

Städtebaulicher Vertrag

zum
Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Im Schellenkönig/Steingrübenweg
In den Stadtbezirken Stuttgart-Ost, -Mitte, -Süd (Stgt 277)

zwischen

den Eigentümern des Grundstücks Flurstück 2787/8
Rd.Nr. 0.1

Vertreten durch:
Rd.Nr. 0.2

(im Folgenden: Eigentümer)

und

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

Vorbemerkung:

Die Gebäude im Bereich der Stichstraße Im Schellenkönig sowie die Stichstraße selbst wurden in den 1950er und 1960er Jahren auf Grundlage von Bebauungsplänen genehmigt und gebaut, die in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen wurden (Nö-Bebauungspläne). Bei nichtöffentlich beschlossenen Bebauungsplänen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass diese formell nichtig sind. Im geltenden Bebauungsplan 1938/58 liegt die Stichstraße Im Schellenkönig sowie die unbebauten Grundstücksflächen der Flurstücke 2787/8 und 2787/9 der Eigentümer im Bauverbot. Da das geltende Planrecht auf Grund der tatsächlich vollzogenen Bebauung ungeeignet ist, die städtebauliche Entwicklung zu steuern und den Freiflächenerhalt unter Berücksichtigung des Rahmenplans Halbhöhenlagen zu sichern, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 15.10.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Im Schellenkönig/Steingrübenweg in den Stadtbezirken Stuttgart-Ost, -Mitte, -Süd (Stgt 277) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) aufzustellen.

Auf den nahezu unversiegelten Grundstücksflächen der Flurstücke 2787/8 und 2787/9 hat sich im Lauf der Zeit durch Sukzession eine vielfältige Vegetation mit straßenbildprägenden Sträuchern und Bäumen entwickelt. Unter Abwägung aller Belange wird es als städtebaulich und ökologisch vertretbar angesehen, mit dem Bebauungsplan Im Schellenkönig/Steingrübenweg (Stgt 277) auf dem Flurstück 2787/8 eine Baumöglichkeit zu schaffen. Mit einem Bauvorhaben auf diesem Grundstück auf der Grundlage der künftigen Festsetzungen sind jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die auf dem Grundstück selbst nicht ausgeglichen werden können. Für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen kommt ein städtisches Grundstück in Stuttgart-Vaihingen in Betracht.

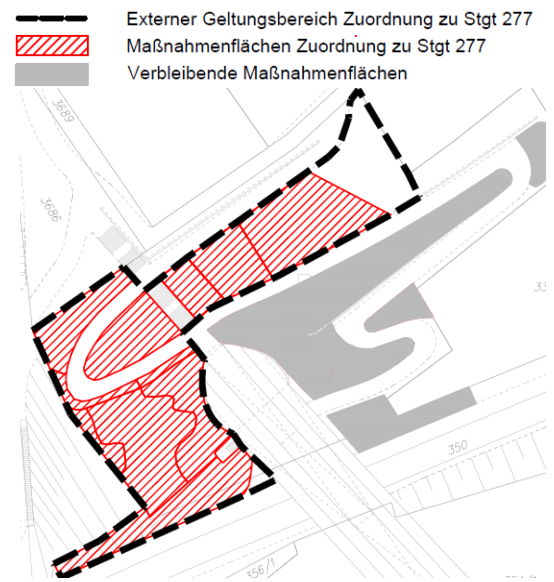
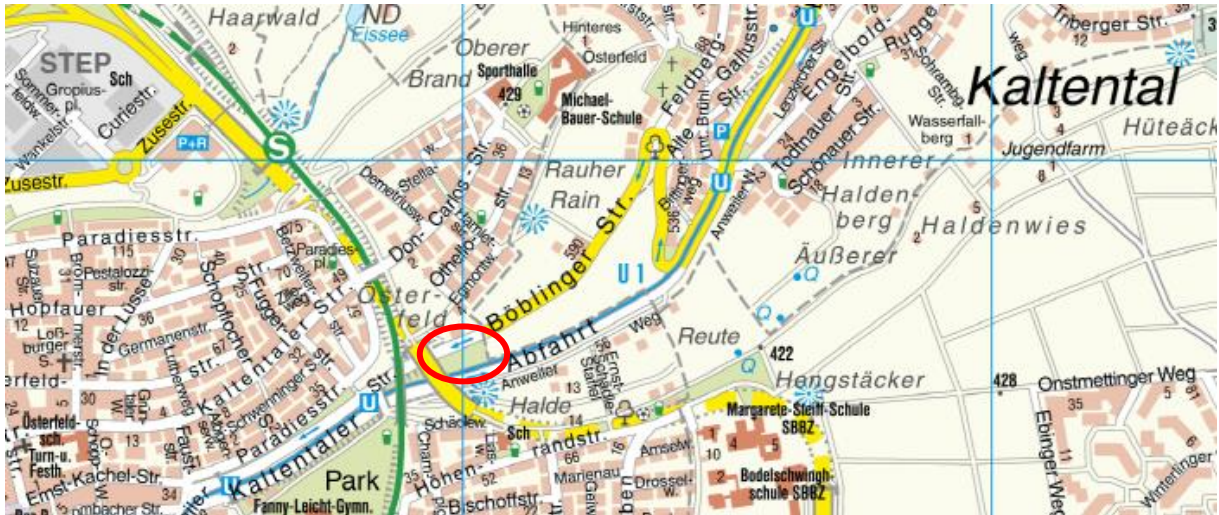
Zweck dieses Vertrags ist die Verpflichtung der Eigentümer des Flurstücks 2787/8, die Kosten für die erforderliche Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichsfläche für die naturschutzrechtlichen Eingriffe auf ihrem Grundstück zu übernehmen.

