

Stuttgart, 09.09.2020

**A) Änd. Nr. 64 FNP Bereich Lorenzstr.
Parallelverfahren § 8 (3) BauGB
Aufstellungsbes. § 2 (1) BauGB
Auslegungsbes. § 3 (2) BauGB**

**B) B-Plan u. Satzung über örtl. Bauvorschriften
Lorenzstr./Schwieberdinger Str. (Zu 262)
Auslegungsbes. § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Bezirksbeirat Zuffenhausen	Einbringung Beratung	öffentlich öffentlich	22.09.2020 22.09.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	29.09.2020 08.10.2020

Beschlussantrag

Zu A)

Der Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) ist im Bereich Lorenzstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern.

Der Entwurf zur Änderung Nr. 64 des (FNP) im Bereich Lorenzstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen mit Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Maßgebend sind die Planzeichnung zur FNP-Änderung Nr. 64 vom 26. August 2020 und die Begründung mit Umweltbericht vom 26. August 2020 des Amtes für Stadtplanung und Wohnen.

Zu B)

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Lorenzstraße/Schwieberdinger Straße (Zu 262) im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen vom 26. August 2020 und die Begründung mit Umweltbericht vom 26. August 2020 sowie die

weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Zu A) und B)

Planungsziel und Planungserfordernis

Die Firma Fritz OHG Spedition plant im Stadtbezirk Zuffenhausen an der Lorenzstraße/Schwieberdinger Straße, die bestehende Bebauung der ehemaligen Spedition abzubauen und diese durch 5 Bürogebäude zu ersetzen. Für das Vorhaben wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, das auch das angrenzende Grundstück mit umfasst. Die Neubauten sollen sich dabei um einen mit Bäumen bestandenen, neu anzulegenden zentralen Platz gruppieren. Das geplante Vorhaben, Campus Urbanic, stellt nicht nur in städtebaulicher Hinsicht eine große Bereicherung für den Stadtbezirk Zuffenhausen dar, sondern ist im Hinblick auf den vorgesehenen Mieter Siemens mit 2.300 Arbeitsplätzen auch wirtschaftlich von großer Bedeutung.

Das im städtebaulichen Gesamtkonzept vorgesehene 6. Bürogebäude liegt auf dem Flurstück 4019 (Schwieberdinger Straße 93), das nicht im Eigentum des Vorhabenträgers ist, und derzeit mit einem Getränkemarkt bebaut ist. Eine vollständige Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist daher derzeit nicht möglich. Der Getränkemarkt soll nach § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden.

Das bestehende Planrecht lässt das genannte Bauvorhaben nicht zu (u. a. deutliche Überschreitung der Baugrenze an der Kreuzung Schwieberdinger Straße/Lorenzstraße, in Teilbereichen der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen und der Geschossflächenzahl).

Für die Verwirklichung der Planung, die einem Bedarf an Investitionen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung trägt, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Lorenzstraße/Schwieberdinger Straße erforderlich.

Dem formulierten Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen, wird im Sinne der geplanten Umnutzung von bereits versiegelten bzw. bebauten Flächen ebenfalls Rechnung getragen.

Änderung Nr. 64 des Flächennutzungsplans Stuttgart (FNP) Lorenzstraße im Parallelverfahren

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Stuttgart stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gemischte Baufläche (Bestand) dar.

Da die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans einer Realisierung der Planungsziele entgegensteht, wird der FNP im Parallelverfahren geändert. Vorgesehen ist die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche (Umnutzung) und entlang der Trennlinie von Wohnbaufläche und gewerblicher Baufläche eine Grenzlinie, an der besondere Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst nicht die Schwieberdinger Straße und die neu geplante private Grünfläche.

Die Änderung Nr. 64 des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Lorenzstraße/Schwieberdinger Straße (Zu 262) durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird zeitlich parallel mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes durchgeführt. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Hinblick auf den Detaillierungsgrad zur Umweltprüfung kann verzichtet werden, da auf die entsprechenden Inhalte aus dem Bebauungsplanverfahren zurückgegriffen werden konnte.

