

Städtebaulicher Vertrag
zum
Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
„Lorenz-/Schwieberdinger Straße“ (Zu 262)
im Stadtbezirk Zuffenhausen

zwischen

1. Firma
Fritz OHG Spedition
Schwieberdinger Straße 95 - 97
70435 Stuttgart

vertreten durch
Herrn Hans-Peter Fritz
Herrn Robert Fritz

2. Rd-Nr. 1
Schwieberdinger Straße 95 - 97
70435 Stuttgart

(1 und 2 im Folgenden: der Eigentümer)

sowie

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

Vorbemerkung

Dieser städtebauliche Vertrag umfasst folgende Flurstücke auf der Gemarkung Stuttgart-Zuffenhausen:

- Firma Fritz OHG Spedition
Flurstücke 4015 (Waldäckerstraße 46), 4015/4 (Schwieberdinger Straße 95 und 97), 4015/5, 4015/6, 4023/1 (Schwieberdinger Straße 89 und 89/1) und 4024/9, mit einer Gesamtfläche von 19.899 m²
- Rd-Nr. 2

Rd-Nr. 3. Der grundbuchmäßige Vollzug des Eigentumserwerbs ist noch nicht erfolgt, steht aber demnächst bevor. Mit der Umschreibung des Eigentums scheidet Rd-Nr. 4 aus diesem städtebaulichen Vertrag aus; die Stadt entlässt ihn zu diesem Zeitpunkt aus den Rd-Nr. 1 als Eigentümer des Flurstücks 4012 treffenden Verpflichtungen. Diese treffen ab Umschreibung des Eigentums auf die Fritz OHG Spedition ausschließlich diese.

Des Weiteren sind die städtischen Teilflächen der Flurstücke 4000 (Schwieberdinger Straße) mit 351 m² und 4000/1 (Lorenzstraße) mit 1.837 m² zum Vertragsgebiet gehörig.

Insgesamt umfasst das Vertragsgebiet ca. 25.910 m² (siehe **Anlage 1**).

Der Eigentümer beabsichtigt, das Vertragsgebiet in Stuttgart-Zuffenhausen neu zu entwickeln („Campus Urbanic“). Dieser Bereich ist planungsrechtlich überwiegend durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schwieberdinger Straße/Lorenzstraße“ (1986/006) geregelt. Dieser setzt ein teilweise eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Für die Flurstücke 4023/1 und 4024/9 gelten die Baustaffel 7 der Ortsbausatzung für die Stadt Stuttgart von 1935 und der Stadtbauplan „Westlich Zuffenhausen“ (1899/052). Für die städtischen Teilflächen (Schwieberdinger Straße und Lorenzstraße) ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das Vertragsgebiet liegt zudem im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Standortsicherung Gewerbe und Handwerk, Einschränkung Einzelhandel in den Stadtbezirken Zuffenhausen und Feuerbach - Zuffenhausen-West und Werner-/Theodorstraße in Feuerbach“ (Zu 247.1). Des Weiteren gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Zuffenhausen“ (2017/016).

Das Vorhaben „Campus Urbanic“ soll als ein kompakter und urbaner Komplex entwickelt werden (siehe **Anlage 2**, Seite 4). In Bauabschnitten sollen auf den Baufeldern I, II, III, IV und VI Bürogebäude entstehen (Übersicht über die einzelnen Baufelder siehe **Anlage 5**). Das Baufeld V (Flurstück 4019/Schwieberdinger Straße 93) steht dem Eigentümer derzeit nicht zur Verfügung. Die Neubauten

sollen sich dabei um einen mit Bäumen bestandenen, neu anzulegenden zentralen Campus-Platz gruppieren. Zwischen den Neubauten gliedern u. a. Baumreihen das Vertragsgebiet. Neben den Büroflächen sollen in den Erdgeschosszonen funktional ergänzende Nutzungen entstehen. Im Vertragsgebiet ist bereits ein größeres Bürogebäude vorhanden (Lorenzstraße 7 und 9, Flurstück 4012), das im Endzustand der Campus-Entwicklung durch einen Neubau ersetzt werden wird (siehe Ziffer 2: Projektverpflichtung).

Die Realisierung des „Campus Urbanic“ ist mit geltendem Planrecht nicht möglich. Deswegen ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Für die beabsichtigte Neubebauung des Areals führt die Stadt in enger Abstimmung mit dem Eigentümer ein Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lorenz-/Schwieberdinger Straße“ (Zu 262) (der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan im Folgenden „Bebauungsplan Zu 262“) durch (siehe **Anlage 4**). Hiernach soll das Vertragsgebiet als Gewerbegebiet (GE) i. S. d. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Im Vorfeld wurde das Vorhaben im Ausschuss für Umwelt und Technik (am 19. Mai 2015 und 27. Juni 2017) und im Gestaltungsbeirat der Stadt (am 24. Januar 2017) vorgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Zu 262 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom Gemeinderat am 30. Januar 2018 gefasst; die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand im Februar/März 2018 statt. Die Trägerbeteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im August/September 2019 durchgeführt.

Der Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB soll im Oktober 2020 in den Gemeinderat eingebracht werden.

Dies vorausgeschickt, schließen die Vertragsparteien auf Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) folgende

Vereinbarung:

1. Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten.....	4
2. Projektverpflichtung	5
3. Gestalterische Oberleitung	7
4. Materialität und Gestaltung Hochbauten, Dachaufbauten, Werbeanlagen, Mülltonnenstandplatz und Einfriedungen	8

5. Freiflächen, Gestaltung Campus-Platz und Niederschlagswassermanagement	10
6. Nutzungen	11
7. Erschließung, Stellplätze und Mobilitätskonzept.....	11
8. Energiekonzeption.....	13
9. Staubminderungsplan und Lärmschutz für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb.....	14
10. Kanal-, Erschließungs- und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a - c Baugesetzbuch (BauGB).....	15
11. Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern.....	15
12. Flächenabtretung.....	16
13. Erschließungsmaßnahmen und Baudurchführungsvertrag, Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit	16
14. Vertragsstrafen	17
15. Vollstreckungsunterwerfung	18
16. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel	18
17. Rechtsnachfolger.....	18
18. Wirksamwerden des Vertrags.....	19
19. Vertragsausfertigung.....	19

1. Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten

Am 20./26. Februar 2018 wurde zwischen Eigentümer und Stadt eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten für den Bebauungsplan Zu 262 getroffen. Auf diese Vereinbarung (im Folgenden „Planungskostenvertrag“) wird Bezug genommen. Der Planungskostenvertrag gilt unverändert fort, soweit er nicht durch den vorliegenden städtebaulichen Vertrag konkretisiert oder geändert wird. Die Stadt weist insbesondere nochmals auf die Vereinbarungen in Ziffer 1 des Planungskostenvertrages (zu „Planungs- und Verfahrenskosten“) sowie zu den Ziffern 3 und 4 (zu „Verpflichtungen der Stadt“ und „Haftungsausschluss zugunsten der Stadt“) hin.

Die Stadt ist bereit, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Zu 262 im Stadtbezirk Zuffenhausen dem Gemeinderat nach § 10 Baugesetzbuch

(BauGB) zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange ungebunden. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht. Es wird insoweit nochmals unter Bezugnahme auf Ziffer 3 des Planungskostenvertrages klargestellt, dass durch diesen städtebaulichen Vertrag die städtebauliche Planungshoheit der Stadt nicht eingeschränkt wird und der Eigentümer insbesondere keinen Anspruch auf Erteilung, Änderung oder Ergänzung einer Baugenehmigung und/oder eine (künftige) Änderung des Bebauungsplans hat. Ermessungsentscheidungen im Baugenehmigungsverfahren werden durch diesen städtebaulichen Vertrag nicht berührt.

Eine Haftung der Stadt für etwa gegenstandslos werdende Planungskosten oder sonstige Aufwendungen oder 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 Fläche des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans beträgt inzwischen rund 3,3 ha (siehe **Anlage 4**, die insoweit die Anlage 1 des Planungskostenvertrages ersetzt). Außer den Gewerbegrundstücken des Eigentümers und dem Flurstück 4019 (Schwieberdinger Straße 93) wurden Teile der anliegenden Verkehrsflächen in den Geltungsbereich aufgenommen. Die umlegbaren Planungskosten ergeben sich aus der Fläche des Geltungsbereichs abzüglich des Flurstücks 4019 und der öffentlichen Verkehrsflächen. Der Eigentümer lässt die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Fachgutachten und Vermessungsarbeiten auf eigene Kosten herstellen und trägt die umlegbaren Planungskosten der Stadt, die abweichend von Ziffer 1 Abs. 1 Satz 2 des Planungskostenvertrages 35.250,52 € betragen. Die übrigen Vereinbarungen in Ziffer 1 des Planungskostenvertrages gelten unverändert fort.

2. Projektverpflichtung

Der Eigentümer verpflichtet sich mit diesem Vertrag, sein Bauvorhaben auf Grundlage der städtebaulichen und freiräumlichen Planung von Herrn Vittorio Magnago Lampugnani (Studio di Architettura, Mailand) vom 8. Juli 2020 zu errichten (siehe **Anlage 2**).

Der Eigentümer bestätigt unter Bezugnahme auf Ziffer 4 Abs. 2 des Planungskostenvertrages nochmals, dass er die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Zu 262 anerkennt (einschließlich verfahrensbedingter Änderungen, Anpassungen etc.) und auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 Baugesetzbuch (BauGB) verzichtet. Der Eigentümer verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Zu 262 in Ergänzung dieser Regelungen sowie ggf. über die Rege-

lungen hinausgehenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen umzusetzen und die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergehenden ergänzenden textlichen Hinweise verbindlich einzuhalten.

Der Eigentümer verpflichtet sich, die Bebauung der Baufelder I und II spätestens 3 Jahre – gerechnet ab Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung am 14. November 2019 – fertig zu stellen.

Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude der Baufelder I und II sind alle im oben genannten Bauantrag dargestellten Außenanlagen, Frei- bzw. Vegetationsflächen (einschließlich des zentralen Campus-Platzes) und die Frei- und Vegetationsflächen der Flurstücke 4023/1 und 4024/9 (siehe Ziffer 5) gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Zu 262 und entsprechend der in **Anlage 2** (Seiten 3 - 4) dargestellten Freiflächenpläne herzustellen. Die Außenanlagen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die oberirdische Interims-Stellplatzanlage (siehe Ziffer 7) einschließlich des temporär eingehausten Tiefgaragenzugangs (siehe Ziffer 7) ist ebenfalls spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude der Baufelder I und II entsprechend der in **Anlage 2** (Seiten 3, 12 und 13) dargestellten Freiflächenpläne herzustellen; die Interims-Stellplatzanlage ist nur für eine befristete Dauer von maximal zehn Jahren, gerechnet ab voraussichtlicher Fertigstellung der Anlage im September 2021, also bis September 2031 zu nutzen und nach Ablauf dieser Zeit wieder zurückzubauen.

Ziel ist es, die Bebauung, Außenanlagen und Frei- bzw. Vegetationsflächen der Baufelder III, IV und VI (siehe **Anlage 2**, Seite 4) spätestens nach Ablauf der vorstehend genannten Frist von 10 Jahren und dem Rückbau der Stellplatzanlage herzustellen.

Die vorgenannten Fristen können mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden. Bei Vorliegen nachgewiesener wichtiger Gründe ist die Stadt verpflichtet, ihre Zustimmung zu erteilen.

Alle zukünftigen Bauanträge sind mit der Stadt rechtzeitig vor Einreichung der Antragsunterlagen beim Baurechtsamt einvernehmlich abzustimmen.

3. Gestalterische Oberleitung

Der Eigentümer verpflichtet sich, die gestalterische Oberleitung Herrn Vittorio Magnago Lampugnani vom Studio di Architettura in Mailand zu übertragen.

Die gestalterische Oberleitung ist an die Person von Herrn Vittorio Magnago Lampugnani gebunden. Sollte Herr Lampugnani die Ausübung der gestalterischen Oberleitung nicht mehr möglich sein, ist eine Nachfolgeregelung auf Vorschlag des Eigentümers nur mit Zustimmung der Stadt festzulegen. Die Stadt darf diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Im Nachfolgefall ist die Qualitätssicherung der weiteren Baufelder III, IV und VI zusätzlich durch Mehrfachbeauftragungen in Anlehnung an die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) mit mindestens 3 - 5 teilnehmenden Büros je Baufeld durchzuführen.

Die Aufgaben der gestalterischen Oberleitung und die Ziele der Mehrfachbeauftragung liegen in der Sicherstellung der Umsetzung des hohen städtebaulichen und architektonischen Anspruchs, der aus dem vereinbarten Konzept (siehe **Anlage 2**) resultiert. Die Qualitätssicherung, besonders in den Bereichen Volumenentwicklung, Fassadengestaltung, Materialität und Freiraumgestaltung, reicht von der Entwurfsphase bis zur Fertigstellung aller Gebäude und Freiraumanlagen.

Wenn von den Vorgaben der **Anlage 2** abgewichen werden soll oder wenn wesentliche Themen der Planung (Volumenentwicklung, Fassadengestaltung, Materialität und Freiraumgestaltung etc.) auftauchen, zu denen die **Anlage 2** keine Vorgaben enthält, werden regelmäßige Workshops mit der gestalterischen Oberleitung und den Vertretern der Stadt, des Eigentümers und der jeweils beteiligten Planungsbüros durchgeführt. Die Workshop-Termine sind anlassbezogen und behandeln jeweils ein wesentliches Planungsthema pro Gebäude/Baufeld.

Die Stadt behält sich vor, die weitere Konkretisierung der Planung vom Gestaltungsbeirat der Stadt beurteilen zu lassen. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats umzusetzen. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats werden auch von der Stadt berücksichtigt, sofern diese nicht den Vorgaben des Planungs- und Baurechts widersprechen.

4. Materialität und Gestaltung Hochbauten, Dachaufbauten, Werbeanlagen, Mülltonnenstandplatz und Einfriedungen

Hochwertige Materialität und Gestaltung Hochbauten

Die Fassaden aller Baufelder sind entsprechend der in **Anlage 2** (Seiten 21 - 26) und **Anlage 6** dargestellten Visualisierungen mit der dort beschriebenen Materialität (u. a. Vollklinker) herzustellen. Für die Baufelder III, IV und VI sind Abweichungen von der oben genannten Fassadenmaterialität nach Maßgabe der vorstehend in Ziffer 3 Abs. 4 und 5 geregelten Vorgaben möglich.

Das zukünftige Gebäude des Baufeldes VI (Lorenzstraße 7 und 9) soll in eine 4,5 m hohe Erdgeschosszone und vier Obergeschosse gegliedert werden, sodass es sich in der Höhe leicht vom Gebäude des Baufeldes I abhebt (ca. 1,5 m höher). Im Sinne der Adressbildung ist die Öffnung und Betonung der Erdgeschosszone im Bereich des Durchgangs zum zentralen baumbestandenen Campus-Platz anhand entsprechender Fassadengestaltung vorzunehmen. Die Planung ist bei Fortführung insbesondere hinsichtlich der Nutzung, Materialität, Ausführungsdetails und weiteren gliedernden Elementen (Vor- und Rücksprünge) in enger Abstimmung mit der Stadt zu konkretisieren.

Dachaufbauten

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Solaranlagen sind einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

Alternativ können Solaranlagen flächig ohne Aufständigung und ohne Begrünung auf bis zu 40 % der Dachflächen angebracht werden.

Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- technische Aufbauten
- Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen.

