Seite 14 vom 23. Januar 2007).

Es wird vertraglich sichergestellt, dass eine Refinanzierung dieser Maßnahme gewährleistet ist.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Bestimmung

Die großen überbauten Flächen sowie die im Wesentlichen strukturarmen Freiflächen sind als Lebensraum für Tiere und Pflanzen wenig geeignet. Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten (§ 42 BNatSchG) sind nicht bekannt; außer einigen häufig vorkommenden und weniger stark bedrohten Arten sind Besonderheiten nicht zu erwarten. Insofern wurde auf eine Erfassung verzichtet, zumal eventuell bedeutsamere Flächen nicht für zusätzliche bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden sollen.

Insgesamt sind die zu erwartenden Vorhabenswirkungen nicht geeignet, den Erhaltungszustand der lokalen Populationen streng bzw. besonders geschützter

Arten erheblich bzw. nachhaltig zu beeinträchtigen. Die Voraussetzungen für eine Befreiungslage unter Berücksichtigung von § 62 BNatSchG sind gegeben.

#### 6.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Plangebiet wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung i. S. des UVP-Gesetzes durchgeführt und bildete die Grundlage für den erforderlichen Umweltbericht i. S. des BauGB.

#### 6.5 Bodenschutz / BOKS

Änderungen der Bodenqualität ergeben sich durch die Ausweisung als private Grünflächen (westlicher Bereich 8200m<sup>2</sup>). Derzeit ist der Bereich stark verdichtet, mit Geotextil und Splitt überprägt und z. T. versiegelt. Die Bodenqualität wird als „sehr gering“ eingestuft. Durch entfernen der Versiegelung bzw. Beseitigung der Verdichtungen wird es zu einer Verbesserung der Situation kommen und zumindest die Qualitätsstufe „gering“ erreicht.

Sonstige Änderungen (bauliche Art) wirken sich auf den Boden nicht weiter aus.

Bewertung der Fläche:

Nutzung	Fläche ha	Qualitätsstufe heute	Summe BX vor Eingriff	Summe BX nach Eingriff (geschätzt)	Diff. BX
Bebauung incl. unbebaute Bereiche	1,568	1,0	1,568	1,568	0
Parkplätze	1,48	1,0	1,48	1,48	0
<b>Private Grünfläche</b>	0,82	1,0	0,82	1,64	<b>+ 0,82</b>
Verkehrsfläche	0,28	0	0	0	0
Verkehrsgrünfläche	0,09	2	0,18	0,18	0

Der Bebauungsplan stellt für den Boden keinen Eingriff dar, da sich die Bilanz positiv darstellt.

Die Bodenqualität verbessert sich um 0,82 Bodenindexpunkte.

Bei der baulichen Umsetzung von den „Splittflächen“ in eine private Grünfläche ist der Bodenschutz im Vorfeld zu beteiligen.

### 7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet eine Fläche von ca. 4,0 ha.

## 8. Vertragliche Regelungen

In einem öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag sind im Wesentlichen Regelungen über

- die Kostentragung des Verfahrens
- Kostenübernahme für Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen
- Größenordnung der Verkaufsflächen
- Festlegung des Kern- und Randsortiments
- die Durchführung der Baumaßnahmen innerhalb bestimmter Fristen
- Begrünung
- Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

zu treffen.

Außerdem ist ein Gestattungsvertrag mit dem Tiefbauamt bezüglich der Eingangsüberdachung über öffentlicher Fläche abzuschließen.

## 9. Kosten

Der Landeshauptstadt Stuttgart entstehen voraussichtlich durch Planung und Realisierung des Vorhabens keine Kosten. Die Übernahme der Verfahrenskosten durch den Vorhabenträger sowie Kosten für Straßenbaumaßnahmen sollen in einem öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag geregelt werden.

Die Kosten der Bepflanzungsmaßnahme und die Unterhaltung des Verkehrsgrünstreifens entlang der Schwieberdinger Straße gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

### ***Textänderung auf Seite 10 unter***

#### **3. Art und Maß der baulichen Nutzung/planerische Gestaltung**

*Die Fahrbahnbreite im Bereich der Fußgängerampel wurde bisher so dimensioniert, dass sie mit 6,50 m den üblichen Fahrbahnbreiten für den Begegnungsfall Lkw/Lkw entspricht.*

*Die Fahrbahn vor und nach der geplanten Fußgängerampel hat wegen der Linksabbieger eine Breite von 9,50 m. Zugunsten einer leichteren Befahrbarkeit und einer Verminderung der Verschwenkung wird die Straßenbreite im Bereich der geplanten Fußgängerampel von nun 6,50 m auf 8,00 m verbreitert.*

