

Stuttgart, 27.01.2015

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Ulmer Straße 349 (Wa 82) in Stgt.-Wangen**  
**-Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**  
**-Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB u. § 74 LBO**  
**ohne Anregungen gem. § 3 (2) BauGB**

#### **Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	10.02.2015
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	12.02.2015

#### **Beschlußantrag:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Ulmer Straße 349 (Wa 82) wird in der Fassung vom 12. Mai 2014 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit gleichem Datum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt.

#### **Begründung:**

Der Vorhabenträger, die Firma Zondler & Costanzo Objektgesellschaft GbR, möchte ein Wohngebäude an der Ulmer Straße 349 in Stuttgart-Wangen errichten. Den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellte er am 12. September 2013. Die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB liegen vor. Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

Bisher ist die Fläche überwiegend im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Donzdorfer Straße (1967/80) als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Evangelisches Gemeindezentrum“ festgesetzt.

Vorgesehen ist die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes mit 8 Wohneinheiten in den oberen zwei Geschossen und im Dachgeschoss. Die Erdgeschosszone dient der Unterbringung von Stellplätzen mit Anschluss an die Ulmer Straße sowie einer Einheit für Zwecke der Evangelischen Kirchengemeinde. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt.

### Verfahren

Plangebiet und Maßnahmen erfüllen die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf eine Umweltprüfung konnte deshalb verzichtet werden.

Betroffene städtische Ämter und Behörden wurden im Vorfeld in die Planung einbezogen.

Die Ämter und Träger öffentlicher Belange wurden vom 21. Januar 2014 bis 24. Februar 2014 beteiligt und aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben. Einwände gegen die Planung wurden nicht vorgebracht; Hinweise wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Entwurf übernommen. Vom Amt für Umweltschutz ging eine umweltrelevante Stellungnahme ein, die öffentlich ausgelegt wurde. Die Stellungnahmen sind in Anlage 5 zusammengestellt.

Aus diesem Grund wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gemeinsam mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Auslegung fand vom 5. September 2014 bis 10. Oktober 2014 mit einem Erörterungstermin am 7. Oktober 2014 statt. Die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung sind in Anlage 6 zusammengestellt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und des Erörterungstermins wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

### Vertragliche Regelungen

Zur Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger wurde am 30. Oktober 2013 ein Vorvertrag abgeschlossen.

Der Durchführungsvertrag, der im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen ist (Anlage 7), wurde am 28. Oktober 2014 / 13. November 2014 unterzeichnet.

Der Vertrag sieht neben einer Durchführungsverpflichtung u. a. weitergehende städtebauliche Regelungen und die möglichen Nutzungen vor.

### Entbehrlichkeitsprüfung Gemeinbedarfsfläche

Das heute auf dem Grundstück vorhandene Gebäude steht seit einiger Zeit leer und soll abgerissen werden. Im Jahre 2005 wurde dort ein positiver Bauvorbescheid für ein Wohn- und Geschäftshaus erteilt. Dies war in der Gemeinbedarfsfläche möglich, weil die Kirche selbst als Bauherr auftrat und die gemeinbedarfsfremde Nutzung

gegenüber den anderen Gemeinbedarfsnutzungen auf dem Grundstück untergeordnet war. Im März 2012 legte die Evangelische Kirchengemeinde erneut ein Planungskonzept für einen Neubau vor, dieses Mal jedoch unter Abtrennung und Verkauf des entsprechenden Grundstücksteiles. Daraufhin wurde im Juli 2012 geprüft, ob die Fläche für andere Gemeinbedarfszwecke, z. B. eine Kindertagesstätte, verwendet werden kann; die Prüfung verlief negativ. Unter dieser Voraussetzung wurde die Planung fortgeführt, das Grundstück verkauft, detaillierte Abstimmungen mit Ämtern und Behörden vorgenommen und das Bebauungsplanverfahren vorbereitet.

Im Januar 2014 wurde vom Sozialamt doch noch ein Bedarf für eine Fläche von mindestens 250 m<sup>2</sup> Wohnraum für Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung (ambulant betreute Wohngemeinschaft) angemeldet. Ein solcher Bedarf an Wohnraumfläche kann an dieser Stelle jedoch nicht kurzfristig realisiert werden, da weder die Landeshauptstadt Stuttgart über das Grundstück verfügen kann, noch eine Bereitschaft der Evangelischen Kirche, diesem Bedarf zu entsprechen, bekannt ist. Hinzu kommt, dass die Schaffung von Wohnraum in der gewünschten Größe mit der bisherigen Zweckbestimmung Evangelisches Gemeindezentrum der Gemeinbedarfsfestsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1967 nicht übereinstimmt und insoweit ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans betrieben werden müsste. Letztlich ist aber auch nach Änderung des Bebauungsplanes in diesem Verfahren auf dem verbleibenden Gemeinbedarfsgrundstück der Evangelischen Kirche ausreichend Fläche vorhanden, um zu gegebener Zeit Nutzungen für Gemeinbedarfszwecke zu realisieren.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der vom Vorhabenträger bisher vorangetriebenen Planungen kann der vom Sozialamt geltend gemachte Bedarf hier nicht berücksichtigt werden.

#### Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Die Prüfung der Planunterlagen ergibt, dass SIM bei diesem Vorhaben nicht zur Anwendung kommt. Der Schwellenwert für neu geschaffenen Wohnraum von 450 m<sup>2</sup> wird nicht erreicht.

<b>Fläche und Aufteilung geförderter Wohnungsbau</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
neu geschaffene bewertungsrelevante Geschossfläche (GF)	890
abzügl. bestehende GF (gerundet)	560
neu geschaffene GF (gerundet)	330

#### Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und Beschreibung der Planung sowie die Gründe für die Festsetzungen finden sich in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 12. Mai 2014 (Anlage 4). Auf diese wird hiermit verwiesen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger in Höhe von 15.198 Euro wurde am 30. Oktober / 7. November 2013 unterschrieben.

Die Landeshauptstadt Stuttgart erwirbt kein Grundstück. Der Planungsvorteil beträgt überschlägig und pauschal rund 300.000 €.

Die Ulmer Straße ist in diesem Bereich beitragsrechtlich abgeschlossen. Für zusätzlich geschaffene Geschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachverlangt.

### **Beteiligte Stellen**

Ref. WFB, Ref. T, Ref. SJG, OB/82

### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

Keine

### **Erledigte Anträge/Anfragen**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 12. Mai 2014
2. Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
3. Freiflächenplan vom 17. Oktober 2013 und Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27. November 2013
4. Begründung vom 12. Mai 2014
5. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Vorfeld der Planung
6. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
7. Durchführungsvertrag vom 28. Oktober 2014 / 13. November 2014

## **Inhalt**

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Plangebiet, Lage und Abgrenzung des Plangebietes  
Bestand und Nutzung
2. Planungsrechtliche Grundlagen / Geltendes Recht, andere Planungen
3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Bebauungsplan der Innenentwicklung
5. Bebauungskonzept
  - Städtebauliche Konzeption, örtliche Bauvorschriften
  - Grünordnung
  - Erschließung/Verkehr
6. Umweltbelange
  - § 44 BNatSchG
  - Verkehrs-/Gewerbelärm
  - Grundwasserschutz
  - Altlasten
  - Klima / Luft
  - BOKS
7. Sozialverträglichkeit
8. Kosten
9. Planungsdaten

## **1. Plangebiet, Lage und Abgrenzung des Plangebietes Bestand und Nutzung**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Wangen und beinhaltet einen Teil des Flurstückes 467/1 in einer Tiefe von ca. 22 m von der Ulmer Straße sowie einen Teil der Verkehrsfläche des dazu gehörenden Abschnittes der Ulmer Straße.

Ein Teil der Straßenfläche wird in das Plangebiet einbezogen, weil sie von einigen Regelungen für das Bauvorhaben betroffen ist. Im Norden und Osten ist das Plangebiet vom Flurstück 467/1 umgeben, im Süden grenzt es an die Flurstücke 77/6 und 76/1. Es hat eine Fläche von 715 m<sup>2</sup>, von denen 585 m<sup>2</sup> auf das Baugrundstück entfallen.

Im Plangebiet befindet sich ein freistehendes, zweigeschossiges, traufständiges Gebäude mit Satteldach und breitem Giebel zur Straße; es steht seit einiger Zeit leer. Im Erdgeschoss bestand zuletzt eine Arztpraxis; ansonsten diente das Gebäude dem Wohnen. Für die Kirchengemeinde wird das Haus nicht mehr benötigt.

Nördlich und östlich des Gebäudes befindet sich eine Hoffläche, an der Südseite Stellplätze und eine Grünfläche.

Grün- und Hofflächen sind mit mehreren Bäumen bestanden. Die Hoffläche ist Teil der gemeinsamen Freifläche der Evangelischen Kirchengemeinde Wangen einschließlich einer Kindertagesstätte, deren Gebäude den Hof von drei Seiten umgeben.

Im weiteren Verlauf der Straße in beide Richtungen befinden sich zweieinhalb- bis dreigeschossige, traufständige Wohn- und Geschäftshäuser, die meisten davon mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben in den Erdgeschossen. Vor diesem Hintergrund entspricht die Bebauung im Quartier hinsichtlich der Nutzung einem Mischgebiet. Die Grundstücke an der Ulmer Straße weisen jedoch deutlich höhere Überbauungen auf, als sie in Mischgebieten zulässig sind.

Im Quartier überwiegen Satteldächer. Die unmittelbar angrenzenden Häuser haben Satteldächer; im weiteren Verlauf der Ulmer Straße gibt es das Stuttgarter Dach und Flachdächer.

Während das eigentliche Kirchengemeindezentrum im Innenbereich des Quartieres liegt, ist das bisher dazu gehörige Gebäude Ulmer Straße 349 als einziges zur Ulmer Straße orientiert.

## **2. Planungsrechtliche Grundlagen / Geltendes Recht, andere Planungen**

Das Flurstück 467/1 liegt überwiegend im Plangebiet des Bebauungsplanes Donzdorfer Straße (1967/80) und ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Evangelisches Gemeindezentrum“ mit einer maximalen Überbauung von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 festgesetzt.