Vorgezogener Baubeginn

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baufelder I (Ecke Lorenz-/Schwieberdinger Straße) und II (Schwieberdinger Straße) sowie der zentrale Platz bereits im Bau sind. Diese Bauvorhaben wurden gemäß dem bisher geltenden Bebauungsplan von 1989/006, z. T. unter Befreiungen im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele des neuen Bebauungsplans Zu 262, genehmigt.

Städtebaulicher Vertrag

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren Lorenzstraße/Schwieberdinger Straße (Zu 262) im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen wurde der städtebauliche Vertrag vom 24. August 2020/27. Juli 2020 mit der Firma Fritz OHG Spedition abgeschlossen. Mit dem Vertrag soll u. a. die hohe architektonische Qualität der Gebäude sowie des gesamten Campus inkl. Freibereiche und die Offenhaltung des gewerblichen Quartiers gesichert werden.

Der städtebauliche Vertrag ist dieser Vorlage als Anlage 11 beigelegt.

Verfahrensablauf

- Vorstellung des städtebaulichen Gesamtkonzepts
Das städtebauliche Gesamtkonzept von Herrn Lampugnani (Studio Architettura) wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik am 27. Juni 2017 bzw. 19. Mai 2015 und im Bezirksbeirat Zuffenhausen am 23. Mai 2017 bzw. 19. Mai 2015 vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen.
- Gestaltungsbeirat
Der Gestaltungsbeirat hat am 23. Januar 2017 empfohlen, die Gebäudehöhe zur Wohnbebauung um 2 bis 3 Geschosse zu reduzieren. An der Schwieberdinger Straße sei ein höheres Gebäude zur Hervorhebung des Quartiers denkbar. Die Empfehlung des Gestaltungsbeirates wurde im Bebauungsplan Zu 262 umgesetzt.
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB
Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 30. Januar 2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Lorenzstraße/Schwieberdinger Straße (Zu 262) im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen gefasst (GRDrs 1280/2017).

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 9. Februar bis zum 12. März 2018 durchgeführt. Während dieser Zeit wurden 8 Anregungen schriftlich vorgebracht. Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der am 20. Februar 2018 in der Zehntscheuer in Stuttgart-Zuffenhausen durchgeführt wurde. Hieran nahmen zwei Bürgerinnen und Bürger teil. Die bei dem Erörterungstermin und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 7 dargestellt. Diese wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet bzw. sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrages (Anlage 11).
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg regt an, diese Fläche nicht als gewerbliche Fläche für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen zu nutzen, sondern vielmehr auf ihre Eignung als Wohnbauland zu untersuchen. Dieser Anregung kann im Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefolgt werden.

Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage 8 und Anlage 9 jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Damit der Gemeinderat vor dem Hintergrund der weiterhin beabsichtigten gewerblichen Entwicklung des Standorts möglichst bald von den eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Kenntnis nimmt, soll der Auslegungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst werden.

Der Bebauungsplanentwurf Lorenzstraße/Schwieberdinger Straße (Zu 262) im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen soll öffentlich ausgelegt und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB parallel zur Auslegung erneut beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt werden.

- Geltungsbereichsänderungen
Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um die gesamten Flurstücke 4023/1 (Schwieberdinger Straße 89) und 4024/9 und eine Teilfläche der Lorenzstraße (Flurstück 4000/1) erweitert und teilweise um die Fahrbahnfläche der Schwieberdinger Straße (Flurstück 4000) reduziert. Die Änderungen des Geltungsbereichs gegenüber dem Aufstellungsbeschluss sind in der Anlage 10 dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Um die Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts und Realisierung der Bürogebäude zu gewährleisten, wurden konkrete Festsetzungen z. B. bezüglich Höhenentwicklung/Einzelbaukörper, Fußwegeverbindungen und private Grünfläche festgelegt.

