

Stuttgart, 05.07.2007

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Heilbronner Straße / Vordernbergstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 205)
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
mit Anregungen**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	17.07.2007 19.07.2007

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Heilbronner Straße / Vordernbergstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 205) wird in der Fassung des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 11. Januar 2007 / 5. Juni 2007 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Es gilt die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 11. Januar 2007 / 5. Juni 2007

Die Anregungen des Beteiligten Nr. 1 können teilweise berücksichtigt werden.

Kurzfassung der Begründung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 25. Juli 2006 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Heilbronner Straße / Vordernbergstraße (Stgt 205) aufzustellen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme zu den Planungszielen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind eingearbeitet, sofern in der Anlage 5 nichts anderes ausgeführt ist.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde vom UTA am 20. März 2007 beschlossen.

Anregungen zum Bebauungsplanentwurf wurden während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von der Öffentlichkeit durch einen privaten Beteiligten vorgebracht.

Die HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH (Vorhabenträger) hat durch Kaufvertrag vom 4. August 2005 (Ur-Nr. 2005/1556 des Notars Majerle, Stuttgart-Bad Cannstatt) Anspruch auf Übertragung des Eigentums an den bebauten Grundstücken im Bereich der Heilbronner- / Vordernbergstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Flurstücke 9034/3, /4, /8, /9, /10, /11). Eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung der Kaufgrundstücke ist im Grundbuch eingetragen. Weiterhin ist der Vorhabenträger vertraglich berechtigt, eine Teilfläche des Flurstücks 9032 zu überbauen. Diese Berechtigung ist durch Dienstbarkeit gesichert.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den Grundstücken im Bereich der Heilbronner- / Vordernbergstraße ein Büro- und ein Wohngebäude sowie Stellplätze in einer Tiefgarage zu erstellen. Die Tiefgarage hat ihre Ein- und Ausfahrt an der Vordernbergstraße.

Das geplante Vorhaben kann nach dem geltenden Planungsrecht nicht genehmigt werden. Der Vorhabenträger hat deshalb beantragt, das Planungsrecht zu ändern und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger ist vertraglich verpflichtet, die Planungskosten zu tragen. Im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag (Anlage 7) sind weitere Verpflichtungen des Vorhabenträgers vereinbart.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 11. Januar 2007 / 5. Juni 2007
3. Namensliste des Beteiligten
4. Stellungnahmen der Öffentlichkeit (privater Beteiligter)
5. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Planausschnitt verkleinert)
vom 11. Januar 2007 / 5. Juni 2007
7. Durchführungsvertrag
8. Planunterlagen des Vorhabens (Lageplan / Grundrisse / Schnitte / Ansichten)

Ausführliche Begründung:

1. Vorgang

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Heilbronner- / Birkenwaldstraße 1969/8.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 25. Juli 2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Zuvor hatte der Bezirksbeirat Stuttgart-Nord der Planung mehrheitlich zugestimmt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB konnten die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 15. bis zum 28. September 2006 gemäß § 3 (1) BauGB im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung eingesehen werden. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 26. Juli 2006 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung.

2. Begründung des Bebauungsplans mit Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB

Die Grundzüge und wichtigsten Merkmale der Planung sind in der Begründung des Bebauungsplans vom 11. Januar 2007 / 5. Juni 2007 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen.

3. Planungsvorteil

Nach Aussage des Stadtmessungsamts entsteht ein Planungsvorteil von rd. 2,7 Mio. . Eventuelle Ausgleichsmaßnahmen und Altlasten sind in diesem Betrag nicht berücksichtigt.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die nicht berücksichtigt werden können, sind in der Anlage 5 aufgeführt.

Im Übrigen haben die Träger öffentlicher Belange keine Einwendungen geltend gemacht, die planungsrelevant sind.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Anregungen der Öffentlichkeit während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB sind in der GRDRs 143/2007 aufgeführt. Auf diese Drucksache wird verwiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und seine Begründung lagen vom 10. April 2007 bis zum 9. Mai 2007 je einschließlich aus. Während der Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurde von der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage 4).

6. Artenschutz

Zum Belang des Artenschutzes nach § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) liegt eine Untersuchung vor. Im Gebiet wurden jagende Zwergfledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten registriert (siehe Begründung Anlage 2). Für die besonders geschützten Vogelarten Hausrotschwanz und Mauersegler liegt die Befreiungslage auf Grundlage von § 62 BNatSchG von den Schutzbestimmungen des § 42 BNatSchG vor. Die Untere Naturschutzbehörde hat die artenschutzrechtliche Befreiung unter Auflagen (Anbringung von Nisthilfen an den neuen Gebäuden) erteilt.

Für die streng geschützte Art Zwergfledermaus liegen keine abschließenden Erkenntnisse über das Vorhandensein von Quartieren an den abzureißenden Gebäuden vor. Es wird daher davon ausgegangen, dass einzelne Quartiere im Gebiet vorhanden sind und bei den Abrissarbeiten beseitigt werden müssen. Unter der Maßgabe, nach Errichtung der neuen Gebäude Nisthilfen für Zwergfledermäuse zu errichten, hat das Regierungspräsidium Stuttgart dem Abriss der Gebäude und damit der Zerstörung möglicherweise vorliegender Lebensstätten zugestimmt und für die Zwergfledermaus die Befreiung von den Schutzbestimmungen des § 42 BNatSchG erteilt.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da aufgrund des Bestands keine weitergehenden Eingriffe entstehen.

8. Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner Begründung

Die Begründung und der Umweltbericht sind hinsichtlich der Rechtskraft des Planfeststellungsbeschlusses für die Untertunnelung des Grundstücks sowie dem Hinweis auf vorhandene Angaben zur Immissionsbelastung und zum Verlust von 0,3 Bodendexpunkten ergänzt.

Aufgrund der Äußerungen des Baurechtsamts werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Unterbauungen die Höhen baulicher Anlagen nachgetragen und die Abgrenzung der technischen Aufbauten entsprechend den Plänen des Vorhabens geändert. Weiterhin ist die Begründung zu den Abstandsflächen ausführlicher formuliert.

9. Statistische Angaben

Fläche des Plangebiets: ca. 0,34 ha

Übersicht:

I. Begründung

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage im Raum, Größe
 - 1.2 Bestand
2. Ziel und Zweck der Planung
 - 2.1 Erfordernis der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 - 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen
3. Planinhalt
 - 3.1 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen
 - 3.4 Erschließung und Parkierung
 - 3.5 Ver- und Entsorgung
 - 3.6 Soziale Infrastruktur
 - 3.7 Pflanzverpflichtung
 - 3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
4. Umweltbelange
 - 4.1 Eingriffsregelung
 - 4.2 Artenschutz
 - 4.3 Sonstige Umweltbelange
5. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostentragung
6. Planungsdaten

II. Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 - 1.2 Fachziele des Umweltschutzes
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands
 - 2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)
 - 2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
 - 2.4 Geplante Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen
 - 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
 - 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)
 - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

I. Begründung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Nord an der Heilbronner- und der Vordernbergstraße und ist bereits bisher verdichtet bebaut. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Flurstücke Nr. 9034/3, /4, /8, /9, /10 und /11 mit den Gebäuden Heilbronner Straße 29 sowie Vordernbergstraße 2, 4, 4A, 6 und 12 und eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 9032 einbezogen.

Das Baugrundstück besitzt eine exponierte zentrale Lage und liegt gegenüber dem Teilgebiet A1 von Stuttgart 21. In der Nachbarschaft des Vorhabens befinden sich das „Postdörfle“, das im Bau befindliche Arcotel sowie die Gebäude des Geno-Areals und der Handwerkskammer.

