

Stuttgart, 08.03.2006

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften Obere Waldplätze 11 (Flst. 2244/1)
im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 238)
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB mit § 74 LBO ohne Anregungen**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nichtöffentlich öffentlich	04.04.2006 06.04.2006

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften Obere Waldplätze 11 (Flst. 2244/1) im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 238) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 29. August 2005 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 29. August 2005. (Anlage 2).
Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung im Maßstab 1 : 10 000 dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Die Firma Drees & Sommer hat im Mai 2000 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Bürogebäudes gestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht das mit der Stadt abgestimmte Planungskonzept für eine Neubebauung des ca. 0,23 ha großen Baugrundstücks, um die bis dahin vorhandene Baulücke zu schließen.

Nach dem bisherigen Planungsrecht, das für diesen Bereich nur friedhofsgebundene Gewerbetriebe zulässt, ist die Realisierung des zwei- bis dreigeschossigen Bürogebäudes mit einer Gebäudehöhe von maximal 10,7 m mit einer GRZ von ca. 0,47 und GFZ von ca. 0,9 nicht möglich.

Das Bauvorhaben wurde bereits nach § 33 (2) BauGB (Alte Fassung) – Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung – genehmigt, zwischenzeitlich im Jahr 2002 erstellt und in Betrieb genommen. Ein städtebaulicher Vertrag mit der Vorhabenträgerin (Grundstücksgesellschaft GbR DS Grundstücksgesellschaft II Sommer, Oesterle) wurde mit Datum 17.11.2000/26.10.2000 abgeschlossen (siehe Anlage 3).

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange ist abgeschlossen. Die Anregungen der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, das Plangebiet als GE auszuweisen, konnte nicht berücksichtigt werden.

Der Auslegungsbeschluss wurde am 29. November 2005 gefasst. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat vom 16. Dezember 2005 bis 20. Januar 2006 öffentlich ausgelegen. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin hat sich vertraglich verpflichtet, die Planungs- und Verfahrenskosten in Höhe von 31.000 DM (= 15.850,05) zu übernehmen. Die Kosten wurden bereits erstattet.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
3. Städtebaulicher Vertrag
4. VEP zeichnerischer Teil
5. VEP Festsetzung und Zeichenerklärung

Ausführliche Begründung

1. Vorgang
2. Behandlung des Bauantrags gemäß § 33 (2) BauGB
3. Städtebaulicher Vertrag
4. Begründung
5. Finanzielle Auswirkungen
6. Naturschutz und Ausgleichsmaßnahmen
7. Umweltverträglichkeitsprüfung
8. Träger öffentlicher Belange
9. Beteiligung der Bürger

1. Vorgang

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats (UTA) hat am 29. November 2005 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs, der auch örtliche Bauvorschriften enthält, beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat in der Zeit vom 16. Dezember 2005 bis zum 20. Januar 2006 öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist sind keine Anregungen eingegangen.

2. Behandlung des Bauantrags gemäß § 33 (2) BauGB

Das Bauvorhaben wurde bereits nach § 33 (2) BauGB (Alte Fassung) – Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung – genehmigt, zwischenzeitlich im Jahr 2002 erstellt und in Betrieb genommen.

3. Städtebaulicher Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag mit der Vorhabenträgerin (Grundstücksgesellschaft GbR DS Grundstücksgesellschaft II Sommer, Oesterle) wurde abgeschlossen (siehe Anlage 3).

4. Begründung

Die Grundzüge und Auswirkungen der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 29. August 2005 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 2).

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin hat sich vertraglich verpflichtet, die Planungs- und Verfahrenskosten in Höhe von 31.000 DM (= 15.850,05) zu übernehmen. Die Kosten wurden bereits erstattet.

6. Naturschutz und Ausgleichsmaßnahmen

Durch das Bauvorhaben wurde teilweise in bisherige Vegetationsfläche und somit in den Naturhaushalt eingegriffen.

Das Amt für Umweltschutz hat den Eingriff bewertet und festgestellt, dass unter Berücksichtigung des bisher geltenden Planungsrechts und bei Realisierung einer

extensiven Dachbegrünung kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

Im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag wurde deshalb festgelegt, dass eine Dachbegrünung aufgebracht werden muss. Diese wurde zwischenzeitlich realisiert.