Um den Verkehrsfluss zu verbessern und die durch die Gesamtheit der Entwicklungen der in diesem Bereich ansässigen Gewerbebetriebe (Porsche, Wolff & Müller, Campus Urbanic) entstehenden zusätzlichen Fahrten abwickeln zu können, muss die Schwieberdinger Straße eine zusätzliche 2. Linksabbiegespur in Fahrtrichtung Porscheplatz in die Lorenzstraße erhalten.

Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB sind in der jeweiligen Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 26. August 2020 dargelegt. Auf die Anlagen 3 (FNP) und 6 (Bebauungsplan) wird verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen

Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat keine direkten finanziellen Auswirkungen; mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen für den neuen Bebauungsplan geschaffen.

Bebauungsplan

Im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wurden u. a. folgende Verpflichtungen geregelt:

- die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Kosten für die erforderlichen Gutachten,
- die Absicht, entlang der südwestlichen Seite der Schwieberdinger Straße ein 3,5 m breiter Grundstücksstreifen an die Landeshauptstadt Stuttgart abzutreten
- eine Beteiligung an den Kosten für die erforderlichen Umbaumaßnahmen der Schwieberdinger Straße/Lorenzstraße

Der städtische Anteil für die Straßenumbaumaßnahmen liegt nach einer ersten Kostenschätzung bei ca. 300.000 €. Die Mittel werden aus dem Budget des Tiefbauamtes finanziert.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat T, WFB, SOS und OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Planzeichnung zur Änderung Nr. 64 des FNP Stuttgart (vorher/nachher)
3. Begründung mit Umweltbericht zur Änderung Nr. 64 des FNP
4. Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes
5. Textteil zum Bebauungsplanentwurf
6. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan
7. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
8. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
10. Geltungsbereichsänderungen
11. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Zu 262

SW Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung:

1. Grund für die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitpläne/städtebauliche Konzeption
2. Verfahrensablauf für den Bebauungsplan
 - 2.1 Aufstellungsbeschluss
 - 2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 2.3 Geltungsbereichsänderungen
 - 2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Öffentliche Auslegung für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan
4. Umweltbelange
5. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil
 - 5.1 Kosten
 - 5.2 Beitragsrecht
 - 5.3 Planungsvorteil
6. Flächenbilanz

1. Grund für die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitpläne/städtebauliche Konzeption

Es ist beabsichtigt das Gebiet auf der Grundlage einer städtebaulichen Konzeption, über die bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten hinaus zu bebauen. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, das Quartier in nachhaltiger Weise unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen städtebaulich zu entwickeln und zur langfristigen Sicherung des Wirtschaftsstandorts Zuffenhausen beizutragen.

Die geplanten Neubauten sollen sich dabei um einen mit Bäumen bestandenen, neu anzulegenden zentralen Platz gruppieren. Die vorgesehenen sechs Baufenster des Bebauungsplanes Zu 262 werden durch 28 geplante Baumstandorte (außerhalb der Baufenster) zusätzlich gegliedert. Entlang des östlichen und südlichen Randbereiches des Baugrundstückes sind Pflanzungen von Laubbäumen und Laubgehölzen vorgesehen.

Der südliche Bereich der Schwieberdinger Straße soll mit 7 neuen Baumstandorten aufgewertet werden. Im Bereich der Lorenzstraße werden 9 Neupflanzungen von Laubbäumen auf Verkehrsgrünflächen vorgesehen sowie die 6 Bestandsbäume planungsrechtlich gesichert.

Neben den Büroflächen sollen funktional ergänzende Nutzungen wie z. B. ein Kindergarten, ein Betriebsrestaurant, ein Café, Besprechungsräume und ein Laden zur Versorgung des Gebiets entstehen.

Das Projekt trägt den Namen „Campus Urbanic“ und wird von der dort ansässigen Firma Fritz OHG Spedition umgesetzt.

