# Städtebaulicher Vertrag

# gemäß § 11 BauGB

zum Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2"

Geschehen am xx.xx.2020

zwischen

der Stadt Ostfildern,

vertreten durch Frau Bürgermeisterin Monika Bader,

diese vertreten durch Herrn Karl-Josef Jansen

im Folgenden: Stadt

und

Hofkammer des Hauses Württemberg,

HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH, Sitz in Friedrichshafen vertreten durch Herrn Achim Geisbauer

im Folgenden: Grundstückseigentümer

und

dem Landratsamt Esslingen

als Untere Naturschutzbehörde

vertreten durch

Frau Dr. Marion Leuze-Mohr 1. Landesbeamtin Landkreis Esslingen

**Vorbemerkung:**

Im Nordosten der Parksiedlung soll auf dem Gelände eines ehemaligen Gartenbaubetriebs eine Wohnbaufläche entwickelt werden. Mit Beschluss des Gemeinderats wurde in diesem Bereich der Flächennutzungsplan entsprechend geändert und es wurde beschlossen den Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost“ aufzustellen. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat den anschließend beschlossenen Bebauungsplan in seinem Urteil vom 08.12.2016 zum Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt.
Auf der Grundlage eines alternativen Bebauungskonzepts soll nun ein neuer Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“aufgestellt werden. Dafür wird auf einen Entwurf aus dem durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs zurückgegriffen. Nach dem neuen städtebaulichen Konzept konzentriert sich die Bebauung an der Danziger Straße, der zur Breslauer Straße abfallende Hang bleibt weitgehend unbebaut.

Im Zuge der Verwirklichung dieser Planung sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Vermeidungs-und Minimierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich erforderlich.

Die Vertragsparteien haben im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Parksiedlung Nord-Ost“ zur Thematik des Artenschutzes am 18.12.2014 mit Ergänzung vom 07.12.2016 städtebauliche Verträge geschlossen. Diese städtebaulichen Verträge dienten der Errichtung des Ersatzhabitats für die Zauneidechsen und der Umsetzung dieser Tiere.

Der neue Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“ umfasst dasselbe Plangebiet, jedoch mit einem anderen städtebaulichen Entwurf. Es kam entsprechend zu Änderungen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich. Daher ist eine Neufassung der damaligen Verträge notwendig. Diese Verträge werden durch diesen aufgehoben bzw. ersetzt.

Grundlage ist das Gutachten „Bebauungsplan Parksiedlung Nordost II Artenschutzprüfung“ der Gruppe für ökologische Gutachten Entwurf Stand Mai 2020, dass unter Ziff. 6 die Vermeidungs-und Minimierungsmaßnahmen und Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich bestimmt. Das vollständige Gutachten liegt den Parteien vor.

Die Maßnahmenflächen liegen im Bebauungsplan Panoramaweg Westabschnitt und sind durch Festsetzungen zwar gesichert, jedoch noch auf den nichtigen Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost bezogen. Es ist beabsichtigt, diesen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zu ändern und auf den Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost 2 zu beziehen.

§ 1

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber den anderen Vertragspartnern, auf den Maßnahmenflächen M1, M2 und M3 (s. Anlage 2) die Vermeidungs-und Minimierungsmaßnahmen V1, V2, und V3, die Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich C1 und C2 sowie die Maßnahmen F1.1, F1.2 und F1.3 zur Vermeidung einer Verschlechterung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahme) entsprechend den Vorgaben des Artenschutzgutachtens Entwurf Stand Mai 2020 (vgl. Anlage 1 Seite 41-54) auf eigene Kosten umzusetzen.

Auf der Maßnahmenfläche M1 werden anteilig 0,337 ha gleichzeitig dem externen naturschutzrechtlichen Ausgleich des Bebauungsplans Parksiedlung Nord-Ost 2 zugeordnet. Die Maßnahme wurde bereits teilweise umgesetzt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Panoramaweg Westabschnitt, der entsprechende Festsetzungen zu Herstellung und Pflege enthält. Bis zur Änderung des Bebauungsplans Panoramaweg Westabschnitt werden die Flächen und Maßnahmen durch Dienstbarkeiten und Reallasten gesichert. Die Maßnahme C1 befindet auf städtischen Grundstücken und bedarf keiner weiteren rechtlichen Sicherung.