Bestandsbauten, insbesondere die auf dem Flurstück 4015 aufstehende Shed-Halle, sind von den vorstehenden Verpflichtungen ausgenommen.

Werbeanlagen

Elemente der Außensignaletik und Werbeanlagen sind vor Erstellung bzw. vor Einreichung eines Bauantrags einvernehmlich mit der Stadt anhand von Bauzeichnungen abzustimmen.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Gebäudeoberkanten und Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie Fremdwerbung.

Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Je Werbeanlage ist eine maximale Fläche von bis zu 12 m² zulässig. Auf die Fassade aufgebrachte Werbeanlagen müssen aus Einzelbuchstaben bestehen. Stehschilder sind nicht zulässig.

Fahnen und andere freistehende Werbeanlagen sind nur auf privater Grundstücksfläche und nur auf den zur Schwieberdinger Straße und zur Lorenzstraße gerichteten Grundstücksseiten zulässig. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage beträgt 9 m².

Mülltonnenstandplatz

Der in **Anlage 2** (Seite 3) dargestellte Mülltonnenstandplatz östlich des zentralen Campusplatzes ist unterirdisch anzulegen.

Einfriedungen und Tore

Einfriedungen im Gewerbegebiet sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Davon abweichend sind eine Einfriedung zum türkischen Konsulat im Bereich des Gebäudes Lorenzstraße 7 - 9 sowie eine Einfriedung der privaten Grünfläche entlang der Schwieberdinger Straße bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig, wenn sie in einer Pflanzung geführt wird. Zwischen den Flurstücken 4024/9 und 4023/1 dürfen keine Einfriedungen erstellt werden.

Tore sind im Gewerbegebiet nur an den in **Anlage 7** rot dargestellten Bereichen zulässig.

Die maximale Höhe der Tore darf 2,0 m betragen. Die Tore müssen über die gesamte Breite der privaten Verkehrsfläche vollständig im Boden oder in den angrenzenden Gebäuden versenkbar bzw. unsichtbar geparkt sein. Permanent feststehende Elemente sind nicht zulässig. Die Tore dürfen nicht blickdicht ausgeführt werden. Die Gestaltung der Tore ist einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.

In der privaten Grünfläche ist ein Tor und ein Drehkreuz zur Marconistraße hin in einem Abstand von mindestens 2,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die maximale Höhe des Tores darf 2,0 m betragen. Das Tor darf nicht blickdicht ausgeführt werden. Die Gestaltung des Tores und des

Drehkreuzes ist einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.

Alle Tore sind im Hinblick auf das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mindestens von 6:00 bis 22:00 Uhr (Montag bis Freitag) offen zu halten.

5. Freiflächen, Gestaltung Campus-Platz und Niederschlagswassermanagement

Alle Außenanlagen, Frei- und Vegetationsflächen im Vertragsgebiet sind gemäß den unter Ziffer 2 (Projektverpflichtung) genannten Fristen und entsprechend den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans Zu 262 und den in **Anlage 2** (Seiten 3 - 4) dargestellten Freiflächenplänen auf Kosten des Eigentümers herzustellen und mit Ausnahme der unter Ziffer 2 genannten befristeten Anlagen dauerhaft zu erhalten.

Materialität und Gestaltung Freiflächen

Die Freiflächen sind auf Grundlage der in **Anlage 2** (Seiten 3 - 4) dargestellten Freiflächenpläne und der in **Anlage 2** (Seite 5) beschriebenen Materialien auszuführen. So sind die Bordsteine und die Steinplatten der Bürgersteige in beige Granit (oder gleichwertigem Naturstein), die Fahrbahnen aus Porphyr-Pflaster (oder gleichwertigem Naturstein) und die Platzfläche als wassergebundene Oberfläche herzustellen.

Davon ausgenommen sind der Gehweg längs der Lorenzstraße sowie der Geh-/Radweg längs der Schwieberdinger Straße. Die Materialität der beiden vorgenannten Flächen ist in Abstimmung mit dem Tiefbauamt auf Basis der in Zuffenhausen in öffentlichen Verkehrsflächen üblichen Materialien festzulegen.

Für alle das Vertragsgebiet betreffenden Baugesuche ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vor Einreichung des Bauantrags der Stadt rechtzeitig vorzulegen. Form und Inhalt des Freiflächengestaltungsplans richten sich nach dem Merkblatt „Bauvorhaben und Bäume“ der Stadt unter Berücksichtigung des künftigen Bebauungsplans Zu 262 sowie den in **Anlage 2** beigefügten Freiflächenplänen (Seiten 3 - 4). Der Freiflächengestaltungsplan bedarf der Zustimmung der Stadt. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Vorgaben des Freiflächengestaltungsplans umzusetzen.

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme besonders zu schützen (DIN 18 920). Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen. Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen.

Zentraler Campus-Platz

Der zentrale baumbestandene Campus-Platz ist wesentlich für die Aufenthaltsqualität des „Campus Urbanic“. Die Platzgestaltung umfasst mindestens 20 Bäume und die in **Anlage 2** (Seiten 3 - 4) dargestellte Wasserfläche (ca. 15 m²). Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. WLAN-Masten sind auf dem Campus-Platz und den unmittelbar angrenzenden privaten Verkehrsflächen nicht zulässig.

Flurstücke 4023/1 sowie 4024/9

Die Flurstücke 4023/1 und 4024/9 sind als private Grünfläche in parkartigem Charakter mit mindestens 20 Einzelbäumen zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen. Die baumüberstandene Grünfläche ist als extensive, kräuter- und blütenreiche Wiese zu entwickeln. Der Anteil an Blütenpflanzen im Saatgut muss dabei mindestens 60 % betragen. Die Anlage der privaten Grünfläche ist als Kompensationsmaßnahme für die Abweichungen zur Dachbegrünung bzw. Dachflächengestaltung im Baufeld II notwendig.

Niederschlagswassermanagement

Das überschüssige nichtschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu bewirtschaften. Eine Bewirtschaftung über Versickerungsanlagen ist nicht zulässig. Die ordnungsgemäße Funktion ist der Stadt durch eine Bestätigung des Bauleiters nachzuweisen.

6. Nutzungen

In den Erdgeschosszonen sind neben Büroflächen zur Belebung des Campus-Platzes nachfolgende Nutzungen umzusetzen. Im Baufeld I sind Besprechungsräume, im Baufeld II ein Café und ein Laden (zur Versorgung des Gebiets), im Baufeld III das Betriebsrestaurant und in den Baufeldern IV und VI jeweils ein Betriebskindergarten unterzubringen. Größe und Lage der Flächen in Zwischenphase und Endzustand sind in **Anlage 2** (Seiten 7- 8) dargestellt.

7. Erschließung, Stellplätze und Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird durch den motorisierten Verkehr ausschließlich über die Lorenzstraße erschlossen. Eine Erschließung durch das Wohngebiet über die Marconistraße/Waldäckerstraße ist nicht möglich. Dies ist auch dauerhaft baulich so auszugestalten.

Des Weiteren ist eine Vorfahrt im Bereich des Baufeldes II an der Schwieberdinger Straße und eine Bushaltestelle (Schwieberdinger Straße) zulässig.

Der ruhende Verkehr soll im Wesentlichen unterirdisch untergebracht werden. Die Erschließung der Tiefgarage mit maximal 650 Stellplätzen erfolgt über die Lorenzstraße.

Im Endzustand (nach Realisierung der Baufelder I, II, III, IV und VI) sind im gesamten Vertragsgebiet nur bis zu maximal 8 oberirdische barrierefreie Besucher- und Behindertenparkplätze möglich, die von der Lorenzstraße erschlossen werden.

Die oberirdische Interims-Stellplatzanlage (siehe **Anlage 2**, Seiten 12 und 13) ist gemäß den unter Ziffer 2 (Projektverpflichtung) genannten Fristen und der in **Anlage 2** (Seiten 3, 12 und 13) dargestellten Freiflächenpläne mit maximal 90 Stellplätzen einschließlich der Baumpflanzungen und eines temporär eingehausten Tiefgaragenzugangs (siehe Ziffer 6) sowie eines zweiten Entfluchtungstreppenaufgangs östlich den Gebäuden Lorenzstraße 7 und 9 und westlich des Gebäudes Waldäckerstraße 46 herzustellen und maximal für die in Ziffer 2 genannte befristete Dauer von maximal zehn Jahren (also bis September 2031) zu nutzen. Die Erschließung der Interims-Parkplätze ist ausschließlich über die Lorenzstraße zulässig. Die Stellplätze sind ohne Höhenversatz zum zentralen Campus-Platz herzustellen (siehe **Anlage 2**, Seiten 12-14). Der Stellplatzbereich ist mit mindestens 16 standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) zwischen den Stellplatzreihen zu begrünen. Baumquartiere müssen eine offene Pflanzfläche aufweisen. Der durchwurzelungsfähige Untergrund muss gemäß den Darstellungen der **Anlage 2** Seite 13 hergestellt werden. Es ist ein ausreichender Raum zur artspezifischen Entwicklung der Einzelbäume vorzusehen. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ziel ist es, den Bereich nach Ablauf der Befristung gemäß den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans Zu 262 zu bebauen (siehe Ziffer 2).

Der Tiefgaragenzugang ist gemäß den unter Ziffer 2 (Projektverpflichtung) genannten Fristen und entsprechend des in **Anlage 2** (Seite 3) dargestellten Freiflächenplans als räumlicher Abschluss des zentralen Campus-Platzes zu den Interims-Stellplätzen für die Dauer der Nutzung der Interims-Stellplatzanlage einzuhausen. Die Abmessungen, Materialität und Fassadengestaltung des temporär eingehausten Tiefgaragenzugangs orientieren sich an dem in **Anlage 2** (Seiten 12-14) dargestellten Entwurf. Der Tiefgaragenzugang und der zweite Entfluchtungstreppenaufgang sind im Falle einer Bebauung des Baufeldes III in diese zu integrieren (siehe **Anlage 2** Seite 12). Der zweite Entfluchtungstreppenaufgang ist im Hinblick auf gestalterische Qualität und Materialität vergleichbar mit dem temporär eingehausten Tiefgaragenzugang herzustellen.

Es sind keine Stellplätze östlich des Gebäudes Waldäckerstraße 46 zulässig.

Der Eigentümer verpflichtet sich, in Zusammenarbeit mit dem/den späteren Nutzer(-n) der Baufelder I und II bis zum Satzungsbeschluss ein umfassendes Mobilitätskonzept zu erstellen, das zur Vermeidung, Verlagerung und umweltverträglichen Gestaltung des Personenverkehrs dient. Auf Grundlage einer detaillierten Analyse, wie beispielweise einer Mobilitätsbefragung, ist ein zielgruppenorientiertes Maßnahmenportfolio zu entwickeln, welches alle Verkehrsträger berücksichtigt und verpflichtende zeitliche Angaben zur Umsetzung der einzelnen Maßnahmen beinhaltet. In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung des Bauvorhabens sollen die zukünftigen Mieter, Beschäftigten, Kunden und Besucher etc. für eine umweltfreundliche Mobilität sensibilisiert werden und damit eine Veränderung des individuellen Mobilitätsverhaltens angestoßen werden. Der Eigentümer leistet dadurch einen Beitrag für den vom und zum Standort fließenden Verkehr. Das Mobilitätskonzept ist mit den dafür verantwortlichen Stellen der Landeshauptstadt Stuttgart vor Satzungsbeschluss abzustimmen. Das Amt für Umweltschutz (36-2) bietet hierzu umfangreiche Informationen an und unterstützt bei der Erstellung und Umsetzung des Mobilitätskonzeptes. Das Mobilitätskonzept ist im Laufe der Neubebauung der weiteren Baufelder im Zusammenwirken mit den sich dort ansiedelnden Nutzern bzw. bei Änderung/ vertraglicher Verlängerung bestehender Mietverhältnisse fortzuschreiben.

8. Energiekonzeption

Der Eigentümer verpflichtet sich, die neuen Gebäude im Vertragsgebiet so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 20 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i. d. F. vom 24. Oktober 2015 mit den seit 1. Januar 2016 geltenden Anforderungen reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 30 % zu unterschreiten.

Der Eigentümer legt bei Fertigstellung der einzelnen Gebäude eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass die realisierten Gebäude den o. g. Anforderungen entsprechen (Nachweis erfolgt über Energieausweis). Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt der Eigentümer einmalig an die Stadt einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV 2016.

Unter Berücksichtigung der Festsetzung zur Dachbegrünung des künftigen Bebauungsplans Zu 262 verpflichtet sich der Eigentümer in Abstimmung mit

der Stadt, die Dachflächen der Baufelder III, IV und VI im Falle einer Neubebauung mit Photovoltaikanlagen auszurüsten. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die in der Zeit von April bis Oktober zwischen 9 und 16 Uhr verschattet sind sowie Dachflächen von Bestandsbauten (insbesondere die auf dem Flurstück 4015 aufstehende Shed-Halle)

Der Eigentümer ist berechtigt und verpflichtet, die Solaranlage eigenständig oder durch einen externen Betreiber zu errichten und für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahre zuzüglich des Inbetriebnahmejahrs zu betreiben.

Das Energiekonzept (Wärme und Strom) ist vor Umsetzung mit dem Amt für Umweltschutz (36-5) abzustimmen.

9. Staubminderungsplan und Lärmschutz für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb

Zur Vermeidung bzw. Verminderung der baubedingten Staubemissionen für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb, verpflichtet sich der Eigentümer, einen Staubminderungsplan mit Überwachungskonzept gemäß dem "Merkblatt zur Staubminderung auf Großbaustellen" der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz (Immissionsschutzbehörde) aufzustellen und entsprechend umzusetzen.

Das Merkblatt ist im Internet unter folgender Adresse erhältlich:

<http://www.stuttgart.de/img/mdb/publ/18230/54227.pdf>

Um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen, ist dafür zu sorgen, dass Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Es sind Vorkehrungen zu treffen, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Betrieb auf der Baustelle ist möglichst geräuscharm abzuwickeln. Zu diesem Zweck sind vorzugsweise Baumaschinen mit möglichst niedrigen Schallleistungspegeln einzusetzen und Abschirmmaßnahmen zu treffen. Zu den Abschirmmaßnahmen gehört auch eine - den Schallschutz der Anlieger berücksichtigende - Aufstellung der Baumaschinen. Bauherr, Bauunternehmer und Bauleiter haben beim Betrieb auf der Baustelle, insbesondere beim Betrieb von Baumaschinen, darauf zu achten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Im Übrigen ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Bau- lärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Beilage Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970) zu beachten.

Weiterhin ist die Verordnung der Landesregierung zur Verbesserung der Luftqualität in Gebieten mit hoher Luftschadstoffbelastung (Luftqualitätsverordnung-Baumaschinen) vom 15. Dezember 2015 im Zusammenhang mit der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift (VwV) zur Bestimmung zulässiger Partikelminderungssysteme (PMS) nach Luftqualitätsverordnung-Baumaschinen vom 5. Januar 2016 zu beachten. Die Verordnung ist zum 30. Dezember 2015 in Kraft getreten und sieht u. a. eine stufenweise Einführung von Emissionsanforderungen vor.

Weitere Informationen sowie der Text der Verordnung und der Verwaltungsvorschrift sind unter folgender Adresse abrufbar:

<http://mvi.baden-wuerttemberg.de/de/mensch-umwelt/luftreinhaltung/emissionen/>.