Die Gebäudehöhen sollen in Richtung Lorenzstraße und Schwieberdinger Straße zwischen maximal 23 m (entspricht 5 Geschosse ohne Technikgeschoss) und maximal 31 m (entspricht 7 Geschosse ohne Technikgeschoss) betragen. Zur Wohnbebauung an der Marconistraße sind abgestaffelte Gebäude zwischen maximal 15 m und maximal 23 m (entspricht 3 bis 5 Geschosse ohne Technikgeschoss) vorgesehen. Die einzelnen Dachaufbauten sind komplett einzuhausen. Die Dachflächen sind zu begrünen. Des Weiteren müssen die Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 2,5 m zur Außenkante der Gebäudeaußenwand einhalten.

Der ruhende Verkehr soll im Wesentlichen unterirdisch untergebracht werden. Die Erschließung der Tiefgaragen mit ca. maximal möglichen 770 Stellplätzen im Endausbau (650 und 120 Stellplätze) erfolgt über die Lorenzstraße und die Schwieberdinger Straße. Oberirdisch sind nur im gekennzeichneten Bereich Stellplätze möglich. Für die Tiefgarage mit Zufahrt über die Lorenzstraße wird die Anzahl von maximal 650 Stellplätzen und 8 oberirdische Stellplätze im städtebaulichen Vertrag begrenzt. Eine Erschließung für das Gewerbegebiet über die Waldackerstraße und Marconistraße sowie über den Kreuzungsbereich der Lorenzstraße und Schwieberdinger Straße wird ausgeschlossen.

Um den Verkehrsfluss zu verbessern und die durch die Vorhaben entstehenden zusätzlichen Fahrten abwickeln zu können, soll die Schwieberdinger Straße eine zweite Linksabbiegespur in Fahrtrichtung Porscheplatz in die Lorenzstraße erhalten. Das erfordert die Verlegung des öffentlichen Gehwegs auf die Privatflurstücke 4012 und 4015/4. Die öffentliche Nutzung soll als Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von 2,5 m im Bebauungsplan festgesetzt und gesichert werden.

Auf der südlichen Seite der Schwieberdinger Straße wird eine Busbucht angelegt und der Gehweg soll in Richtung Marconistraße teilweise verbreitert werden.

Als Puffer zur Wohnbebauung an der Marconistraße soll eine private Grünfläche festgesetzt werden. Die private Grünfläche dient als randliche Eingrünung der Gewerbeflächen entlang der östlichen Plangebietsgrenze im Übergang zur Wohnbebauung. Die private Grünfläche soll dabei einen parkartigen Charakter als mit Einzelbäumen überstandene Grünfläche aufweisen und als extensive, kräuter- und blütenreiche Wiese entwickelt werden.

Entlang der Lorenz- und Schwieberdinger Straße werden einseitig die bestehenden und neu zu pflanzenden Bäume erstmalig planungsrechtlich gesichert. Im Plangebiet sind, ohne Beachtung der vorgesehenen randlichen Pflanzstreifen sowie der privaten Grünfläche im Osten, mindestens 70 Baumstandorte (54 Neupflanzungen) vorgesehen.

Nach dem geltenden Planungsrecht ist die beschriebene Entwicklung des Gebiets nicht zulässig, deshalb soll der Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption wurde ein städtebaulicher Vertrag mit Firma Fritz OHG Spedition abgeschlossen, um u. a. die hohe architektonische Qualität der Gebäude sowie des gesamten Campus inkl. Freibereiche und die Offenhaltung des gewerblichen Quartiers zu sichern.

Das im städtebaulichen Gesamtkonzept vorgesehene 6. Bürogebäude liegt auf dem Flurstück 4019 (Schwieberdinger Straße 93), das nicht im Eigentum des Vorhabenträgers ist, und derzeit mit einem Getränkemarkt bebaut ist. Eine vollständige Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist daher derzeit nicht möglich. Der Getränkemarkt soll nach § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden.

