

Stuttgart, 21.03.2006

**Bebauungsplan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften
Rosenstein-/Rümelinstr. im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 170.1)
- Satzungsbeschluss gem. § 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 Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Rosenstein-/Rümelinstraße“ im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 170.1) wird in der Fassung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 7. Juni 2005 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 3) dargestellt.

Es gilt die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 7. Juni 2005/16. Februar 2006.

Kurzfassung der Begründung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Lebensmitteldiscountmarktes mit ca. 1350 m² Nettoverkaufsfläche, ca. 155 Stellplätzen und einer Kindertagesstätte mit 15 Gruppen (ca. 300 Kindern) zu schaffen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 19. Juli 2005 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Rosenstein-/Rümelinstraße“ (Stgt 170.1) sowie des Entwurfs zur Änderung Nr. 33 des Flächennutzungsplans 2010 im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 26. August 2005 bis zum 26. September 2005. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die Änderungen der Planentwürfe erfordern.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Trägerbeteiligung wird der Entwurf des Bebauungsplanes in unveränderter Form zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Herbeiführung des Feststellungsbeschlusses gem. § 10 BauGB zur Änderung Nr. 33 des FNP 2010 im Bereich Rosenstein-/Rümelinstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB erfolgt in einer separaten Vorlage des Referats Städtebau an den Gemeinderat, auf die verwiesen wird (GRDRs 1464/2005).

Finanzielle Auswirkungen

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag über die Erbringung von Planungsleistungen für das Bebauungsplanverfahren „Rosenstein- / Rümelinstraße (Stgt 170.1)“ abgeschlossen. In einem weiteren städtebaulichen Vertrag (Entwurf s. Anlage 7) werden Regelungen zur Übernahme der Kosten sowie der Durchführung von Maßnahmen bei der Realisierung des Bebauungsplans getroffen. Der Vorhabenträger wird außerdem mit dem Tiefbauamt der Stadt einen Erschließungsvertrag und mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen einen Abtretungs- bzw. Kaufvertrag abschließen. Mit dem Jugendamt der Stadt sind privatrechtliche Regelungen über die Nutzung der Tageseinrichtung für Kinder zu treffen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate T, TS, USO, SJG, WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungskonzept
3. Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 7. Juni 2005
4. Bebauungsplanentwurf vom 7. Juni 2005
5. Text zum Bebauungsplanentwurf
6. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
7. Städtebaulicher Vertrag

Ausführliche Begründung:

1. Vorgang

Bebauungsplanverfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 19. Juli 2005 beschlossen (GRDRs 501/2005), den Entwurf zur Änderung Nr. 33 des Flächennutzungsplans 2010 im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB und den Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Rosenstein-/Rümelinstraße“ (Stgt 170.1) gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 26. August 2005 bis zum 26. September 2005 öffentlich aus. Während dieser Zeit wurden von Seiten der Bürger keine Anregungen vorgebracht. Bei den Anregungen von Seiten der Träger öffentlicher Belange handelt es sich lediglich um Hinweise. Änderungen der Planentwürfe waren deshalb nicht erforderlich.

Neubau von zwei Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 15 Gruppen auf dem ehemaligen Postareal an der Rosensteinstraße (Stuttgart-Nord) - Investitionskostenzuschuss und Anmietung der Räumlichkeiten

Der Gemeinderat hat am 19. Januar 2006 - Nr. 3 - einstimmig dem Beschlussantrag der GRDRs 998/2005 vom 19. Dezember 2005 des Referats SJG, auf die verwiesen wird, zugestimmt. Danach wird im Wesentlichen zu den Baukosten von zwei Kindertagesstätten inkl. Außenanlage ein städtischer Investitionszuschuss bewilligt und der Anmietung der beiden zu errichtenden Einrichtungen durch die Landeshauptstadt Stuttgart (Jugendamt) zugestimmt.