§ 2

Die Stadt verpflichtet sich die Pflegearbeiten der beschriebenen Maßnahmen entsprechend den Vorgaben im o.g. Artenschutzgutachten Entwurf Stand Mai 2020 (vgl. Anlage 1 Seite 41-54) durchzuführen zu lassen.

Die angesetzte Dauer der Pflegemaßnahmen beträgt 25 Jahre

§ 3

Das zur Erfassung und Bewertung der Maßnahmeneffizienz vorgeschriebene Monitoring wird durch die Stadt beauftragt.

§4

Die Kostentragung der §2 und § 3 wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vom xx.xx.xxxx zwischen der Stadt und dem Grundstückeigentümer bilateral geregelt.

§ 5

Das Vertragsgebiet ergibt sich aus dem Lageplan der externen Maßnahmen des B-Plan PSNO II (Mai 2020) Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus (Anlage 2).

§ 6

Das Landratsamt Esslingen stimmt den im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zu und erkennt diese Maßnahmen als gesetzeskonform (insbesondere § 44 BNatSchG) an.

§ 7

Für den Fall einer städtebaulichen Entwicklung im Bereich der betroffenen Ersatzhabitate verpflichtet sich die Stadt Ostfildern auf einem geeigneten städtischen Grundstück rechtzeitig ein entsprechendes Ersatzhabitat anzulegen

§ 8

Der Eigentümer ist nicht befugt, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise ohne vorherige Zustimmung der anderen Vertragsparteien auf Dritte zu übertragen.

Der Eigentümer verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Eigentümer haftet als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Dritten oder Rechtsnachfolger soweit ihn die anderen Vertragsparteien nicht ausdrücklich aus ihrer Haftung entlassen.

§ 9

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise ungültig sein, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der gültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

§ 10

Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ist ausgeschlossen.

Ostfildern, den _____

Für die Stadt Ostfildern: _____

Karl-Josef-Jansen

Ludwigsburg, den _____

Für die Hofkammer des Hauses Württemberg: _____

Achim Geisbauer

Esslingen, den _____

Für das Landratsamt Esslingen _____

Dr. Marion Leuze-Mohr

Anlagen

1. Gutachten „Bebauungsplan Parksiedlung Nordost II Artenschutzprüfung“ der Gruppe für ökologische Gutachten, Entwurf Stand Mai 2020
2. Lageplan der externen Maßnahmen des B-Plan PSNO II (Mai 2020) Gruppe für ökologische Gutachten

# B-Plan "Parksiedlung Nord-Ost II", Ostfildern

# Lage der externen Maßnahmen

## Lageplan B-Plan und externe Maßnahmen (Artenschutz und Kompensation)

- Flurstücke für Installation Nisthilfen
  Artenschutzmaßnahme C1
- Maßnahmenflächen M1, M2, M3: Strukturanreicherungen, artenreiches Grünland, extensive Nutzung
  Artenschutzmaßnahmen C2, FCS 1.1, FCS 1.2, FCS 1.3
- Geltungsbereich B-Plan "Parksiedlung Nord-Ost II"

B-Plan "Parksiedlung Nord-Ost II", Ostfildern

**Auftraggeber:**

Stadt Ostfildern
Otto-Vatter-Straße 12
73760 Ostfildern

Lage der externen Maßnahmen des B-Plan PSNO II

**Auftragnehmer:**

Gruppe für ökologische Gutachten

Dreifelderstr. 28
70599 Stuttgart

T 07 11 / 65 22 44 66
F 07 11 / 65 22 44 41
info@goeg.de
www.goeg.de

Karte Nr. Ü-01

Bearbeitung: kw

0 50 100 200 m

Maßstab 1:5.000
(im Original A3)

Stand: Mai 2020

N