*Dadurch soll sowohl ein reibungs- und gefahrloser Fahrverkehr als auch eine sichere Querung für die Fußgänger gewährleistet werden.*

## **Textänderung auf Seite 11 unter**

### **6. Umweltbelange**

#### **6.1 Eingriff-Ausgleichsbilanzierung**

*Auswirkungen auf die Bewertung ergeben sich jedoch durch die im Betrachtungszeitraum vollzogenen Veränderungen im Bereich der ehemaligen Freilandkulturen. Diese Veränderungen machen eine Neubewertung für diesen Teilbereich erforderlich.*

*Die veränderte Ausgangslage bedeutet eine Verringerung des Eingriffs gegenüber der Bewertung aus dem Jahr 2003. Das Defizit im Hinblick auf einen rechnerischen Vollaussgleich beträgt (26.475 – 29.985 Werteinheiten; Bewertung Planung minus Bewertung Bestand) also  
**- 3.510 Werteinheiten.***

#### **Kosten**

*Hierfür sind anzusetzen:*

<i>Herstellung und Pflege für 5 Jahre</i>	<i>1.755 x 6,40</i>	<i>= 11.232,00</i>
<i>Grundstücksbereitstellung</i>	<i>1.755 x 4,00</i>	<i>7.020,00</i>

**Gesamtkosten gerundet 18.200,00**

#### **Für die Textänderung**

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 23. Januar 2007

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Bauvorhaben Schwieberdinger Straße 238, Flurstück 854/3, 855/1 und andere in Stuttgart-Stammheim (Sta 110)

Öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag

zwischen

Pflanzen-Kölle Gartencenter Beteiligungs-GmbH  
Jägerhausstraße 80  
74074 Heilbronn  
(im Folgenden: Vorhabenträgerin)

und

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

**Vorbemerkung:**

Die Vorhabenträgerin plant auf ihrem Baugrundstück an der Schwieberdinger Straße 238, Flurstück 854/3 in Stuttgart-Stammheim, den Umbau und die Erweiterung ihres Gartencenters. Das Gebäude 232, Flurstück 855/1 wird abgebrochen und ein Lagergebäude erstellt. Eine überdachte Durchfahrt verbindet das Lagergebäude mit dem Gartencenter und erschließt den rückwärtigen Bereich. Der südlich an der Schwieberdinger Straße angrenzende Kundenparkplatz auf dem Flst. 800 wird erweitert. Das Bauvorhaben kann auf der Grundlage des derzeit gültigen Planungsrechts nicht realisiert werden. Die Vorhabenträgerin hat deshalb den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt.

Die Vorhabenträgerin und die Stadt haben einen Vorvertrag geschlossen. Auf der Grundlage dieses Vorvertrags und des § 11 BauGB treffen die Vorhabenträgerin und die Stadt folgende



## **Vereinbarung:**

1. Planungskosten
2. Durchführungsverpflichtung
3. Baudurchführungsvertrag
4. Kanalbeiträge
5. Wärmeschutzkonzeption
6. Gebäudeheizung
8. Anschluss Schwieberdinger Straße
9. Ausgleichsmaßnahmen i. S. § 1a BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG
10. Grundwasserschutz
11. Altlasten
12. Weitergeltung des Textbebauungsplans
13. Planungshoheit, Haftung
14. Vertragsänderungen
15. Salvatorische Klausel
16. Rechtsnachfolge
17. Wirksamwerden des Vertrags
18. Vertragsausfertigungen

## **1. Planungskosten**

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Planungskosten der Stadt, die sich aus den Kosten für die Abstimmung des Entwurfs und den Verfahrenskosten jeweils unter Einschluss der nicht nach HOAI abschätzbaren sogenannten Gemeinkosten zusammensetzen. Sie betragen pauschal 24.030,72 €. Der Betrag ist an die Stadtkasse Stuttgart, Landesbank Baden-Württemberg, Konto Nr. 20 02 408, BLZ 600 501 01 zu überweisen. Die Fälligkeit tritt ein, wenn entweder der Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird (Zahlungsfrist jeweils 1 Monat nach Mitteilung oder Zustellung. Zu diesem Zeitpunkt wird eine gesonderte Kostenrechnung übersandt). Als Verzugszinsen sind 3 % über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 7,5 % jährlich, zu entrichten. Unberührt bleiben etwa zusätzlich erforderliche Gutachten (wie z. B. Verkehrsgutachten, Umweltbericht), deren Kosten von der Vorhabenträgerin zu tragen sind.