2. Änderung Nr. 33 des Flächennutzungsplans 2010 im Bereich Rosenstein-/Rümelinstraße im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB

Die Herbeiführung des Feststellungsbeschlusses zur Änderung Nr. 33 des FNP 2010 soll zeitnah in einer separaten Vorlage an den Gemeinderat erfolgen, auf die verwiesen wird (GRDRs. 1464/2005).

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die geplante Einzelhandelsnutzung mit einer Geschossfläche von 1.350 m² erfordert nach § 1a (2) Nr. 3 BauGB i.V. mit § 3c (1) UVPG und Anlage 1, Nr. 18.6.2 eine allgemeine Vorprüfung hinsichtlich der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass durch die geplante Neubebauung und den Betrieb von Lebensmittelmarkt und Kindertagesstätte keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG zu erwarten sind. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

4. Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

Die Neubebauung des Plangebiets ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Bei Berücksichtigung, dass das Plangebiet als Industriegebiet gemäß der Ortsbausatzung der Stadt von 1935 festgesetzt ist, kann festgestellt werden, dass auch ohne eine Änderung des Planungsrechts ein Teil der Eingriffe bereits heute zulässig wäre.

Stellt man die Neuplanung diesem planungsrechtlichen Zustand gegenüber, so ergibt sich durch die verschiedenen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet wie Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum, intensive Begrünung der nicht überbauten Flächen auf der Ebene oberhalb des Lebensmittelmarkts (Freibereich Kindertagesstätte) und extensive Dachbegrünung eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind deshalb nicht erforderlich.

5. Belange des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG

Eine Untersuchung hinsichtlich des Vorkommens von besonders geschützten Arten nach § 42 BNatSchG ist nicht erforderlich, da keine Hinweise vorliegen.

Die Begründung gem. § 9 (8) BauGB wurde auf Seite 10 redaktionell geändert. Die Änderung trägt das Datum 16. Februar 2006.

6. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB vom 7. Juni 2005 (Anlage 3) dargestellt, auf die Bezug genommen wird.

Planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO

Kerngebiet - § 9 (1) 1. BauGB i. V. m. § 7 BauNVO

MK₁ Tankstellen und Vergnügungseinrichtungen sind nicht zulässig. Bis zur Höhe HbA₁ sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 (2) Nr. 6 bis Nr. 7 BauNVO sowie die Ausnahmen gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Oberhalb der Höhe HbA₁ sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 (2) Nr. 3 BauNVO sowie die Ausnahmen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (6) und (7) BauNVO).

Bauweise - § 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO

a₁ offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

Überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 (2) BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Gebäudeteile ist innerhalb der maßgeblichen Baufläche zulässig.

Höhe baulicher Anlagen - § 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 16 (3) BauNVO und § 18 BauNVO

HbA₁ maximal 257,50 m ü.NN
Überschreitungen der Höhenbegrenzungen sind zulässig

- durch Deckenaufkantung und Absturzsicherungen entlang der Gebäudeaußenkanten bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m,
- durch Außenspielgeräte, Gerätehütten und sonstige, für den Betrieb der Außenanlagen erforderliche Vorrichtungen bis zur Höhe HbA₂
- durch eine teilweise dem Lärmschutz dienende bauliche Anlage entlang der Gebäudeaußenkante an der Rosensteinstraße bis zur Höhe HbA₂ (siehe auch Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

HbA₂

maximal 265,00 m ü.NN

Überschreitungen der Höhenbegrenzungen sind zulässig

- durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie,
- durch haustechnische Aufbauten bis zu einer maximalen Grundfläche von 70 m² und bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m.

Mit Rechten zu belastende Flächen - § 9 (1) 21. BauGB

gr1

Gerecht zu Gunsten der Allgemeinheit.

Ausnahmsweise können Stellplätze für Behinderte und offene Fahrradabstellanlagen zugelassen werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 (1) 24. BauGB



Zu den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (z. B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse, Lärmschutzwand). Dabei ist von einem Außenlärmpegel von bis zu 70 dB(A) (tags) auszugehen.

Pflanzverpflichtung - § 9 (1) 25. BauGB



An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzungen vereinbar sind.