Ein bis zu 5 m breiter Streifen des Flurstückes 467/1 an der Ulmer Straße sowie die Straße selbst liegen im Geltungsbereich von Baulinienplänen aus den Jahren

1907, 1913, 1924 und 1933 und der Baustaffel 4 nach der Ortsbausatzung für die Stadt Stuttgart (OBS).

Für das übrige Quartier setzt der Bebauungsplan 1967/80 zwischen dem Gemeindezentrum, Ulmer Straße und Geislinger Straße Kerngebiet fest.

Für den nördlich angrenzenden Quartiersbereich gilt Baustaffel 4 nach der Ortsbausatzung für die Stadt Stuttgart (OBS).

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Quartier als Wohnbaufläche dargestellt.

### Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erhaltungssatzung „Städtebauliche Gesamtanlagen – Gebiet Alt-Wangen“ vom 30. September 1988.

### Einzelhandelskonzept

Die Konzeption Einzelhandel und Zentren für die Landeshauptstadt Stuttgart (GRDs Nr. 222/2008) vom Juli 2008 dient als Leitlinie und Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels sowie für die räumliche Steuerung und die Entscheidung über Einzelvorhaben. Das Konzept sieht für den Haupteinkaufsbereich entlang der Ulmer Straße vom Wangener Marktplatz bis Ecke Inselstraße, in dem das Plangebiet liegt, das „D-Zentrum Wangen-Ortsmitte“ vor (Bd. 2, S. 419f).

### Vergnügungsstätten

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird vom Textbebauungsplan 1989/9 Vergnügungseinrichtungen und andere - Wangen, abgedeckt. Für den ganzen Stadtbezirk Wangen befindet sich der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (Wa 81) in der Aufstellung, mit dem die vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossene Vergnügungsstättenkonzeption umgesetzt werden soll. Der Beschluss dazu wurde am 9. Oktober 2012 gefasst (GRDs 513/2012). Zielsetzung ist der vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten des Spiel-, Sex- und Erotikgewerbes, welcher mit dem bestehenden Planungsrecht nicht zu gewährleisten ist.

Des Weiteren sollen damit auch Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe entsprechend den städtebaulichen Zielen im gesamten Stadtgebiet ausgeschlossen werden.

### Stadterneuerungsvorranggebiet, Vorkaufsrechtssatzung

Das Plangebiet liegt im Stadterneuerungsvorranggebiet 18 – Wangen – und im Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (2012/34), welche ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB begründet.

### **3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Evangelische Kirchengemeinde benötigt das Gebäude Ulmer Straße 349 nicht mehr. Bereits 2005 wurde an gleicher Stelle ein positiver Bauvorbescheid zum Bau eines Wohn- und Geschäftshauses (Arztpraxis) erteilt, allerdings weiterhin im Eigentum der Kirchengemeinde, die auch Räumlichkeiten im Gebäude nutzen wollte.

Nun wurde das Gebäude mit entsprechendem Grundstücksteil veräußert. Der Erwerber will das Gebäude abreißen und durch einen Neubau ersetzen. Es soll eine größere Grundfläche als das bestehende Gebäude und ein weiteres Geschoss erhalten. Sowohl die geplante Nutzung unabhängig von der Kirchengemeinde, als auch eine höhere Ausnutzung (GRZ auf Gemeinbedarfsfläche maximal 0,4) sind nach dem gegenwärtigen Planungsrecht nicht zulässig. Deshalb ist die Überplanung erforderlich.

### **4. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB**

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB umfasst die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20 000 m<sup>2</sup>. Im näheren Umfeld erfolgen keine weiteren relevanten Bauleitplanungen, so dass keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen wären, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz verpflichtet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) bestehen nicht. Das Vorhaben dient vorrangig der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum.

### **5. Bauungskonzept**

#### Städtebauliche Konzeption, örtliche Bauvorschriften

Geplant ist ein dreigeschossiges, traufständiges Gebäude mit Satteldach in offener Bauweise mit 8 Wohneinheiten und einer Nutzungseinheit im Erdgeschoss. Die Fassade ist mit modernen Elementen versehen.

Das Gebäude soll sich sowohl hinsichtlich der Bauweise, der Bautiefe und Ausrichtung des Baukörpers (Firstrichtung) als auch nach der Art und des Maßes der Nutzung in die vorhandene Bebauung der Ulmer Straße einfügen. Die Trauf- und Firsthöhen des Neubaus sowie die Dachneigung sollen sich den

Nachbargebäuden angleichen. Damit wird auch den Zielen der Erhaltungssatzung entsprochen.

Im Erdgeschoss sollen, wie auch in den Nachbargebäuden, wohnverträgliche, das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig sein, wie sie in Mischgebieten zulässig sind. Der Zulässigkeitskatalog ist entsprechend gefasst und näheres soll im Durchführungsvertrag geregelt werden.

In den zwei darüber liegenden Ebenen und den zwei Dachgeschossen soll ausschließlich Wohnnutzung zulässig sein.

#### Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO

Sowohl das im Vergleich zu einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO höhere Maß der Überbauung (GRZ ca. 0,7 anstelle von 0,6) als auch die höhere Geschossflächenzahl (GFZ ca. 1,8 anstelle von 1,2) sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Diese liegen vor, weil sich das Gebäude hinsichtlich seiner Erscheinung in die umgebende Bebauung einfügen soll und das Vorhaben der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes für die Bevölkerung dient.

Das höhere Maß der Überbauung ist gebietsverträglich. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch die Gebäudeanordnung und die Lärmschutzmaßnahmen Rechnung getragen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und den Verkehr sind nicht gegeben und sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

#### Grünordnung

Ein Teil der auf dem Grundstück vorhandenen kleinen Grünflächen wird überbaut bzw. künftig versiegelt und 2 kleinere Bäume können nicht erhalten werden. Die Grünflächen und Bäume sind bisher planungsrechtlich nicht gesichert. Die Neuplanung sieht an der rückwärtigen Gebäudeseite eine Grünfläche vor, auf der wenigstens ein mittelgroßer Baum anzupflanzen ist. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

#### Erschließung / Verkehr

Die Parkierung soll auf Straßenebene in der Erdgeschosszone eingerichtet werden. Die Zufahrt für alle Stellplätze soll von der Ulmer Straße durch das Haus erfolgen. Aufgrund des bestehenden Fußgängerüberganges und der vorhandenen Parkbuchten wird der Zufahrtsbereich in der Planzeichnung auf einen bestimmten Abschnitt beschränkt.

Die straßenseitige Flurstücksgrenze verläuft nicht geradlinig. Die Baugrenze soll deshalb bis zu 1,3 m von der Flurstücksgrenze zurückspringen und der Gehweg entsprechend verbreitert werden. Die öffentliche Nutzung soll mittels Geh- und Leitungsrecht gesichert werden; entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

In fußläufiger Entfernung von ca. 200 m befindet sich auf dem Wangener Marktplatz die Stadtbahnhaltestelle Wangen Marktplatz, die von den Linien U 9 und U 13 angefahren wird.

Das Plangebiet ist ausreichend an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen.

## 6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Ulmer Straße 349 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich i. S. von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

### § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter und zugleich seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten vor. Eine Untersuchung nach § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich. In Anbetracht der Bestandssituation ist davon auszugehen, dass neben den allgemein häufigen und verbreiteten Tier- und Pflanzenarten keine besonders seltenen oder streng geschützten Arten vorkommen.

Im Hinblick auf das Störungs- und Tötungsverbot wird jedoch vor Abbruch bestehender Gebäude sowie dem Fällen von Gehölzen zu prüfen sein, ob Gebäude oder Gehölze bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten; ggf. muss die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde eingeholt werden.

Als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet ist eine Teilfläche des FFH-Gebietes Nr. 7220-341 "Stuttgarter Bucht" auf der Anhöhe gut 1 km westlich und südwestlich des Plangebietes zu nennen. Ausgehend von der geplanten Nutzung und der gegenwärtigen Gebäudenutzung im Umfeld, die einem Mischgebiet entspricht, sind weder direkte noch indirekte nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebietes zu erwarten.

Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem LUVPG.

### Verkehrslärm, Gewerbelärm

Laut Lärmkartierung 2012 der Landeshauptstadt Stuttgart kommt es durch Straßenverkehr im Plangebiet an den Außenfassaden zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete bis zu 10 dB(A) tags als auch nachts. Ein aktiver Lärmschutz (z. B. Lärmschutzwände) ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.

Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, dass im gesamten Plangebiet, für die dem Straßenlärm ausgesetzten Fassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen sind. Dies können beispielsweise Fenster bestimmter Schallschutzklassen sein,

wobei die vorgenannten Auflagen bei Verwendung der heute üblichen Verglasung in der Regel erfüllt sind.

Durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) können die Außenwohnbereiche (Balkone u. Ä.) nicht geschützt werden.

Die VDI 2719 empfiehlt ab Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) nachts Lüftungseinrichtungen für Schlafräume.

### Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebietes der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Berg. Bei Einhaltung der Schutzbestimmungen kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Gefährdung des Grundwassers kommt.

### Altlasten

Im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Stuttgart bestehen für das Plangebiet keine Eintragungen.

### Klima / Luft

Laut Klimaatlas der Region Stuttgart liegt das Plangebiet in einem bebauten Gebiet mit klimarelevanter Funktion. Es besteht eine „geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, z. B. Arrondierung und Schließung von Baulücken“. Wesentliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Klima sind von daher nicht zu erwarten.

