

Stuttgart, 08.03.2006

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Kindertagesstätte für DaimlerChrysler im Stadtbezirk Möhringen (Mö 194)
-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	04.04.2006 06.04.2006

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Kindertagesstätte für DaimlerChrysler im Stadtbezirk Möhringen (Mö 194) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfes des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 30. August 2005 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Dem öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kindertagesstätte für DaimlerChrysler (Mö 194) wird zugestimmt (Anlage 4).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt (Anlage 3).
Es gilt die Begründung vom 30. August 2005.

Kurzfassung der Begründung

Die Firma DaimlerChrysler hat im November 1998 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung einer Kindertagesstätte gestellt. In dieser Kindertagesstätte sollen ca. 120 Kinder von Betriebsangehörigen betreut werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates hat am 8. Juni 1999 beschlossen, den oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Darüber hinaus hat er von der Absicht zustimmend Kenntnis genommen, die Zulässigkeit des Bauvorhabens der Firma DaimlerChrysler bereits während der Bebauungsplanaufstellung gemäß § 33 BauGB herbeizuführen.

Der Bezirksbeirat hat der Planungsabsicht zugestimmt.

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.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden zur Auslegung ebenfalls keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Das Bauvorhaben wurde wegen des dringenden Bedarfs an Kindertagesstättenplätzen bereits am 19. April 2000 nach § 33 (2) BauGB (a. F.) baurechtlich genehmigt sowie zwischenzeitlich erstellt und in Betrieb genommen (Flurstück 4173/7, Epplestraße 221). Ein öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB mit Datum vom 10./11./19. April 2000 wurde mit dem Vorhabenträger abgeschlossen (s. Anlage 4).

Das Bebauungsplanverfahren soll nun zum Abschluss gebracht werden.

Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger wurde vertraglich verpflichtet, die Planungs- und Verfahrenskosten sowie anfallende projektbezogene Erschließungskosten zu tragen. Auch Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen hat der Vorhabenträger übernommen. Diese Kosten wurden bereits erstattet.

Der Stadt entstanden bzw. entstehen keine Kosten.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
3. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 30. August 2005
4. Öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) Satz 1 Baugesetzbuch vom 10./11./19. April 2000
5. Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes (zeichnerischer Teil)
6. Textteil des Bebauungsplanes

Ausführliche Begründung

Übersicht

1. Vorgang
2. Behandlung des Bauantrags gemäß § 33 (2) Baugesetzbuch
3. Begründung des Bebauungsplanes
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
5. Auslegung / Beteiligung der Bürger
6. Planungsvorteil
7. Finanzielle Auswirkungen
8. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
9. Umweltverträglichkeitsprüfung
10. Flächenbilanz
11. Öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag

Im Einzelnen

1. Vorgang

Die Firma DaimlerChrysler hat im November 1998 den Antrag auf Ausstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung einer Kindertagesstätte gestellt. In dieser Kindertagesstätte werden ca. 120 Kinder von Betriebsangehörigen betreut.

Bereits am 8. Juni 1999 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kindertagesstätte für DaimlerChrysler im Stadtbezirk Möhringen (Mö 194) beschlossen (GRDRs 240/1999).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Weise durchgeführt, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke in der Zeit vom 1. Juni 1999 bis 1. Juli 1999 im Stadtplanungsamt öffentlich einzusehen waren. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde am 8. Juli 1999 im Bezirksrathaus Möhringen gegeben. Zum Erörterungstermin sind keine Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 29. November 2005 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die Auslegung erfolgte vom 16. Dezember 2005 bis 20. Januar 2006. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

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

Parallel zur Bürgerbeteiligung wurde der mit der Stadt abgestimmte Bauantrag für eine Kindertagesstätte eingereicht und gemäß § 33 (2) BauGB im Vorgriff auf die künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes behandelt und am 19. April 2000 genehmigt. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich erstellt und ist in Betrieb genommen.

3. Begründung des Bebauungsplans

Die Grundzüge und Auswirkungen der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 30. August 2005 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 3).

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Verfahrensbeteiligung von den Trägern öffentlicher Belange abgegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen sind im Bebauungsplan weitgehend beachtet. Soweit Äußerungen nicht oder nicht vollständig berücksichtigt werden konnten, wird auf die gesonderte Zusammenstellung verwiesen (Anlage 2).

