



Vereinbarung zur Übernahme von Planungsleistungen

zwischen

garmo AG
Ulmer Straße 191
70188 Stuttgart

(im Folgenden: Vorhabenträger)

und

der Landeshauptstadt Stuttgart
- Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung -

(im Folgenden: Stadt)

Vorbemerkung:

Die garmo AG beabsichtigt die Weiterentwicklung und Qualifizierung ihres Gewerbestandorts in Stuttgart-Ost. Hierzu soll u. a. das in ihrem Eigentum stehende Gebäude Ulmer Straße 173 zurückgebaut und durch ein neues 6-geschossiges Gebäude ersetzt werden.

Da das Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht vollständig durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Ulmer-/Neckarwiesenstraße (2006/30) abgedeckt und eine Genehmigung im Wege von Befreiungen nicht möglich ist, wird eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart sprach sich in seiner Sitzung am 3. Mai 2016 mehrheitlich für eine Änderung des Bebauungsplans aus, mit der Maßgabe, dass die Gebäudehöhe des Neubaus die Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes (ca. 22 m) nicht überschreitet.

Der Vorhabenträger hat am 20. August 2016 den Antrag gestellt, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB einzuleiten.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die maßgeblichen Parameter des § 13a Abs. 1 BauGB sind eingehalten. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird abgesehen.

für den Bebauungsplan ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, da etwaige Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden jedoch im weiteren Verfahrensforgang ermittelt, bewertet und in die Abwägung gestellt.

Dies vorausgeschickt, treffen die Vertragsparteien folgende

Vereinbarung:

1. Planungsleistungen

Der Vorhabenträger stellt als Auftraggeber und Kostenträger sicher, dass die für den vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ulmer Straße 173 – garmo AG“ erforderlichen Entwurfs- und Verfahrensleistungen erbracht werden, soweit diese nicht aus Rechtsgründen oder nach vorheriger Absprache bei der Stadt verbleiben.

Aus dem folgenden Leistungsbild ergeben sich die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen wie auch diejenigen, die bei der Stadt verbleiben, wobei die Leistungen, die bei der Stadt verbleiben, entsprechend gekennzeichnet sind:

I. Aufstellungsbeschluss

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs (Plan M 1 : 1 500)
2. Ziele und Zwecke der Planung ausarbeiten und begründen
3. Überprüfung, inwieweit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann
4. Erstellen der Gemeinderatsdrucksache
(Beschlussantrag zur Aufstellung)
5. Erstellen einer Präsentation - PowerPoint-Vortrag - mit Stichwortvorlage für den Bürgermeister
6. Mitwirkung an den Beratungen in den Gremien im Rahmen der Fassung des Aufstellungsbeschlusses
 - a) Berichte im Bezirksbeirat
 - b) Berichte im Ausschuss für Umwelt und Technik

II. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) / Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1. Klärung des Zeitpunkts und des Orts mit Beteiligung der Bezirksvorsteherin vor der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt.
2. Amtsblatt
 - Plan für das Amtsblatt M 1 : 10 000
 - Ausschreibungstext für das Amtsblatt (öffentliche Bekanntmachung)
 - Anmeldung für das Amtsblatt beim Fachbereich L/OB-K2 Amtsblatt-Redaktion/Abteilung Kommunikation.
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie Einstellen der entsprechenden Unterlagen im Internet.

Ziffern 1 - 3 sind Leistungen der Stadt.

4. Öffentlichkeitsbeteiligung (Durchführung des Erörterungstermins) mit Darstellung der Gebäudeplanung und Umweltverträglichkeitsbelangen.
5. Protokoll über den Erörterungstermin.
6. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der von der Stadt benannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
7. Überwachung der Eingänge der Stellungnahmen der Beteiligten nach Ziffer 6 sowie die Auswertung und Darstellung der Stellungnahmen.