Die Verpflichtung aus Satz 1 entfällt, wenn das Bebauungsplanverfahren aus Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, nicht fortgeführt und deshalb die Genehmigung des Bauvorhabens nicht erfüllt werden kann.

## **2. Durchführungsverpflichtung**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan spätestens fünf Jahre nach Wirksamkeit dieses Vertrags (Nr. 17) fertig zu stellen.

Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die vorgenannte Frist mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden.

## **3. Baudurchführungsvertrag**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit dem Tiefbauamt der Stadt einen Baudurchführungsvertrag abzuschließen. Darin werden sowohl die Planung und Herstellung aller Erschließungsanlagen auf dem Baugrundstück der Vorhabenträgerin als auch die erforderlichen Umbaumaßnahmen in den angrenzenden Verkehrsflächen geregelt.

Gegenstand des Vertrags werden unter anderem sein:

- Herstellungspflichten und -fristen
- gegebenenfalls Unterhaltungspflichten
- Standard, Materialien und Ausführung
- gegebenenfalls Regelung der Rechtsnachfolge
- Gestattungsvertrag (Netzbrunnengraben).

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Schwieberdinger Straße 238 (Sta 110) - vom 16. Mai 2006 / 23. Januar 2007. Dabei verpflichtet sich die Vorhabenträgerin insbesondere, über ihre Grundstücksflächen hinaus, Umbauten in der Schwieberdinger Straße - Gehweg und Grünstreifen, Lichtzeichenanlage mit Fahrbahnmarkierung und Einengung der Fahrbahn – auf eigene Kosten herzustellen.

Die Gestaltung der Anlagen ist frühzeitig mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, dem Tiefbauamt und dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt abzustimmen.

Die Regelungen hinsichtlich Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht bezüglich der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Flächen bzw. Anlagen bleiben dem Bau durchführungsvertrag vorbehalten.

#### **4. Kanalbeiträge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kanalbeiträge nach Vorliegen der bestandskräftigen und vollziehbaren Baugenehmigung auf jederzeitiges Verlangen der Stadt - Stadtmessungsamt - abzulösen.

#### **5. Wärmeschutzkonzeption**

Die Energieeinsparverordnung i. d. F. vom 2. Dezember 2004 gilt nicht für „Unterglasanlagen und Kulturräume für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen. Werden jedoch eigenständige Räumlichkeiten realisiert, für welche die Regelungen der EnEV gelten, so sind diese entsprechend zu errichten.

#### **6. Gebäudeheizung**

Für die Gebäudeheizung wird bei einer eventuellen Sanierung Brennwerttechnik eingebaut.

## 7. Verkaufsfläche und Sortimentsfestsetzungen

Für die Aufteilung der gesamten Verkaufsfläche gelten folgende Verkaufsflächen-  
größen und Sortimentsfestsetzungen:

- Die jetzt bestehende Verkaufsfläche kann um 1.000 m<sup>2</sup> auf ca. 9.500 m<sup>2</sup> erweitert werden, die der Randsortimente um 300 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1.000 m<sup>2</sup>.
- Zum Kernsortiment zählen:
  - lebende Pflanzen einschließlich Saatgut und Schnittblumen
  - Gartenerden und Substrate
  - Gartengeräte, Gartenbedarf und Gefäße für Pflanzen
  - Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel
  - Produkte zur Anlage oder Ausstattung von Zier- und Nutzgärten und privaten Freianlagen einschl. Aquarien und Zierteichen
  - Gartenmöbel
  - getrocknete Blumen und Pflanzen, Trockengestecke sowie Binderei-  
erzeugnisse
  - Hydrokultur
- Als Randsortiment sind folgende Warengruppen zulässig:
  - Dekorationsartikel/Bastelartikel (bis max. 200 m<sup>2</sup>)
  - Campingartikel (bis max. 200 m<sup>2</sup>)
  - Landesprodukte aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel  
(bis max. 200 m<sup>2</sup>)
  - Zooartikel (bis max. 500 m<sup>2</sup>).
  - Für temporäre Saisonmärkte sind darüber hinaus Artikel und Verkaufsflächen  
zulässig, die auf den jeweiligen Anlass zugeschnitten sind (z. B.  
Dekoration und Geschenkartikel, Weihnachtsbäume und Beleuchtung etc.).
- Die Summe darf 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sortimentsveränderungen  
bedürfen der vorherigen und schriftlichen Zustimmung der Stadt.

Zulässig ist außerdem eine dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnete  
Schank- und Speisewirtschaft (Cafeteria mit integriertem Back-Shop).

- Vergnügungsstätten sind unzulässig.