10. Kanal-, Erschließungs- und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a - c Baugesetzbuch (BauGB)

Der Eigentümer verpflichtet sich, die Kanalbeiträge auf Verlangen der Stadt (Stadtmessungsamt) durch einen gesonderten Ablösungsvertrag abzulösen.

Gesetzliche Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge bleiben vorbehalten.

11. Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern

Im Planbereich sind Versorgungsleitungen vorhanden. Der Eigentümer verpflichtet sich, bei der Planung und Ausführung seiner Bauvorhaben die Anlagen der Leitungsträger auf den Grundstücken der Stadt zu berücksichtigen. Der Eigentümer stimmt sich beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen mit den Leitungsträgern und Versorgungsunternehmen ab und verpflichtet sich, bei der Umsetzung des Planungsvorhabens die Anlagen der Leitungsträger und Ver- sowie Entsorgungsunternehmen zu berücksichtigen. Der Eigentümer verpflichtet sich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mit Versorgungsunternehmen (z. B. Deutschen Telekom AG, Netze BW GmbH, Unitymedia GmbH und Tiefbauamt der Stadt) frühzeitig abzustimmen. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen erhebt der Eigentümer die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei den Versorgungsunternehmen. Falls trotzdem eine Verlegung bzw. Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind den Leitungsträgern und Ver- sowie Entsorgungsunternehmen die dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Die Stadt ist berechtigt, außerhalb von Baumstandorten ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen im Vertragsgebiet zu erstellen bzw. erstellen zu lassen. Gegebenenfalls sind Leitungsschutzmaßnahmen vorzusehen, um Vegetationspflanzungen ermöglichen zu können.

Entlang der Lorenzstraße ist die Einlegung insbesondere von unterirdischen Leitungen im Bereich des dort festgesetzten Leitungsrechts (lr) zulässig.

12. Flächenabtretung

Der Eigentümer beabsichtigt, die im Entwurf des künftigen Bebauungsplans Zu 262 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche für die Verbreiterung des Gehweges auf südlichen Seite der Schwieberdinger Straße um ca. 3,5 m unverzüglich nach dem Satzungsbeschluss kostenfrei an die Stadt abzutreten, damit diese auch für den Radverkehr sowie eine Busspur genutzt und Bäume gepflanzt werden können.

In **Anlage 3** ist die Flächenabtretung einsehbar. Für die Flächenabtretung soll ein entsprechender Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt (Liegenschaftsamt) nach Wirksamwerden dieses städtebaulichen Vertrages (Inkrafttreten des Bebauungsplans Zu 262 oder Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB, vgl. Ziffer 18) abgeschlossen werden.

13. Erschließungsmaßnahmen und Baudurchführungsvertrag, Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

Der Eigentümer verpflichtet sich, vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Zu 262 bzw. vor Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB mit der Stadt (Tiefbauamt) einen Baudurchführungsvertrag abzuschließen. Darin werden alle durch das Bauvorhaben erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (u. a. Umbau von Straße und Gehweg, Verlegung Bushaltestelle, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Markierungen, Baumpflanzungen, Verkehrseinrichtungen, öffentliche Entwässerung), die Anpassungen an den Bestand und die Herstellung und Unterhaltung der mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Flächen geregelt. Die anfallenden vorgenannten Kosten (Planung und Herstellung) übernimmt der Eigentümer bis zu einem Betrag Rd-Nr. 5.

Die Unterhaltung der gr/fr/lr-Fläche entlang der Lorenzstraße (siehe **Anlage 4**) geht nach endgültiger Herstellung auf die Stadt über. Der Eigentümer stimmt einer öffentlichen Widmung dieser Fläche nach dem Straßengesetz für BW zu.

Die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (während der Öffnungszeiten der Tore; siehe Ziffer 4 a. E.: Montag bis Freitag von 6:00 bis 22:00 Uhr) belasteten Flächen (Verbindung von der Marconi- zur Lorenzstraße sowie Schwieberdinger Straße) sind in **Anlage 3** als gr-Fläche kenntlich gemacht und in **Anlage 4** als gr und gr1-Flächen festgesetzt. Die Unterhaltung dieser vorgenannten Fläche erfolgt durch den Eigentümer; dieser trägt auch die anfallenden Kosten.

Um die Herstellung des Geh- und Radweges und des Leitungsrechts an der Lorenzstraße sowie der Gehrechtsflächen gemäß Ziffer 13 Abs. 3 Satz 1 und die Durchwegung im Vertragsgebiet für die Allgemeinheit sicherzustellen, ist auf Verlangen der Stadt dieses Recht durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt im Grundbuch zu sichern. Der Eigentümer verpflichtet sich, an der Eintragung mitzuwirken. Die Einräumung dieser Rechte/Belastungen erfolgt unentgeltlich. Im Bebauungsplan Zu 262 sind diese Flächen mit gr/fr/lr, gr und gr1 festgesetzt. Eine Begeh- bzw. Befahrbarkeit für Fußgänger bzw. Radfahrer ist stets zu gewährleisten. Der Eigentümer kann die Löschung der Dienstbarkeit verlangen, wenn eine zukünftige Bebauungsplanänderung eine rechtliche Sicherung nicht mehr erfordert. Die Stadt verpflichtet sich, an der Löschung mitzuwirken. Die Löschung dieser Rechte/Belastungen erfolgt für den Eigentümer unentgeltlich.

Der Eigentümer ist berechtigt, auf den Flächen gemäß Ziffer 13 Absatz 3 Satz 1 einen Platzverweis und ein Hausverbot bei Verstößen gegen die öffentliche Sicherheit und Ordnung auszusprechen und durchzusetzen. Der Eigentümer beabsichtigt eine Campus-Ordnung zu erlassen, die konform zu diesem Vertrag sein muss.

14. Vertragsstrafen

Verstößt der Eigentümer gegen die Bestimmungen der Ziffern 2 - 7, 9, 11 - 13 und 17 dieses städtebaulichen Vertrags, so ist die Stadt berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art und Schwere der Zuwiderhandlung richtet.

Der Eigentümer verpflichtet sich im Falle von Verstößen

- gegen die Bestimmungen der Ziffern 6, 9, 11, 12 und 17 zur Entrichtung einer Vertragsstrafe Rd-Nr. 6.
- gegen die Bestimmungen der Ziffern 2 - 5, 7 und 13 zur Entrichtung einer Vertragsstrafe Rd-Nr. 7.

Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Stadt nach Maßgabe des § 315 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Die Vertragsstrafe wird in diesem Fall unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Stadt unter Darlegung des Verstoßes nach billigem Ermessen schriftlich gegenüber dem Eigentümer festgesetzt. Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller vom Eigentümer zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe Rd-Nr. 8 nicht überschreiten.

Die Vertragsstrafe ist binnen vier Wochen zahlungsfällig, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung, wenn der Eigentümer die ihm von der Stadt schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist zur Einhaltung der Verpflichtungen schuldhaft fruchtlos verstreichen lässt.

Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an ist die Vertragsstrafe mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 in Verbindung mit § 288 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zu verzinsen. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat.

Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet den Eigentümer nicht von der Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

15. Vollstreckungsunterwerfung

Der Eigentümer unterwirft sich hinsichtlich der eingegangenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG).

Ausgenommen hiervon sind die unter Ziffer 2 genannte Projektverpflichtung für die Baufelder III, IV und VI sowie Ziffer 14 (Vertragsstrafen).

16. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

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

17. Rechtsnachfolger

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind seitens des Eigentümers an Dritte übertragbar. Die Rechte und Pflichten sind an den Dritten bzw. eventuellen Rechtsnachfolgern zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben. Der Eigentümer haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die betreffenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die gesamtschuldnerische Haftung gilt im Falle der Eigentumsübertragung nur insoweit, als dem Eigentümer die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist.

Bei einer Teilflächenveräußerung ist sicherzustellen, dass der jeweilige Erwerber von Teilflächen für noch nicht erfüllte Verpflichtungen des Eigentümers nach diesem städtebaulichen Vertrag gemeinsam mit dem Eigentümer gesamtschuldnerisch haftet.

18. Wirksamwerden des Vertrags

Die Voraussetzung zur Wirksamkeit dieses städtebaulichen Vertrags ist der entsprechende Beschluss der gemeinderätlichen Gremien. Nach erfolgter Beschlussfassung gilt weiterhin Folgendes:

Die Verpflichtungen, die der Eigentümer im vorliegenden städtebaulichen Vertrag übernimmt, werden erst wirksam, wenn der Bebauungsplan Zu 262 im Hinblick auf die Grundzüge der Planung zumindest im Wesentlichen in der Fassung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung gemäß § 33 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt wird. Sie bleiben solange gehemmt, solange ein Rechtsbehelf oder Rechtsmittel Dritter gegen den Bebauungsplan und/oder eine auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung – auch eine solche gemäß § 33 Baugesetzbuch (BauGB) – anhängig sind. Eine Hemmung tritt nicht ein, wenn der Eigentümer trotz eines eingelegten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittels mit dem Bau beginnt.

Die Ziffern 1, 7 Abs. 8 (Mobilitätskonzept), 9 - 11 und 13 Abs. 1 sowie 14 - 18 treten in jedem Fall mit Vertragsschluss in Kraft und bleiben von einer etwaigen Hemmung ausgenommen.

Die Verpflichtungen des Eigentümers aus diesem städtebaulichen Vertrag gelten solange fort, bis diese erfüllt sind oder deren Erfüllung – insbesondere aufgrund einer künftigen Bebauungsplanänderung – unmöglich wird. Hierbei ist jede Regelung bzw. Verpflichtung im Einzelfall gesondert zu betrachten. Dies gilt nur, sofern der Eigentümer die Unmöglichkeit nicht zu vertreten hat.

19. Vertragsausfertigung

Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Der Eigentümer erhält zwei, die Stadt erhält eine Ausfertigung.

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Vertragsgebiet mit roter Bandierung
Anlage 2: Anlage zum städtebaulichen Vertrag Studio di Architettura vom 8. Juli 2020
Anlage 3: Grunderwerb und Gehrecht
Anlage 4: Bebauungsplan Zu 262 mit Text, Stand 26. Juni 2020
Anlage 5: Übersicht Baufelder
Anlage 6: Übersicht Fassadenmaterialität Baufeld I und II
Anlage 7: Übersichtsplan versenkbare Zugangstore

Stuttgart, 27. Juli 2020

Stuttgart, 24. August 2020

.....gez. Hans-Peter Fritz.....

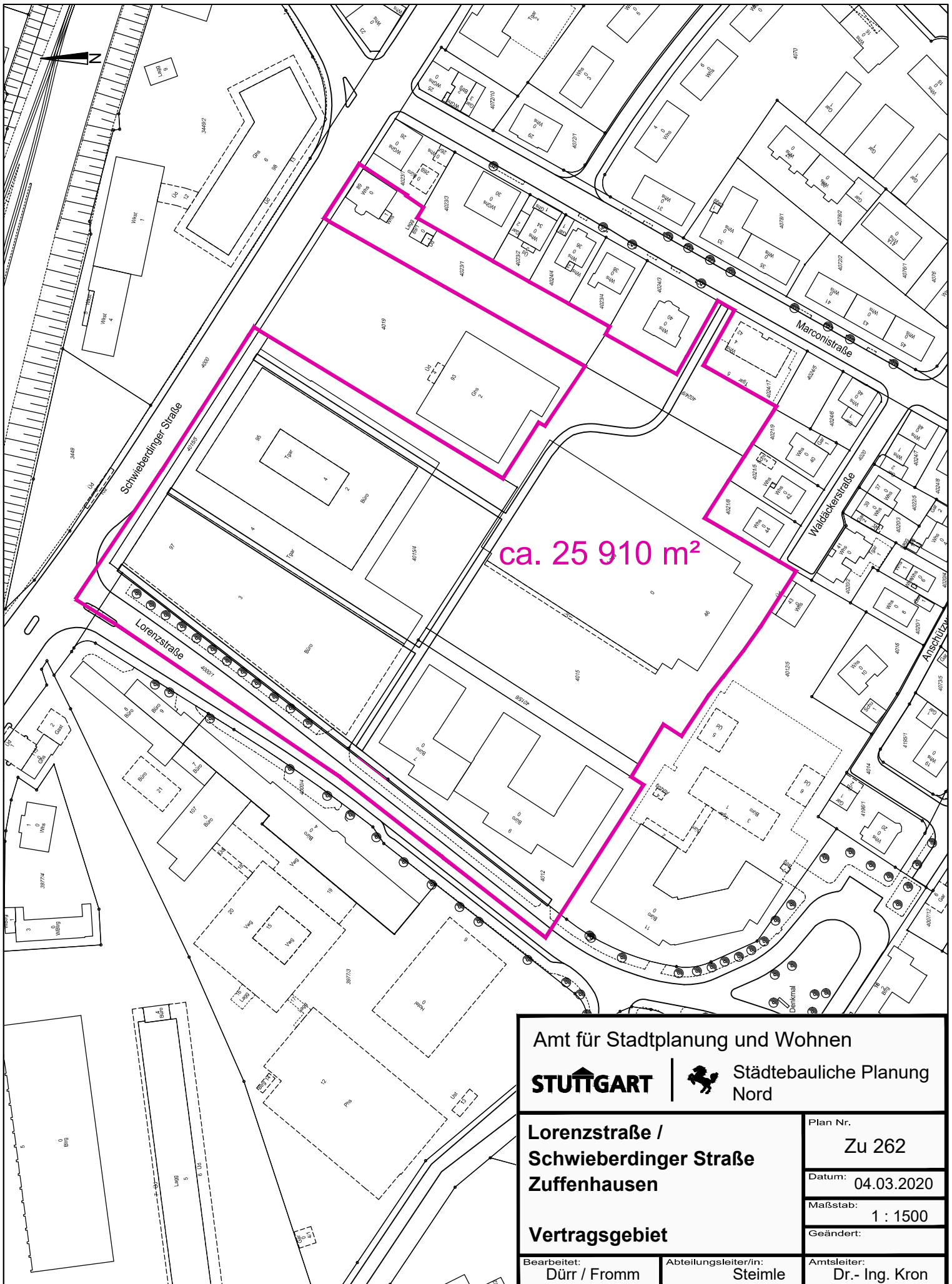
1. Fritz OHG Spedition
Hans-Peter Fritz
Robert Fritz

.....gez. Kron.....


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

.....gez.....

