

29

Städtebaulicher Vertrag
(Durchführungsvertrag)

zwischen

Turnverein Cannstatt 1846 e.V.
Am Schnarrenberg 12
70376 Stuttgart

(im Folgenden: Vorhabenträger)

und

der Landeshauptstadt Stuttgart
- Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung -

(im Folgenden: Stadt)

Vorbemerkung:

Der Vorhabenträger plant auf dem rund 3 500 m² großen Grundstück Adalbert-Stifter-Straße 9 (Flurstück 397/5) im Stadtbezirk Mühlhausen, Stadtteil Mönchfeld eine dreigruppige Kindertagesstätte für 35 Kinder und eine Hausmeisterwohnung zur errichten.

Auf dem städtischen Grundstück, an dem ein Erbbaurecht mit Laufzeit bis 31. Dezember 2050 für den TV Cannstatt bestellt ist, befindet sich bereits das Bürgerhaus Freiberg / Mönchfeld und die Vereinsräume des TV Cannstatt.

Die Kindertagesstätte soll südlich an das bestehende Gebäude angebaut werden.

Für die Umsetzung der Planung ist die Änderung des Planrechts erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss für dieses vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde am 16. November 2010 gefasst.

Die Verpflichtung zum Abschluss eines Durchführungsvertrags folgt aus § 12 Abs. 1 BauGB.

Dies vorangestellt treffen die Vertragsparteien folgende

Vereinbarung:

1. Durchführungsverpflichtung
2. Nutzung
3. Erbbaurechtsvertrag
4. Kanalbeitrag
5. Abfallbeseitigung
6. Grundwasserschutz
7. Bodenschutz/Anschüttungen/Funde
8. Schutz gegen Baulärm
9. Freiflächen-/Grüngestaltung/Dachbegrünung/Bäume
10. Wohnung
11. Fassadengestaltung/Werbeanlagen
12. Einfriedigungen
13. Stellplätze
14. Außenantennen
15. Baulicher Wärmeschutz, Heizungsanlagen
16. Immissionsschutz
17. Weitergeltung von Textbebauungsplänen
18. Verpflichtungen/Haftung der Landeshauptstadt Stuttgart
19. Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche
20. Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel
21. Rechtsnachfolge
22. Wirksamwerden des Vertrags

1. Durchführungsverpflichtung

- 1.1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Bauantrag entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzureichen und das Vorhaben spätestens 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.
- 1.2. Bei Vorliegen wichtiger Gründe können die vorgenannten Fristen mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden.

2. Nutzung

Im Geltungsbereich sollen neben dem Bestandsgebäude folgende Nutzungen realisiert werden :

- eine dreigruppige Kindertagesstätte mit Außenspielfläche für ca. 35 Kinder
- eine Hausmeisterwohnung
- 24 Stellplätze
- im Untergeschoss sind Gymnastik- und Umkleieräume untergebracht.

3. **Erbbaurechtsvertrag**

Mit der Landeshauptstadt Stuttgart sind vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Regelungen über die Verlängerung und Änderung des Erbbaurechtsvertrages zu treffen.

4. **Kanalbeitrag**

- 4.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich satzungsmäßige Kanalbeiträge auf Verlangen des Stadtmessungsamts der Landeshauptstadt Stuttgart abzulösen.

5. **Abfallbeseitigung**

- 5.1 Der § 11 der „Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung (AfS)“ vom 4. Dezember 1997 ist zu beachten.

6. **Grundwasserschutz**

- 6.1 Wegen der eventuell erforderlichen Entnahme und Ableitung von Grundwasser während der Bauzeit und gegebenenfalls der Umleitung von Grundwasser während der Standzeit ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Amt für Umweltschutz eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- 6.2 Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Die Gebäude sind baulich entsprechen auszuführen.

7. **Bodenschutz/Anschüttungen/Funde**

- 7.1 Der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen.
- 7.2 Im Plangebiet ist mit möglichen urnenfelderzeitlichen Funden und Befunden eines Gräberfeldes bzw. einer Siedlung zu rechnen, welche in den nördlich und östlich angrenzenden Bereichen bereits bei früheren Bauvorhaben dokumentiert wurden. Es ist somit nicht auszuschließen, dass im Rahmen der geplanten Bodeneingriffe archäologische Funde und / oder Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG zutage treten.

Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege schriftlich anzuzeigen. Dem Referat ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.

- 7.3. Die Erkundung und Sanierung etwaiger Untergrundverunreinigungen, schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie die fachgerechte Entsorgung sämtlicher verunreinigter oder umweltgefährdender Stoffe und Abfall auf dem

Baugrundstück obliegt dem Vorhabenträger, der auch die damit verbundenen Kosten inklusive der Entsorgungsmehrkosten und Verzögerungskosten zu tragen hat. Ob Verunreinigungen u. a. im Sinne der vorstehenden Verpflichtung vorliegen, richtet sich - wenn nichts anderes vereinbart - nach den jeweils geltenden Vorschriften, hilfsweise nach dem Stand der Technik.

7.4 Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes bleiben unberührt.

8. Schutz gegen Baulärm

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Durchführung der Baumaßnahmen (einschließlich Gründungs- und Verbaumaßnahmen) sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm-, Geruchs-, Staub- und Erschütterungsemissionen vermieden werden. Insbesondere wird auf die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ hingewiesen.