Dachbegrünung 1

Dachflächen unterhalb der Höhe HbA₁ sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Wegen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Hierzu ist eine Erdüberdeckung von mindestens 45 cm aufzubringen. Im Bereich der Standorte von Bäumen und Sträuchern sind zusätzlich Substratanhäufelungen vorzunehmen.

Begrünung: siehe Hinweise Punkt 3

Dachbegrünung 2

Flachdächer und Pultdächer oberhalb der Höhe HbA₁ sind extensiv zu begrünen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm mächtigen Substratschicht (einschließlich Drainschicht) zu überdecken und mit einer standortgerechten Ansaat so zu versehen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen sind hiervon ausgenommen.

Böschungen, Stützmauern - § 9 (1) 26. BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

Kennzeichnung

Verkehrsimmissionen - § 9 (5) BauGB

Das Baugebiet wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Dachgestaltung - § 74 (1) 1. LBO

D Zulässig sind Flachdächer sowie Pultdächer bis zu einer Neigung von 5° (siehe auch Dachbegrünung).

Außenantennen - § 74 (1) 1. LBO

Zulässig ist maximal eine Außenantenne pro Gebäude.

Mobilfunkanlagen - § 74 (1) 1. LBO

Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen - § 74 (2) 1. LBO

Werbeanlagen sind auf öffentlichen Verkehrsflächen, auf Flächen mit Pflanzverpflichtung und auf Einfriedigungen nicht zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder blinkendem Licht.

Werbeanlagen oberhalb der Gebäudewände sind ausgeschlossen.

Zulässig sind Werbeanlagen an der Lärmschutzwand an der Stätte der Leistung an maximal drei Stellen bis zu einer Fläche von jeweils 10 m².

Großflächige Werbeanlagen jeglicher Art mit mehr als 8 m² Ansichtsfläche sind an Gebäuden nur an öffnungslosen Wänden zulässig. Sie dürfen 40 % der öffnungslosen Wandfläche nicht überschreiten.

Mülltonnenstandplätze - § 74 (1) 3. LBO

Die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen usw.) allseitig und dauerhaft gegen Einblicke abzuschirmen. Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen. Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung.

Hinweise

1. Höhenangaben:

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

2. Aufteilung der Verkehrsflächen:

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sowie der Höhenlage sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzung vereinbar sind.

3. Bauantrag:

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sollen Material und Farbgebung der Außenwände (Fasadengestaltung) angegeben und die Außenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden.

4. Bäume:

Auf die §§ 178, 213 (1) 3. BauGB, DIN 18920 und das Merkblatt „Bäume in der Stadt“ wird hingewiesen; ebenso auf die Möglichkeit einer Geldbuße bei Begehen einer Ordnungswidrigkeit.

Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 8. Januar 1985 wird verwiesen.

5. Bodendenkmalpflege:

Nach § 20 DSchG sind „zufällige Funde“ bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden.

6. Haltevorrichtungen:

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

7. Außenbeleuchtung:

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich installiert werden. Die Leuchten sollen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. An öffentlichen Verkehrsflächen sollen Natriumdampf-Hochdrucklampen verwendet werden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn die nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sollen im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern, Hauszugängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

8. Unterirdische Leitungen:

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen jeglicher Art sind unzulässig. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der EnBW Energie Baden-Württemberg AG, bei der Deutschen Telekom, Niederlassung Stuttgart 1, Referat SuN und beim Tiefbauamt zu erheben.

9. Vergnügungseinrichtungen:

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Bebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (1985/18).

10. Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Die in der BBodSchV festgelegten Prüfwerte sind für die unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Kinderspielflächen, Siedlungsflächen) einzuhalten.

11. Altlasten:

Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Auf folgende verunreinigungsverdächtigen Flächen wird hingewiesen:

Flurstücke. 9242/6, 9248 und 9314/2; Altablagerung Auffüllung Lokomotivenbahnhof (AfU-Nr. 367). Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz der Stadt abzufragen.

Auskunft 0711-216-5151 (Telefon) bzw. -2425 (Fax).

Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

12. Wasserschutz:

Der Geltungsbereich liegt in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

Die Bestimmungen des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere § 2 (1) WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung), §§ 19g – I WHG (Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen) sowie § 35 WHG und § 37 (2) und (4) WG sind zu beachten. Erdaufschlüsse und Freilegungen von Grundwassererschließungen sind gemäß § 37 (4) WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Ausarbeitung: ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart
Wielandstraße 14
70193 Stuttgart

**Anregungen der Träger öffentlicher Belange
zur Beteiligung nach § 4 BauGB**

Über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird im Folgenden berichtet:

| Träger/Anregung | Stellungnahme |
|---|--|
| <p><u>EnBW Regional AG, Regionalzentrum Stuttgart, Technik Netze (TN)</u> (Schreiben vom 01.06.2005)</p> <p>Sechs der geplanten Baumstandorte auf der Westseite der Rosensteinstraße werden abgelehnt, da ihr Abstand zu bestehenden Leitungstrassen weniger als 2,5 m beträgt. Bei den übrigen vier Baumstandorten in diesem Bereich wird der Einbau einer Wurzelschutzfolie gefordert.</p> | <p>Entsprechend einer Vereinbarung zwischen der Stadt Stuttgart und der EnBW muss bei grundlegendem Umbau und Neugestaltung der Rosensteinstraße eine Verlegung der entsprechenden Leitungen durch die EnBW erfolgen.</p> |
| <p><u>Naturschutzbeauftragter Herr Dr. Martin Nebel</u> (E-Mail vom 25.05.2005)</p> <p>Es wird darum gebeten, die Planung so zu gestalten, dass möglichst viele Bäume erhalten bleiben, da diese eine wichtige Funktion für das Lokalklima besitzen.</p> | <p>Allgemein kommt Bäumen eine lokalklimatische Funktion zu. Innerhalb des Stadtgebiets von Stuttgart bzw. des Nordbahnhofviertels kommt dem Baumbestand des Plangebiets aufgrund des begrenzten Grünvolumens nur eine geringe lokalklimatische Bedeutung zu. Eine Kompensation des Eingriffs findet durch die Neupflanzung von Bäumen statt. Durch deren - im Vergleich zu den Bestandsbäumen - größere Anzahl wird die notwendige Zeitdauer für die Entwicklung der neu gepflanzten Bäume berücksichtigt.</p> <p>Ein Erhalt von Bestandsbäumen ist ohne eine Änderung der Grundzüge der Planung nicht möglich.</p> |

DB Services und Immobilien GmbH

(Schreiben vom 20.09.2005)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bauungsplangebiet im Bereich des Planfeststellungsabschnitts 1.5 (PFA 1.5) des Projekts Stuttgart 21 liegt. Dieser Planfeststellungsabschnitt, der im Bereich östlich der Rosensteinstraße einen S-Bahn-Tunnel für das Gleis Stuttgart-Bad Cannstatt – Stuttgart-Mitnachtstraße vorsieht, befindet sich zur Zeit im Anhörungsverfahren. Im Rahmen des bereits festgestellten PFA 1.1 ist darüber hinaus östlich der Rosensteinstraße eine Baulogistikstraße für den Baustellenverkehr der PFA 1.1, 1.2 und 1.5 vorgesehen. Immissionen aus dem Bau, dem Betrieb und der Unterhaltung der vorgenannten Maßnahmen sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu zählen Lärm, Erschütterungen, Staubentwicklung und elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Auswirkungen aus dem Bau und Betrieb der vorgenannten Anlagen haben auf Kosten der Stadt / Gemeinde bzw. der Anlieger außerhalb des Bahngeländes zu erfolgen.

Die Hinweise werden in den städtebaulichen Vertrag übernommen.

Gesundheitsamt

(Schreiben vom 05.10.2005)

Es wird angemerkt, dass sich im Plangebiet schadstoffbelastetes Bodenmaterial befindet, bei dem teilweise die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 bei Anwendung für Kinderspielflächen überschritten sind.