III. Verfahren zur öffentlichen Auslegung

1. Bestandsaufnahme
 - Ermitteln des Planungsbestands, wie die bestehenden Planungen und Maßnahmen der Gemeinde und der Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind.
 - Ermitteln des Zustands des Planbereichs, wie Topographie, vorhandene Bebauung und Nutzung, Freiflächen und Nutzung einschließlich Bepflanzungen, Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen, Umweltverhältnisse, Baugrund, wasserwirtschaftliche Verhältnisse, Denkmalschutz und Milieuwerte, Natur- und Artenschutz, Baustrukturen, Gewässerflächen, Eigentümer, durch: Begehungen, zeichnerische Darstellungen, Beschreibungen unter Verwendung von Beiträgen anderer an der Planung fachlich Beteiligter.
 - Darstellen von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, soweit Angaben hierzu vorliegen.
 - Örtliche Erhebungen: Analyse des in der Bestandsaufnahme ermittelten und beschriebenen Zustands.

- Prognose der voraussichtlichen Entwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung von Auswirkungen der übergeordneten Planungen unter Verwendung von Beiträgen anderer an der Planung fachlich Beteiligter.
- 2. Erarbeiten des Bebauungsplanvorentwurfs (M 1 : 500) auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs oder anderer Unterlagen des Vorhabenträgers unter Beachtung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einschließlich textlichen Festsetzungen, Planlegende und Begründung.
- 3. Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- 4. Überwachung der Eingänge der Stellungnahmen der Beteiligten nach Ziffer 3.
- 5. Auswertung und Darstellung der Stellungnahmen.
- 6. Erörterung der Stellungnahmen u. a. mit dem Referat Städtebau und Umwelt und Ämtern bei gegensätzlicher Auffassung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange.

Ziffer 6 ist Leistung der Stadt.

- 7. Einstellung der Umweltbelange in die Abwägung.
- 8. Anfertigung der Gemeinderatsdrucksache zum Auslegungsbeschluss
 - a) Gemeinderatsdrucksache mit Antragsbegründung mit Abhandlung der Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange bzw. Bericht von der Öffentlichkeitsbeteiligung.
 - b) Erstellen der Begründung des Bebauungsplans.
 - c) Abhandlung der Umweltbelange.
 - d) Fertigstellung des Original-Bebauungsplans CAD.
 - e) Erstellen einer Präsentation - PowerPoint-Vortrag - mit Stichwortvorlage für den Bürgermeister.

IV. Auslegungsbeschluss

- 1. Mitwirkung an den Beratungen in den Gremien im Rahmen der Fassung des Auslegungsbeschlusses
 - a) Bericht im Bezirksbeirat
 - b) Bericht im Ausschuss für Umwelt und Technik.
- 2. Eventuell Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs und Begründung nach evtl. Gemeinderatsbeschluss.

3. Plan für das Amtsblatt (M 1 : 10 000), Ausschreibungstext für das Amtsblatt.
4. Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses mit den erforderlichen Unterlagen im Internet.

Ziffer 3 und 4 sind Leistungen der Stadt.

5. Benachrichtigung der von der Stadt benannten Behörden und Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung und Mitteilung des Ergebnisses über die Entscheidung der Anregungen.
6. Wiederholung der Auslegung mit allen notwendigen Schritten, wenn erforderlich.

V. Verfahren zum Satzungsbeschluss

1. Öffentliche Auslegung
 - a) Auflistung der Anregungen
 - b) Mitteilung des Eingangs
2. Prüfen und Werten der Anregungen, ob eine Bebauungsplanentwurfsänderung mit erneuter Beteiligung erforderlich ist.
3. Anfertigung der Gemeinderats-Vorlage zum Satzungsbeschluss
 - a) Gemeinderatsdrucksache mit Antragsbegründung.
 - b) evtl. Überarbeiten der Begründung.
 - c) Stellungnahmen zu den Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit.
 - d) Stellungnahmen zu den Bedenken und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange.
4. Erstellen einer Präsentation - PowerPoint-Vortrag - mit Stichwortvorlage für den Bürgermeister.
5. Unterrichtung der städtischen Ämter/Referate über ihre Stellungnahmen.