5. Auslegung / Beteiligung der Bürger

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 30. August 2005 hat in der Zeit samt seiner Begründung vom 16. Dezember 2005 bis 20. Januar 2006 zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.

Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

6. Planungsvorteil

Nach überschlägigen Ermittlungen des Stadtmessungsamtes entsteht ein Planungsvorteil von ca. 1,18 Mio. .

7. Finanzielle Auswirkungen

Das Bauvorhaben wurde bereits am 19. April 2000 nach § 33 (2) BauGB (a. F.) genehmigt sowie zwischenzeitlich erstellt und in Betrieb genommen. Mit Erteilung der Baugenehmigung wurde auch der öffentlich-rechtliche Durchführungsvertrag vom 10./11./19. April 2000 wirksam. Durch diesen Vertrag wurde die Vorhabenträgerin verpflichtet, die Verfahrenskosten 41 000 DM (20 962,97 €), die anfallenden projektbezogenen Erschließungskosten 540 000 DM (276 097,62 €) sowie die Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 185 000 DM (94 589,00 €) zu übernehmen. Diese Verpflichtungen wurden gemäß den Vereinbarungen des Vertrages erfüllt.

Der Stadt entstanden bzw. entstehen keine Kosten.

8. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Amt für Umweltschutz hat die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft geprüft.

Die Prüfung der Eingriffswirkung des oben genannten Bebauungsplanentwurfes mit Stand 12. November 1999 unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechtes (1984/14) ergab ein Defizit, das innerhalb der Eingriffsfläche nicht ausgeglichen werden kann. Durch die Renaturierung eines Teilabschnittes des Ramsbaches wird eine Ausgleichsmaßnahme in vergleichbarer Höhe des Defizits erreicht. Ein Vollaussgleich wird angestrebt. Diese Maßnahmen sind noch nicht abgeschlossen.

Prüfung nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz

Das Vorhaben wurde bereits am 19. April 2000 baurechtlich genehmigt. Erkenntnisse, dass besonders geschützte oder bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten oder deren Lebensräume zerstört oder beschädigt wurden bzw. werden, liegen nicht vor.

9. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Prüfung der Planung auf Umweltverträglichkeit ist nach den gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich, da die maßgebenden Schwellenwerte nicht erreicht werden. Ein Umweltbericht nach dem EAG-Bau (Europaanpassungsgesetz Bau) ist nicht erforderlich, da das Bebauungsplanverfahren vor dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden ist und vor dem 20. Juli 2006 zum Abschluss gebracht werden soll.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Baugrundstück für die Kindertagesstätte von ca. 0,52 ha sowie öffentliche Verkehrsfläche von ca. 0.23 ha. In der Summe sind das ca. 0.75 ha.

11. Öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag

Der öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag wurde mit Erteilung der Baugenehmigung am 19. April 2000 wirksam (Anlage 4). Mit ihm wurde u. a. Folgendes geregelt:

- Durchführungsverpflichtung
- Planungs- und Verfahrenskosten
- Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen
- Kanalbeitrag
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i. S. d. BNatSchG
- Abtretung von Verkehrsflächen
- Leitungsrechte
- Erschließung
- Freiflächen- und Grüngestaltung.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, denen nicht gefolgt werden kann, ist Folgendes zu berichten:

<p>Dienststelle Anregungen</p>	<p>Stellungnahme</p>
<p><u>Amt für Umweltschutz Naturschutzbeauftragter</u></p> <p><u>Standortwahl</u> Die Wahl des Standortes wird von Seiten des Natur- und Landschaftsschutzes nicht befürwortet, da Streuobstwiesen als Ausgleichsflächen durch die Planung zerstört werden. Die Fläche ist außerdem von erheblicher klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Die Fläche ist Teil des landschaftlich sehr schönen Weidachtales, einer wichtigen Grünzäsur zwischen dem Baugebiet im Süden, Möhringen im Westen und Degerloch im Norden. Alternativstandorte auf den Freiflächen innerhalb des Firmengeländes wären möglich.</p> <p><u>Ausgleichsmaßnahmen</u> Ein vollwertiger Ausgleich wird für erforderlich gehalten. Die Zerstörung einer Ausgleichsmaßnahme, die zwischenzeitlich eine echte Lebensraumqualität erreicht hat, ist auch dann nicht abwägbar, wenn sie freiwillig geleistet worden ist. Da wahrscheinlich die für die Ausgleichsmaßnahmen notwendigen Flächen fehlen, wird vorgeschlagen, eine Ausgleichszahlung in einen Fond zu Gunsten einer Grünbrücke zwischen Schönbuch und Glemswald über die Autobahn bei der Rohrer Kurve einzubehalten.</p>	<p>Alternativstandorte (auch innerhalb des Firmengrundstückes) wurden untersucht und zu Gunsten des jetzigen Standortes verworfen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde durch Begrünungsmaßnahmen minimiert.</p> <p>Durch die vorgesehene Renaturierung eines Teils des Ramsbaches wird ein Vollaussgleich angestrebt. Die vom Naturschutzbeauftragten vorgeschlagenen Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.</p>
<p><u>Neckarwerke Stuttgart (NWS) jetzt Energie Baden-Württemberg AG (EnBW)</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der Einmündung des Erschließungsweges zur Epplestraße eine Hauptwasserleitung befindet. Mit Baumstandorten ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Für diese Leitung wird ein Leitungsrecht</p>	<p>Die Leitung liegt außerhalb des Geltungsbereichs in der Epplestraße, der Schutzstreifen auf der Verkehrsgrünfläche ebenso wie der Mast der Straßenbeleuchtung. Ein Leitungsrecht ist somit nicht möglich, allerdings auch nicht erforderlich. Die Verkehrsgrünfläche</p>

<p>gefordert. Auf dem Baugrundstück befindet sich ein Mast der Straßenbeleuchtung samt zugehörigen Kabeln. Es wird empfohlen, die Duldung inklusive einer eventuellen Erweiterung im Durchführungsvertrag zu regeln.</p>	<p>wurde unter Berücksichtigung des Schutzes der Leitung bereits bepflanzt. Die Vorhabenträgerin wurde vertraglich verpflichtet, die erforderlichen Leitungsrechte einzuräumen.</p>
<p><u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Stuttgart</u> <u>Gesundheitsamt</u> In Bezug auf die Verkehrsimmissionen wird angeregt, gebiets- und objektschützende Maßnahmen (z. B. Schallschutzfenster, Lärmschutzwand/-wände) vorzusehen. Weiter wird empfohlen, einen entsprechenden Schallschutznachweis i. S. der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - im weiteren Verfahren zu erstellen.</p>	<p>Die Kindertagesstätte ist bereits erstellt und in Betrieb. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Schallschutzes im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt wurden. Die Erstellung eines Schallschutznachweises ist eine der Bestimmungen des öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrages.</p>

Übersicht

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

Im Einzelnen

1. Grund für die Aufstellung

Für die DaimlerChrysler AG bestand der Bedarf an einer Kindertagesstätte für ca. 120 Kinder von Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern. Als geeignete Fläche hierfür wurde das Flurstück 4173/7 der Gemarkung Möhringen ausgewählt. Dieses Flurstück war im Eigentum der Stadt Stuttgart und wurde zwischenzeitlich von der DaimlerChrysler AG erworben. Das Bauvorhaben konnte ohne Änderung des derzeit gültigen Planungsrechts nicht realisiert werden. Die DaimlerChrysler AG hat deshalb auf der Grundlage eines von ihr vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 (2) BauGB den Antrag auf Einleiten dieses Bebauungsplanes gestellt. Der Gemeinderat hat diesem Antrag stattgegeben. Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplanverfahren wurde am 8. Juni 1999 gefasst.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Die im Geltungsbereich auf der Gemarkung Möhringen liegende Fläche ist im Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1984/14 setzt eine Fläche für die Landwirtschaft - Streuobstwiese - fest. Die Verkehrsflächen für die Epplestraße sowie die bestehenden Geh-, Rad- und Feldwege sind ebenfalls in diesem Bebauungsplan festgesetzt. Das Plangebiet liegt außerdem im Geltungsbereich des Textbebauungsplanes „Vergnügungseinrichtungen und andere 1989/17“.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Das Bauvorhaben wird über die Epplestraße erschlossen. Im Zuge des bestehenden Feldweges Flurstück 4170 wird eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Verkehrsfläche (Weg) festgesetzt, die mit einer Wendepfanne endet. Dieser Weg wird dann gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1984/14 nach Osten als Geh-, Rad- und Feldweg weitergeführt.