Prüfung nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Baugenehmigung wurde am 27. Dezember 2000 erteilt, das Gebäude wurde bereits 2002 realisiert. Erkenntnisse, dass besonders geschützte oder bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten oder deren Lebensräume zerstört oder beschädigt wurden bzw. werden, liegen nicht vor.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die angeführten Schwellenwerte in der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben werden nicht erreicht. Eine UVP-Prüfung muss deshalb nicht durchgeführt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde vor In-Kraft-Treten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet, so dass es noch nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden kann. Auf einen Umweltbericht kann deshalb verzichtet werden.

8. Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
Die Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (IHK) regt an, das Plangebiet als GE auszuweisen, um die Nutzung des Plangebiets zu sichern.	In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein konkretes Projekt zu Grunde gelegt. Eine Zuordnung zu einem Baugebiet – z. B. GE – ist unüblich und nicht erforderlich. Die Nutzung des Planung ist dennoch gesichert, da dort ohne Planänderung nur das bereits realisierte Projekt erstellt werden kann.

9. Beteiligung der Bürger

Während der Auslegungsfrist sind keine Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen.

Übersicht:

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

Im Einzelnen:

1. Grund für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ geltendes Recht und andere Planungen

Das Gewerbegebiet „Waldplätze“ ist weitgehend aufgesiedelt. Eine bis ins Jahr 2001 noch nicht bebaute Fläche, das Flurstück 2244/1, liegt gegenüber dem Zugang zum Buchrainfriedhof. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (1982/8) schränkt für diese Fläche die Art der zulässigen baulichen Nutzung auf „nur friedhofsgebundene Gewerbebetriebe“ ein.

Der frühere Eigentümer des Plangebietes hat die Fläche an die Vorhabenträgerin veräußert, da er im Sinne der einschränkenden Bebauungsplanfestsetzung keine Verwendung für die Fläche hat. Auch andere friedhofrelevante Betriebe bzw. Berufsgruppen hatten nach Befragen kein Interesse an der Fläche im Plangebiet gezeigt.

Die Vorhabenträgerin hat den Antrag gestellt, das Planungsrecht dergestalt zu ändern, dass der Bau eines nicht friedhofsgebundenen Bürogebäudes für ihre Zwecke möglich wird.

Der Gemeinderat (UTA) hat diesem Antrag entsprochen und am 25. Juli 2000 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Nach entsprechender Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gem. § 12 (1) BauGB wurde am 27. Dezember 2000 im Vorgriff auf den künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 33 (2) BauGB eine entsprechende Baugenehmigung erteilt.

Das Bauvorhaben ist zwischenzeitlich erstellt und die Nutzung aufgenommen. Das Bebauungsplanverfahren soll nun zum Abschluss gebracht werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Text-Bebauungsplanes „Vergnügungseinrichtungen ...“ (1989/18), dessen Regelungsgehalt unberührt bleibt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich gewerbliche Baufläche dar. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezweckte Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Erschließung

2.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets und die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sind durch die umgebenden Straßen gesichert.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs mit zwei Buslinien (Linien 84 und 751) befindet sich in unmittelbarer Nähe.

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

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit umweltfreundlichen Energien sowie mit Wasser ist gesichert; Leitungen und Kanäle sind vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt zum Klärwerk Mühlhausen. Die geforderten Reinigungsleistungen sind dort gesichert.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung/planerische Gestaltung

Das Bauvorhaben umfasst ein 2- bis 3-geschossiges Bürogebäude mit einer Höhe (HbA) von ca. 7,5 m - 11 m. Damit wird die entsprechende Festsetzung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit einer Gebäudehöhe von max. 10,0 m im Wesentlichen eingehalten, bzw. lediglich von einem Gebäudeteil überschritten. Der Baukörper fügt sich in die umgebende Bebauung aus städtebaulicher Sicht gut ein. Dies wird auch durch entsprechende örtliche Bauvorschriften z. B. zur Fassadengestaltung, zu Außenantennen, Einfriedigungen und Werbeanlagen gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt GRZ ca. 0,47 (ohne Anrechnung von Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO) und GFZ ca. 0,9.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ordnet die beplante Fläche keinem Baugebiet der BauNVO zu. Die vorhandene und beabsichtigte Nutzung des Plangebiets entspricht jedoch am ehesten einem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Zur Beurteilung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden deshalb die Werte gemäß § 17 (1) BauNVO für Gewerbegebiete herangezogen. Danach liegt keine Überschreitung dieser Werte vor.