VI. Satzungsbeschluss

1. Mitwirkung an den Beratungen in den Gremien im Rahmen der Fassung des Satzungsbeschlusses
 - a) Bericht im Bezirksbeirat falls erforderlich.
 - b) Bericht im Ausschuss für Umwelt und Technik zur Vorberatung.
 - c) Bericht in der Vollversammlung.

VII. Abschlussarbeiten nach Satzungsbeschluss

1. Benachrichtigung der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange vom Satzungsbeschluss über das Ergebnis der Stellungnahmen.
2. Benachrichtigung der Beteiligten vom Satzungsbeschluss über das Ergebnis der vorgebrachten Anregungen.
3. Erstellung des Bebauungsplans in der durch Beschluss der Gemeinde aufgestellten Fassung und seiner Begründung (Ausfertigung der Satzung).
4. Erstellung zusätzlicher farbiger Ausfertigungen der Bebauungspläne.
5. Nach Genehmigung des Regierungspräsidiums bzw. in den übrigen Fällen Ausschreibungstext für das Amtsblatt (öffentliche Bekanntmachung).
6. Anzeigeschreiben an das Regierungspräsidium.
7. Aktualisierung Plaris.

Ziffern 1 - 3 und 5 - 7 sind Leistungen der Stadt.

Darüber hinaus kann schriftlich vereinbart werden, dass weitere über die gekennzeichneten Leistungen hinaus bei der Stadt verbleiben.

Sollte die Stadt weitere Leistungen selbst durchführen wollen, wird sie dies dem Vorhabenträger schriftlich mitteilen.

Die Entwürfe von Gemeinderatsvorlagen und Dateien sind nach Maßgabe der Stadt mit hierzu geeigneten Office-Programmen (derzeit Microsoft Office Word 2007) mit entsprechenden Formatierungen 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 der Stadt mit AutoCAD (derzeit Version 2013) zu erstellen und zu liefern. Formate und Layerstrukturen sind mit der Stadt (Ansprechpartnerin: Frau Monika Pollok, Tel. 0711 216-20116, monika.pollok@stuttgart.de) abzustimmen. Zur Abstimmung der Bebauungsplänenentwürfe und Gemeinderatsdrucksachen sind entsprechende Unterlagen im Benehmen mit der Stadt in genügender Anzahl sowohl im Papierformat als auch digital zu liefern.

Der Vorhabenträger überträgt Leistungen der Erstellung und Verfahrensdurchführung für den Bebauungsplan, welche nicht von der Stadt übernommen werden, dem Büro ORplan Partnerschaft für Architektur und Städtebau, Rotenbergstraße 20, 70190 Stuttgart, das während der Verfahrensdauer vor Ort präsent sein wird.

Die Einschaltung weiterer oder anderer Beteiligter bedarf des Einvernehmens der Stadt.

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 Abs. 7 BauGB erforderlich werdenden weiteren 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 aufgrund dieses Vertrages Aufgaben 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 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. Es ist jeweils schriftlich festzuhalten.

2. Verpflichtungen der Stadt

Die Stadt fördert die städtebauliche Neuordnung, benennt Ansprechpartner, trifft zeitnah erforderliche Einvernehmensentscheidungen und schafft die Voraussetzungen, dass erforderliche Beschlüsse des Gemeinderats zeitgerecht erfolgen können. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung hinsichtlich der Beschlüsse ungebunden. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans.

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 hiervon bleibt die Gebührenerhebung für erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen.

3. Haftungsausschluss zugunsten der Stadt

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. Dies gilt auch, wenn sich in einem gerichtlichen Verfahren die Unwirksamkeit des Bebauungsplans explizit oder inzident herausstellt.

Der Vorhabenträger erkennt die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.

4. Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

5. Vertragsänderungen und -ergänzungen/Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen der Schriftform.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für den Fall einer Regelungslücke.

6. Vertragsausfertigungen

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

Stuttgart,

Stuttgart, 12/6/17

.....
 Für den Vorhabenträger
 vertreten durch
 Herrn Dr. Eduardo Garcia

.....
 Landeshauptstadt Stuttgart
 Dr.-Ing. Kron
 Stadtdirektor