Nach Berechnungen der Luftschadstoffbelastungen können im Plangebiet die geltenden Grenzwerte für Feinstaubpartikel (PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) eingehalten werden. Die PM<sub>10</sub>-Langzeitbelastung (Jahresmittelwert) liegt an der Ulmer Straße bei 19 µg/m<sup>3</sup> (zulässig 40 µg/m<sup>3</sup>). An der Ulmer Straße ist im Kalenderjahr mit 10 Tagen der Überschreitung des PM<sub>10</sub>-Kurzzeitgrenzwertes (Tagesmittelwert von 50 µg/m<sup>3</sup>, zulässig 35 Überschreitungen) zu rechnen. Die vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossenen Zielwerte 2010 für die Feinstaubpartikelmasse werden im Plangebiet ebenfalls eingehalten. Die NO<sub>2</sub>-Langzeitbelastung liegt im Plangebiet an der Ulmer Straße bei 31 µg/m<sup>3</sup> (zulässig 40 µg/m<sup>3</sup>). Nach Abschätzung der NO<sub>2</sub>-Kurzzeitbelastung kann auch der NO<sub>2</sub>-Kurzzeitgrenzwert im Plangebiet eingehalten werden. Der für die NO<sub>2</sub>-Langzeitbelastung vom Gemeinderat beschlossene Zielwert 2010 (NO<sub>2</sub>-Jahresmittelbelastung von 20 µg/m<sup>3</sup>) wird im Plangebiet an der Ulmer Straße überschritten.

### BOKS

In der Bodenqualitätskarte „BOKS“ der Landeshauptstadt Stuttgart (Stand November 2002) wird die Bodenqualität des Areales mit 1 – sehr gering bewertet. Bis auf die zwei kleinen Rasenflächen mit 2 Bäumen ist die Fläche völlig versiegelt.

## **7. Sozialverträglichkeit / Gemeinbedarf**

In Stuttgart besteht dringender Wohnungsbedarf. Der Bebauungsplan soll Baurecht für neue Wohnungen schaffen. Insofern ist die Sozialverträglichkeit der Planung gegeben.

## **8. Denkmalpflege**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortskernes von Wangen und gilt daher als archäologische Verdachtsfläche. Es sind trotz der modernen Überformung Bodenerkunden zum historischen Siedlungswesen und der Sachkultur nicht grundsätzlich auszuschließen, die gegebenenfalls wissenschaftlich dokumentiert werden müssen. Bezüglich der innerhalb des ausgewiesenen Geltungsraumes notwendigen Bodeneingriffe wird deshalb in den Hinweisen auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

## **9. Kosten**

Der Stadt entstehen durch die Planung keine Kosten. Der Vorhabenträger hat sich im Vertrag vom 30. Oktober / 7. November 2013 zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

Die Kosten für die Baumpflanzung im Straßenraum werden gemäß Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger übernommen.

## **10. Planungsdaten**

Plangebiet	715 m <sup>2</sup>
Baugebiet	585 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 12. Mai 2014

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**Ulmer Straße 349 (Wa 82) im Stadtbezirk Wangen**

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Vorfeld der Planung**

Nr.	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Amt für Umweltschutz untere Naturschutzbehörde</b> Schreiben vom 18.02.2014 In den Zielen und Zwecken sind eine Reihe von Korrekturen und Ergänzungen vorzunehmen:</p> <p><u>Stadtklimatologie, Lufthygiene</u> Prüfen, ob ein begrüntes Flachdach möglich ist.</p> <p>Neue Textpassage.</p> <p>Wegen der Überschreitung der Stuttgarter Zielwerte 2010 für die NO<sub>2</sub>-Belastung ist der Geltungsbereich nach § 9 Abs. 5 Nr.1 zu kennzeichnen.</p> <p><u>Verkehrslärm</u> Ausgehend von einem MI/MK-Gebiet ist die Lärmbelastung geringer als angegeben. Die korrekten Lärmwerte sind zu übernehmen. Die Formulierung „..aufgrund der</p>	<p>Ein Flachdach ist städtebaulich nicht erwünscht.</p> <p>Die neuen Textpassagen wurden vollständig übernommen.</p> <p>Für eine Kennzeichnung fehlt die Rechtsgrundlage. Die Belastung kann aber unter Hinweise/ Begründung aufgelistet werden.</p> <p>Die korrekten Werte wurden übernommen.</p> <p>Die Passage wurde gestrichen.</p>

	<p>Entfernung und dadurch der Streuwirkung des Lärms sowie ....“ ist zu streichen. Die Entfernung zur Haltestelle Wangen Marktplatz beträgt 200 m.</p> <p><u>Grundwasserschutz</u> Im Geltungsbereich ist mit einem Grundwasserstand von ca. 220,00m ü.NN zu rechnen.</p>	<p>Die Entfernung wurde korrigiert.</p> <p>Wurde unter Hinweise aufgenommen.</p>
2.	<p><b>Deutsche Post Real Estate</b> Germany GmbH Construction Management Karlsruhe Keine Äußerung eingegangen.</p>	---
3.	<p><b>Deutsche Telekom AG</b> T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest PTI 22 Stuttgart/Produktionsmanagement Schreiben vom 11.02.2014 Keine Bedenken. Lage der Leitungen unmittelbar vor dem bestehenden Gebäude ist zu beachten. Ggf. Leitungsrecht vorsehen einschließlich Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.</p>	<p>Anforderungen und Unterlagen wurden dem Vorhabenträger weitergegeben. Vorhandene Leitungen liegen im öffentlichen Bereich; vorsorgehalber wurde für die private Gehwegfläche ein Leitungsrecht festgesetzt.</p>
4.	<p><b>EnBW Regional AG</b> Regionalzentrum Stuttgart Technik Netze (TN) Schreiben vom 19.02.2014 Keine Bedenken. Vorhandene Leitungen im Geltungsbereich beachten (Lageplan), ggf. Leitungsrecht vorsehen.</p>	<p>Unterlagen wurden dem Vorhabenträger weitergeleitet. Vorhandene Leitungen liegen im öffentlichen Bereich; vorsorgehalber wurde für die private Gehwegfläche ein Leitungsrecht festgesetzt.</p>
5.	<p><b>Gesundheitsamt</b> Schreiben vom 24.02.2014 Keine Bedenken.</p>	---