Die Plangebietsfläche beträgt ca. 0,34 ha.

1.2 Bestand

Das Plangebiet ist bisher nahezu vollständig bebaut und durch Gewerbebetriebe, Verwaltungen und Wohnungen genutzt.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Erfordernis der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Antragsteller:

Die HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH hat die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 (2) BauGB als Vorhabenträger beantragt, um im Plangebiet ein Büro- und Wohngebäude mit Tiefgarage zu verwirklichen.

Erfordernis:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist erforderlich, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan keine ausreichende planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des vorgesehenen städtebaulichen Konzepts mit dem rückwärtigen Wohngebäude an der Ecke Vordernberg- /Räpplenstraße und der Ergänzung der Büronutzung an der Heilbronner Straße sowie der damit verbundenen Aufwertung entlang der Heilbronner Straße bietet.

Das Plankonzept weicht im Hinblick auf die Baugrenzen und das Maß der Nutzung deutlich von den Bestimmungen des geltenden Bebauungsplans ab. Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Vorhabens sollen durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Im Gebiet ist eine gute Infrastruktur vorhanden, die auch durch die Neubebauung effizient genutzt werden kann. Die Planaufstellung dient der Schaffung neuer Büro- und Wohngebäude. Durch das Vorhaben werden die Möglichkeiten der Innenentwicklung berücksichtigt.

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Heilbronner- / Birkenwaldstraße“ 1969/8. Dieser setzt für den Bereich ein Kerngebiet fest, wobei das Maß der baulichen Nutzung bestimmt wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5. Es sind maximal fünf Geschosse möglich. Im Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als gemischte Baufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Baugrundstück wird von den im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses „Stuttgart 21, Abschnitt 1.1“ festgestellten Trassen 301/302 und 604 tangiert bzw. untertunnelt. Die das Grundstück unterfahrenden Tunnel sind Gegenstand des Planfeststellungsbeschlusses für die U 12 vom 16. September 2005 und der Änderung vom 13. September 2006.

Der Planbereich liegt innerhalb der Außenzone für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Eine entsprechende Rechtsverordnung ist erlassen.

Weiterhin gelten im Plangebiet die Satzung „Vergnügungseinrichtungen Mitte und andere“ sowie die Baumschutzsatzung.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung

Durch das Vorhaben soll der Stadtraum entlang der Heilbronner Straße durch eine zeitgemäße Büronutzung und Wohnungen urbaner Prägung neu gestaltet werden. Um das Straßenbild zu verbessern, werden die bestehenden Baufluchten weitgehend berücksichtigt.

Das Wohnen soll zur Belebung dieses innerstädtischen Bereichs beitragen. Der Standort des Wohngebäudes im rückwärtigen Bereich zur Heilbronner Straße liegt in der Nachbarschaft zu den Wohnhäusern auf der gegenüberliegenden Seite der Vordernbergstraße. Weiterhin wird durch die geplante Wohnnutzung Ersatz für die durch Abbruch der Gebäude entfallenden Wohnungen geschaffen.

Die bestehenden Gebäude einschließlich der Tankstelle und die Auffahrtsrampe von der Heilbronner Straße zur Röpplstraße, die außerhalb des Planbereichs liegt, werden abgebrochen, um das Stadtbild und die Verkehrsverhältnisse zu verbessern.

Der Entwurf sieht zwei getrennte Baukörper für die geschäftliche Nutzung und das Wohnen vor. Die Baukörper sind durch ihre geschwungene Form mit abgerundeten „Ecken“ geprägt. Der Hauptbaukörper besitzt an der Heilbronner Straße 6 Ansichtsgeschosse und hält die Höhe von 285 m ü. NN ein, die von der gegenüberliegend auf dem Gelände Stuttgart 21 geplanten Bebauung vorgegeben ist. Auf seinem nördlichen Bauteil ist ein zurückgestaffeltes Geschoss vorgesehen. Im Einmündungsbereich in die Heilbronner Straße erreicht der Baukörper eine Öffnung und Verbreiterung der Vordernbergstraße, die stadtklimatischen Belangen Rechnung trägt. Geeignete Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage geplant, deren Ein- und Ausfahrt in getrennten Ebenen von der Vordernbergstraße aus erfolgt. Der Fußgänger wird von der Heilbronner Straße über eine Treppenanlage zur Röpplstraße geführt. Diese großzügige Treppenanlage nimmt die Topografie auf und soll sich künftig auch außerhalb des Plangebiets auf das benachbarte Geno-Areal erstrecken.

Im Wohngebäude an der Vordernberg- / Röpplstraße können die Grundrisse und die Wohnungsgrößen variabel gestaltet und bemessen werden. Der Anteil der Wohnfläche an der gesamten Nutzfläche (Büro- und Wohnfläche) beträgt etwa 18 %.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das zugrunde gelegte Vorhaben bestimmt. Die Pläne zum Vorhaben werden Bestandteil der Satzung.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO betragen für ein vergleichbares Kerngebiet für die Grundflächenzahl 1,0 und für die Geschossflächenzahl 3,0. Die geplante Geschossflächenzahl erreicht einen Wert von 3,4 und überschreitet damit die Obergrenze nach § 17 BauNVO. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Hanglage des Baugebiets im untersten Vollgeschoss Lagerräume und Tiefgaragenplätze mitzurechnen sind.

Der Stadtraum und die städtebaulichen Strukturen sollen durch die verdichtete Bebauung aufgewertet werden. Die Nutzungsmaße entsprechen dem Leitbild für die Weiterentwicklung von Kerngebieten der Innenstadt bzw. der Aufsiedelung von Stuttgart 21. Die Überschreitung der Obergrenzen wird durch die besonderen städtebaulichen Anforderungen der zentralen Lage und die angestrebte Aufwertung des Gebiets erforderlich.

Die sehr gute Infrastruktur des Plangebiets bezüglich des öffentlichen Nahverkehrs und die zentrale Innenstadtlage rechtfertigen eine stärker verdichtete Bebauung. Im Vorbereich an der Heilbronner Straße und zwischen den beiden Baukörpern für Büro- bzw. Wohnnutzung entstehen trotz der hohen Grundstücksnutzung attraktive innerstädtische Freiräume für Fußgänger.

Aufgrund der Anordnung der Baukörper sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Durch die Erstellung einer Tiefgarage sind die Bedürfnisse des Verkehrs erfüllt.

Das Plangebiet war bereits vor dem 1. August 1962 überwiegend bebaut. Städtebauliche Gründe erfordern eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch den Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt. An der Vordernbergstraße soll die bisherige Straßenrandbebauung für den Wohnbaukörper erhalten werden, während mit dem Bürogebäude aus klimatologischen Gründen eine Aufweitung der Straße erreicht werden soll.

Die Abstandsflächen nach § 5 der Landesbauordnung des Vorhabens liegen an der Nordseite des Baukörpers auf dem Nachbargrundstück Flurstück 9032. Mit dem Eigentümer dieses Grundstücks wurde vertraglich vereinbart, dass erforderliche Abstandsflächen auf dem betroffenen Grundstück übernommen werden.

Entlang der Vordernberg- und der Röpplentstraße sowie zwischen den einzelnen Baukörpern sollen ebenfalls geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen werden.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und den vorgegebenen Baukörpern sollen die beabsichtigten Planziele erreicht werden, nämlich die städtebauliche Einfügung, die angestrebte Dichte sowie die Nutzungsmischung von Wohn- und Bürogebäude unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung und des Straßenraums. Eine Anlehnung an die bestehende städtebauliche Struktur und die Übernahme der vorhandenen Raumfluchten der Vordernbergstraße bedingen geringere Tiefen der Abstandsflächen. Weiterhin soll im Plangebiet die Dichte der Bebauung die innerstädtische Struktur eines vergleichbaren Kerngebiets aufnehmen und entsprechend den Unterlagen des Vorhabens geringere Tiefen der Abstandsflächen zulassen.