2. Rd-Nr. 4



ca. 25 910 m²

Amt für Stadtplanung und Wohnen		
STUTTGART	 Städtebauliche Planung Nord	
Lorenzstraße / Schwieberdinger Straße Zuffenhausen	Plan Nr. Zu 262	
	Datum: 04.03.2020	
Vertragsgebiet	Maßstab: 1 : 1500	
	Geändert:	
Bearbeitet: Dürr / Fromm	Abteilungsleiter/in: Steimle	Amtsleiter: Dr.- Ing. Kron

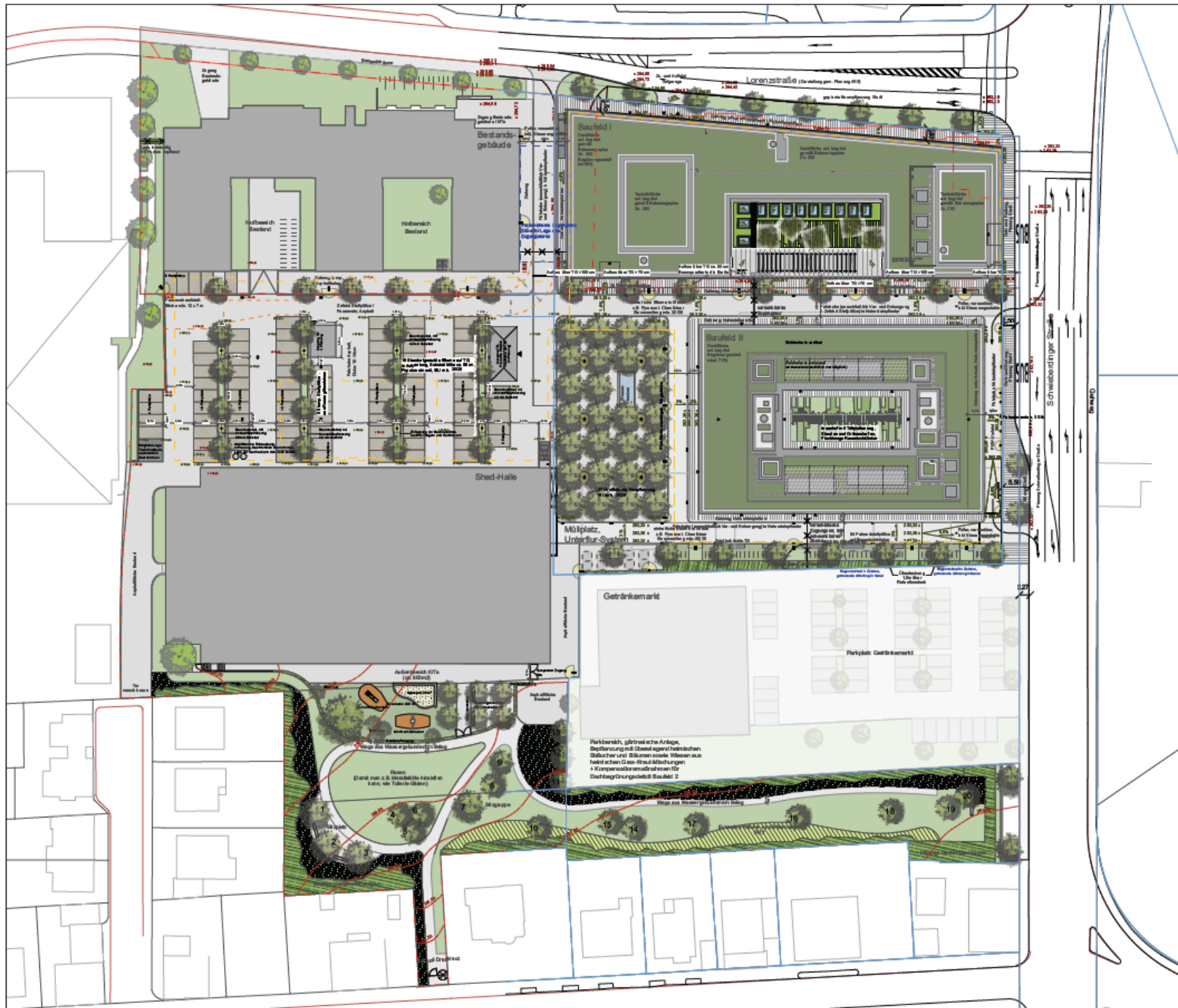
Campus Urbanic

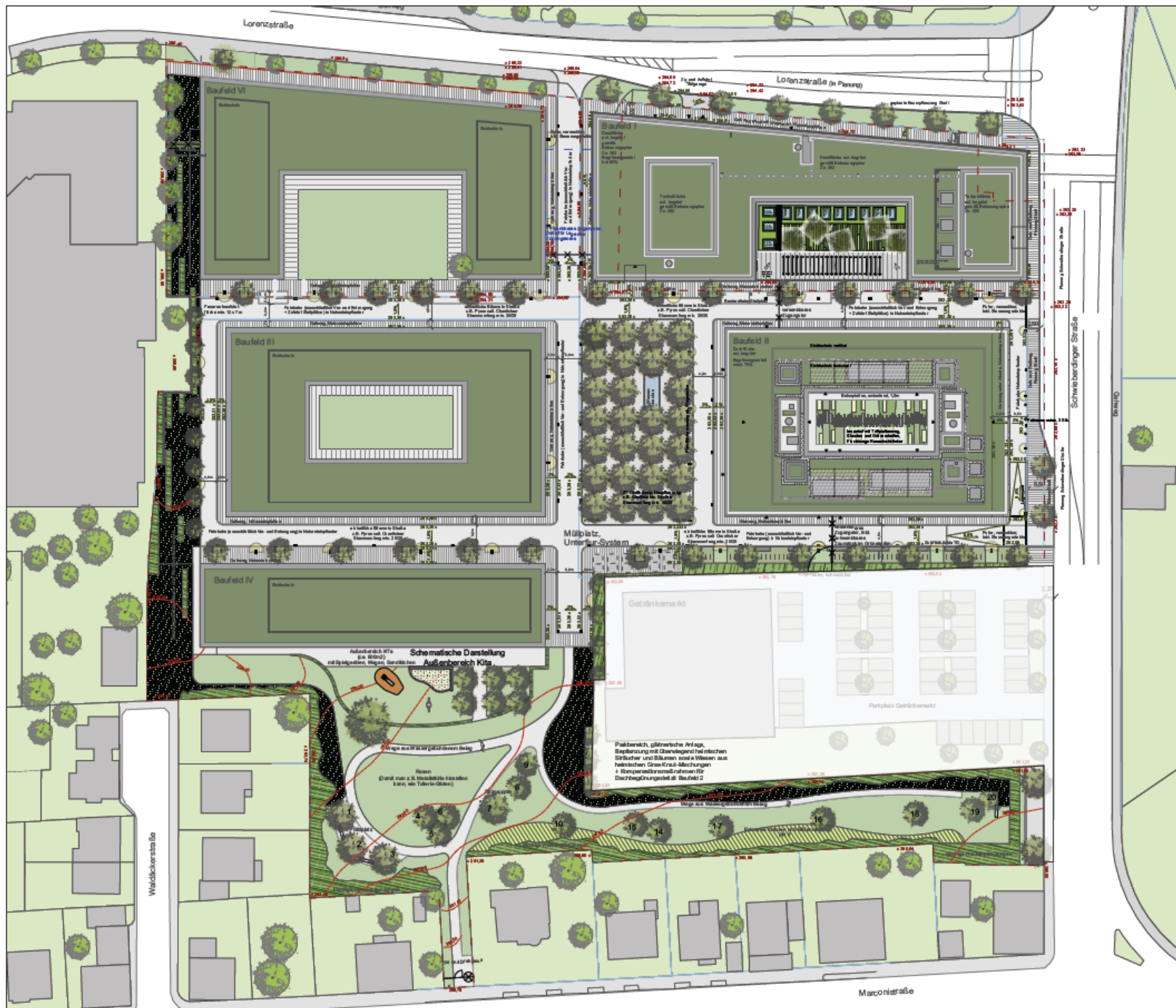
Stuttgart-Zuffenhausen

Anlagen zum städtebaulichen Vertrag

08. Juli 2020

Masterpläne Freiflächen





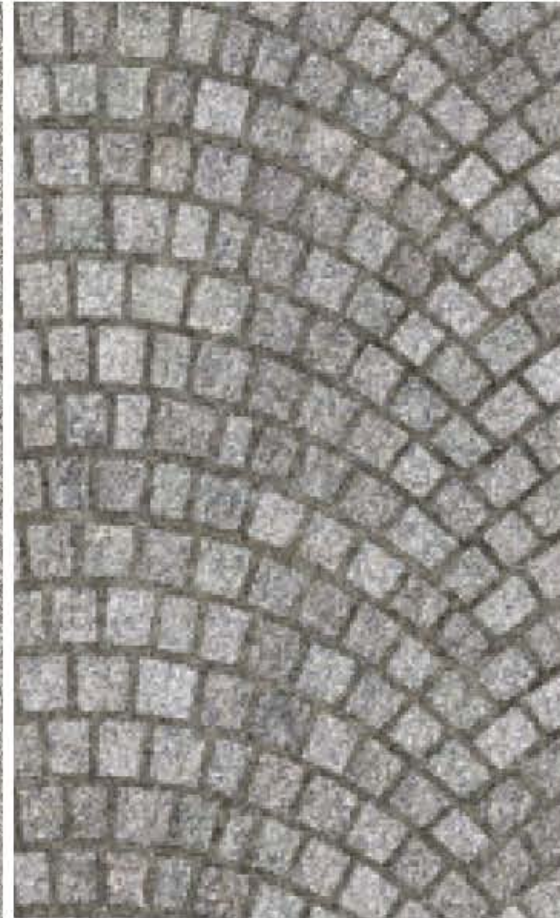
Bordsteine:
beiger Granit
oder gleichwertiger Naturstein



Bürgersteige:
Steinplatten,
beiger Granit
oder gleichwertiger Naturstein



Fahrbahnen:
Naturstein-Pflaster
(z. B. Porphyr-Pflaster)



Platzfläche:
Wassergebundene Oberfläche

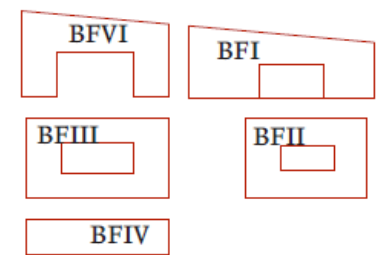


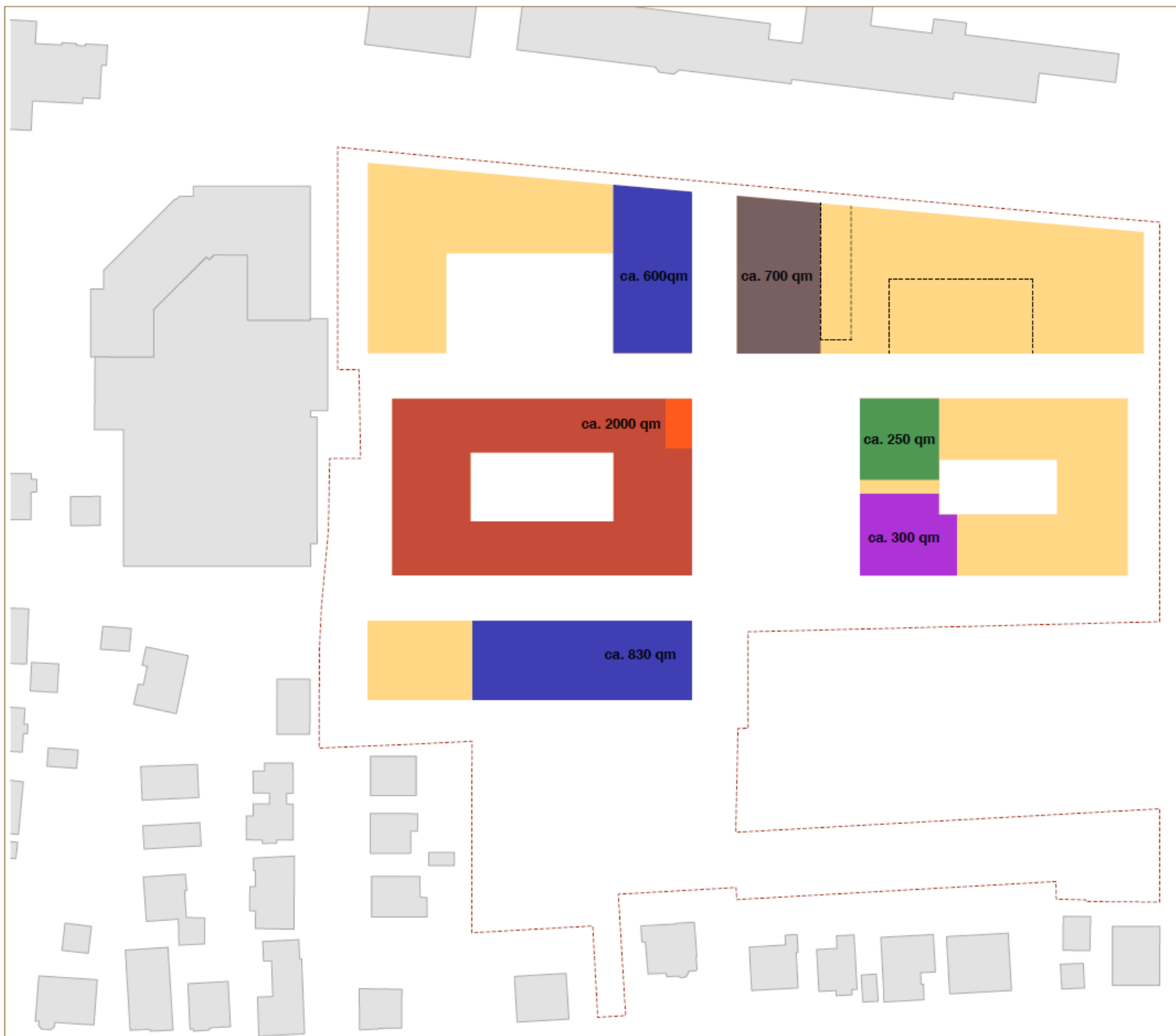
Entwicklungsphasen und Erdgeschossnutzungen



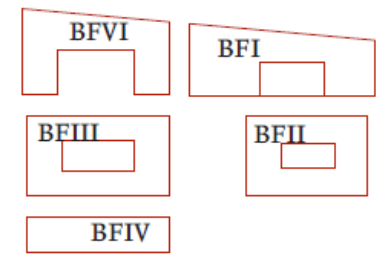
- Büro
- Archiv
- Betriebsrestaurant
- Café
- Laden (zur Versorgung des Gebiets)
- Kindergarten (im Parterre)
- Kindergarten
- Besprechungsräume
- Eingang Tiefgarage

- Interims-Stellplatzanlage
(befristet auf max. 10 Jahre nach
Fertigstellung)