Den Inhalten der Anregung ist bereits im Bebauungsplanentwurf Rechnung getragen.

In den Hinweisen wird unter Punkt 11 auf die im Plangebiet vermuteten Altlasten hingewiesen. Weiterhin erfolgt unter Punkt 10 ein Hinweis bezüglich der Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes und der Einhaltung der in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegten Prüfwerte für die unterschiedlichen Nutzungen. Kinderspielflächen werden hierbei ausdrücklich genannt.

Bei den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung unter Punkt 5.2 der Begründung sowie im Grünordnungsplan ist die Wiederverwendung von Boden auf nicht belastetes Material beschränkt.

Aufgestellt,
Stuttgart, den 07.06.2005 / 06.10.2005

ARP/ T ö l k

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

**Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG
vertreten durch Lidl GmbH & Co. KG
Kirchheim**

**Postanschrift: Hegelstraße 16
73230 Kirchheim**

(im Folgenden: Vorhabensträger)

und

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

I.

Vorbemerkung:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 25. März 2003 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan „Rosenstein-/ Goppeltstraße (Postareal) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 170)“ gefasst. Grund für die Änderung des Planungsrechts ist, die im Eigentum der Deutschen Post AG liegende ca. 2,9 ha große Fläche einer städtebaulichen Neuordnung von bislang gewerblicher Nutzung in künftige Wohnnutzung und teilweise gemischte Nutzung zu überführen.

Der Vorhabensträger hat durch notarielle Kaufverträge folgende Grundstücke der Gemarkung Stuttgart im Bereich der Rosenstein-/Rümelinstraße von der Deutschen Post AG erworben:

- Flst. 9242/5 (Rosensteinstraße 65, 79, Rümelinstraße 82);
- Flst. 9242/6 (Rosensteinstraße 55, 57, 59, 61);
- Flst. 9314/2

Der Vorhabensträger beabsichtigt, auf der Grundlage des Ergebnisses der Gutachterkommission vom 29. November 2004 zum städtebaulichen Gutachten für den Bereich Postareal Rosensteinstraße auf einem Baufeld, das durch die Flächen bzw. Teilflächen der o. g. Flurstücke gebildet werden soll, nach Abbruch der bestehenden Gebäude einen Lebensmittel-Discountmarkt, ca. 155 Stellplätze und eine darüber liegende Tageseinrichtung für Kinder mit ca. 15 Gruppen zu errichten.

Zur Realisierung des Vorhabens ist das bestehende Planungsrecht zu ändern. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in der Sitzung am 19. Juli 2005 den Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplans Rosenstein-/Goppeltstraße (Stgt 170) in die Teilbereiche Stgt 170.1 - südliche Teilfläche - und Stgt 170.2 - nördliche Teilfläche geteilt. Das Bebauungsplanverfahren für den südlichen Teilbereich (Stgt 170.1) wird mit der Bezeichnung „Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Rosenstein- / Rümelinstraße“ weitergeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 parallel zum Bebauungsplan (Stgt 170.1) ist erforderlich.

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind weitere vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt zu treffen. Hierzu gehören insbesondere der Abschluss eines Erschließungsvertrags mit dem Tiefbauamt der Stadt, der Abschluss eines Abtretungsvertrags der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen der Stadt sowie vertragliche Regelungen über die Herstellung und Nutzung der Tageseinrichtung für Kinder mit dem Jugendamt der Stadt.

II.

Auf der Grundlage der §§ 4 b und 11 BauGB treffen die Parteien folgende

Vereinbarung:

1. Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Rosenstein-/Rümelinstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 170.1) ohne die Gehwegverbindung mit begleitendem Verkehrsrünst in Verlängerung der Varnbühlerstraße. Die Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise des Bebauungsplans sind zu beachten.