Die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergebenden geringeren Tiefen der Abstandsflächen begründen sich im Sinne des § 9 (1) 2a BauGB. Darüber hinaus finden diese aus den genannten Gründen und zur Unterstützung der baugestalterischen Absicht ihre Rechtfertigung im § 74 (1) Nr. 6 der LBO. Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße bleiben gewährleistet. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen und die nachbarlichen Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Auf eine Festsetzung geringerer Tiefen der Abstandsflächen wird verzichtet, da sich diese aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Antragsunterlagen ergeben, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Weiterhin besteht eine Vereinbarung, die nordöstliche Teilfläche des Bürogebäudes auf dem Nachbargrundstück Flurstück 9032 zu erstellen.

3.4 Erschließung und Parkierung

Das Bebauungsplangebiet ist günstig an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Es grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 27. Die Entfernung zum Hauptbahnhof Stuttgart beträgt etwa 500 m. In einer Entfernung von ca. 150 m befindet sich die Haltestelle Türlenstraße der Stadtbahnlinien U 5, U 6, U 7 und der Straßenbahn Linie 15 (künftig U 15) sowie der Buslinie 44.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind gesichert.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, die über die Vordernbergstraße erschlossen wird.

Die Anlieferung für das Vorhaben erfolgt von der Nordseite des Gebäudes aus. Die Heilbronner- und die Vordernbergstraße werden für den Anlieferverkehr nicht in Anspruch genommen.

Im Gutachterverfahren wurde im Entwurf zum Vorhaben die Option einer eventuellen Erschließung des Baublocks A1 im Gelände Stuttgart 21 über den vorhandenen Röpplentunnel untersucht. Die Realisierung bleibt weiterhin möglich; die planerische Sicherung dieser Option ist jedoch nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Insbesondere ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz möglich.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Das anfallende Mischwasser wird zum RÜB Schwanenplatz geleitet. Von dort fließt das Schmutzwasser weiter zum HKW Mühlhausen.

3.6 Soziale Infrastruktur

Entlang der Heilbronner Straße bestehen städtische kerngebietstypische Strukturen und Nutzungen. Eine Wohnnutzung ist nur westlich an der Vordernbergstraße abgerückt von der Heilbronner Straße vorhanden.

Der Planbereich liegt verkehrsgünstig am Rande der Innenstadt, in der in kurzer Entfernung ausreichende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden sind.

3.7 Pflanzverpflichtung

Die festgesetzte extensive Dachbegrünung dient der Minimierung der Eingriffe. Sie stellt vor allem eine ökologisch wertvolle Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswassers dar.

3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die durch den Verkehr belastete Heilbronner- und Vordernbergstraße.

Entsprechend den Ermittlungen des Amts für Umweltschutz ergeben sich durch den Straßenverkehr am Fahrbahnrand nachstehende Lärmpegel:

entlang der Heilbronner Straße

70 bis 75 dB(A) tags

60 bis 65 dB(A) nachts

entlang der Vordernbergstraße

70 dB(A) tags

64 dB(A) nachts

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - betragen für ein vergleichbares Kerngebiet:

tags = 65 dB (A)

nachts= 55 dB (A)

und sind überschritten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht wirksam erstellt werden können, müssen passive bauliche Maßnahmen vorgesehen werden, wie beispielsweise die Verwendung von Dämmstoffen, der Einbau von Schallschutzfenstern u. a. Im Durchführungsvertrag wird eine entsprechende Regelung getroffen. Die Lärmeinwirkungen der Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten an der Vordernbergstraße auf die benachbarte schützenswerte Bebauung sind untersucht worden. Die Anforderungen an den Schallschutz können eingehalten werden.

4. Umweltbelange

4.1 Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist bereits vollständig bebaut und sehr weitgehend versiegelt. Aus diesem Grund ist ein Ausgleich gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Nur auf dem Flurstück 9034/11, das früher durch das Gebäude Vordernbergstraße 14 bebaut war, sind Grünstrukturen vorhanden. Aufgrund der Bestandssituation und des bisher geltenden Planungsrechts sind keine weitergehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten. Im Übrigen ist eine extensive Begrünung der Fachdächer und flach geneigten Dachflächen vorzunehmen, sodass eine Verbesserung der bestehenden umweltbezogenen Verhältnisse zu erwarten ist.

Die entsprechenden Maßnahmen zur Freiflächen-/Grüngestaltung sind im Durchführungsvertrag geregelt.

4.2 Artenschutz

Zum Belang des Artenschutzes nach § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurde von der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, im Dezember 2006 eine Voruntersuchung mit Begehung der Grundstücke und Gebäude durchgeführt. Im Frühjahr 2007 wurden weitere Geländeuntersuchungen zur Erlangung ergänzender Daten bezüglich Fledermäuse und Brutvögeln vorgenommen. Auf den Bericht vom 31.05.2007 wird verwiesen.

Aufgrund der Bebauung können nur Gebäude bewohnende Arten der Vogel- und Fledermausfauna betroffen sein.

Es wurden einzelne jagende Zwergfledermäuse registriert. Ein konkreter Nachweis über Einzelquartiere in Gebäuden konnte nicht erbracht werden.

Gebäudebrütende Vogelarten wurden registriert. Von Brutten des Mauerseglers in den Gebäuden ist aufgrund der Beobachtungen auszugehen. Am Gebäude Vordernbergstraße 4A brütet mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Hausrotschwanz. Weiterhin wurde die Amsel als weiterer Brutvogel nachgewiesen.

Die Untersuchung trifft folgende Aussagen:

Es liegen keine Hinweise auf besonders bedeutsame Fledermausquartiere vor. Dagegen können Einzelquartiere der Zwergfledermaus bestehen.

Es ist von der Brut der rückläufigen Art des Mauerseglers in zwei Gebäuden und zumindest in einem Fall von der Brut eines Hausrotschwanzes auszugehen.

Zur Berücksichtigung der relevanten artenschutzrechtlichen Regelungen wird empfohlen, im Rahmen der Planung Einzelquartiere und Niststätten an den neu erstellten Gebäuden vorzusehen.

Die Verpflichtung des Vorhabenträgers, Nistmöglichkeiten vorzusehen und die die Abbrucharbeiten außerhalb des Brutzeitraums durchzuführen ist im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Für die besonders geschützten Vogelarten Hausrotschwanz und Mauersegler liegt die Befreiungslage auf Grundlage von § 62 BNatSchG von den Schutzbestimmungen des § 42 BNatSchG vor. Die Untere Naturschutzbehörde hat die artenschutzrechtliche Befreiung unter Auflagen (Anbringung von Nisthilfen an den neuen Gebäuden) erteilt.

Für die streng geschützte Art Zwergfledermaus liegen keine abschließenden Erkenntnisse über das Vorhandensein von Quartieren an den abzureißenden Gebäuden vor. Es wird daher davon ausgegangen, dass einzelne Quartiere im Gebiet vorhanden sind und bei den Abrissarbeiten beseitigt werden müssen. Unter der Maßgabe, nach Errichtung der neuen Gebäude Nisthilfen für Zwergfledermäuse zu errichten, hat das Regierungspräsidium Stuttgart dem Abriss der Gebäude und damit der Zerstörung möglicherweise vorliegender Lebensstätten zugestimmt und für die Zwergfledermaus die Befreiung von den Schutzbestimmungen des § 42 BNatSchG erteilt.