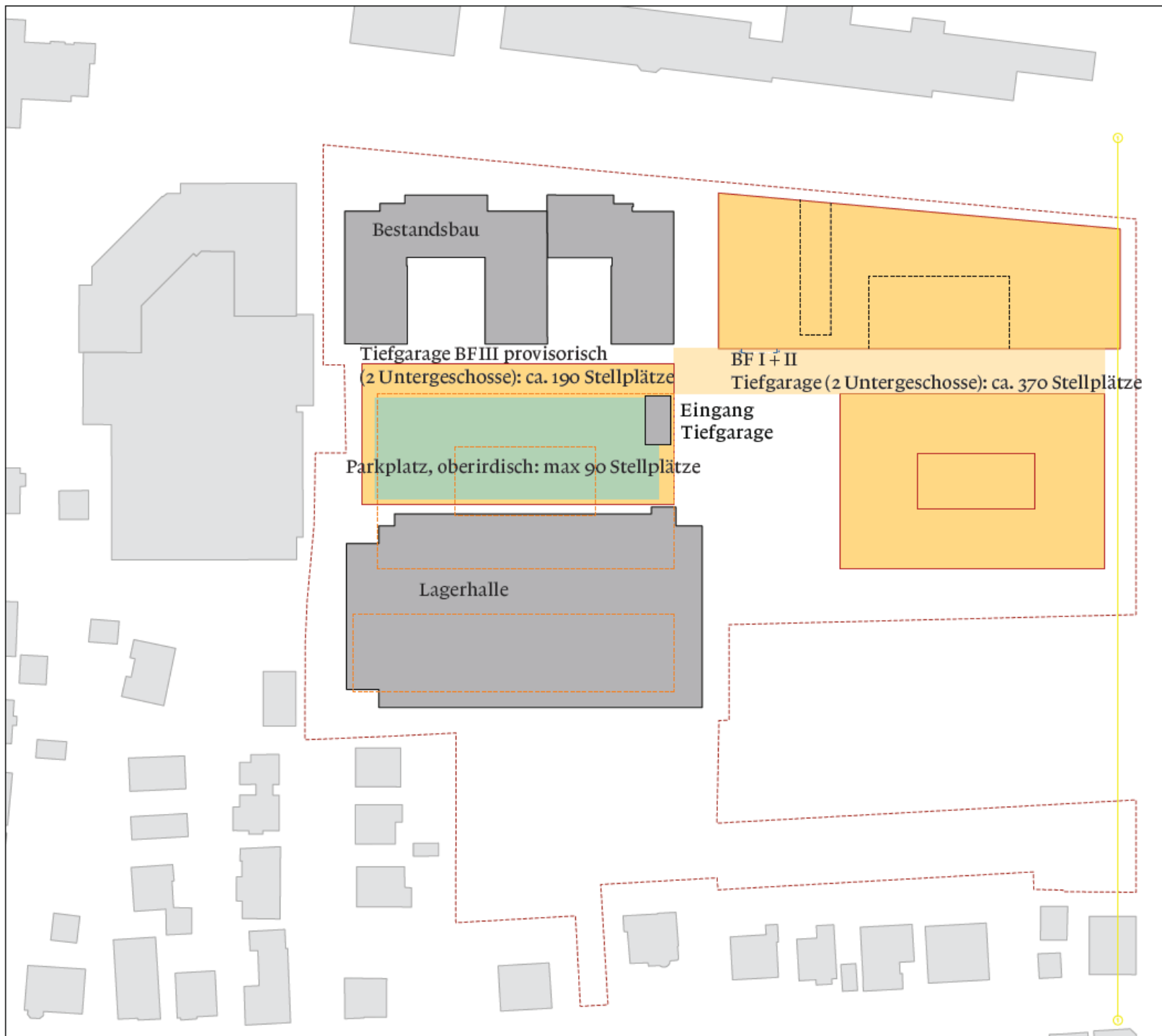




- Büro
- Betriebsrestaurant
- Café
- Laden (zur Versorgung des Gebiets)
- Kindergarten
- Besprechungsräume
- Eingang Tiefgarage



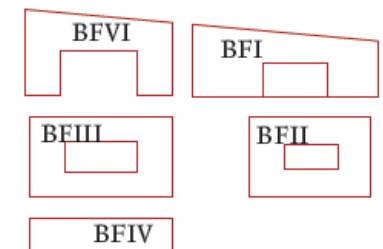
Entwicklung Stellplätze

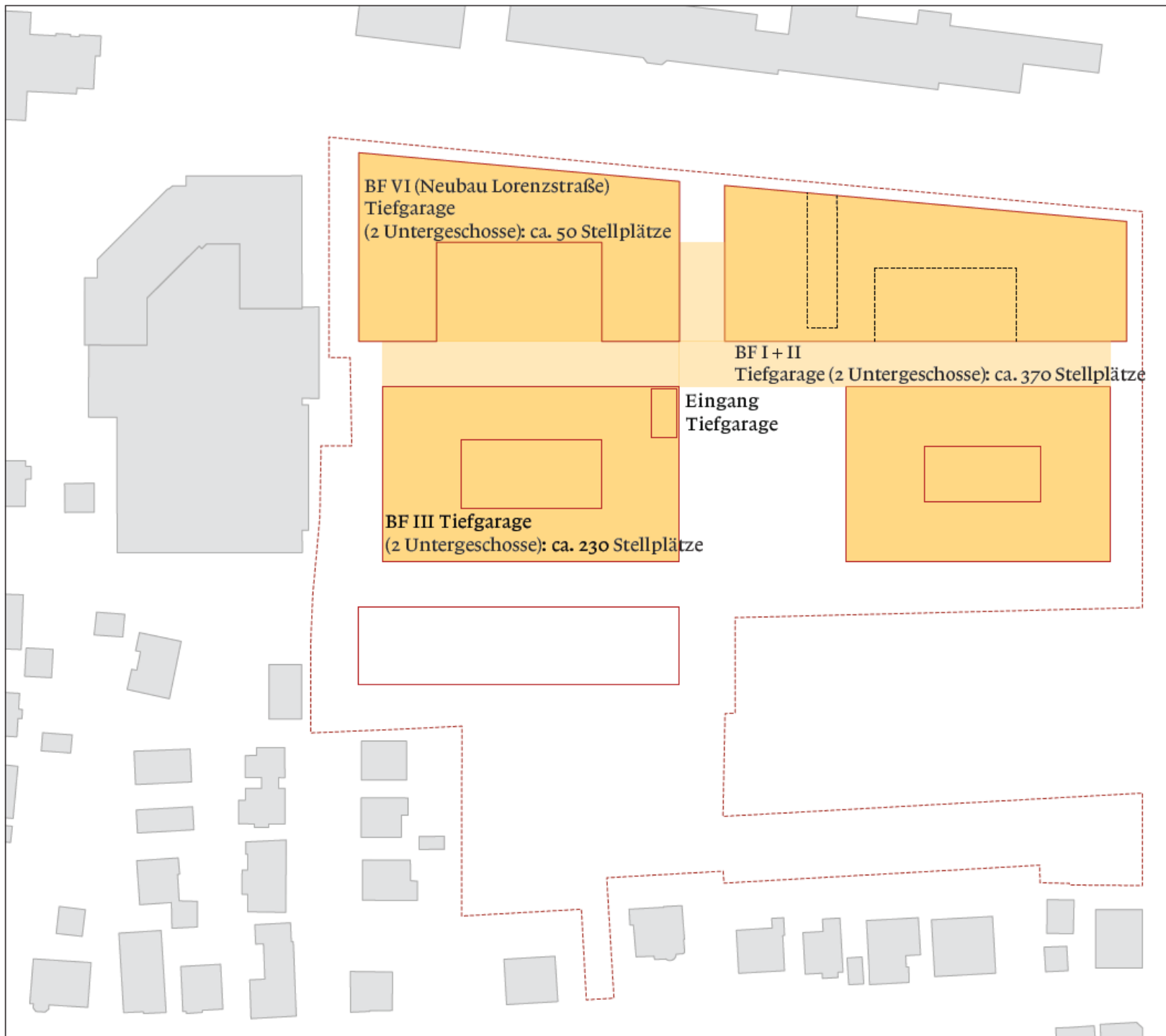


Phase 1

- Tiefgarage BF I + II: ca. 370
- Tiefgarage BFIII provisorisch : ca. 190
- Interims-Stellplatzanlage: 90 Stellplätze (befristet auf 10 Jahre)
- = Gesamt: max 650


- Tiefgarage
- Interims -Stellplatzanlage (befristet auf max. 10 Jahre nach Fertigstellung)

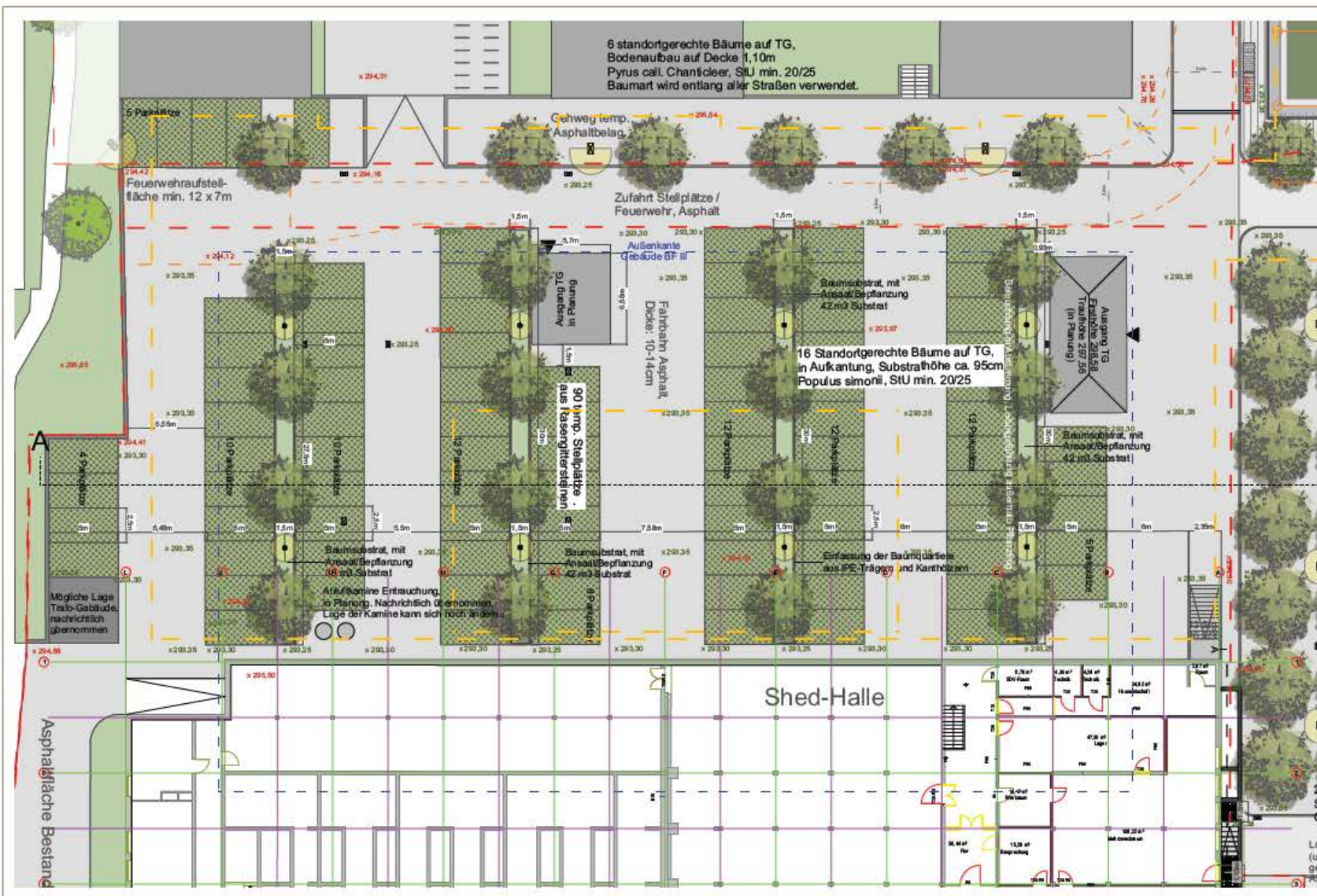


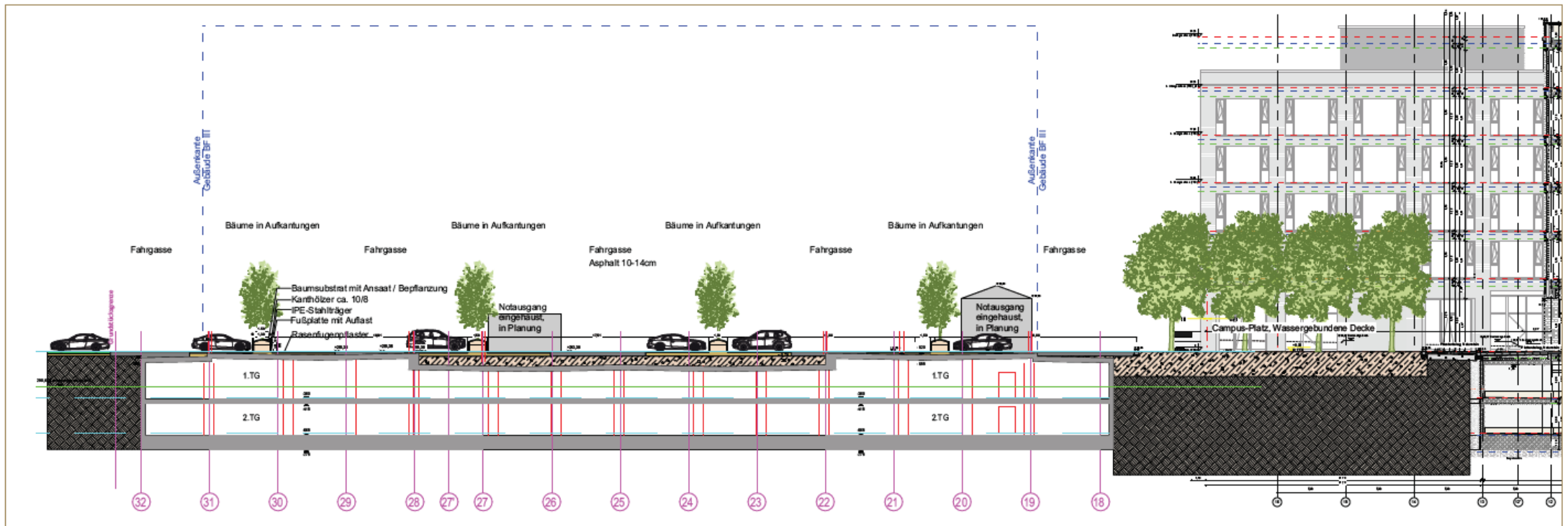


Phase 3

- Tiefgarage BF I + II: ca. 370
 - Tiefgarage BF III: ca. 230
 - Tiefgarage BF VI
(Neubau Lorenzstraße): ca. 50
- = Gesamt: max 650