Die Parkierung erfolgt im Wesentlichen in einer Tiefgarage mit Durchfahrt zur Tiefgarage auf dem östlichen Nachbargrundstück (gemeinsame Zu- und Ausfahrt).

4. Grüngestaltung

Das Plangebiet wies vor der Bebauung zum Teil Vegetationsflächen auf. Dieser Bewuchs konnte nur zu einem kleinen Teil erhalten werden. Im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag sind deshalb Verpflichtungen für Neupflanzungen enthalten, die von der Vorhabenträgerin zwischenzeitlich erfüllt worden sind. Siehe auch Nr. 5.4 - naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

5.2 Verkehrslärm

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ordnet die beplante Fläche keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu. Die beabsichtigte Nutzung des Plangebiets entspricht jedoch einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Zur Beurteilung der Schallimmissionen werden deshalb die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete herangezogen. Diese betragen tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A). Diese Werte werden allenfalls nachts etwas überschritten. Da in dieser Zeit in der Regel nicht gearbeitet wird, sind besondere bautechnische Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm-Immissionen nicht zu treffen.

5.3 Umweltatlas – Klima

Das Baugrundstück ist im „Klimaatlas“ des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart einem „bebauten Gebiet mit geringen klimarelevanten Funktionen zugeordnet: „keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen und Bebauungsverdichtung“.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die verhältnismäßig geringe Nutzungsintensivierung im Plangebiet zu keinen klimatisch-lufthygienisch relevanten Einschränkungen führt.

5.4 Naturschutz-Ausgleichsmaßnahmen

Durch das Bauvorhaben wurde teilweise in bisherige Vegetationsflächen und somit in den Naturhaushalt eingegriffen.

Das Amt für Umweltschutz hat den Eingriff bewertet und festgestellt, dass unter Berücksichtigung des bisher geltenden Planungsrechts und bei Realisierung einer extensiven Dachbegrünung kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

Im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag wurde deshalb festgelegt, dass auf das zu erstellende Gebäude eine entsprechende Dachbegrünung aufgebracht werden muss. Dies ist erfolgt.

5.5 Bodenschutz

Laut Bodenkarte M 1 : 20 000 stehen im Planbereich junge, künstliche Böden (Schichtphyrosol-Pararendzinen) an. Trotz Vorbelastung durch Lagerhaltung und künstliche Schüttungen stellt die Versiegelung der Fläche einen weiteren Eingriff nach BNatSchG dar.

6. **Sozialverträglichkeit/Infrastruktur**

Durch die Nutzungserweiterungen im gewerblichen Bereich entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen.

7. **Leitungsrecht**

Im Bereich der vorhandenen Kabeltrassen und Wasserleitungen der En BW sind die Flächen gekennzeichnet, die mit Leitungsrecht zu belasten sind.

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

Die Vorhabenträgerin hat die beplante Fläche erworben. Bodenordnende Maßnahmen waren nicht erforderlich.

Der Landeshauptstadt entstehen/entstanden durch Planung und Realisierung des Vorhabens keine Kosten. Anfallende Kosten wurden von der Vorhabenträgerin übernommen.