6.	<b>Kabel Deutschland GmbH</b> Schreiben vom 20.02.2014 Keine Bedenken. Hinweise auf Lage der Kabel.	Hinweise wurden an Vorhabenträger weitergeleitet.
7.	<b>Regierungspräsidium Stuttgart,</b> Referat 21 Schreiben vom 26.01.2014 Keine Bedenken. Hinweise zu Bodendenkmal. Bitte um nachrichtliche Übernahme.	Hinweise wurden an Vorhabenträger weitergeleitet. Hinweis auf Bodendenkmal wurde im Textteil unter Hinweise aufgenommen.
8.	<b>Stadtwerke Stuttgart GmbH</b> Keine Äußerung.	---
9.	<b>terrants bw GmbH</b> (Gasversorgung) Schreiben vom 24.01.2014 Keine Bedenken, Keine weitere Beteiligung.	---
10.	<b>Verband Region Stuttgart</b> Schreiben vom 29.01.2014 Keine Bedenken.	---
11.	<b>Amt für Liegenschaften und          Wohnen</b> <b>Untere Landwirtschaftsbehörde</b> Schreiben vom 24.02.2014 Keine Bedenken.	---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**Ulmer Straße 349 (Wa 82) im Stadtbezirk Wangen**

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Amt für Umweltschutz untere Naturschutzbehörde</b> Schreiben vom 25.08.2014</p> <p><u>Naturschutz u. Landschaftspflege</u> Der Verlust an Grünfläche und Bäumen wird nicht ganz ausgeglichen; deshalb stellt die Planung eine Verschlechterung dar.</p> <p>Hinweise, die bei Bauausführung zu beachten sind (§ 44 BNatSchG, Schutz der großen Kastanie).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Hinweise wurden an Vorhabenträger weitergeleitet. Hinweise wurden im Text des Bebauungsplans aufgenommen. Außerdem ist die Beachtung der DIN 18920 im Durchführungsvertrag gesichert.</p>
2.	<p><b>Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Construction Management</b> Karlsruhe Keine Äußerung eingegangen.</p>	<p>---</p>

3.	<p><b>Deutsche Telekom AG T-Com</b>  Technische Infrastruktur  Niederlassung Südwest PTI 22  Stuttgart/Produktionsmanagement  Schreiben vom 04.08.2014  Keine Bedenken.  Verweis auf Stellungnahme vom  11.02.2014  Lage der Leitungen unmittelbar vor  dem bestehenden Gebäude ist zu  beachten.  Ggf. Leitungsrecht vorsehen  einschließlich Eintragung einer  beschränkten persönlichen  Dienstbarkeit.</p>	<p>Anforderungen und Unterlagen  wurden dem Vorhabenträger  weitergegeben.  Vorhandene Leitungen liegen im  öffentlichen Bereich; vorsorgehalber  wurde für die private Gehwegfläche  ein Leitungsrecht festgesetzt.</p>
4.	<p><b>Netze BW (EnBW)</b>  Regionalzentrum  Stuttgart Technik Netze (TN)  Schreiben vom 24.07.2014  Keine Bedenken.  Leitungspläne Strom, Gas, Wasser.</p> <p>Baum benötigt Wurzelschutzfolie  wegen Abstand &lt; 2 m; Verweis auf  Vereinbarung zwischen dem  Tiefbauamt und dem  Garten-, Friedhofs- und Forstamt.</p>	<p>Pläne und Anforderungen wurden  an Vorhabenträger und das  Garten-, Friedhofs- und Forstamt  geschickt.  Der Vorhabenträger ist im  Durchführungsvertrag verpflichtet,  die Baumpflanzung mit dem  Tiefbauamt und dem Garten-,  Friedhofs- und Forstamt  abzustimmen.</p>
5.	<p><b>Gesundheitsamt</b>  Schreiben vom 02.09.2014  Keine Bedenken.</p>	<p>---</p>
6.	<p><b>Kabel Deutschland GmbH</b>  Schreiben vom 11.08.2014  Keine Bedenken.  Anlage: Hinweise zu Leitungen.</p>	<p>Hinweise wurden an  Vorhabenträger weitergeleitet (per  E-Mail).</p>
7.	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart,</b>  Schreiben vom 26.08.2014</p>	