 Tiefgarage

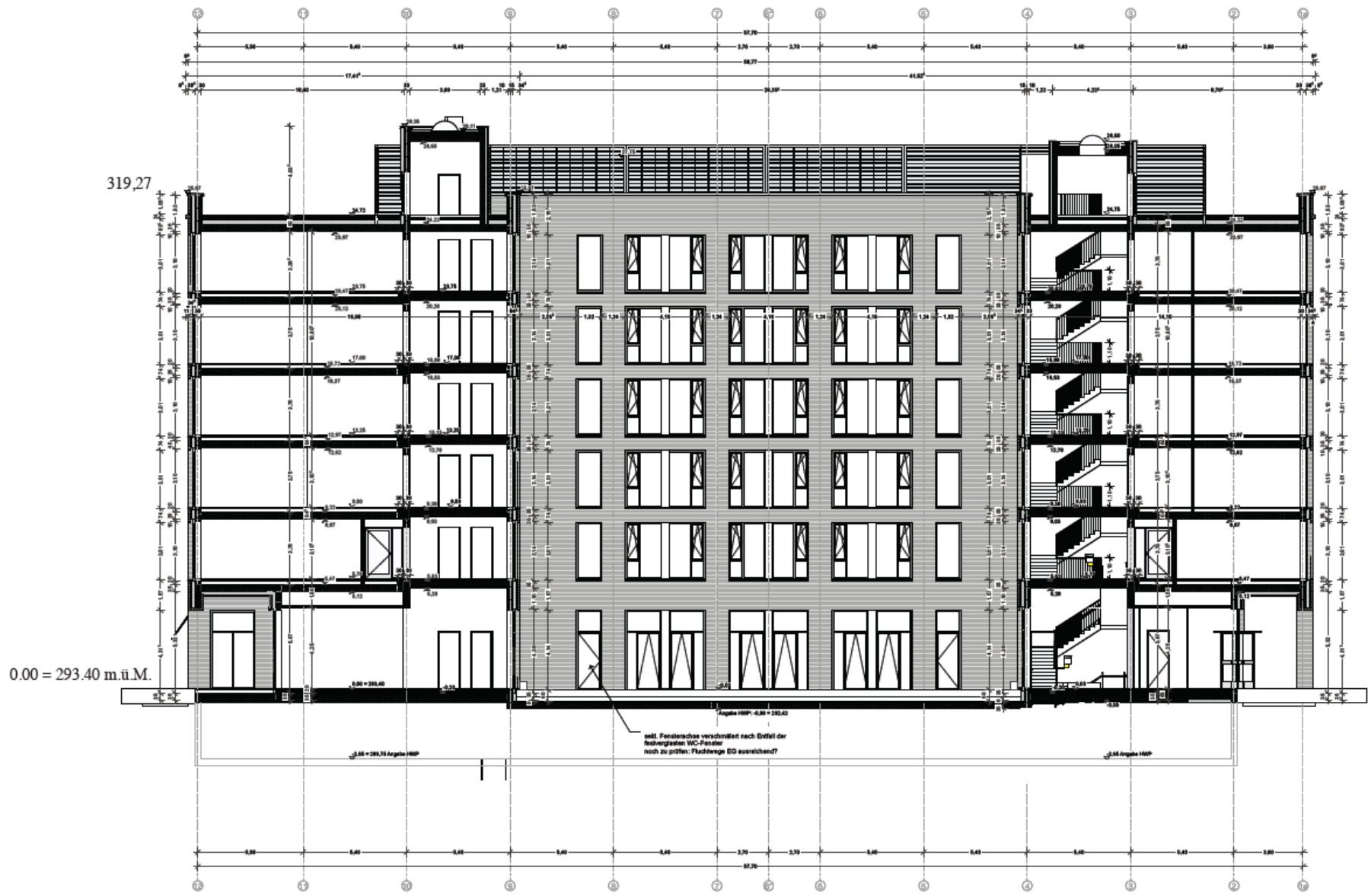


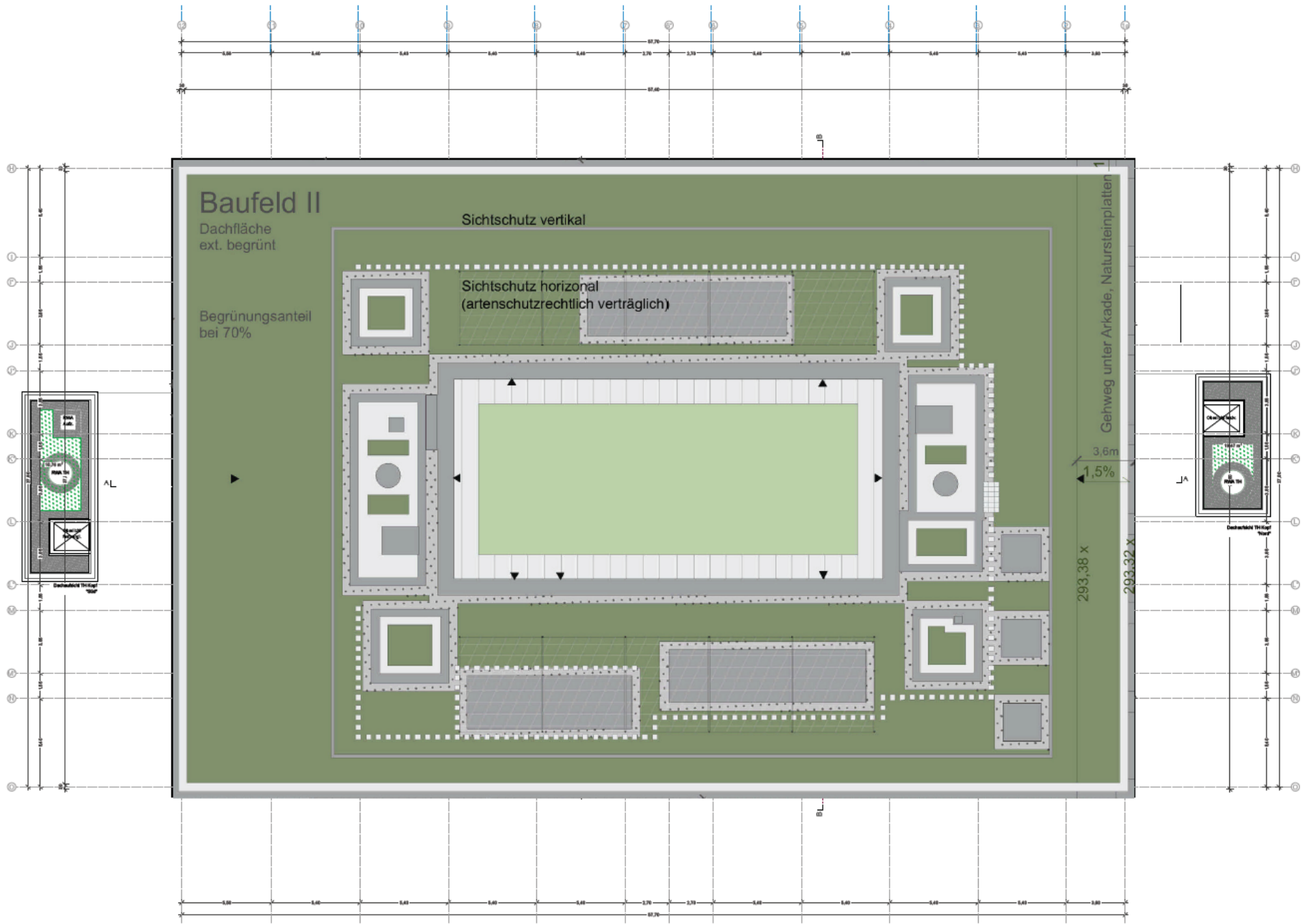




Baufeld II Dacheinhausung

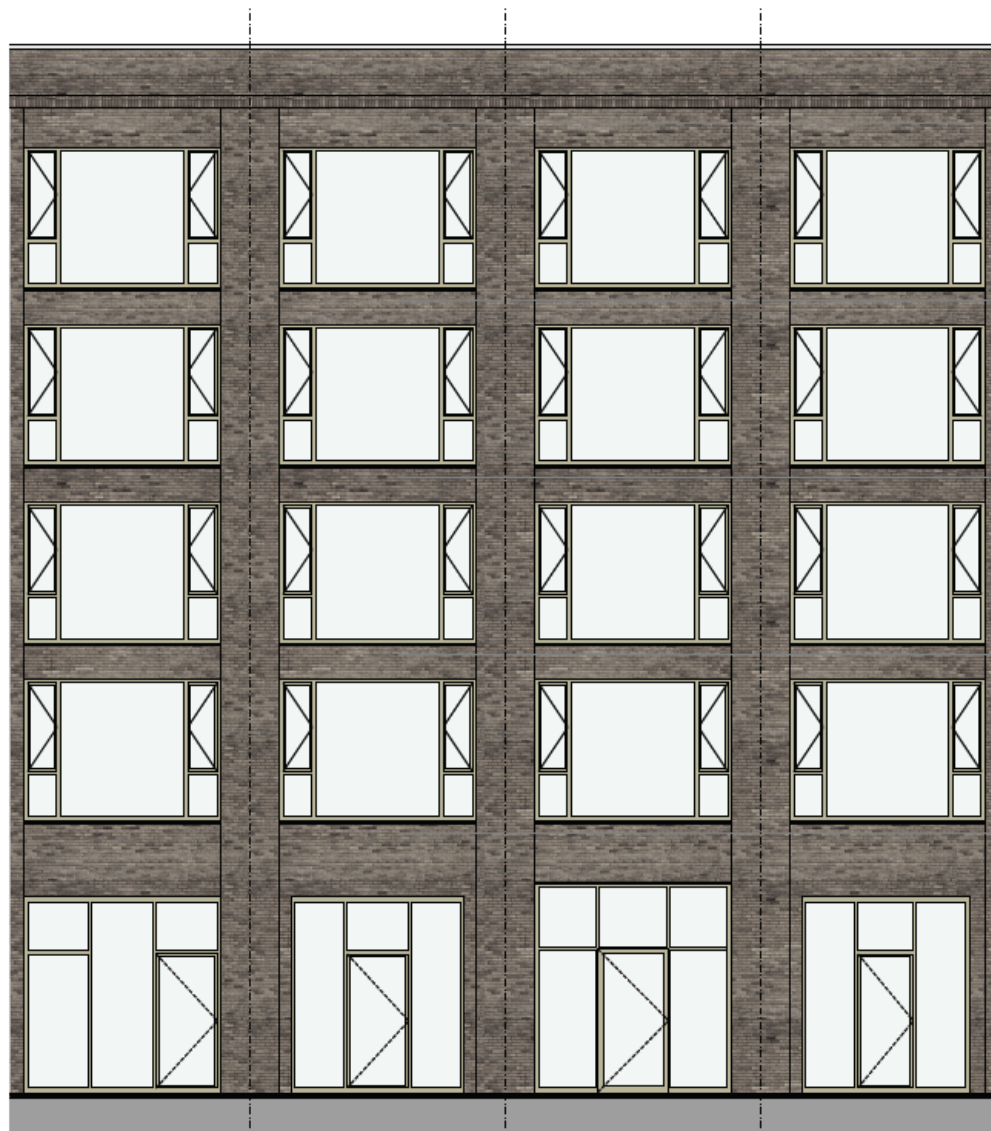




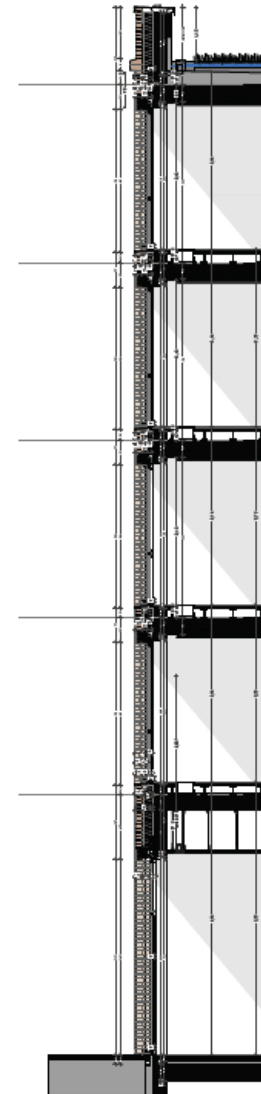




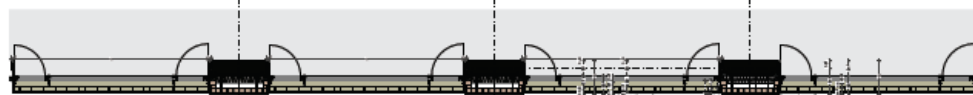
Fassadendetail BFI-BFII



Ansicht



Schnitt

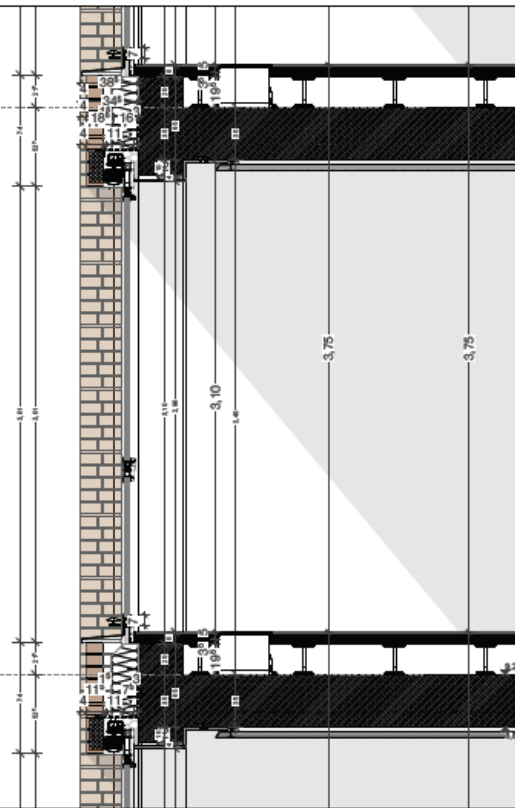


Grundriss

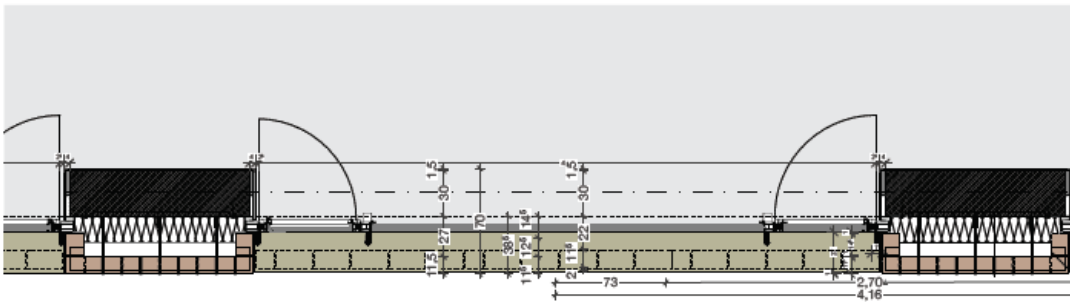
BFI, Ausschnitt



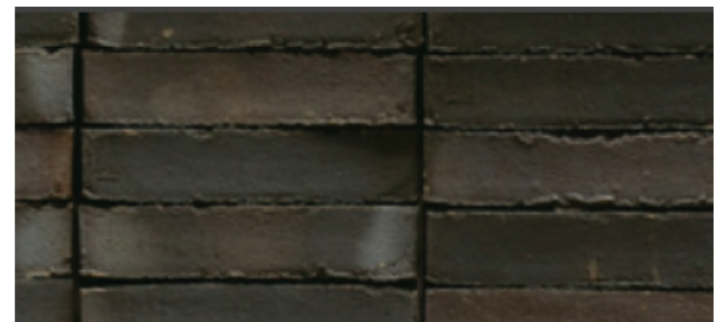
Ansicht



Schnitt



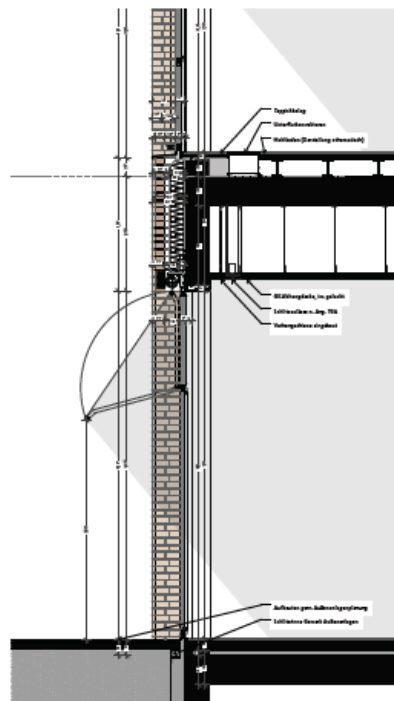
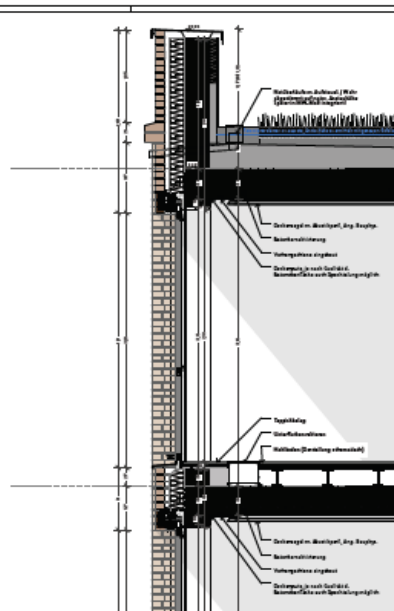
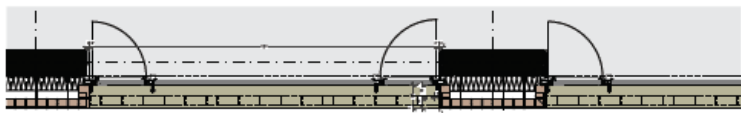
Grundriss