Das Projekt wurde im Gestaltungsbeirat vorgestellt und empfohlen, die Gebäudehöhe zur Wohnbebauung um 2 bis 3 Geschosse zu reduzieren. An der Schwieberdinger Straße sei ein höheres Gebäude zur Hervorhebung des Quartiers denkbar. Die Empfehlung des Gestaltungsbeirates wurde im Bebauungsplan Zu 262 umgesetzt.

2. Verfahrensablauf für den Bebauungsplan

2.1 Aufstellungsbeschluss

Ausschuss für Umwelt und Technik

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 23. Januar 2018 der Einbringung des Bebauungsplans im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen bei 2 Enthaltungen zugestimmt (GRDs 1280/2017).

Bezirksbeirat Zuffenhausen

Am 23. Januar 2018 hat der Bezirksbeirat Stuttgart-Zuffenhausen von der Planung zustimmend Kenntnis genommen.

In der Sitzung wurden Fragen zu folgenden Themen gestellt. Diese Fragen konnten zum Teil während der Sitzung beantwortet werden bzw. die Stellungnahme der Verwaltung bezieht sich auf den auszulegenden Bebauungsplanentwurf:

Fragen	Stellungnahme der Verwaltung
1. Geh- und Radweg in der Schwieberdinger Straße endet vor der Marconistraße 26	In der Schwieberdinger Straße ist die Aufgabe eines Fahrstreifens zugunsten einer Verbreiterung des Geh- und Radweges nicht möglich, weil die getrennte Aufstellung des Linksabbiegeverkehrs und des Geradeaus-/Rechtsabbiegeverkehrs vor der Kreuzung mit der Marconistraße beibehalten werden muss. Zwischen der Lorenz- und Marconistraße besteht die letzte Lücke in der Radführung entlang der gesamten Schwieberdinger Straße. Eine vernünftige Alternativstrecke gibt es nicht, mit dem Bebauungsplan wird die Möglichkeit dazu gesichert. Eine Ausdehnung des Geltungsbereichs unter Einbeziehung der Marconistraße 26 ist nicht sinnvoll, da es sich hier um eine denkmalgeschützte Bestandsbebauung

- | | |
|--|--|
| | handelt und eine Änderung (Abbruch des Gebäudes) nicht absehbar ist. |
| 2. Alternative Fahrradroute über die Franklinstraße/Waldäckerstraße prüfen | Die alternative Fahrradroute durch das Wohngebiet Am Stadtpark ist jederzeit unabhängig vom Bebauungsplanverfahren möglich. |
| 3. 700 Parkplätze sind für 2.500 Arbeitsplätze zu wenig | Der ruhende Verkehr soll im Wesentlichen unterirdisch untergebracht werden. Die Erschließung der Tiefgaragen mit maximal möglichen ca. 770 Stellplätzen im Endausbau (derzeit befinden sich ca. 330 Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Zu 262) erfolgt über die Lorenzstraße und die Schwieberdinger Straße. Für die Tiefgarage mit Zufahrt über die Lorenzstraße wird die Anzahl von maximal 650 Stellplätzen und 8 oberirdischen Stellplätzen im städtebaulichen Vertrag begrenzt. Darüber hinaus ist die endgültige Anzahl der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dabei wird bei der Berechnung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze auf Basis der bisherigen Planungen der ÖPNV-Faktor berücksichtigt. Das Plangebiet weist eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV auf (S-Bahn-Anschluss sowie Bushaltestellen in räumlicher Nähe bzw. im Plangebiet). |
| 4. Vorhandene Baumreihe in der Lorenzstraße verlängern | Die vorhandene Baumreihe wird erstmalig planungsrechtlich gesichert und durch Neupflanzungen entsprechend ergänzt. Mit dem Bebauungsplan Zu 262 wird die Lorenzstraße von 15 Baumstandorten begleitet. |
| 5. Dach- und Fassadenbegrünung festsetzen | Die Integration einer Fassadenbegrünung wird auf dem gesamten Gewerbeareal nicht ausgeschlossen. Bei den geplanten Bürogebäuden sind jedoch keine größeren geschlossenen geeigneten Wände für eine Fassadenbegrünung zu erwarten. Insgesamt |