4.3 Sonstige Umweltbelange

Umwelteinwirkungen mit erheblicher Bedeutung sind nicht zu erwarten.

5. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostentragung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen ein Büro- und ein Wohngebäude erstellt werden. Die geplanten Vorhaben können durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen versorgt werden.

Im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gemäß §§ 11 und 12 BauGB sind u. a. Regelungen zur Erbringung von Planungsleitungen, über Art, Umfang und Zeitpunkt der durchzuführenden Maßnahmen, Auflagen zum Umweltschutz sowie die Übernahme der durch die projektbezogenen Maßnahmen entstehenden Kosten getroffen.

6. Planungsdaten

Fläche des Baugrundstücks:	ca.	3410 m ²
Grundflächenzahl	ca.	0,87
Geschossflächenzahl	ca.	3,4
Stellplätze	ca.	160 mit Zu- und Ausfahrt von der Vorderbergstraße

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Im Plangebiet sollen ein Büro- und Wohngebäude mit Stellplätzen in einer Tiefgarage erstellt werden. Zur Realisierung dieses Vorhabens ist eine Änderung des Planungsrechts durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

1.2 Fachziele des Umweltschutzes

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB aufgefordert worden, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die vorgebrachten Anforderungen wurden berücksichtigt.

Nach § 1 (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind deshalb Maßnahmen durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Die Zielsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, eine Aktivierung der Bebauung auf einer bereits bebauten Grundstücksfläche zu ermöglichen. Dies entspricht der gesetzlichen Vorgabe.

Gemäß der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart sind in Stuttgart-Nord Bäume mit mindestens 80 cm Stammumfang, gemessen in 100 cm über Erdboden, unter Schutz gestellt. Im Plangebiet fallen keine Baumbestände unter diese Satzung.

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Für vergleichbare Kerngebiete (MK) liegen diese tags (Zeitraum 6 Uhr bis 22 Uhr) bei 65 dB(A) und nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) bei 55 dB(A). Der Straßenverkehr in der Heilbronner Straße und in der Vordernbergstraße verursacht eine Überschreitung dieser Werte. Durch entsprechende Festsetzungen wird dem Schallschutz Rechnung getragen.

Zur Verbesserung des Stadtklimas und der Energieeinsparung hat der Gemeinderat der Stadt Stuttgart am 22. Oktober 2002 beschlossen, Bauherren zu verpflichten, den Jahres-Primärenergiebedarf und den Transmissionswärmeverlust gegenüber der Energieeinsparverordnung in der Fassung vom 16. November 2001 zu unterschreiten. Die Zielsetzung der Energieeinsparung soll mit dem Investor im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag vereinbart werden.

Weiterhin wird der Investor im Durchführungsvertrag verpflichtet, einen mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmten von einem Fachplaner ausgearbeiteten Freiflächengestaltungsplan umzusetzen, nach dem die festgelegten Maßnahmen vollzogen werden können.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Mensch

Im Plangebiet bestehen gemischte Nutzungen des Gewerbes, der Verwaltung und des Wohnens. In dem innerstädtischen Gebiet bestehen keine Freiflächen. Im Übrigen wird die Aufenthaltsfunktion im Plangebiet durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen beeinträchtigt.

Entsprechend der Berechnungen des Amts für Umweltschutz ergeben sich durch den Straßenverkehr in der Heilbronner Straße Lärmpegel von 75-80 dB(A) tags und 70-75 dB(A) nachts im Bereich des Fahrbahnrandes, in der Vordernbergstraße von 65-70 dB(A) tags und von 55-60 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) werden somit entlang beider Straßen überschritten.

Außer den Daten zur verkehrsbedingten Lärmbelastung stehen verwertbare Angaben zur Kfz-Abgas-Immissionsbelastung zur Verfügung. Im Heft 13 der Untersuchungen zur Umwelt Stuttgart 21 „ Kleinskalige klimatisch-lufthygienische Untersuchungen für das Gebiet A der Planung Stuttgart 21 - Bebauungsplan und neuer Bauhof“ werden in Kapitel 6 Immissionsprognosen u. a. für die Heilbronner Straße (für das Stichjahr 2010) angegeben. Dabei dürfte der Sachverhalt von Interesse sein, dass die Berechnungen unter Berücksichtigung der künftigen durch Stuttgart 21 veränderten Baukörperstrukturen vorgenommen wurden, die sich als künftige Verengung des Straßenraums mit Bildung einer Straßenschlucht gegenüber der im Plangebiet ehemals anbaufreien Heilbronner Straße darstellen.

Das Baugrundstück wird von den im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses „Stuttgart 21, Abschnitt 1.1“ festgestellten Trassen 301/302 und 604 tangiert bzw. untertunnelt. Der Planfeststellungsbeschluss zur U 12 ist am 13.09.2006 ergangen und hat mittlerweile Rechtskraft erlangt.

Für den Bau der Stadtbahn Stuttgart 21, Streckenabschnitt in Stuttgart-Nord (Linie U 12) ist der Planfeststellungsbeschluss getroffen. Hierzu ergeht ein Planfeststellungsänderungsbeschluss, nach dem sicherzustellen ist, dass die Immissionen des sekundären Luftschalls aus dem Stadtbahnbetrieb hierfür festgelegte Anhaltswerte einhalten.

Im Plangebiet besteht aufgrund der Verkehrsanlagen vor allem durch Verkehrslärm eine erhebliche Vorbelastung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete nach § 31 NatSchG BW (Naturdenkmale), keine geschützten Biotop nach § 32 NatSchG BW oder Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Zum Artenschutz nach § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist im Dezember 2006 eine Voruntersuchung einer potenziellen Betroffenheit geschützter Arten mit Begehung der Gebäude und Grundstücke durchgeführt worden. Das Vorhandensein einzelner geschützter Vögel (Gebäudebrüter) wurde nicht ausgeschlossen. Ein Verdacht auf größere Fledermauskolonien bestand nicht.

Eine Erhebung ergänzender Daten erfolgte im Mai 2007 in der Brut- bzw. Aktivperiode.

Neben Bruten von Tauben und ggf. verbreiteten Gebüschbrütern im Umfeld der Gebäude wurden an den Gebäuden selbst bei dieser Untersuchung zumindest in einem Fall ein Brutvorkommen des Hausrotschwanzes sowie 2 bis 4 Brutpaare des Mauerseglers registriert. Auf entsprechende Einzelquartiere der Zwergfledermaus bestehen Hinweise durch Kotfund und Beobachtung jagender Individuen in der Nähe der Gebäude.

Dieses bebaute Gebiet hat keine Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist weitgehend überbaut und versiegelt. In den verbleibenden Freiflächen stehen Böden mittlerer Bodenqualität an. Durch die Planungen werden die Böden nahezu vollständig versiegelt, sodass keine nennenswerten Bodenfunktionen verbleiben. Der Eingriff ist jedoch aufgrund der Vorbelastung nicht erheblich.

In der historischen Erhebung sind die Tankstelle Heilbronner Straße 29 und die ehemaligen gewerblichen Nutzungen auf den Grundstücken Vordernbergstraße 2, 4, 4A und 12 als verunreinigungsverdächtige Flächen angegeben.

Über die ehemaligen gewerblichen Nutzungen der Grundstücke der Vordernbergstraße ist eine „Boden- und Bausubstanzuntersuchung im Hinblick auf die Entsorgung / Verwertung bei Aushub und Abbruch sowie im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Altlasten gem. BbodSchV“ durchgeführt worden.