Vollklinker



BFII, Ausschnitt



Vollklinker








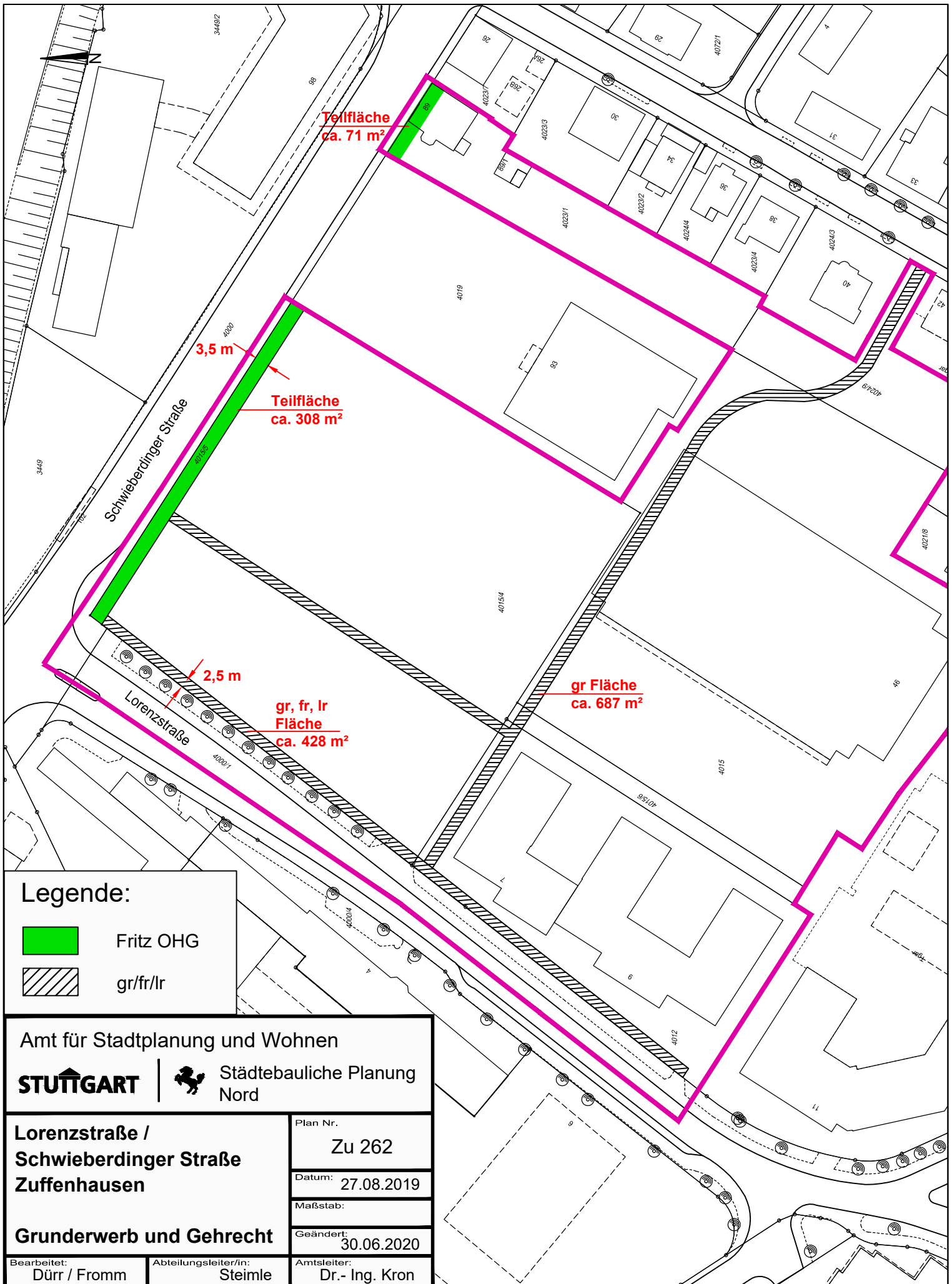
Bauherr
Fritz OHG
Schwieberdinger Straße 95
70435 Stuttgart
T +49 0711/13687-10
F +49 0711/13687-99
h.p.fritz@hans-peter-fritz.de

Planung
Vittorio Magnago Lampugnani
Marlene Doerrie
Francesco Porsia
Fabio Magnago Lampugnani

Studio  Architettura

Corso di Porta Ticinese 65
20123 Milano, Italia
Telefono +39028394874
Telefax + 390283249577
mail@studiodiarchitetturamilano.it
www.studiodiarchitetturamilano.it

Im Juli 2019



Legende:

- Fritz OHG
- gr/fr/lr

Amt für Stadtplanung und Wohnen

STUTTGART



Städtebauliche Planung
Nord

**Lorenzstraße /
Schwieberdinger Straße
Zuffenhausen**

Plan Nr.
Zu 262

Datum: 27.08.2019

Maßstab:

Grunderwerb und Gehrecht

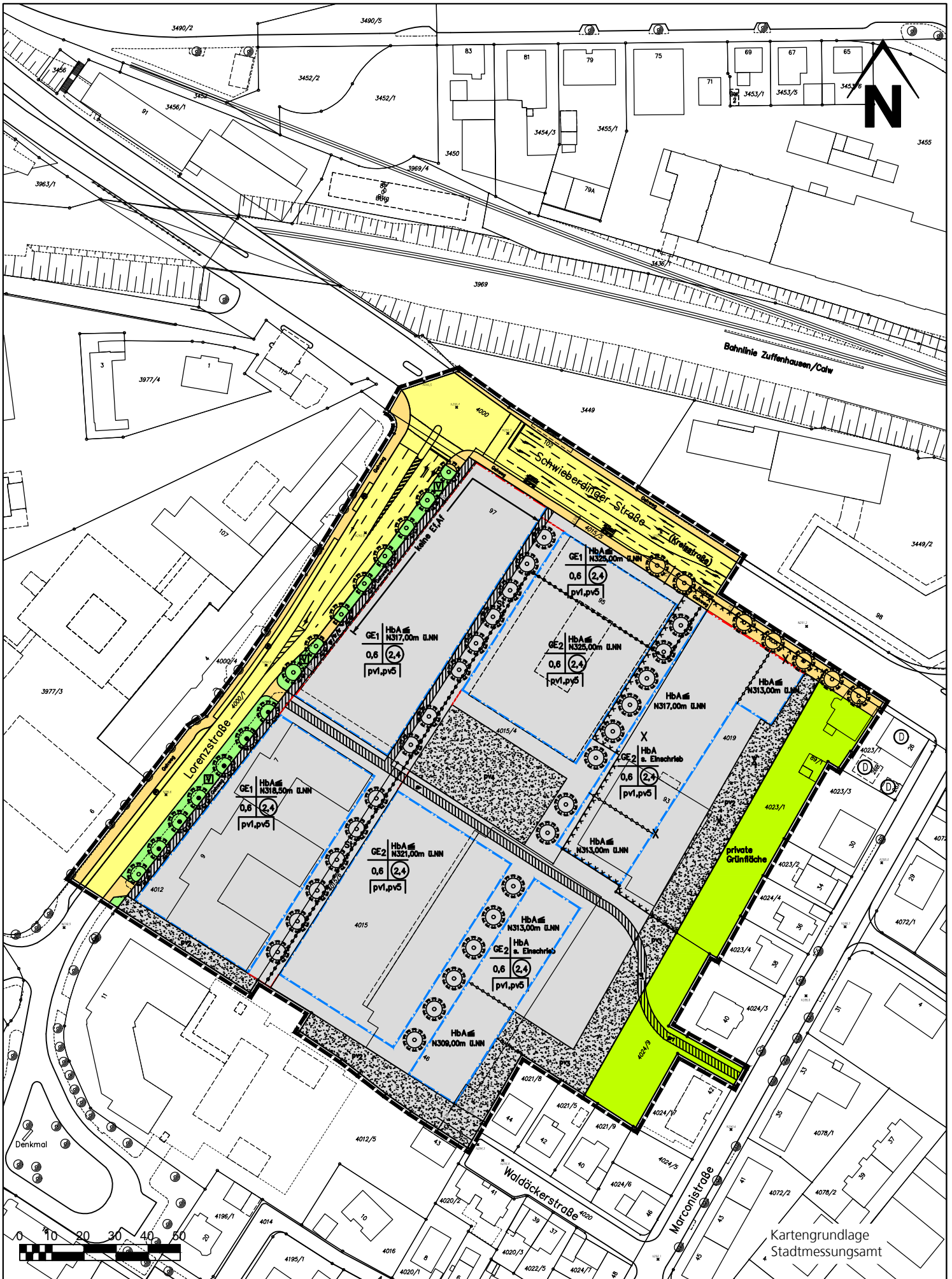
Geändert: 30.06.2020

Bearbeitet:
Dürr / Fromm

Abteilungsleiter/in:
Steimle

Amtsleiter:
Dr.- Ing. Kron

Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes vom 30.06.2020 Lorenz- / Schwieberdinger Straße (Zu 262)



Stand: 30. Juni 2020

Textteil zum Bebauungsplan Lorenzstraße/Schwieberdinger Straße (Zu 262)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO

Gewerbegebiet - § 8 BauNVO

GE₁ Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsnutzungen bis 100 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- selbständige und nicht selbständige Lagerplätze sowie selbständige und nicht selbständige Lagerhäuser,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Wettbüros,
- Fremdwerbung.

GE₂ Wie GE₁ mit der Einschränkung, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zusätzlich gilt:

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Erweiterter Bestandsschutz für bestehende und bauordnungsrechtlich genehmigte Gewerbebetriebe - § 1 Abs. 10 BauNVO

Für das Flurstück 4019 (Schwieberdinger Straße 93) wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für den Getränkemarkt erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Änderungen der äußeren Gestalt und des Inneren sowie Erneuerungen (Neuerrichtungen) sind zulässig, sofern die bisher genehmigte Verkaufs- und Geschossfläche nicht erweitert wird.

Höhe baulicher Anlagen

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO

HbA Die maximale Höhe baulicher Anlagen HbA wird in Metern (m) über NN festgesetzt. Bezugspunkt ist der oberste Abschluss des Dachs (einschließlich Attika mit Absturzsicherungen bei Flachdächern).

Überschreitungen der Höhenbegrenzungen können ausnahmsweise zugelassen werden

- für Treppenhäuser und haustechnisch bedingte Aufbauten sowie betriebstechnische Aufbauten (produktionsbedingte Anlagen oder Klima- und Lüftungsanlagen) bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m,
- für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis 2,0 m,

wenn mit diesen Treppenhäusern, Aufbauten und Anlagen zur Außenkante der Gebäudeaußenwand ein Abstand von mindestens 2,5 m eingehalten wird.

Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Zulässig ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.

Überbaubare Grundstücksfläche

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO

Ausnahmsweise ist ein Zurückbleiben bis maximal 1,00 m auf maximal 30 % der Gebäudelängen entlang von Baulinien von oberirdischen Gebäudeteilen zulässig.

Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

Stellplätze sind nur gemäß nachfolgender Festsetzung St und in Tiefgaragen bzw. erdüberdeckten Garagenbauwerken zulässig.

Tiefgaragen bzw. erdüberdeckte Garagenbauwerke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den mit gr/fr/lr, pv₂, pv₃ und pv₄ festgesetzten Bereichen. In den Bereichen gr/fr ist eine Unterbauung zulässig.

St

Oberirdische Stellplätze für Besucher und Behinderte sind nur im gekennzeichneten Bereich zulässig.

Flächen für Nebenanlagen

- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind im Gewerbegebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den mit gr/fr/lr, gr, gr₁, pv₂, pv₃ und pv₄ festgesetzten Bereichen.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. Nr. 25 a und b BauGB

Die private Grünanlage ist mit parkartigem Charakter als mit Einzelbäumen überstandene Grünfläche (standortgerechte Laubbäume; Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Grünfläche ist als extensive, kräuter- und blütenreiche Wiese zu entwickeln. Der Anteil an Blütenpflanzen im Saatgut muss dabei mindestens 60 % betragen. Für die Ansaat ist gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden.

Innerhalb der Fläche sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m, Tore und Wegeverbindungen aus wasserdurchlässigem Belag sowie Aufenthaltsbereiche mit Sitzelementen bis zu einer Gesamtgröße von maximal 250 m² Grundfläche zulässig.

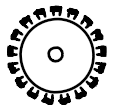
Hinweis:

Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen.

Niederschlagswassermanagement - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das überschüssige nichtschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vollständig auf den Grundstücken zu bewirtschaften. Eine Bewirtschaftung über zentrale Versickerungsanlagen ist nicht zulässig.

Pflanzverpflichtungen, Pflanzbindungen - § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB



Bäume

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, mittelkronige Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten.

Baumquartiere müssen eine offene Pflanzfläche von mindestens 16 m² mit Anfahrerschutz aufweisen. Alternativ kann bei Standorten mit Ausnahme der Verkehrsgrünflächen ein wasser- und luftdurchlässiger Belag mit Anfahrerschutz verwendet werden. Auf einen Anfahrerschutz im Bereich der Verkehrsgrünflächen kann verzichtet werden. Der durchwurzelungsfähige Untergrund muss mindestens 12 m³ betragen.

Die im Plan gekennzeichneten Standorte können um bis zu 4,00 m verschoben werden, wenn ein ausreichender Raum zur artspezifischen Entwicklung der Einzelbäume gegeben ist und die Gesamtzahl der Baumstandorte beibehalten wird. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis:

Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen.



Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für notwendige Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, mittelkronige Laubbäume (Stammumfang von 20 – 25 cm gemessen in 1,00 m über Gelände, Hochstamm) zu verwenden und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Hinweise:

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme besonders zu schützen (DIN 18 920). Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen.

Wasserdurchlässige Beläge

Die gr₁-Fläche ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und so dauerhaft zu erhalten.

Erdüberdeckung Tiefgaragen/Garagenbauwerke

Die Teile der obersten Decke von Tiefgaragen sowie von Garagenbauwerken, die nicht überbaut sind, sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,80 m Stärke, an Stellen, an denen Gehölz- und Baumpflanzungen vorgesehen sind, mindestens 1,00 m Stärke zu überdecken. Die Flächen sind zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Solaranlagen sind einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

Alternativ können Solaranlagen flächig ohne Aufständigung und ohne Begrünung auf bis zu 40 % der Dachflächen angebracht werden.

Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- technische Aufbauten,
- Attika und nicht brennbare Abstandstreifen.

pv₁ Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Zu- und Ausfahrten, Zugängen, sonstige Erschließungsflächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete Flächen und Nebenanlagen flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Für die Begrünung sind standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) und Laubgehölze sowie heimisches Saatgut zu verwenden.

pv₂ Die im zeichnerischen Teil mit der Pflanzverpflichtung pv₂ gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) sowie mit Laubgehölzen zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Zu- und Ausfahrten sind nicht zulässig. Erforderliche Einfriedungen sind zulässig, wenn diese als offene Zaunanlage mit einer maximalen Höhe von 1,5 m ausgeführt und in der Begrünung geführt werden.

pv₃ Die im zeichnerischen Teil mit der Pflanzverpflichtung pv₃ gekennzeichnete Fläche ist mit parkartigem Charakter als mit Einzelbäumen überstandene Grünfläche (standortgerechte Laubbäume; Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu- und Ausfahrten sind nicht zulässig.