ergibt sich für den neuen Bebauungsplan eine positive Bilanz bezüglich der Ver-/Entsiegelung mit einem zukünftig höheren Anteil von Frei- und Grünflächen (z. B. Baumpflanzungen im Gewerbegebiet und einseitig entlang der Lorenzstraße bzw. Schwieberdinger Straße, neuer Platz mit Bäumen, private Grünfläche). Dies bedingt günstige Auswirkungen auf das Mikroklima im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

6. Gebäude zur Waldäckerstraße 44 niedriger zulassen

Die heute gültige Gebäudehöhe (GBH₂ = 12 m talseits) wird auf 309,00 m ü. NN erhöht. Dies entspricht etwa 15 m.

Für das Gebäude Waldäckerstraße 44 gilt die Baustaffel 7. Hier sind theoretisch auch Gebäude mit einer Höhe von 15 m (2 Geschosse mit 8 m und ein Satteldach mit 7 m Höhe) zulässig. Das heutige Gebäude hat eine Höhe von rund 12 m.

Das Gebäude Waldäckerstraße 44 wird durch die weiter westlich liegende Planung trotz einer zukünftig höheren maximalen Gebäudehöhe von 3 m gemäß der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ nicht unzumutbar verschattet bzw. beeinträchtigt (Auswirkungen auf das lokale Klima mit Verschattung, Gutachten: Müller-BBM vom 22. Jan. 2019). Außerdem sind nachbarschützende Belange berücksichtigt, insbesondere sind die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung eingehalten.

7. Realisierung der Gebäude im städtebaulichen Vertrag sichern

Im städtebaulichen Vertrag wurde eine Projektverpflichtung aufgenommen. Diese regelt die Fertig-

stellung der Gebäude in den verschiedenen Baufeldern. In den Baufeldern I (Ecke Lorenz-/Schwieberdinger Straße) und II (Schwieberdinger Straße) sind die Gebäude spätestens 3 Jahre nach Genehmigung des Bauantrags fertig zu stellen. Für die Baufelder III (Hintergebäude Lorenzstraße 7 und 9), IV (Gebäude neben Waldäckerstraße 44) und VI (Lorenzstraße 7 und 9) wurde das Ziel fixiert, ab September 2031 mit der Umsetzung zu beginnen.

Ausschuss für Umwelt und Technik

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 30. Januar 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Lorenzstraße/Schwieberdinger Straße (Zu 262) im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bei zwei Enthaltungen beschlossen (GRDRs 1280/2017).

2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Durch das Amtsblatt Nr. 6 vom 8. Februar 2018 wurde die Öffentlichkeit über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 9. Februar 2018 bis zum 12. März 2018 im Amt für Stadtplanung und Wohnen (damals Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) und im Bezirksrathaus Zuffenhausen aus. Darüber hinaus konnten die Unterlagen auch im Internet abgerufen werden. Während dieser Zeit wurden acht Anregungen schriftlich vorgebracht. Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der am 20. Februar 2018 in der Zehntscheuer in Stuttgart-Zuffenhausen durchgeführt wurde. Hieran nahmen zwei Bürgerinnen und Bürger teil. Die bei dem Erörterungstermin und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 7 dargestellt. Diese wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet bzw. sind Gegenstand des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages.

2.3 Geltungsbereichsänderungen

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um die Flurstücke 4023/1 (Schwieberdinger Straße 89), Flurstück 4024/9 und einer Teilfläche der Lorenzstraße (Flurstück 4000/1) erweitert (siehe Anlage 10). Die Erweiterung wurde notwendig, um im Einvernehmen mit den Eigentümern die bisherige Wohnbaufläche (Baustaffel 7) als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und in der Lorenzstraße die Fortführung der Baumreihe festzusetzen.