	<u>Referat 21</u> Keine Bedenken. Verweis auf Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplanes (Agglomeration Einzelhandel).  <u>Referat 86 Denkmalschutz</u> Keine Bedenken/Fehlanzeige.	Einzelhandel ist zwar lt. Bebauungsplantext zulässig, aber aufgrund der Lage im D-Zentrum besteht keine Agglomerationsgefahr.  ---
8.	<b>Stadtwerke Stuttgart GmbH</b> Schreiben vom 12.08.2014 Keine Bedenken.	---
9.	<b>Verband Region Stuttgart</b> Schreiben vom 30.07.2014 Keine Bedenken.	---

**Durchführungsvertrag**

**zum**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**Ulmer Straße 349  
in Stuttgart-Wangen (Wa 82)**

zwischen

Zondler & Costanzo Objektgesellschaft Ulmer Straße 349 GbR  
Biberacher Straße 69  
70327 Stuttgart

vertreten durch

1. NN (*Name wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen gelöscht*)
2. NN (*Name wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen gelöscht*)
3. NN (*Name wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen gelöscht*)

(im Folgenden: Vorhabenträger)

und

der Landeshauptstadt Stuttgart  
- Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung -

(im Folgenden: Stadt)

## **Vorbemerkung:**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Gebäude Ulmer Straße 349 in Stuttgart-Wangen abzurechen und ein neues Gebäude vorwiegend für Wohnnutzung zu errichten. Zu diesem Zweck hat er das Gebäude mit einem zugehörigen Grundstücksteil von der Evangelischen Kirchengemeinde erworben. Da der geltende Bebauungsplan hierfür Gemeinbedarfsfläche festsetzt, ist es erforderlich, das bestehende Planungsrecht zu ändern. Mit Schreiben vom 12. September 2013 hat der Vorhabenträger einen Antrag an die Landeshauptstadt Stuttgart gestellt, hierfür einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik am 22. Juli 2014 gefasst.

Der Vorhabenträger und die Stadt treffen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB folgende

## **Vereinbarung:**

### **1. Nutzung**

Das zu errichtende Gebäude wird drei Normalgeschosse zuzüglich zweier Geschosse im Dachraum haben. Im Erdgeschoss wird die Parkierung mit insgesamt 9 Stellplätzen angeordnet, von denen drei außerhalb des Gebäudes liegen. Weiter ist hier eine Nutzungseinheit für die evangelische Kirchengemeinde vorgesehen. In den beiden Normalgeschossen darüber sind jeweils drei Wohnungen vorgesehen und in den Dachgeschossen zwei weitere.

Insgesamt sind ca. 790 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzflächen vorgesehen, zuzüglich weiterer Nebennutzflächen im Untergeschoss.

### **2. Durchführungsverpflichtung**

- 2.1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) einzureichen und das Vorhaben spätestens 3 Jahre nach Wirksamkeit dieses Vertrags fertig zu stellen.
- 2.2. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die vorgenannte Frist mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden.

### **3. Städtebauliche Regelungen**

#### **3.1. Bebauungsplanverfahren / Gutachten / Planungskosten**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren, insbesondere für den beabsichtigten

Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendigen Gutachten und Unterlagen auf seine Kosten beizubringen.

### 3.2. Planungs- und Verfahrenskosten

Der Vorhabenträger hat sich im Vorvertrag vom 30. Oktober 2013 / 7. November 2013 gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Tragung der Planungs- und Verfahrenskosten der Stadt in Höhe von **15.198,00 €** verpflichtet.

### 3.3. Erschließung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den künftigen Kanalbeitrag auf Verlangen der Stadt, Stadtmessungsamt, durch einen gesonderten Ablösungsvertrag abzulösen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Deutsche Telekom AG, Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart, über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich zu informieren.

Das neue Gebäude rückt von der vorhandenen Gehwegkante der Ulmer Straße bis zu ca. 1,30 m zurück. Die entstehende freie Fläche soll künftig als Gehweg und erforderlichenfalls auch zum Einlegen von Leitungen genutzt werden. Der Vorhabenträger stimmt der Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Stadt und einer Widmung der Gehrechtsfläche nach dem Straßengesetz für Baden-Württemberg zu. Nach Abschluss der Bauarbeiten stellt der Vorhabenträger im Zuge der Wiederherstellung des Gehwegs auch die Gehrechtsfläche gemäß den Vorgaben und Standards des Tiefbauamts auf eigene Kosten selbst her. Der Unterhalt der Gehrechtsfläche liegt bei der Stadt.

### 3.4. Freiflächen, Dachbegrünung

Ein mit der Stadt abgestimmter Freiflächengestaltungsplan (FGP) ist Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Grünordnung nach Maßgaben des FGP innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

Flachdächer, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, sind zu begrünen und bei mindestens 12 cm Substratauflage mit Gräsern, Wildkräutern und/oder bodendeckenden Gehölzen extensiv zu bepflanzen.

Bei allen Anpflanzungen im Plangebiet ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

### 3.5. Baumpflanzung

Zur Realisierung des Bauvorhabens müssen Bäume entfernt werden. Eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück ist nur teilweise möglich.

Als Ausgleich soll deshalb im öffentlichen Straßenraum die vorhandene Baumreihe durch ein weiteres Baumbeet mit Baumpflanzung ergänzt werden.