Durch den südöstlichen Bereich des Baugrundstücks führte ein Geh- und Radweg. Dieser wurde aufgegeben und wird jetzt in gleicher Breite entlang der Epplerstraße geführt.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit leitungsgebundener Energie und Wasser ist nach Angabe der NWS gesichert. Zur Deckung des Heizenergiebedarfs wird Erdgas angeboten. Die Entwässerung des Neubauvorhabens erfolgt zum Klärwerk Möhringen. Die geforderte Reinigungsleistung ist dort gesichert.

Zur Entsorgung des Restmülls wurden geeignete Müllbehälterstandplätze eingerichtet.

4. Planerische Gestaltung

Die Kindertagesstätte wurde auf einer ehemals städtischen Fläche errichtet, die von der Vorhabenträgerin erworben wurde.

Die Unterbringung von ca. 120 Kindern mit einem Personalbedarf von ca. 20 bis 25 Personen erfolgt in einem überwiegend 2-geschossigen Gebäude mit teilweise begrünten Flachdächern. Der Hauptbaukörper wurde in einer Entfernung von ca. 25 m parallel zur Epplerstraße errichtet. Bei der Anordnung wurde auf den vorhandenen Obstbaumbestand geachtet. Der Hauptbaukörper hat eine Höhe baulicher Anlage (HbA) von ca. 433,5 m ü.NN (ca. 8,5 m über bestehendem Gelände) und steigert sich bis zu einem Spiel- und Aussichtsturm mit HbA von max. 437,5 m ü.NN (ca. 11,0 m über bestehendem Gelände).

Für das tägliche Bringen und Abholen der Kinder wurde entlang der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche eine Aufstellfläche für Pkw eingerichtet.

Im nordöstlichen Bereich wurden für das Personal private Stellplätze eingerichtet.

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung werden, verglichen mit einem Gewerbegebiet, nicht überschritten.

5. Grüngestaltung

Das Plangebiet war ursprünglich mit einer Vielzahl von Bäumen bestanden. Dieser Bewuchs stand dem Bauvorhaben größtenteils im Weg und konnte nur an einigen Stellen erhalten werden. Es wurden deshalb Neupflanzungen und Dachbegrünungen nach Maßgabe der Bebauungsplanfestsetzungen und des Freiflächengestaltungsplanes vorgenommen (Ausgleichsmaßnahmen siehe Ziff. 6.4).

6. Umweltschutz

Das Amt für Umweltschutz hat die verkehrsbedingten Immissionsbelastungen für das Plangebiet untersucht. Beeinflusst wird die Kindertagesstätte durch den Verkehr auf der B 27 und der Epplerstraße.

6.1 Verkehrslärm

Nach der „Lärmkarte Filder“ ist im Plangebiet mit verkehrsbedingten Schallimmissionen von bis zu 65 dB(A) tags und von ca. 57 dB(A) nachts zu rechnen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ordnet die beplante Fläche keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu. Die beabsichtigte Nutzung des Plangebiets kann jedoch dem angrenzenden Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zugeordnet werden. Zur Beurteilung der Schallimmissionen werden deshalb die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete herangezogen werden. 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 die Kindertagesstätte nicht besucht ist, sind besondere bautechnische Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen nicht zu treffen.

6.2 Schadstoffbelastung

Im Hinblick auf die Umsetzung von § 40 (2) Bundes-Immissionsschutzgesetz wurden für alle Hauptverkehrsstraßen in Stuttgart (Verkehrsbelastung über ca. 5000 Kfz/Tag) die Schadstoffbelastungen am Straßenrand ermittelt (Berechnungen bzw. Prognosen für 1995, 1998, 2010). Mittlerweile haben sich die Grundlagen bezüglich Verkehrsbelastungen und Emissionsfaktoren wesentlich geändert, weiterhin existieren mit den Grenzwerten der 22. BImSchV und den vom Gemeinderat beschlossenen und mit GRDRs. 1421/2003 fortgeschriebenen Luftqualitätszielwerten für Stickstoffdioxid, Feinstaub (PM₁₀) und Benzol neue Beurteilungswerte. Die durchgeführten Aktualisierungen (Modellrechnungen) ergeben für die fraglichen Abschnitte der Epplestraße bezüglich der Prognosejahre 2005 und 2010 keine Überschreitungen der Stickstoffdioxidgrenzwerte gemäß 22. BImSchV. Ebenso werden die Grenzwerte für Benzol und PM₁₀ eingehalten.