Die Geltungsbereichserweiterungsflächen sind im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart bzw. der Firma Fritz OHG Spedition.

In der Schwieberdinger Straße sind im Bereich des Kreuzungsbereichs zur Marco-nistraße derzeit keine Änderungen der Aufteilung der Fahrspuren im Straßenraum erforderlich. Der Geltungsbereich kann somit in diesem Bereich reduziert werden.

2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit E-Mail vom 31. Januar 2018, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit E-Mail vom 29. August 2019, jeweils mit der Frist von einem Monat, durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg regt an, diese Fläche nicht als gewerbliche Fläche für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen zu nutzen, sondern vielmehr auf ihre Eignung als Wohnbauland zu untersuchen. Dieser Anregung kann im Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefolgt werden.

Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern vorgebrachten Belange sind in der Anlage 8 und Anlage 9 mit der Stellungnahme der Verwaltung (Amt für Stadtplanung und Wohnen) dargelegt.

Da der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung mit Umweltbericht u. a. aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geändert wurden, werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB parallel zur Auslegung erneut beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt. Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 5. August 2019 zur Trägeranhörung wurde neben der Änderung des Geltungsbereichs insbesondere die Art der baulichen Nutzung neu festgesetzt (siehe Anlage 6 Begründung unter Punkt 3.2 Art der baulichen Nutzung).

Eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes vom 26. August 2020 ist in der Anlage 4 und die Textfestsetzungen sind in der Anlage 5 beigefügt. Die Änderungen des Geltungsbereichs sind in der Anlage 10 dargestellt.

3. **Öffentliche Auslegung für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan**

Das erforderliche FNP-Änderungsverfahren wird zeitgleich mit dem Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Es sollen dabei zugleich der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden.

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der jeweiligen Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 26. August 2020 dargelegt. Auf die Anlagen 3 (FNP) und 6 (Bebauungsplan) wird verwiesen.

Die wesentlichen, neben dem Umweltbericht bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten, Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende:

a) Gutachten

- Erfassung von Reptilien im Gebiet ‚Fritzareal‘ im Rahmen der Bauleitplanung (Büro GÖG vom 8. Dezember 2016)
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Begehung (IUS Weibel & Ness vom 16. Januar 2018)

- Durchführung der CEF-Maßnahme „künstliche Nisthilfen Nischenbrüter“ (IUS Weibel & Ness vom 1. März 2018)
- Luftschadstoffgutachten Fortschreibung 2020 (Müller-BBM vom 4. Juni 2020)
- Stellungnahme zu den Auswirkungen auf das lokale Klima (Müller-BBM vom 17. April 2020)
- Gewerbelärmuntersuchung (Müller-BBM vom 20. April 2020)
- Verkehrslärmuntersuchung (20. April 2020) mit Ergänzung zur Verkehrslärmuntersuchung (5. Juni 2020) jeweils von Müller-BBM
- Baugrund- und Gründungsgutachten (CDM Smith vom 9. August 2018/8. Februar 2018)
- Merkblatt zur Staubminderung auf Großbaustellen
- Verkehrsuntersuchung (SSP-Consult vom 25. Mai 2020)

b) Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben wurden zu verschiedenen Themen wie Kampfmittel, Geologie, Grundwasser, Stadtklimatologie, Verkehrslärm, Immissionsschutz, Bodenschutz, Energie, Altlasten und Naturschutz von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Stellungnahmen des Garten-, Friedhofs- und Forstamt vom 23. September 2019/28. Februar 2018
- Stellungnahmen des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart vom 17. Oktober 2019/8. Oktober 2019/12. April 2019/2. Oktober 2018/22. Februar 2018
- Stellungnahmen des Gesundheitsamts vom 30. August 2019/7. Februar 2018
- Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart vom 7. Oktober 2019/23. September 2019
- Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten der Stadt Stuttgart vom 24. September 2019
- Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg vom 24. September 2019/21. Februar 2018
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart (Kampfmittel) vom 1. Februar 2018
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23. September 2019
- Stellungnahmen der Stuttgarter Straßenbahn AG vom 26. März 2020/28. Oktober 2019/12. September 2019
- Stellungnahmen des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. vom 8. Oktober 2019/28. Februar 2018

c) Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Stellungnahme der Verwaltung

d) Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan (Zu 262)