2. Öffentliche Verkehrsfläche, Erschließung

Der Vorhabensträger verpflichtet sich, mit dem Tiefbauamt der Stadt gemäß den Vereinbarungen des vorliegenden Städtebaulichen Vertrags einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Darin werden alle Maßnahmen wie Planung, Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Fahrbahn, Gehwege, Verkehrsrünst mit Bäumen, Geh- und Fahrrechtsflächen, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Markierungen, Hinweisschilder, Verkehrseinrichtungen u. a.) sowie die Anpassung an den Bestand geregelt. In der Rosensteinstraße werden nur Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Anschluss der Tiefgarage durchgeführt. Der Vorhabensträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen auf eigene Kosten herzustellen. Die Stadt beteiligt sich an der Herstellung der Steinbeisstraße mit einem Anteil von 5 % der tatsächlichen Kosten.

Der Vorhabensträger führt die Baumaßnahmen im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt der Stadt durch.

Der Vorhabensträger wird entsprechend den Regelungen des Erschließungsvertrags mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen der Stadt einen Vertrag über die unentgeltliche Abtretung der Teilflächen zur Herstel-

lung der im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Steinbeis- und der Rümelinstraße abschließen.

Außerdem sieht der Entwurf des Bebauungsplans den Erwerb einer Teilfläche der Rosensteinstraße durch den Vorhabensträger vor. Die für den Erwerb zu entrichtende Entschädigung bestimmt sich nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt vor dem Aufstellungsbeschluss des neuen Bebauungsplans. Dieser wird vom Stadtmessungsamt - Abt. Immobilienbewertung und Beiträge - ermittelt. Falls über diesen Betrag keine Einigung erzielt werden kann, entscheidet über die endgültige Höhe des Verkehrswerts der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart. Dieser dann ermittelte Verkehrswert ist für beide Parteien bindend. Der weitere Rechtsweg ist ausgeschlossen.

3. Kindertagesstätte des Jugendamts der Stadt

Der Vorhabensträger verpflichtet sich, die Tageseinrichtung für Kinder zu errichten und mit dem Jugendamt der Stadt vertragliche Regelungen über die Planung, Herstellung, Betrieb und Vermietung zu treffen.

4. Kanalbeiträge

Der Vorhabensträger verpflichtet sich, die satzungsgemäßen Kanalbeiträge auf jederzeitiges Verlangen des Stadtmessungsamts der Stadt abzulösen.

Die Stadt behält sich ihre Ansprüche auf Erschließungsbeiträge zur Rosensteinstraße nach den jeweils geltenden Bestimmungen vor.

5. Bepflanzungen, Erdüberdeckungen unterbauter Grundstücksteile

Der Vorhabensträger verpflichtet sich, den Bauanträgen einen mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Abteilung Grünordnungsplanung, abgestimmten qualifizierten Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem vornehmlich gebietsheimische Bäume und Sträucher zu verwenden sind. Die darin vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.

Die Erdüberdeckungen unterbauter Grundstücksteile sind so auszuführen, dass Erdüberdeckungen im Bereich der Festsetzung Dachbegrünung 1 von mindestens 0,45 m bzw. im Bereich Dachbegrünung 2 von mindestens 0.12 m erreicht werden. Im Bereich der Dachbegrünung 1 sind zusätzliche Bodenmodulationen im Bereich von Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

6. Energiekonzeption

Der Vorhabensträger verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der spezifische Jahres-Primärenergiebedarf (q_{p} “ für Wohngebäude und q_{p}'

für Nichtwohngebäude) und der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust HT' um 15% gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung i. d. F. vom 16. November 2001 reduziert wird. Ist das beheizbare Volumen V_e des Gebäudes größer als 2000 m^3 , sind die Anforderungen an qp' bzw. qp'' und an HT' um 20 % zu unterschreiten.

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

7. Altlasten / Bodenschutz

Der Vorhabensträger verpflichtet sich, unverzüglich die Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz der Stadt zu benachrichtigen, wenn bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen wird.

8. Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Durchführung der Pflanzmaßnahmen einschließlich der Herstellung der Dachbegrünung. Damit ist der naturschutzrechtliche Eingriff innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen.

9. Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Unterstützung der Gebäude bewohnenden Tierarten sind an den neuen Gebäuden geeignete Nistgelegenheiten anzubringen.