Überschritten sind gemäß der Prognose allerdings die Luftqualitätszielwerte 2005/2010 bezüglich Stickstoffdioxid, PM₁₀ und Benzol.

6.3 Umwelt – Klima

Das Plangebiet liegt im Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart im Bereich eines Gebietes mit „erheblicher klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“.

6.4 Naturschutz und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde u. a. in bisherige intakte Grünflächen (Streuobstwiesen) und somit in den Naturhaushalt eingegriffen.

Das Amt für Umweltschutz hat die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft geprüft.

Die Prüfung der Eingriffswirkung des oben genannten Bebauungsplanentwurfes mit Stand 12. November 1999 unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechtes (1984/14) ergab ein Defizit, das innerhalb der Eingriffsfläche nicht ausgeglichen werden kann. Durch die Renaturierung eines Teilabschnittes des Ramsbaches wird eine Ausgleichsmaßnahme in vergleichbarer Höhe des Defizits erreicht. Ein Vollaussgleich wird angestrebt.

7. Sozialverträglichkeit/Infrastruktur

Das Bauvorhaben (Kindertagesstätte) löste keinen zusätzlichen Bedarf an Infrastruktureinrichtungen aus. Auf eine behindertengerechte Bauweise wurde geachtet.

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

Zur Verwirklichung der Planung waren keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die Vorhabenträgerin hat die Verfahrens- und Erschließungskosten sowie die Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übernommen. Die Kosten für die Einrichtung der neuen Straßen und Wege wurden ebenfalls von der Vorhabenträgerin übernommen.

Die hierfür benötigten Flächen wurden kostenlos an die Stadt abgetreten. Dadurch entstanden der Stadt keine Kosten.

9. Vertragliche Regelungen (öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag)

Im Durchführungsvertrag vom 10./11./19. April 2000 wurden vertragliche Regelungen getroffen, im Wesentlichen über

- die Kostentragung von Verfahren und Erschließung
 - die Durchführung der Baumaßnahmen innerhalb bestimmter Fristen und die Sicherung der Durchführungsverpflichtung
 - Maßnahmen zum passiven Schallschutz
 - Begrünung/Freiflächengestaltung
 - Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 8a BNatSchG
- Erwerb von städtischen Flächen/Abtretung von Verkehrsflächen.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst neben einer öffentlichen Verkehrsfläche von ca. 0,23 ha ein Baugrundstück für die Kindertagesstätte von ca. 0,52 ha. In der Summe sind das ca. 0,75 ha.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart 30. August 2005

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Kindertagesstätte für DaimlerChrysler“**

zwischen der

Daimler Benz Unterstützungskasse GmbH
70546 Stuttgart
(im Folgenden: „Vorhabenträgerin“ genannt),

der Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Daimler-Benz AG & Co OHG
(im Folgenden: „Eigentümerin“ genannt)

und

der Landeshauptstadt Stuttgart
- Stadtplanungsamt -
(im Folgenden: „Stadt“ genannt)

Vorbemerkung:

Die Daimler Benz Unterstützungskasse GmbH plant, auf dem Flst. 4173 der Gemarkung Möhringen eine Kindertagesstätte für insgesamt ca. 120 Kinder zu errichten.

Die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen sollen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Auf die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 9 (8) BauGB wird ergänzend verwiesen.

Die Vorhabenträgerin und die Stadt treffen folgende

Vereinbarung

1. Durchführungsverpflichtung
2. Planungs- und Verfahrenskosten
3. Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen
4. Kanalbeitrag
5. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen i. S. d. B. NatSchG
6. Abtretung von Verkehrsflächen
7. Renaturierung des bestehenden Geh- und Radweges
8. Leitungsrechte
9. Erschließung

10. Entwässerung
11. Freiflächen-/Grüngestaltung
12. Abfallbeseitigung
13. Wärmeschutzverbesserung
14. Schallschutz
15. Grundwasserschutz
16. Bodenschutz/Anschüttungen/Funde
17. Weitergeltung von Textbebauungsplänen
18. Verpflichtungen/Haftung der Stadt
19. Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche
20. Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel
21. Rechtsnachfolger
22. Wirksamwerden des Vertrages
23. Vertragsausfertigungen

1. Durchführungsverpflichtung

- 1.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben entsprechend dem VEP insgesamt spätestens 3 Jahre nach Wirksamkeit dieses Vertrages (Nr. 22) fertigzustellen.