## 8. Anschluss Schwieberdinger Straße

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei einem eventuell erforderlichen Ausbau  
einer ampelgeregelten Kreuzung mit Anschluss an die Schwieberdinger Straße in  
Höhe der Gemarkungsgrenze Stammheim/Korntal-Münchingen entsprechend der  
Planskizze des Stadtplanungsamts, Plan Nr. 61-7-206 61.0-B-149 vom 19. De-  
zember 1989 keine Einwendungen vorzubringen, der Widmung zuzustimmen und  
ist bereit, die dafür notwendige Fläche des Grundstücks Flst. 800 der Vorhaben-  
trägerin zu gegebener Zeit an die Landeshauptstadt Stuttgart zum Verkehrswert zu  
veräußern.

Die Kaufbedingungen sind dann mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart in einem gesonderten Vertrag zu regeln.

Die Vorhabenträgerin sichert zu, bis dahin keine Baumaßnahmen in diesem Bereich vorzunehmen oder keine daraus herrührenden Wertsteigerungen geltend zu machen.

## **9. Ausgleichsmaßnahmen i. S. § 1a BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG**

Im Hinblick auf einen rechnerischen Vollaussgleich sind naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Hierfür ist eine anteilmäßige Umsetzung von Renaturierungsmaßnahmen im Bereich des Projektes ehemaliger Sportplatz Zazenhausen vorgesehen. Im Rahmen dieser umfangreichen Maßnahme werden weitere Eingriffe ausgeglichen.

### **9.1 Kosten**

In Anbetracht der im Planungsbereich verloren gehenden Vegetationsflächen kann als Ausgleichsmaßnahme lediglich die Herstellung einer Vegetationsfläche in Betracht kommen, etwa notwendige Vorleistungen (Entsiegelungen usw.) können dem Eingriffsverursacher nicht angelastet werden. Insoweit können auch nur die Kosten für die Vegetationsmaßnahmen inkl. der für 5 Jahre hochgerechneten Pflege sowie der Grundstücksanteil berechnet werden.

Die Vorhabenträgerin übernimmt für die Herstellung und Pflege für 5 Jahre und die Grundstücksbereitstellung die Gesamtkosten von 18.200 €.

### **9.2 Beleuchtung**

Die private Außenbeleuchtung ist energiesparend, lichtemissionsarm und insektenverträglich zu installieren. Es sind Glühlampen oder Kompaktleuchtstofflampen in Warmton zu verwenden.

### **9.3 Ansaat der privaten Grünfläche**

Die private Grünfläche (Teilfläche von Flurstück 800) ist mit heimischen Arten als artenreicher Blumenrasenbestand anzulegen und entsprechend zu pflegen.

## **10. Grundwasserschutz**

Eine dauernde Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Die bauliche Anlage ist entsprechend auszuführen.

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 eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

#### **11. Altlasten**

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.

#### **12. Weitergeltung des Textbebauungsplans**

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Gültigkeit des Textbebauungsplans „Vergnügungsstätten und andere“ (1989/3) durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt wird. Sollte dieser Textbebauungsplan, gleich aus welchem Grund, jedoch außer Kraft treten, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, den Regelungszweck dieser Festsetzungen auch nach deren Außer-Kraft-Treten unabhängig von einer gegebenenfalls späteren Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (6) BauGB, zu beachten. Dies gilt auch für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einem gerichtlichen Verfahren für unwirksam erklärt wird.

#### **13. Planungshoheit, Haftung**

Die Stadt wird das Verfahren zügig betreiben, der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung beim Satzungsbeschluss frei. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin oder deren Mieter oder Pächter, die diese im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung tätigen, ist ausgeschlossen.

#### **14. Vertragsänderungen**

Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Unberührt bleiben die jeweils im Vertrag genannten oder vorausgesetzten Einzelabstimmungen. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

#### **15. Salvatorische Klausel**

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. Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag, die sich auf die einzelnen Grundstücke beziehen, sind eventuellen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

## 17. Wirksamwerden des Vertrags

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB erteilt wird.

## 18. Vertragsausfertigungen

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

Heilbronn,

Stuttgart, 03.05.2007

gez. Kölle

.....  
Pflanzen-Kölle Gartencenter Beteiligungs-GmbH  
Geschäftsführung  
Hartmut Weimann

gez. Dr.-Ing. Kron

.....  
Landeshauptstadt Stuttgart  
- Amt für Stadtplanung und  
Stadterneuerung  
Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor

## Anlagen

Bebauungsplan in der Fassung vom 16. Mai 2006/23. Januar 2007  
Bestands- und Eingriffsbewertung im Bereich Naturschutz  
Planskizze des Stadtplanungsamts vom 19. Dezember 1989