Diese Gutachten, Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Anregungen der Öffentlichkeit (siehe Anlage 7) sowie der städtebauliche Vertrag werden zusammen mit der Änderung Nr. 64 des Flächennutzungsplans Stuttgart (FNP) und dem Bebauungsplanentwurf (Zu 262) sowie der jeweiligen Begründung mit Umweltbericht für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie im Bezirksamt Zuffenhausen öffentlich ausgelegt und im Internet bereitgestellt. Ein wichtiger Grund für die Verlängerung

der Dauer der öffentlichen Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 1 BauGB liegt nicht vor.

4. Umweltbelange

In Ziffer II der jeweiligen Begründung mit Umweltbericht (siehe Anlage 3 (FNP) und 6 (Bebauungsplan)) sind die Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB u. a. zu den Schutzgütern Mensch (Lärm, Luftschadstoffe Trennungsgebot), Boden (BOKS), Wasser, Tiere und Pflanzen (Eingriffs-/Ausgleichsbilanz – Gewinn von 6.628 WE), Luft und Klima, Landschaft/Stadtbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter ausführlich dargelegt.

Nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter können durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets vermieden und minimiert werden, so dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1 Kosten

- Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat keine finanziellen Auswirkungen; mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen für den neuen Bebauungsplan geschaffen.

- Bebauungsplanverfahren

Die Firma Fritz OHG Spedition hat zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und der erforderlichen Gutachten eine Vereinbarung mit der Landeshauptstadt Stuttgart abgeschlossen.

- Umbaumaßnahmen der Lorenz- und Schwieberdinger Straße

Die Firma Fritz OHG Spedition hat sich verpflichtet, sich an den Kosten für die erforderlichen Umbaumaßnahmen der Schwieberdinger Straße/Lorenzstraße zu beteiligen und hierüber einen Baudurchführungsvertrag bis zum Satzungsbeschluss mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) abzuschließen.

Der städtische Anteil für die Straßenumbaumaßnahmen liegt mit dieser Kostenteilung nach einer ersten Kostenschätzung bei 300.000 €. Die Mittel werden aus dem Budget des Tiefbauamtes finanziert.

- Grunderwerb

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat die Landeshauptstadt Stuttgart noch Teilflächen - entlang der südwestlichen Seite der Schwieberdinger Straße ein 3,5 m breiter Grundstücksstreifen - zu erwerben. Eine grundstücksbezogene Ermittlung der Grunderwerbskosten für die Verkehrsflächen wird, die nicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrags sind, bei den Erwerbsverhandlungen erfolgen.

5.2 Beitragsrecht

- Erschließungsbeitragsrecht

Bei der Schwieberdinger Straße und der Lorenzstraße sowie der Marconistraße handelt es sich beitragsrechtlich um schon abgeschlossene Fälle. Umgestaltungsmaßnahmen führen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge.

- Kanalbeitragsrecht

Kanalbeiträge fließen - bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche - nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag in Höhe von ca. 150.000 € nachveranlagt.

5.3 Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt rd. 6,5 Mio. €. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt. Eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

6. **Flächenbilanz**

Gesamtfläche Plangebiet **ca. 32.864 m²**

davon

Gewerbegebiet ca. 24.661 m²

Private Grünfläche ca. 2.460 m²

Verkehrsflächen mit Gehweg ca. 5.076 m²

Verkehrsgrün ca. 667 m²