Das Vorhaben im Sinne dieses Vertrags umfasst das Gebäude sowie sämtliche Maßnahmen der inneren und äußeren Erschließung und die Begrünung einschließlich des Geh- und Radwegs entlang der Epplestraße nach Maßgabe des VEP.

- 1.2 Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die vorgenannte Frist mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt (Stadtplanungsamt) verlängert werden.

2. Planungs- und Verfahrenskosten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Tragung der Planungs- und Verfahrenskosten der Stadt in Höhe von 41 000 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. 22) 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 auch im Fall einer Genehmigung des Bauvorhabens gemäß § 33 BauGB.

Der öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen den Parteien vom 18. Oktober 1999 wird mit Wirksamkeit dieses Durchführungsvertrags (Nr. 22) gegenstandslos.

3. Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Herstellungskosten für die im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kindertagesstätte für DaimlerChrysler“ dargestellten neuen öffentlichen Wege und Grünflächen einschließlich der Straßenbeleuchtung, Verkehrseinrichtungen, Hinweisschilder usw. betragen ca. 400 000 DM. Der neu einzulegende Regenwasserkanal kostet ca. 140 000 DM.

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gesamtkosten für die Herstellung der Erschließungsanlage von ca. 540 000 DM. Über die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen ist mit dem Tiefbauamt ein Baudurchführungsvertrag abzuschließen.

4. Kanalbeitrag

Der Kanalbeitrag beläuft sich auf ca. 35 000 DM. Durch die Übernahme der Kosten für die Einlegung des Regenwasserkanals (Nr. 3) gilt der Kanalbeitrag als abgelöst.

5. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen i. S. d. BNatSchG

Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 1 a BauGB i. V. m. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für den mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft sind im Planungsbereich nur teilweise möglich. Als Ersatzmaßnahme ist deshalb die Renaturierung eines Teilabschnitts des Ramsbachs vorgesehen. Die Stadt kann diese Maßnahme durch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Ausgleichswirkung ersetzen.

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten in Höhe von 185 000 DM. Diese Kosten sind auf das Konto Nr. 2002 408 bei der Landesbank Baden-Württemberg, BLZ 600 501 01, unter Angabe des Buchungszeichens, EHHST 4.1200.100652.4, innerhalb 1 Monats nach Vorliegen der vollziehbaren Baugenehmigung 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-Überleitungs-Gesetz), 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 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 und dies hier angenommen werden sollte. Mit Durchführung der für das Plangebiet festgelegten Ausgleichsmaßnahmen und Zahlung des vorgenannten Betrages sind alle auf § 1 a BauGB bezogenen Anforderungen an Natur und Landschaft erfüllt; weitere Forderungen werden insoweit nicht gestellt.

6. Abtretung von Verkehrsflächen

Die Eigentümerin wird der Stadt unentgeltlich eine Teilfläche von ca. 15 m² im Bereich des Wendehammers abtreten. Im Vorgriff auf einen Abtretungsvertrag, der der Formvorschrift des § 313 BGB genügt, wird der Widmung nach § 5 Straßengesetz zugestimmt.

In Abstimmung mit dem Tiefbauamt kann der Stadt auch eine Dienstbarkeit für die

Nutzung dieser Fläche eingeräumt werden. Darüber hinaus gelten dann hier weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans 1984/14 (Gewerbegebiet). Verpflichteter ist die Eigentümerin. Im Vorgriff hierauf stimmen die Vorhabenträgerin und die Eigentümerin der öffentlichen Widmung dieser Fläche zu.

7. Renaturierung des bestehenden Geh- und Radweges

Der bestehende, künftig nicht mehr benötigte Geh- und Radweg entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird von der Vorhabenträgerin auf ihre Kosten in Abstimmung mit der Stadt renaturiert.

8. Leitungsrechte

In dem künftigen Baugrundstück befindet sich eine Leitungstrasse der Neckarwerke Stuttgart. Ferner liegt in dem Grundstück eine Fernmeldeleitung der Deutschen Telekom AG, die jedoch bis zum Baubeginn stillgelegt wird. Die Eigentümerin räumt den Neckarwerken Stuttgart unentgeltlich ein Leitungsrecht über das Baugrundstück ein.