9. **Vertragliche Regelungen (öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag)**

In einem Durchführungsvertrag gem. § 12 (1) BauGB sind vertragliche Regelungen getroffen, im Wesentlichen über:

- Kostentragung von Verfahren und Erschließung durch die Vorhabenträgerin,
- Durchführung der Baumaßnahmen innerhalb bestimmter Fristen
- Begrünung/Freiflächengestaltung
- bauliche Gestaltung
- Maßnahmen zum baulichen Wärmeschutz/Gebäudeheizung
- Boden- und Grundwasserschutz
- naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

10 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfasst eine Fläche von ca. 0,23 ha. Flächen für infrastrukturelle oder sonstige Maßnahmen sind nicht abzuziehen, so dass für Gewerbliche Nutzung 0,23 ha verbleiben. Überbaut wurden eine Grundfläche von 1 076 m² und eine Geschossfläche von 2 063 m². Insgesamt 31 Stellplätze sind hergestellt, davon 27 in der Tiefgarage.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Stuttgart, 29. August 2005

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

**Städtebaulicher Vertrag
(Durchführungsvertrag)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**„Obere Waldplätze Flurstück 2244 / 1“
im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 238)**

zwischen

der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)
„DS – Grundstücksgesellschaft II Sommer, Oesterle,
Obere Waldplätze 13, 70569 Stuttgart – Vaihingen“
(als Vorhabenträgerin)

und

der Landeshauptstadt Stuttgart
- Stadtplanungsamt -
(im folgenden: Stadt)

Präambel:

Die GbR hat das Flurstück 2244/1, Obere Waldplätze, Gemarkung Stuttgart - Vaihingen erworben und plant dort folgendes Vorhaben zu realisieren:

Erstellung eines Büro- und Geschäftshauses mit unterirdischer
Parkierung (Gebäude Obere Waldplätze 11).

Das Bauvorhaben kann ohne Änderung des derzeit gültigen Planungsrechts nicht realisiert werden. Die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen sollen deshalb durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Obere Waldplätze Flurstück 2244/1“ im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 238) wurde vom Gemeinderat am 25.07.2000 gefasst.

Die Vorhabenträgerin und die Stadt treffen auf der Grundlage des § 12 (1) Satz 1 BauGB folgende

Vereinbarung:

1. Durchführungsverpflichtung
2. Erschließung / Straßenbau
3. Kanalbeitrag

4. Freiflächen-/ Grüngestaltung
5. Abfallbeseitigung
6. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. BNatSchG
7. Grundwasserschutz
8. Bodenschutz / Anschüttungen / Funde
9. Weitergeltung von Textbebauungsplänen
10. Baulicher Wärmeschutz
11. Gebäudeheizung
12. Planungs- und Verfahrenskosten
13. Verpflichtungen / Haftung der Stadt
14. Weitergehende Bestimmungen / Ansprüche
15. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel
16. Rechtsnachfolger
17. Wirksamwerden des Vertrags
18. Vertragsausfertigungen

1. Durchführungsverpflichtung

- 1.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan spätestens 3 Jahre nach Wirksamkeit dieses Vertrages (Nr. 17) fertigzustellen.
- 1.2 Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die vorgenannte Frist mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden.
- 1.3 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 (siehe auch Nr. 7).
- 1.4 Unbeschadet der Notwendigkeit von baurechtlichen Genehmigungen / Bewilligungen / Kenntnisgaben und der Bestimmungen in Nummern 1.1 und 1.3 darf mit dem Bau der geplanten Anlagen erst dann begonnen werden, wenn der gemäß Nr. 2 eventuell erforderliche Vertrag mit dem Tiefbauamt abgeschlossen ist.

2. Erschließung / Straßenbau

- 2.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die unterirdische Garage ausschließlich über die Straße Obere Waldplätze zu erschließen. Die Zu-/Abfahrten liegen dabei an der Ostgrenze des Baugrundstücks.
- 2.2 Die Kosten für im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens ggf. durchzuführenden Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Die Einzelheiten sind mit dem Tiefbauamt vertraglich zu regeln, soweit dies von dort für erforderlich gehalten wird.

3. Kanalbeitrag

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die satzungsmäßigen Kanalbeiträge auf jederzeitiges Verlangen mit der Stadt - Stadtmessungsamt - abzulösen.

4. Freiflächen-/Grüngestaltung

4.1 Die nichtüberbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zugänge/Zufahrten benötigt werden, nach Maßgabe eines mit dem Stadtplanungsamt abzustimmenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes anzupflanzen bzw. zu gestalten. Vorhandene erhaltenswerte Vegetationen sind dabei soweit möglich in ihrem Bestand zu sichern.