Bei vorhandenen Leitungen im Bereich von 3,50 m vom Baumstandort sind Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich erforderlich. Der Vorhabenträger lässt Beet und Bepflanzung auf seine Kosten herstellen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Planung für die Baumpflanzung und die notwendigen Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich mit den Leitungsträgern, dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt und dem Tiefbauamt abzustimmen. Die Herstellung des Pflanzbeetes erfolgt zusammen mit der Herstellung der Geh- und Leitungsrechtsfläche nach Fertigstellung des Bauvorhabens; die Pflanzung selbst spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode.

### 3.6. Energie

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf  $Q_p$  um mindestens 30 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 29. April 2009 reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 20 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 70 einzuhalten.

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

### 3.7. Fassadengestaltung / Werbeanlagen

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung für städtebauliche Gesamtanlagen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Das Material und die Farbgebung der Außenwände sowie das Anbringen von Außenantennen und Werbeanlagen sind mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmen.

### 3.8. Immissionsschutz

#### **Baulärm**

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz. Nr. 160 vom 1. September 1970) ist zu beachten.

#### **Verkehrslärm**

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume werden ab nächtlichen Beurteilungspegeln von 50 dB(A) empfohlen.

#### **Außenbeleuchtung**

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu gestalten. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

### 3.9 Abstandsbaulast

Die Planung erfordert die Übernahme einer Abstandsbaulast auf dem Nachbargrundstück Ulmer Straße 351. Die Verpflichtung der Eigentümer des Grundstücks Ulmer Straße 351 zur Übernahme dieser Baulast ist dem Vertrag als Anlage beigefügt.

## 4. **Schlussbestimmungen**

### 4.1. Verpflichtungen/Haftung der Stadt

Die Stadt ist bereit, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

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

Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens explizit oder inzident herausstellt. Unberührt bleibt die Haftung der Stadt für eventuelle, von ihr zu vertretende Amtspflichtverletzungen.

### 4.2. Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche

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

### 4.3. Vertragsänderungen, Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die eventuelle Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrags nicht. Der Vertrag wird so ausgelegt bzw. ergänzt, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

### 4.4 Rechtsnachfolger

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese entsprechend weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die gestalterischen Vorgaben, die sich aus diesem Vertrag und aus dem Bebauungsplan ergeben, an Mieter/Nutzer seines Objektes vertraglich weiterzugeben.

4.5. Wirksamkeit des Vertrags

Der Vertrag wird erst mit dem Tag wirksam, an dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird. Die Ziffern 3.1, 3.2, und 4.1 bis 4.6 des Vertrages werden mit Unterzeichnung wirksam.

4.6. Vertragsausfertigungen

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

Stuttgart, 28. Oktober 2014

Stuttgart, 13. November 2014

gez.

.....  
NN (Name wurde aus datenschutz-  
Stadtbaudirektor  
rechtlichen Gründen gelöscht)

Zondler & Costanzo Objektgesellschaft  
Ulmer Straße 349 GbR

gez.

.....  
NN (Name wurde aus datenschutz-  
rechtlichen Gründen gelöscht)  
Zondler & Costanzo Objektgesellschaft  
Ulmer Straße 349 GbR

gez.

.....  
NN (Name wurde aus datenschutz-  
rechtlichen Gründen gelöscht)  
Zondler & Costanzo Objektgesellschaft  
Ulmer Straße 349 GbR

gez.

.....  
Dr.-Ing. Kron,  
Landeshauptstadt Stuttgart

Amt für Stadtplanung und  
Stadterneuerung

Anlagen

- 1 Verpflichtungserklärung
- 2 Lageplan M 1 : 100
- 3 Lageplan M 1 : 500

### **Verpflichtungserklärung**

Die Zondler & Costanzo Objektgesellschaft Ulmer Straße 349 GbR, vertreten durch NN (*Name wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen gelöscht*), beabsichtigt, das Gebäude Ulmer Straße 349 in Stuttgart-Wangen abzurechen und ein neues Gebäude zu errichten. Die Planung des Vorhabenträgers vom 27. November 2013 erfordert die Übernahme einer Abstandsbaulast auf dem Grundstück Ulmer Straße 351, Flst. 76/1, durch die Eigentümerin NN (*Name wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen gelöscht*).

Die Eigentümerin verpflichtet sich, in einem künftigen Bauantragsverfahren diese Abstandsbaulast wie in den Lageplänen vom 28. November 2013 i. M. 1 : 500 und i. M. 1 : 100 des Vermessungsbüros Stäbler, Filderstadt, eingezeichnet, für sich und ihre Rechtsnachfolger zu übernehmen.

Stuttgart, 6. November 2014

gez.

NN (*Name wurde aus  
datenschutzrechtlichen  
Gründen gelöscht*)



Anlage1\_Bebauungsplan.pdf



Anlage2\_Text.pdf



Anlage3\_VEP.pdf



Anlage4\_Titelblatt\_Begründung.pdf



Anlage2+3\_zum\_Städtebau.\_Vertrag.pdf