Die Sicherung dieses Rechts erfolgt durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch. Die Einzelheiten sind im Kaufvertrag, dessen Abschluss beabsichtigt ist, enthalten.

Die Sicherung dieser Rechte / Belastungen erfolgt durch Eintragung von entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch. Die entsprechenden Bestimmungen sind im Kaufvertrag, dessen Abschluss beabsichtigt ist, enthalten.

9. Erschließung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ihre fußläufige- und Fahrerschließung ausschließlich über dem noch herzustellenden öffentlichen Weg nördlich der Kindertagesstätte zu nehmen.

10. Entwässerung

Das Schmutzwasser ist in die bestehende Grundstücksentwässerungsanlage einzuleiten. Das gesamte anfallende Regenwasser wird einer Regenwasserzisterne zugeführt und intensiv genutzt. Das restliche, von der Reinigung der Filterplatte verschmutzte Überlaufwasser ist in die Schmutzwasserpumpenanlage einzuleiten.

Im südlichen Bereich quert ein Regenwasserkanal DN 500 Steinzeug das Baugrundstück. Dieser Kanal dient ausschließlich der Ableitung des im Gebäude von Daimler-Chrysler anfallenden Oberflächenwassers zur Körsch. Das Kanalstück, das künftig auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin liegt, geht unentgeltlich in deren Eigentum über. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Unterhaltung. Der Stadt entstehen hierdurch keine Kosten.

11. Freiflächen-/Grüngestaltung

Die nichtüberbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zugänge/Zufahrten benötigt werden, nach Maßgabe des Freiflächenplanes Nr. 102.1 des Architekten Hermann vom 9. August 1999 / 22. Februar 2000 mit

Deckblatt vom 8. Februar 2000 anzupflanzen bzw. zu gestalten.

Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die vorgenannten Bepflanzungsmaßnahmen sind bis zur Bezugsfertigstellung des Vorhabens oder bei deren 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

12. Abfallbeseitigung

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

13. Wärmeschutzverbesserung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den baulichen Wärmeschutz um 30 % gegenüber der gültigen Wärmeschutzverordnung i. d. F. vom 16. August 1994 zu verbessern und legt vor Beginn der Baumaßnahmen dem Baurechtsamt einen von einem Sachverständigen geprüften Wärmeschutznachweis vor.

14. Schallschutz

Ein Schallschutznachweis i. S. der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist zu erstellen.

15. Grundwasserschutz

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

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

16. 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).

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

Die Durchführung der Erkundung und Sanierung etwaiger Bodenverunreinigungen und Altlasten sowie die fachgerechte Entsorgung von Abfällen, insbesondere von verunreinigtem Aushub, obliegt der Vorhabenträgerin nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften sowie des einschlägigen Satzungsrechts der Stadt Stuttgart.

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 Vereinbarungen zur Entsorgung kontaminierter Stoffe (Altlastenregelung) und Kostenübernahmen sind in den Bestimmungen des Kaufvertrags, dessen Abschluss beabsichtigt ist, geregelt.

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes bleiben unberührt.

17. Weitergeltung von Textbebauungsplänen

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Gültigkeit der Textbebauungspläne „Vergnügungseinrichtungen ...“ (1989/17) und die „Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe ...“ (1997/7) durch den Bebauungsplan nicht berührt wird.

18. Verpflichtungen/Haftung der Stadt

Die Stadt wird das Verfahren zur Bebauungsplanänderung betreiben und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorlegen.

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt jedoch keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über die Bebauungsplanänderung. Eine Haftung der Stadt für etwaige Anwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Änderung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

19. Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche

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

20. Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen 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.

21. Rechtsnachfolger

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

22. Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird wirksam, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung gem. § 33 BauGB erteilt wird. Nr. 18 wird abweichend hiervon mit Abschluss des Vertrags wirksam.

23. Vertragsausfertigungen

Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Vorhabenträgerin, die Stadt und die Eigentümerin erhalten je eine Ausfertigung.

Stuttgart, 10.04.2000

Für die Vorhabenträgerin

gez.

.....

Ludwigsfelde, 11.04.2000

Für die Eigentümerin

gez.

.....

Stuttgart, 19.04.2000

Landeshauptstadt Stuttgart
- Stadtplanungsamt -

gez.

.....

Prof. Dr. v. Heyl
Leitender Stadtrechtsdirektor