Dieses vorausgeschickt, schließen die Vertragsparteien auf der Grundlage von § 11 i.V.m. § 1a (3) Satz 4 BauGB folgende

Vereinbarung:**1. Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Auf Grundlage des Stuttgarter Biotopatlasses ist ein Eingriff durch die geplanten Festsetzungen auf Flurstück 2787/8 entsprechend § 14 BNatSchG in Verbindung mit § 1 a (3) BauGB ermittelt worden.

Als Ausgleich für diesen Eingriff ist die Zuordnung von Teilen einer bereits umgesetzten Maßnahme zur Wiederherstellung von Trockenrasen auf einem städtischen Grundstück in Stuttgart-Vaihingen (Kaltentaler Abfahrt, Flurstück 330, baurechtliches Ökokonto der Stadt Stuttgart) vorgesehen.



Die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsflächen einschließlich der Pflegekosten für fünf Jahre betragen Rd.Nr. 0.3. Die Kosten werden von den Eigentümern des Flurstücks 2787/8 übernommen.

Als anzusetzende Kosten für die Maßnahme wurden ermittelt:

Herstellungskosten, anteilig	Rd.Nr. 0.4
Pflegekosten, anteilig für 5 Jahre	Rd.Nr. 0.5
Grundstückskosten, anteilig (763 m ²)	Rd.Nr. 0.6

SUMME AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Rd.Nr. 0.3

Die Zahlungsfrist beträgt 1 Monat nach Mitteilung oder Zustellung einer Rechnung durch die Stadt (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung). Rechnungsempfänger sind die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2787/8, vertreten durch Rd.Nr. 0.7

Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist ist nach Ablauf des Fälligkeitstages bis zur vollständigen Bezahlung für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag von einem Prozent der abgerundeten rückständigen Hauptforderungen zu entrichten; abzurunden ist auf den nächsten durch 50 € teilbaren Betrag.

2. Baumersatzpflanzungen

Sofern die Ersatzpflanzungen für die Rodung von unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäumen nicht vollständig innerhalb des Baugrundstücks sichergestellt werden können, greifen die Regelungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 20.12.2013. Auf die §§ 7 (Ersatzpflanzungen) und 8 (Ersatzzahlungen) wird ausdrücklich verwiesen. Die abschließende Regelung von Ersatzpflanzungen bzw. Erstatzzahlungen erfolgt im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens.

3. Verpflichtungen der Stadt

Die Stadt ist bereit, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben, die jeweils erforderlichen Beschlüsse vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in seiner Entscheidung ungebunden. Aus diesem Vertrag entsteht keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans.

4. 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.

Die Eigentümer erkennen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichten auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.

5. Vollstreckungsunterwerfung

Die Eigentümer unterwerfen sich hinsichtlich der Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gem. § 61 VwVfG.

6. Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen aus dem Vertrag sind evtl. Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzuleiten.

7. Vertragsänderungen und -ergänzungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern nicht eine notarielle Beurkundung erforderlich ist. Nebenabreden bestehen nicht.

8. Salvatorische Klausel

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

9. Wirksamkeit

Der Vertrag wird erst mit dem Tag wirksam, an dem der Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

10. Ausfertigungen

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

Stuttgart, 02.05.2018

Stuttgart, 30.04.2018

.....
Rd.Nr. 0.2

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