Über die altlastverdächtige Fläche der Tankstelle liegt ein Bericht vor. Die eventuelle Sanierung des Tankstellengeländes Heilbronner Straße 29 ist Verpflichtung des Pächters. Der Rückbau und die Sanierung sind im Pachtvertrag geregelt.

Eine gutachterliche Überwachung der Abbruch- und Erdarbeiten wird erforderlich und ist vorgesehen.

Die Bedeutung des Schutzguts Boden ist sehr gering.

Aufgrund der erfolgten Erkundung der Bausubstanz und durch die gutachterliche Überwachung der Abbruch- und Erdarbeiten sind nachteilige Auswirkungen durch belastete Böden und Stoffe nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandene Bebauung und Versiegelung hat die Grundwasserneubildung bereits fast vollständig vermindert und wirkt sich somit beeinträchtigend auf das Schutzgut Wasser aus.

Für den Wasserhaushalt besitzt das Plangebiet deshalb keine Bedeutung.

Die anfallenden Schmutz- und Niederschlagsabflusswässer werden in das städtische Kanalisationsnetz geleitet und in der städtischen Kläranlage gereinigt. Eine ausreichende Kapazität ist gesichert.

Der Planbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 trifft Regelungen, die zu beachten sind.

Da Oberflächengewässer nicht vorhanden sind und die Grundwasserneubildung infolge der Versiegelung sehr stark beeinträchtigt ist, ist das Gebiet für den Wasserhaushalt bedeutungslos. Der Heilquellenschutz ist durch Einhaltung der Regelungen der Verordnung zum Schutz der Heilquellen gesichert.

Schutzgut Klima / Luft

Nach dem Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart (Klimaanalysekarte) wird das Plangebiet als Stadt-Klimatop eingestuft. Im Einmündungsbereich der Vordernbergstraße in die Heilbronner Straße wird die Bebauung von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt, um durch die Verschwenkung eine Verbreiterung für die Luftzufuhr zu erreichen. Die stadtklimatischen Vorgaben und Belange sind bei der Neubebauung berücksichtigt. Zur Verbesserung des Kleinklimas ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.

Das Plangebiet weist eine erhebliche Vorbelastung der Schutzgüter Klima und Luft auf.

Schutzgut Landschaft

Das Stadtbild wird im Wesentlichen durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung und die Verkehrswege geprägt.

Kennzeichnend ist weiterhin die Platanenreihe entlang der Heilbronner Straße, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt.

Das Landschaftsbild ist durch die städtebauliche Situation geprägt und besitzt im Plangebiet keine schützenswerten Elemente.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Kulturgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Mögliche Wechselwirkungen sind unter den jeweiligen Schutzgütern erläutert.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Veränderung des Umweltzustands im Plangebiet weder im positiven noch im negativen Sinne zu erwarten. Ziel der Planung ist jedoch eine städtebauliche Verbesserung an diesem attraktiven Standort.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Durch die Planung ist keine signifikante Zunahme der Verkehrsdichte und der daraus resultierenden Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen resultieren somit nicht.

Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend des Beiblatts 1 zur DIN 18005 gewährleistet.

Die gewerblich und privat genutzten Stellplätze des Vorhabens sind in einer Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Vordernbergstraße aus. Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen der Tiefgarage auf die benachbarte schützenswerte Bebauung durch 145 gewerblich genutzte Stellplätze wurde eine schalltechnische Stellungnahme der BS Ingenieure, Ludwigsburg, vorgelegt.

Die Immissionen durch diese Stellplätze wurden entsprechend der TA Lärm ermittelt und beurteilt. Als schalltechnische Anforderungen für allgemeine Wohngebiete gelten die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Zeitbereich für die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel ist dabei als kritisch anzusehen. Unter den Voraussetzungen, dass nicht mehr als 8 Pkw Ein- und 8 Pkw Ausfahrten pro Stunde im Zeitbereich nachts erfolgen und die Entwässerungsrinnen und die Garagentore dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, sind die schalltechnischen Anforderungen nachts an allen Bezugspunkten der Nachbarbebauung eingehalten. Die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden für die Tagzeit sind wesentlich unterschritten.

Für die geplante Bebauung ist die Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Emissionen durch Feuerungsanlagen zur Heizung der Gebäude werden auf diese Weise vermieden.

Vom geplanten Bauvorhaben sind keine negativen Auswirkungen durch die anfallenden Abfälle auf die Umwelt zu erwarten. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle, die von ihrer Zusammensetzung dem Hausmüll entsprechen, und des Abwassers ist gewährleistet.

Insgesamt ist festzustellen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen eintreten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aufgrund der Untersuchungen zum Artenschutz nach § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der gutachterlichen Stellungnahme ist beim Abriss der Gebäude vom Verlust der Niststätten des Hausrotschwanzes sowie Mauerseglers und von Einzelquartieren der Zwergfledermaus auszugehen. Entsprechend den Vorschlägen des Gutachters sind als funktionserhaltende Maßnahmen die Anbringung von spezifischen Mauersegler-Nistkästen sowie Fledermaus-Nistkästen an den Gebäuden vorzusehen.

Schutzgut Boden

Durch Versiegelung kommt es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Da jedoch nur überbaute bzw. früher bebaute Flächen betroffen sind, sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. Der Verlust an Bodenindexpunkten (BX) beträgt 0,3 BX.

Eine Boden- und Bausubstanzuntersuchung im Hinblick auf die Entsorgung/Verwertung von Aushub- und Abbruchmaterial ist für die Grundstücke Vordernbergstraße 2, 4, 4A und 12 durchgeführt (siehe Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Hafner, Stuttgart vom 10.11.2005).

Der Aushub im Bereich des Tankstellengebäudes Heilbronner Straße 29 ist gutachterlich zu überwachen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets. Fließgewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.

Niederschlagswasser kann aufgrund der Lage innerhalb eines bebauten Gebiets keinem Vorfluter zugeführt oder versickert werden, sodass wegen des unvermeidbaren Aufwands für die Beseitigung eine Ableitung in die Mischwasserkanalisation erfolgen muss.

Aufgrund der Neubebauung ergibt sich gegenüber dem Bestand keine Verringerung der Grundwasserneubildung.

Das Plangebiet hat für den Wasserhaushalt nur eine geringe Bedeutung, sodass durch das Vorhaben keine Umweltauswirkungen entstehen. Die Regelungen der Heilquellenschutzverordnung sind zu beachten.

Schutzgut Klima / Luft

Nach dem Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart (Klimaanalysekarte) wird das Plangebiet als Stadt-Klimatop eingestuft.

Aus klimatologischen Gründen war die Vordernbergstraße im Einmündungsbereich der Heilbronner Straße aufzuweiten. Hintergrund dieser Vorgabe war eine bessere Durchlüftung bis hinein in das Gebiet Stuttgart 21 durch die hangabwärts fließende Kaltluft. Weiterhin sollten die Gebäudehöhen entlang der Heilbronner Straße nicht über die geplanten Baukörper an der gegenüberliegenden Straßenseite hinausragen.

Diese klimatologischen Vorgaben sind berücksichtigt.

Das Fernwärmenetz ist in den angrenzenden Verkehrsflächen verlegt. Es ist beabsichtigt, Fernwärme als Heizenergie für das Vorhaben zu verwenden.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Im Plangebiet besteht eine verdichtete Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen. Durch das geplante Vorhaben wird das Stadtbild aufgewertet und verbessert.