9. Freiflächen-/Grüngestaltung/Bäume

- 9.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der mit Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmt ist. Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Freiflächengestaltungsplan ist von einem Garten- und Landschaftsarchitekten anzufertigen.
- 9.2 Die im Freiflächengestaltungsplan genannten Bepflanzungsmaßnahmen sind bis zur Bezugsfertigstellung der Gebäude oder, sollten diese jahreszeitlich ungünstig liegen, spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.3 In den Freiflächengestaltungsplan sind alle bestehenden Bäume gemäß dem vorliegenden Aufmaß des Architekturbüros Ettle in ihrer tatsächlichen Größe einzutragen. Die notwendigen Wurzelschutzbereiche der zu erhaltenden bestehenden Bäume sind mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt gemeinsam festzulegen.
- 9.4 Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang der neuen Bäume muss zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 20 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, betragen.
- 9.5 Die Dachflächen sind mit einer Substratauflage von mind. 12 cm extensiv zu begrünen. Für die Dachbegrünung sind gebietsheimische Arten entsprechend beiliegender Artenliste zu verwenden.
- 9.6 Versiegelte Flächen sollen auf ein Minimum begrenzt werden. Stellplätze, Wege und befahrbare Hofflächen, die neu hergestellt werden, sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, sofern Altlasten nicht entgegenstehen.

- 9.7 Die Müllbehälterstandplätze sind blickdicht abzuschirmen und zu begrünen. Die Gestaltung der Mülleinhausungen ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmen.

10. Wohnung

- 10.1 Die Wohnung darf ausschließlich als Hausmeisterwohnung genutzt werden.
- 10.2 Die Hausmeisterwohnung ist vollständig mit einer Festverglasung und einem mechanischen Belüftungssystem auszuführen.
Auf die Festverglasung kann nur verzichtet werden, wenn durch ein Lärmgutachten nachgewiesen wird, dass die Lärmimmissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung für die Hausmeisterwohnung eingehalten werden können.

11. Fassadengestaltung/Werbeanlagen

- 11.1 Das Material der Außenwände (Fassadengestaltung), die Farbgebung der Außenwände ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmen.

12. Einfriedigung

- 12.1 Einfriedigungen sind nur als offene Einfriedigung (Maschendrahtzaun) bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig und müssen innerhalb einer Bepflanzung geführt werden.

13. Stellplätze

- 13.1 Die Zufahrt, oberirdische Stellplätze und Hofflächen, die neu hergestellt werden, sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 13.2 Der in den Plänen des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 6. April 2011 dargestellte Stellplatz Nr. 23 ist der Hausmeisterwohnung zuzuordnen und mit einem Poller zu sichern.

14. Außenantennen

- 14.1 Satellitenschüsseln sind nicht zulässig.
- 14.2 Die Errichtung von Mobilfunkantennen ist nicht zulässig.

15. Baulicher Wärmeschutz, Heizungsanlagen

- 15.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die 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.

Der Vorhabenträger legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude der o.g. Anforderung 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.

- 15.2 Alle Heizungsarten sind mit einer umweltfreundlichen Brennwertechnik auszustatten.

16. Immissionsschutz

- 16.1 Bei der Ausrichtung der Hausmeisterwohnung in Richtung Sportplatz ist nicht auszuschließen, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung überschritten werden.
Deshalb ist die Hausmeisterwohnung vollständig mit einer Festverglasung und mit einem mechanischen Belüftungssystem auszuführen.

17. Weitergeltung von Textbebauungsplänen

Die Gültigkeit des Text-Bebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen u. a.“ (1989/7) wird durch genaue Nutzungsfestlegungen ersetzt.

18. Verpflichtungen/Haftung der Stadt

- 18.1 Die Stadt ist bereit, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.
- 18.2 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
- 18.3 Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 12 (6) BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans explizit oder inzident im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

19. Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche

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

20. Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel

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

21. Rechtsnachfolger

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind eventuellen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe zu übertragen bzw. aufzuerlegen, diese entsprechend weiterzugeben. Mieter und andere obligatorisch Berechtigte sind entsprechend zu verpflichten. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt Stuttgart als Gesamtschuldner für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

22. Wirksamwerden des Vertrags

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Kindertagesstätte am Bürgerhaus (Mühl 84) in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird. Die Ziffern 3, 9.1, 9.3 und 18 – 22 werden mit Vertragsabschluss wirksam.

Stuttgart, 25.10.11

.....
Turnverein Cannstatt

Anlage
Artenliste des Amtes für Umweltschutz

Stuttgart, 9/11/11

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

Heimische Pflanzenarten zur Dachbegrünung

Ansaatstärke 2,5g/qm, Kräuteranteil 100%

<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Alyssum alyssoides</i>	Steinkraut
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Kamille
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Wundklee
<i>Campanula rapunculus</i>	Rapunzel-Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressenwolfmilch
<i>Erodium cicutarium</i>	Reiherschnabel
<i>Erophila verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hippocrepis comosa</i>	Hufeisenklee
<i>Inula salicina</i>	Weidenalant
<i>Knautia arvensis</i>	Wiesenknautie
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauher Löwenzahn
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Margarite
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Majoran
<i>Papaver dubium</i>	Saatmohn
<i>Picris hieracoides</i>	Gemeines Bitterkraut
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle
<i>Reseda lutea</i>	Gelber Wau
<i>Reseda luteola</i>	Färber-Resede
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum reflexum</i>	Felsenfetthenne
<i>Sedum telephium</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut
<i>Stachys recta</i>	Aufrechter Ziest
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edelgamander
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian
<i>Viola arvensis</i>	Acker-Stiefmütterchen