10. Mobilfunkantennen

Der Vorhabensträger verpflichtet sich, am bzw. auf dem Vorhaben keine Anlagen und Antennen für Mobilfunk zu errichten bzw. zu betreiben.

11. Hinweise der Deutschen Bahn AG zum Eisenbahnbetrieb und zum Planfeststellungsverfahren des Projekts Stuttgart 21

Die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe weist darauf hin, dass Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn entschädigungslos zu dulden sind.

Der Vorhabensträger verpflichtet sich, Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Werbung und dergleichen zum Bahnbetriebsgelände hin blendfrei zu gestalten und in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Der Vorhabensträger wird auf die Einhaltung des baden-württembergischen Nachbarrechtsgesetzes bei der Bepflanzung und die Unzulässigkeit der Beeinträchtigung der Sicht auf Eisenbahn-Signale hingewiesen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Planfeststellungsabschnitts 1.5 (PFA 1.5) des Projekts Stuttgart 21. Dieser Planfeststellungsabschnitt, der im Bereich östlich der Rosensteinstraße einen S-Bahn-Tunnel für das Gleis Stuttgart-Bad Cannstatt – Stuttgart-Mittnachtstraße vorsieht, befindet sich zur Zeit im Anhörungsverfahren. Im Rahmen des bereits festgestellten PFA 1.1 ist darüber hinaus östlich der Rosensteinstraße eine Baulogistikstraße für den Baustellenverkehr der PFA 1.1, 1.2 und 1.5 vorgesehen. Immissionen aus dem Bau, dem Betrieb und der Unterhaltung der vorgenannten Maßnahmen sind entschädigungslos zu dulden, hierzu zählen Lärm, Erschütterungen, Staubentwicklung und elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Auswirkungen aus dem Bau und Betrieb der vorgenannten Anlagen haben auf Kosten der Stadt / Gemeinde bzw. der Anlieger außerhalb des Bahngeländes zu erfolgen.

12. Deutsche Telekom AG T- Com

Die Deutsche Telekom AG T-Com weist darauf hin, dass zur Versorgung des Planbereichs eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich ist. Der Vorhabensträger wird sich hierüber mit der Deutschen Telekom AG T-Com abstimmen.

Der Vorhabensträger verpflichtet sich, die Deutsche Telekom AG T-Com frühzeitig über Beginn und Ablauf der Baumaßnahme zu informieren.

13. Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co.

Der Vorhabensträger verpflichtet sich, die Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. frühzeitig über den Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren.

14. EnBW Regional AG, Regionalzentrum Stuttgart, Technik Netze (TN)

Der Vorhabensträger verpflichtet sich, wegen der Planung und Versorgung frühzeitig mit der EnBW Regional AG, Regionalzentrum Stuttgart, Technik Netze (TN), Kontakt aufzunehmen.

Der Vorhabensträger verpflichtet sich, wegen der Anpassung der öffentlichen Beleuchtungsanlage an die Bebauungsmaßnahme sich mit der EnBW Regional AG abzustimmen.

15. Satzungsbeschluss und Abwägung

Die Stadt ist bereit, eine Beschlussfassung durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO herbeizuführen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange und seiner Entscheidung zum Satzungsbeschluss ungebunden. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabensträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

- 16. Durchführungsverpflichtung / Baubeginn**
Der Vorhabensträger verpflichtet sich, das Vorhaben nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans bis spätestens Ende Juni 2008 fertig zu stellen. Mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt kann diese Frist verlängert werden.
- 17. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel**
Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen neben den ausdrücklich genannten ergänzenden Vereinbarungen nicht.
- 18. Rechtsnachfolger**
Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind eventuellen Rechtsnachfolgern zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.
- 19. Wirksamkeit**
Der Vertrag wird wirksam, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt oder die Baugenehmigung gemäß § 33 Baugesetzbuch erteilt wird.
- 20. Vertragsausfertigung**
Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Vorhabensträger und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Stuttgart,

Stuttgart,

.....
für den Vorhabensträger

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