4.2 Die vorgenannten Bepflanzungsmaßnahmen sind bis zur Bezugsfertigstellung der Gebäude oder bei deren jahreszeitlich ungünstigem Zeitpunkt spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

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

5. Abfallbeseitigung

§ 7 der „Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung (AfS)“ vom 12. Juli 1990 ist zu beachten.

6. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. BNatSchG

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, als Ausgleich i.S.d. § 1 a BauGB i.V.m. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für den mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft, eine extensive Dachbegrünung des zu erstellenden Gebäudes vorzunehmen. Dabei sind die Dachflächen als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 12 cm Substratauflage mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten.

Diese Maßnahme ist als städtebauliche Kompensationsmaßnahme auch dann gewollt, wenn sich die in der Rechtsprechung z. T. vertretene Auffassung durchsetzen sollte, dass § 8 a BNatSchG im (beplanten) Innenbereich keine Anwendung findet.

7. Grundwasserschutz

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

8. Bodenschutz / Anschüttungen / Funde

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

8.2 Anderer Erdaushub ist soweit möglich im Bereich der Freiflächen zur Erdmodellierung einzubauen. Nr. 4.1 bleibt unberührt.

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

9. Weitergeltung von Textbebauungsplänen

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

10. Baulicher Wärmeschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den baulichen Wärmeschutz um 30 % gegenüber der gültigen Wärmeschutzverordnung in der Fassung vom 16.08.1994 zu verbessern.

Die Vorhabenträgerin legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, in der bestätigt wird, dass das realisierte Gebäude der o.g. Anforderung entspricht (Angabe in kWh/m²a Heizwärmebedarf). Weicht die Bauausführung von den o.g. Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Heizwärmebedarf die o.g. vorgeschriebenen Werte, zahlt die Vorhabenträgerin einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 10 DM für jede kWh pro Jahr und je m² beheizte Fläche, um welche die o.g. festgesetzten Werte überschritten werden.

11. Gebäudeheizung

Für die Gebäudeheizung ist soweit technisch möglich eine Brennwertnutzung anzuwenden.

12. Planungs- und Verfahrenskosten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach § 12 (1) BauGB zur Tragung der Planungs- und Verfahrenskosten der Stadt in Höhe von 31.000 DM. Diese Kosten sind auf das Konto Nr. 2 002 408 bei der Landesbank Baden-Württemberg, BLZ 600 501 01, unter Angabe des Buchungszeichens, das vor Fälligkeit noch mitgeteilt wird, innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit des Vertrags (Nr. 17) zu überweisen. Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist sind vom Tag nach der Fälligkeit an bis zum Tag des Zahlungseingangs (jeweils einschließlich) Zinsen in Höhe von jährlich 3 % über dem Basiszinssatz (§ 1 Diskontsatz-Überleitungsgesetz), mindestens jedoch 7,5 % jährlich, zu entrichten. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat. Die Stadt behält sich Ersatzansprüche für einen etwaigen weiteren Schaden vor. Diese Verpflichtung entfällt, wenn das Bebauungsplanverfahren aus Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, nicht zum Abschluss gebracht wird; sie besteht jedoch in jedem Fall nach einer Genehmigung des Bauvorhabens gem. § 33 BauGB.

13. Verpflichtungen / Haftung der Stadt

13.1 Die Stadt verpflichtet sich, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

13.2 Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt jedoch keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

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

14. Weitergehende Bestimmungen / Ansprüche

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

15. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Nr. 2 bleibt unberührt. Die eventuelle Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrags nicht. Der Vertrag ist so auszulegen bzw. zu ergänzen, daß der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

16. Rechtsnachfolger

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind eventuellen Rechtsnachfolgern zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

17. Wirksamwerden des Vertrages

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

18. Vertragsausfertigungen

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

Stuttgart, 17.11.2000

Für die Vorhabenträgerin

gez.

.....

Stuttgart, 26.10.2000

Für die
Landeshauptstadt Stuttgart
- Stadtplanungsamt -

gez.

.....

Prof. Dr. v . Heyl
Leitender Stadtrechtsdirektor