Durch die Realisierung des Vorhabens erfolgt eine Aufwertung des Stadtbilds, das Landschaftsbild verändert sich weder positiv noch negativ.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine Kulturdenkmale vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch das geplante Vorhaben sind keine Wechselwirkungen und Beeinträchtigungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen

Gegenüber dem Bestand sind durch das Vorhaben keine weitergehenden Eingriffe zu erwarten. Eine Verbesserung der Verhältnisse soll durch die extensive Begrünung der Dachflächen erfolgen.

Durch eine extensive Dachbegrünung wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was zu einer Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt führt. Auch auf die lokalklimatischen Verhältnisse wirkt sich diese Maßnahme positiv aus. Weiterhin kann eine extensive Dachbegrünung kleinflächig als Lebensraum für Wärme liebende Insekten dienen.

Wegen des Verlustes von Niststätten und Einzelquartieren für Gebäudebrüter und Fledermäuse durch den Abbruch bestehender Gebäude sind die Anbringung spezifischer Nistkästen für Mauersegler und Fledermäuse als Maßnahmen vorzusehen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Innenentwicklung und effiziente Nutzung von Flächen mit bestehender Infrastruktur wird gegenüber der Entwicklung von Gebieten des Außenbereichs als vorrangig angesehen. Weiterhin sind städtebauliche Belange durch Errichtung einer attraktiven Bebauung zu berücksichtigen.

Als Alternative zur vorliegenden Planung besteht der Status - Quo (Null - Variante). Dabei würde jedoch die städtebauliche Entwicklung und Strukturverbesserung durch eine gewünschte städtebauliche Aufwertung des Gebiets unterbleiben.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Nach § 2 (4) BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Bei der Umweltprüfung wurden jedoch die wichtigsten und bedeutendsten Wirkungen aufgezeigt.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist nicht erforderlich, da gegenüber dem Bestand keine wesentlichen weitergehenden Eingriffe vorgenommen werden sollen.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Einhaltung der umweltrelevanten Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans sind insbesondere im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Ein Monitoring ist nicht erforderlich, da keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Eine eventuelle Überprüfung erscheint dem Amt für Umweltschutz aufgrund des räumlichen Zusammenhangs dieses Planungsfalls auch nur zusammen mit den realisierten Maßnahmen des Städtebauprojekts Stuttgart 21, Teilgebiet A, sinnvoll.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund der bestehenden Nutzung, der Vorbelastungen und der geringen Bedeutung der betroffenen Schutzgüter sind die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes durch die geplante Maßnahme als nicht erheblich zu bewerten.

Im Bebauungsplangebiet besteht Baurecht entsprechend dem qualifizierten Bebauungsplan „Heilbronner-/Birkenwaldstr.“ 1969/8.“ Es wird eine angemessene der Nachbarbebauung entsprechende Verdichtung erreicht und damit der Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 2 BauGB) entsprochen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vorschreibt. Durch die Planung sollen eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und eine städtebauliche Aufwertung an diesem Standort erreicht werden.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Stuttgart, den 11. Januar 2007 / 5. Juni 2007

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

**Namensliste des Beteiligten,
der eine Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Heilbronner Straße / Vordernbergstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 205)
abgegeben hat.**

Nr. des Beteiligten	Name
1.	GENO-Haus Stuttgart GmbH & Co KG, vertreten durch DOLDE & PARTNER Rechtanwälte Heilbronner Straße 156 70191 Stuttgart

Anregungen privater Beteiligter zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Über die Stellungnahme des privaten Beteiligten Nr. 1 wird im Folgenden berichtet:

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Beteiligter Nr. 1</p> <p>Der <u>Beteiligte Nr. 1</u> führt an: Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sehe die bebauungsplanmäßig festgesetzten und grundbuchrechtlich gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht mehr vor. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans würden somit in seinem Geltungsbereich die bisher festgesetzten Rechte erlöschen.</p> <p>Ein von der Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP) geplantes Gehrecht wäre durch das geplante Gebäude unterbrochen und die durchgehende Gehwegverbindung von der Heilbronner Straße zur Rappelenstraße nicht mehr realisierbar. Um die bestehende Gehwegverbindung aufrechtzuerhalten, sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einen Teil-</p>	<p>Zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die bestehende Rampe abzubauen und eine Neuplanung der Zugänge zu den Gebäuden und die Festlegung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich. Eine Festsetzung dieser Rechte wird sich auf die Grundstücke des Vorhabenträgers sowie das Flurstück 9032 erstrecken und nach Vorliegen der endgültigen Planungen festgelegt. Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag verpflichtet, der Landeshauptstadt Stuttgart auf seinem Grundstück ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen, sobald eine gesicherte Planung auf beiden Grundstücken ausgearbeitet ist.</p> <p>Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans regelt die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens und sollte nicht auf das benachbarte Grundstück Flurstück 9032 erweitert werden. Eine Regelung der Rechte für die Gehwegverbindung wird nach Abstimmung der einzelnen Planungen der Betroffenen erfolgen. Dann kann auch ein Gehrecht entlang der Heilbronner Straße neu geregelt</p>	<p>Berücksichtigung durch Regelungen im Durchführungsvertrag.</p> <p>Die Anregung zur Erweiterung des Geltungsbereichs wird nicht berücksichtigt.</p>

<p>bereich des Flurstücks 9032 erweitert und das künftige Gehrecht festgesetzt werden. Zur Realisierung der Absicht, einen Boulevard zu schaffen, wäre es außerdem notwendig, parallel zur Heilbronner Straße ein Gehrecht festzusetzen.</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans enthalte keine Festsetzungen für die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage und ließe eine Zu- und Ausfahrt zur Röpplstraße zu. Im Hinblick auf den Schutz der benachbarten Wohnbebauung solle eine Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan sehe auf einer Teilfläche des Flurstücks 9032 eine Überbauung vor, auf der bisher ein Gehrecht ausgewiesen ist und auf der Zu- und Abluftöffnungen für die Trafostation bestehen. Weiterhin befindet sich dort der Auspuff des Notstromdiesels, aus dem im Bedarfsfall Abgase mit einer Temperatur von 600° C entweichen. Die Bebauung dieser Fläche sei daher nur möglich, wenn für diese Anlagen eine andere Lösung gefunden wird. Die Kosten für diese Änderung gingen zu Lasten des Vorhabenträgers.</p>	<p>werden.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Antragsunterlagen ist Bestandteil der Satzung. Nach diesen Unterlagen sind die Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage nur von der Vordernbergstraße aus zulässig. Eine zusätzliche Festlegung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die erforderlichen Maßnahmen sind durch eine private Vereinbarung geregelt.</p>	<p>Zu- und Ausfahrten sind durch den VEP bestimmt.</p> <p>Durch Planungsrecht nicht regelbar.</p>
--	---	---

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in Folgendem berichtet:

Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange - Anregung -	Stellungnahme
<p>DB Services Immobilien GmbH Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens eine Vereinbarung zwischen der GENO-Haus Stuttgart GmbH geschlossen wurde, in der sich die Vertragsparteien verständigt haben. Unter der Voraussetzung, dass die Vereinbarung umgesetzt wird, besteht Zustimmung zur Maßnahme.</p>	<p>Die getroffene Vereinbarung ist, soweit sie das betroffene Grundstück betrifft, dem Vorhabenträger im Kaufvertrag vom 4. August 2005 auferlegt worden. Im Übrigen ist die Verpflichtung dem privaten Recht zuzuordnen und zwischen den Vertragsparteien zu vollziehen.</p>
<p>Stuttgarter Straßenbahnen In der Begründung ist darauf hinzuweisen, dass die das Grundstück unterfahrenden Tunnel ebenfalls Gegenstand des Planfeststellungsbeschlusses für die U 12 vom 16. September 2005 und der Änderung vom 13. September 2006 sind. Im Umweltbericht sei zu vermerken, dass der Planfeststellungsbeschluss zur U 12 am 13. September 2006 ergangen ist und mittlerweile Rechtskraft erlangt hat. Der Planfeststellungsbeschluss enthalte einen Verweis auf eine Vereinbarung zwischen der Fa. Geno-Haus, der Landeshauptstadt, der SSB AG und der DB Netz AG, in der festgehalten ist, dass die Inhalte der Vereinbarung an spätere Grundstückseigentümer weiterzugeben sind. Die Inhalte der Vereinbarung seien daher bezüglich der geplanten Bauausführung in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Anmerkung ist in den Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Die getroffene Vereinbarung ist, soweit sie das betroffene Grundstück betrifft, dem Vorhabenträger im Kaufvertrag vom 4. August 2005 auferlegt worden. Im Übrigen ist die getroffene Verpflichtung dem privaten Recht zuzuordnen und zwischen den Vertragsparteien zu erfüllen. Private Rechte Dritter sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)
Heilbronner Str. / Vordernbergstraße (Stgt 205)**

zwischen

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH
Liebknechtstraße 31
70565 Stuttgart
(im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt)

und

der Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
(im Folgenden „Stadt“ genannt)

Vorbemerkung:

Der Vorhabenträger hat durch Kaufvertrag vom 4. August 2005 (Ur-Nr. 2005/1556 des Notars Majerle, Stuttgart-Bad Cannstatt) Anspruch auf Übertragung des Eigentums an den bebauten Grundstücken im Bereich der Heilbronner- Vordernbergstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Flurstücke 9034/3, /4, /8, /9, /10, /11). Eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung der Kaufgrundstücke ist im Grundbuch eingetragen. Weiterhin ist der Vorhabenträger vertraglich berechtigt, eine Teilfläche des Flurstücks 9032 zu überbauen. Diese Berechtigung ist durch Dienstbarkeit gesichert.

Er beabsichtigt, nach Abbruch der bestehenden Gebäude eine städtebauliche Neuordnung durchzuführen und Büro- und Wohngebäude mit Tiefgaragen zu erstellen. Zur Realisierung des Vorhabens ist es erforderlich, das geltende Planungsrecht des Bebauungsplans „Heilbronner- /Birkenwaldstr.“ 1969/8 durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 des Baugesetzbuchs zu ändern.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart hat zum oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 25. Juli 2006 den Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB gefasst und am 20. März 2007 die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Grundlage des Vorhabens ist die Plankonzeption des Architekturbüros Professor Wolfgang Kergaßner, Ostfildern vom 11. Januar 2007, die in den Antragsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt ist.

Der Vorhabenträger und die Landeshauptstadt Stuttgart schließen auf der Grundlage der §§ 11 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) folgende

Vereinbarung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Verpflichtungen zu übernehmen sowie folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Planungsleistungen

Der Vorhabenträger stellt als Auftraggeber und Kostenträger sicher, dass die erforderlichen Entwurfs- und Verfahrensleistungen des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Abschlussarbeiten nach In-Kraft-Treten erbracht werden, so weit diese nicht aus Rechtsgründen oder nach vorheriger Absprache bei der Stadt verbleiben. Hierzu gehört die Zusammenstellung und Komplettierung des Abwägungsmaterials sowie seine Aufbereitung für die Beschlussfassungen der gemeinderätlichen Gremien einschließlich der Erstellung der erforderlichen Begründungen, Vorlagen und Bekanntmachungen und die Erläuterung in den Gremien. Dies schließt den zugeordneten Schriftverkehr und die Teilnahme an Besprechungen einschließlich der erforderlichen Vor- und Nachbereitung ein.

Die Entwürfe von Gemeinderatsvorlagen und Dateien sind nach Maßgabe des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung mit hierzu geeigneten Office-Programmen (derzeit Microsoft Office Word 2003) mit entsprechenden Formattierungen zu erstellen und zu liefern, damit die Übernahme der Gemeinderatsvorlagen in die Datenbank Kommunaler Sitzungsdienst (KSD) ohne weiteren Aufwand an Überarbeitung gewährleistet ist.

Der Bebauungsplan ist nach Maßgabe des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung mit AutoCAD (derzeit Version 2007) zu erstellen und zu liefern. Formate und Layerstrukturen der Auto-CAD-Zeichnungen sind mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmen.

Der Vorhabenträger überträgt Leistungen der Erstellung und Verfahrensdurchführung für den Bebauungsplan, welche nicht von der Stadt übernommen werden dem Vermessungsbüro Hils, Heusteigstraße 28, 70180 Stuttgart, das während der Verfahrensdauer vor Ort präsent sein wird.

Die Einschaltung anderer oder weiterer Beteiligter bedarf des Einvernehmens der Stadt. Die einzuhaltenden datentechnischen Anforderungen werden besonders vereinbart.

Im Rahmen laufender Kontakte ist jeweils das Einvernehmen mit der Stadt herzustellen über die Entwurfsinhalte, die Verfahrensschritte, die Komplettierung, Aufbereitung und Vorbereitung des Abwägungsmaterials. Die Stadt behält das Direktionsrecht zur Wahrung der Unparteilichkeit des Verfahrensgangs und zur Vermeidung von Abwägungsdefiziten.

Alle für eine sachgerechte Abwägung i. S. d. § 1 (7) BauGB erforderlich werdenden notwendigen weiteren Verträge und Gutachten sind im Einvernehmen mit der Stadt durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten zu vergeben.

Der Vorhabenträger ist zur Wahrung der Rechte und Interessen der Stadt im Rahmen der Zusammenarbeit verpflichtet und hat über alle mit der Zusammenarbeit zusammenhängenden Fragen Auskunft zu erteilen.

Diejenigen Mitarbeiter des vom Vorhabenträger beauftragten Büros, die auf Grund dieses Vertrages Aufgaben der öffentlichen Verwaltung durchführen, sind nach Maßgabe des Verpflichtungsgesetzes auf die gewissenhafte Erfüllung ihrer Obliegenheiten zu verpflichten.

Die von dem Vorhabenträger und seinem Auftragnehmer im Rahmen des Planverfahrens gefertigten und beschafften Unterlagen sind der Stadt auszuhändigen und werden deren Eigentum. Ein Zurückbehaltungsrecht ist ausgeschlossen, auch wenn das Vertragsverhältnis oder die Zusammenarbeit vorzeitig endet.

Der Vorhabenträger bedarf zur Vervielfältigung von Unterlagen der Einwilligung der Stadt; diese darf ihre Einwilligung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Die erforderliche Einwilligung der Stadt obliegt dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung oder einer im Einzelfall von diesem zu benennenden Stelle der Stadt. Diese ist jeweils schriftlich fest zu halten.

Die Stadt fördert die städtebauliche Neuordnung, benennt Ansprechpartner, trifft erforderliche Einvernehmensentscheidungen zügig und schafft die Voraussetzungen, dass erforderliche Beschlüsse des Gemeinderats zeitgerecht erfolgen können.

Die Stadt gewährt in jeder Phase des Bebauungsplanverfahrens die erforderliche Unterstützung.

Für die Mitwirkung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung im Verfahren werden dem Vorhabenträger keine Kosten in Rechnung gestellt. Unberührt bleibt die Gebührenerhebung für erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen.

Eine Haftung der Stadt für etwa gegenstandslos werdende Planungskosten oder sonstige Aufwendungen und Schäden, die im Zusammenhang mit einer nicht wie beabsichtigten Bebauungsplanung eintreten können, ist ausgeschlossen.

2. Durchführungsfristen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für das Vorhaben spätestens bis Ende 2007 entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Bauantrag beim Baurechtsamt zu stellen, nach erteilter Baugenehmigung und Baufreigabe zügig mit der Realisierung des Vorhabens zu beginnen und dies bis spätestens Ende 2009 abzuschließen.

Mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt können diese Fristen verlängert werden.

3. Projektbezogene Erschließungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die durch das Vorhaben bedingten Maßnahmen zur Herstellung oder Wiederherstellung der Verkehrsflächen und -einrichtungen durchzuführen.

Insbesondere sind die Gehwegflächen entlang der bestehenden Straßen nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder herzustellen. Ihre Gestaltung und die gesamten Maßnahmen sind mit dem Tiefbauamt abzustimmen und hierfür die Kosten zu übernehmen.

Weitere Einzelheiten sind in einem Durchführungsvertrag mit dem Tiefbauamt der Stadt zu regeln.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im bisher geltenden Bebauungsplan „Heilbronner- / Birkenwaldstraße“ 1969/8 waren als Wegverbindung von der Heilbronner Straße zur Röpplstraße Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die dinglich gesichert sind. Diese Rechte sind nach der Verwirklichung des Vorhabens nicht mehr im bisherigen Umfang zu nutzen und müssen entsprechend der Neuplanung bestimmt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, entsprechende Dienstbarkeiten im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt der Stadt zu bewilligen und die dazu erforderlichen notariellen Verträge abzuschließen.

5. Freiflächen-/Grüngestaltung

- 5.1 Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zugänge/Zufahrten und andere zulässige Verwendungen benötigt werden, nach Maßgabe des jeweiligen mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmten Freiflächenplans, der Bestandteil der Baugenehmigung ist, anzupflanzen bzw. zu gestalten.
- 5.2 Die vorgenannten Bepflanzungsmaßnahmen, insbesondere die Dachbegrünungen, sind bis zur Bezugsfertigstellung des Vorhabens oder bei deren jahreszeitlich ungünstigem Zeitpunkt spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- 5.3 Die DIN 189920 „Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Das gilt auch für die Bestände außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist bei Baustelleneinrichtungen zu gewährleisten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen schriftlich zu unterrichten.

6. Energieeinsparung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der spezifische Jahres-Primärenergiebedarf (q_p für Wohngebäude und q_p' für Nicht-Wohngebäude) und der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust H_T' um 15 % gegenüber der gültigen Energiesparverordnung i.d.F. vom 7. Dezember 2004 reduziert wird. Ist das beheizbare Volumen V_e des Gebäudes größer als $2\,000\text{ m}^3$, sind die Anforderungen an q_p' bzw. q_p und an H_T' um 20 % zu unterschreiten.

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

7. Kanalbeiträge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kanalbeiträge auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart - Stadtmessungsamt - abzulösen.

8. Passive Lärmschutzmaßnahmen

Das Vorhaben grenzt unmittelbar an die durch den Verkehr belastete Heilbronner- und Vordernbergstraße.

Entsprechend den Ermittlungen des Amts für Umweltschutz ergeben sich durch den Straßenverkehr am Fahrbahnrand nachstehende Lärmpegel:

entlang der Heilbronner Straße

70 bis 75 dB(A) tags

60 bis 65 dB(A) nachts

entlang der Vordernbergstraße

70 dB(A) tags

64 dB(A) nachts

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - betragen für ein vergleichbares Kerngebiet:

tags = 65 dB (A)

nachts= 55 dB (A)

und sind überschritten.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, passive bauliche Maßnahmen nach Maßgabe des Amts für Umweltschutz der Stadt vorzusehen, um den erforderlichen Schallschutz zu gewährleisten.

9. Werbeanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Errichtung von Werbeanlagen nachstehende Bestimmungen einzuhalten:

Werbeanlagen oberhalb der Gebäudewände (oberste Begrenzung der baulichen Anlagen), Werbeanlagen mit wechselndem und/oder blinkendem Licht sowie elektronische Anzeigetafeln jeder Art sowie großflächige Werbeanlagen mit über 8 m² Ansichtsfläche sind nicht zugelassen.

10. Maßnahmen zum Artenschutz

Aufgrund der Untersuchung zur potenziellen Betroffenheit geschützter Arten der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner vom 31.05.2007 sind Maßnahmen zum Artenschutz zu treffen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei Abbruch der Gebäude auf die festgestellten Vogelarten Rücksicht zu nehmen. Die im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben erforderlichen Abbrucharbeiten sind deshalb außerhalb des Brutzeitraums, d.h. nicht im Frühjahr und Frühsommer vorzunehmen.

Nach Maßgabe der Untersuchung sind Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und für gebäudebrütende Vogelarten an der Fassade oder auf dem Flachdach vorzusehen.

11. Bodendenkmalpflege § 20 DSchG

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, Funde bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse bestehen könnte, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einer Polizeidienststelle zu melden.

12. Altlasten / Schadensfälle

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Abbrucharbeiten der Tankstelle Heilbronner Straße 29 (Flurstück 9034/4) und den Erdaushub im Bereich des Tankstellengrundstücks durch einen Altlastensachverständigen überwachen zu lassen. Diese Verpflichtung darf auf den zur Freilegung bzw. zum Abbruch verpflichteten Pächter übertragen werden.

13. Stadtbahnbau

Das Baugrundstück wird vom künftigen Tunnel der Stadtbahnlinie U 12 unterfahren. Im Planfeststellungsbeschluss, der Bestandskraft erlangt hat, ist ein Verweis auf eine Vereinbarung zwischen der GENO-Haus Stuttgart GmbH & Co. KG, der Landeshauptstadt Stuttgart, der Stuttgarter Straßenbahnen AG und der DB Netz AG enthalten. Die darin getroffenen Verpflichtungen sind vom damaligen Eigentümer an künftige Grundstückseigentümer weiterzugeben. Der Vorhabenträger erklärt, dass ihm die Vereinbarung bekannt und die getroffenen Rechte und Pflichten im Rahmen des notariellen Kaufvertrags vom 04.08.2005 auferlegt worden sind.

14. Abfallbeseitigung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bestimmungen der Abfallwirtschafts-satzung einzuhalten.

15. Weitergeltung von Textbebauungsplänen

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gültigkeit der Textbebauungspläne „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ von 1985/18 i. V. mit „Vergnügungseinrichtungen und andere –Citybereich“ von 2003/22 und die Baumschutzsatzung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt wird. Sollten diese Textbebauungspläne, gleich aus welchem Grund, jedoch außer Kraft treten, verpflichtet sich der Vorhabenträger, den Regelungszweck dieser Bestimmungen auch nach deren Außerkrafttreten zu beachten.

16. Verpflichtung / Haftung der Stadt

Die Stadt ist bereit, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu betreiben und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt jedoch keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Auf die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt und der städtischen Gremien, insbesondere auf die planerische Abwägung gemäß § 1(7) BauGB wird ausdrücklich verwiesen.

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

Für den Fall der Aufhebung der Satzung des Bebauungsplans (§ 12 (6) BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens explizit oder inzident herausstellt.

17. Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche

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

18. 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.

19. Rechtsnachfolger

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

20. Wirksamwerden des Vertrags

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

21. Vertragsausfertigungen

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger sowie die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Stuttgart,

Für den Vorhabenträger

Stuttgart,

Für die Landeshauptstadt Stuttgart

.....

.....

Amt für Stadtplanung
und Stadterneuerung