Die baumüberstandene Fläche ist als extensive, kräuter- und blütenreiche Wiese zu entwickeln. Der Anteil an Blütenpflanzen muss dabei mindestens 60 % betragen. Für die Ansaat ist gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden.

Innerhalb der Fläche sind Wegeverbindungen aus wasserdurchlässigem Belag bis zu einer Gesamtgröße von maximal 50 m² Grundfläche zulässig.

Hinweis:

Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen.

pv₄ Die im zeichnerischen Teil mit der Pflanzverpflichtung pv₄ gekennzeichnete Fläche ist flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Alternativ kann die Fläche als wassergebundene Wege- decke hergestellt werden. Innerhalb der pv₄ Fläche ist eine Wasserfläche bis 20 m² zulässig.

Die Fläche ist mit mindestens 20 standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Es ist ein ausreichender Raum zur artspezifischen Entwicklung der Einzelbäume sicherzustellen. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Baumquartiere müssen entweder eine offene Pflanzfläche von mindestens 16 m² oder einen wasser- und luftdurchlässigen Belag aufweisen. Die Standorte sind mit Erdanschluss herzustellen. Der durchwurzelungsfähige Untergrund muss mindestens 12 m³ je Baumstandort betragen.

Hinweis:

Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen.

pv₅ Stützmauern ab einer Ansichtsfläche von 30 m² sind mit Schling- und Rankpflanzen fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Alternativ ist vor Stützmauern eine Begrünung mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern möglich.

Hinweis:

Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen.

Mit Rechten zu belastende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Lage der Rechte (gr bzw. gr₁) kann bis zu 3,50 m innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen verschoben werden. Die Höhe ist der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen.

- gr/fr Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- gr Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
gr₁
- lr Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern sowie Telekommunikationsunternehmen.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärm

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen.

Hinweise:

Auf die Verkehrslärmuntersuchung wird verwiesen (Müller-BBM, 20. April 2020 mit Ergänzung 5. Juni 2020).

Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die aufgeführte DIN über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Luftschadstoffe

Entlang der Schwieberdinger Straße sind bis zu einer Tiefe von 20 m zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. notwendige Außenluftansaugungen haben aus lufthygienisch unbedenklichen Bereichen zu erfolgen.

Hinweis:

Auf das Luftschadstoffgutachten wird verwiesen (Müller-BBM, 4. Juni 2020).

Böschungen, Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers - § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,15 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

B. Kennzeichnung

Verkehrsimmissionen - § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich ist als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmemissionen zu treffen sind.

Mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Flächen - § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit x x x gekennzeichneten Flächen sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Sämtliche Erdarbeiten und Baumaßnahmen sind von einem Gutachter zu überwachen. Sofern Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, sind diese unverzüglich dem Amt für Umweltschutz zu melden und in Absprache mit diesem geeignete Maßnahmen zu ihrer Beseitigung zu ergreifen (siehe Hinweis Nr. 13 ISAS-Flächen).

C. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Dachgestaltung und Dachaufbauten - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15°.

Dachaufbauten sind vollständig mit Ausnahme von Solaranlagen einzuhausen und ab einer Fläche von 5 m² entsprechend den Formulierungen zur Dachbegrünung zu begrünen.

Die Überschreitungsmaße für Treppenhäuser, Aufbauten und Anlagen gelten auch bei Einhaltung der maximalen Höhe baulicher Anlagen.

Treppenhäuser, haustechnisch bedingte Aufbauten und betriebstechnische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m zur Außenkante der Gebäudeaußenwand einhalten.

Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Nicht zulässig sind Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Gebäudeoberkanten und Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie Stechschilder.

Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Je Werbeanlage ist eine maximale Fläche von 12 m² zulässig. Auf die Fassade aufgebrachte Werbeanlagen müssen aus Einzelbuchstaben bestehen.

Fahnen und andere freistehende Werbeanlagen sind nur im GE_{1,2} auf privater Grundstücksfläche und nur auf den zur Schwieberdinger Straße und zur Lorenzstraße gerichteten Grundstücksseiten zulässig. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage beträgt 9 m².

Mülltonnenstandplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

In den pv₂ – pv₄ Bereichen sind Mülltonnenstandplätze nicht zulässig.

Die Mülltonnenstandplätze sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen usw.) allseitig und dauerhaft vollständig einzuhausen und zu begrünen oder alternativ in die Gebäude zu integrieren. Die Mülltonnenstandplätze sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrsflächen um mindestens 1,0 m abzurücken und einzugrünen.

Hinweis:

Die maximale Entfernung zur öffentlichen, von Müllfahrzeugen befahrbaren Erschließung darf 15 m betragen. Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung.

Einfriedungen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen im Gewerbegebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Davon abweichend ist eine Einfriedung der privaten Grünfläche entlang der Schwieberdinger Straße bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, wenn sie in einer Pflanzung geführt wird. Für die Pflanzung sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Zwischen den Flurstücken 4023/1 und 4024/9 dürfen keine Einfriedungen erstellt werden.

Es sind im Gewerbegebiet nur von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückgesetzte, vollständig versenkbare Tore bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

In der privaten Grünfläche ist ein Tor bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zur Marconistraße hin zulässig. Dieses muss in einem Abstand von mindestens 2,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erstellt werden.

Hinweis:

Die Gestaltung, Lage und Öffnungszeiten der Tore sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

D. Hinweise

1. Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sowie deren Höhenlage sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzung vereinbar sind.

2. Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

3. Bauordnungsrechtliche Verfahren

In den Bauzeichnungen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sollen Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) angegeben werden. Die Gestaltung ist mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen vor Einreichung des Bauantrags abzustimmen.

Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen

Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist eine Begrünung der Freiflächen gemäß einem, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplans auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die Gestaltung ist mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen.

4. Bodendenkmalpflege

Nach § 20 DSchG sind „zufällige Funde“ bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden.

5. Haltevorrichtungen

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich des Zubehörs und
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

6. Unterirdische Leitungen

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen jeglicher Art sind unzulässig. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei den jeweiligen Leitungsträgern, bei der Deutschen Telekom, Niederlassung Stuttgart 1, Referat SuN und beim Tiefbauamt der Landeshauptstadt Stuttgart zu erheben.

7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von rund 0 – 3 m mächtigen quartären Lockergesteinen überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) in Verbindung mit dem Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen. Außerdem wird auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Amts für Umweltschutz hingewiesen.

9. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss mit Kampfmitteln im Untergrund gerechnet werden. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen wird eine Suche nach Kampfmitteln empfohlen.

10. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg und außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbesondere Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist dem Regierungspräsidium nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

11. Artenschutz

Nach § 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September unbeschadet weitergehender Rechtsvorschriften verboten, Bäume die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder von gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Die Durchführung von Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Abrissarbeiten von Gebäuden und Gebäudeteilen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Vor Maßnahmen an Gebäuden, Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche

Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz, untere Naturschutzbehörde) einzuholen. Im Rahmen einer Untersuchung zur Erfassung von evtl. im Plangebiet vorkommenden Reptilien 2016 wurden auch Beibeobachtungen zur Avifauna festgehalten. Dabei wurden der Haussperling (Vorwarnlistenart der Roten Liste BW/BRD) und der Hausrotschwanz (ungefährdet nach der Roten Liste BW) als Brutvögel im Plangebiet, bzw. dessen unmittelbarer Umgebung beobachtet.

Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

12. Vermeidung von Vogelschlag

Bei großen Glasfronten sind für Vögel wahrnehmbare Scheiben zu verwenden oder andere geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

13. ISAS-Flächen

Im Gewerbegebiet wurden im Rahmen von Altlastenuntersuchungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, die aus ehemaligen Nutzungen resultieren. Aus diesem Grund werden Teile des Geltungsbereichs als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Grundstück Schwieberdinger Straße 93).

Auf der Fläche „Schwieberdinger Straße 93“ (ISAS-Nr.: 4657 mit ISAS-Nr.: 3793 und 3884) sind massive Untergrundverunreinigungen vorhanden. In mehreren Grundwassermessstellen wird eine hydraulische Sanierung betrieben. Daher ist die Fläche mit „S-Sicherungsmaßnahme“ bewertet. Die 5 Grundwassermessstellen werden nach derzeitigem Kenntnisstand weiterhin zur Sanierung und Kontrolle benötigt und sind daher zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

Auf Teile des Grundstückes Schwieberdinger Straße 95 liegen im Boden bis in eine Tiefe von über 3,2 m Verunreinigungen durch PAK vor, die vermutlich in Zusammenhang mit dem Schaden auf dem Grundstück Schwieberdinger Straße 93 stehen. Untersuchungen haben gezeigt, dass diese stark mobilisierbar sind und eine Gefährdung für das Grundwasser darstellen. Das Grundstück Schwieberdinger Straße 93 sowie der Teilbereich des Grundstückes Schwieberdinger Straße 95 sind daher bei einer Neubebauung so zu gestalten, dass eine Versickerung von Niederschlags- bzw. Beregnungswasser unterbunden wird.

Die ISAS-Fläche „Kabelfabrik Langenbacher“ (ISAS-Nr.: 3794) ist mit „B-Belassen (Entsorgungsrelevanz)“ bewertet; die Fläche „Motorenwerk Hirth“ (ISAS-Nr.: 3795) mit „B-Belassen (Gefahrenlage hinnehmbar)“. Die Fläche „Porsche Motorenfabrik“ (ISAS-Nr.: 3797) im Bereich der Lorenzstraße sowie die Fläche „AS Schwieberdinger Straße“ (ISAS-Nr. 5203) sind mit „B-Belassen (Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition)“ bewertet.

Im gesamten Gewerbegebiet ist damit zu rechnen, dass bei Erdarbeiten Untergrundverunreinigungen (Boden und Grundwasser) in unterschiedlichen Konzentrationen angetroffen werden. Anfallendes Aushubmaterial kann Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen.

Mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte sind vor der Neubebauung zu klären und in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz ggf. zu beseitigen.

14. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum zulässig. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

15. FFH-Gebiet „Glemswald und Stuttgarter Bucht“

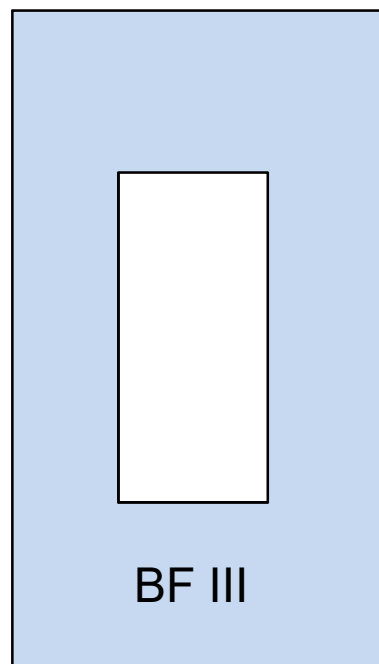
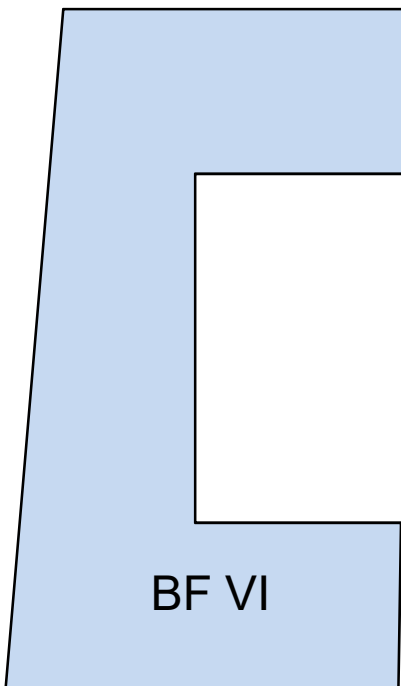
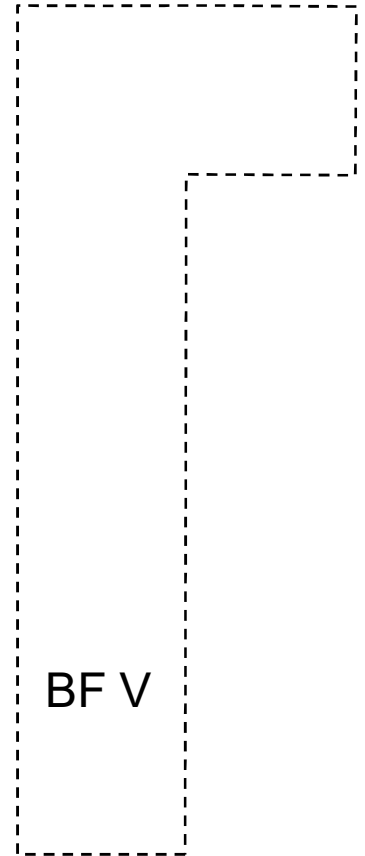
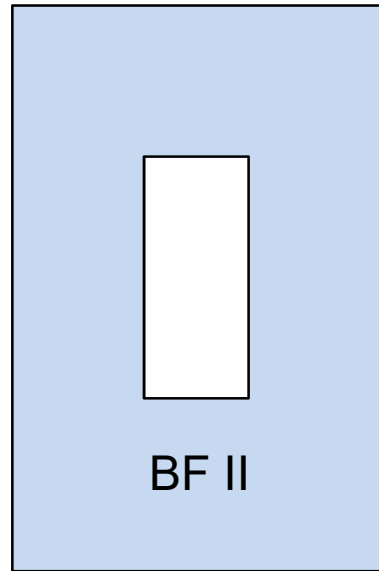
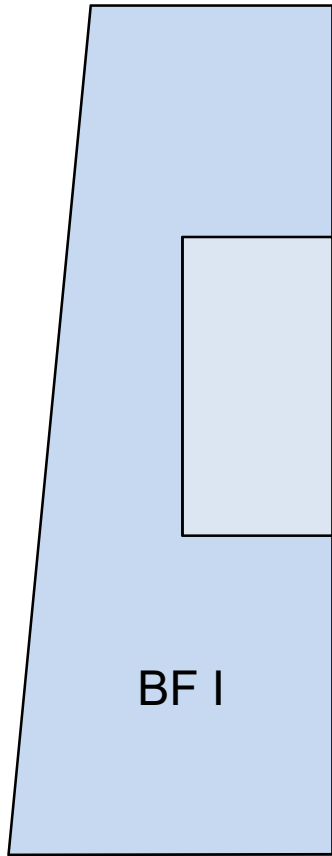
Die nächst gelegene Teilgebietskulisse eines FFH-Gebiets nach Natura 2000 befindet sich in ca. 0,7 km Entfernung (DE 7220311 "Glemswald und Stuttgarter Bucht"), so dass im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan keine Auswirkungen zu erwarten sind. Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes (hier FFH-Gebiet) in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können (§ 33 BNatSchG), sind nicht zulässig.

16. Fahrradabstellanlagen

Fahrradabstellanlagen sind in Anzahl und Form entsprechend den Vorgaben der VwV Stellplätze in der Fassung vom 28. Mai 2015 auszuführen.

17. Einsichtnahme DIN 4109, DIN 18005, DIN 18920 sowie TA Lärm

Die DIN 4109, die DIN 18005, die DIN 18920 sowie die TA Lärm werden im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die aufgeführten Vorschriften bzw. Regelwerke über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.



Übersicht Materialität Fassaden Baufeld I und II

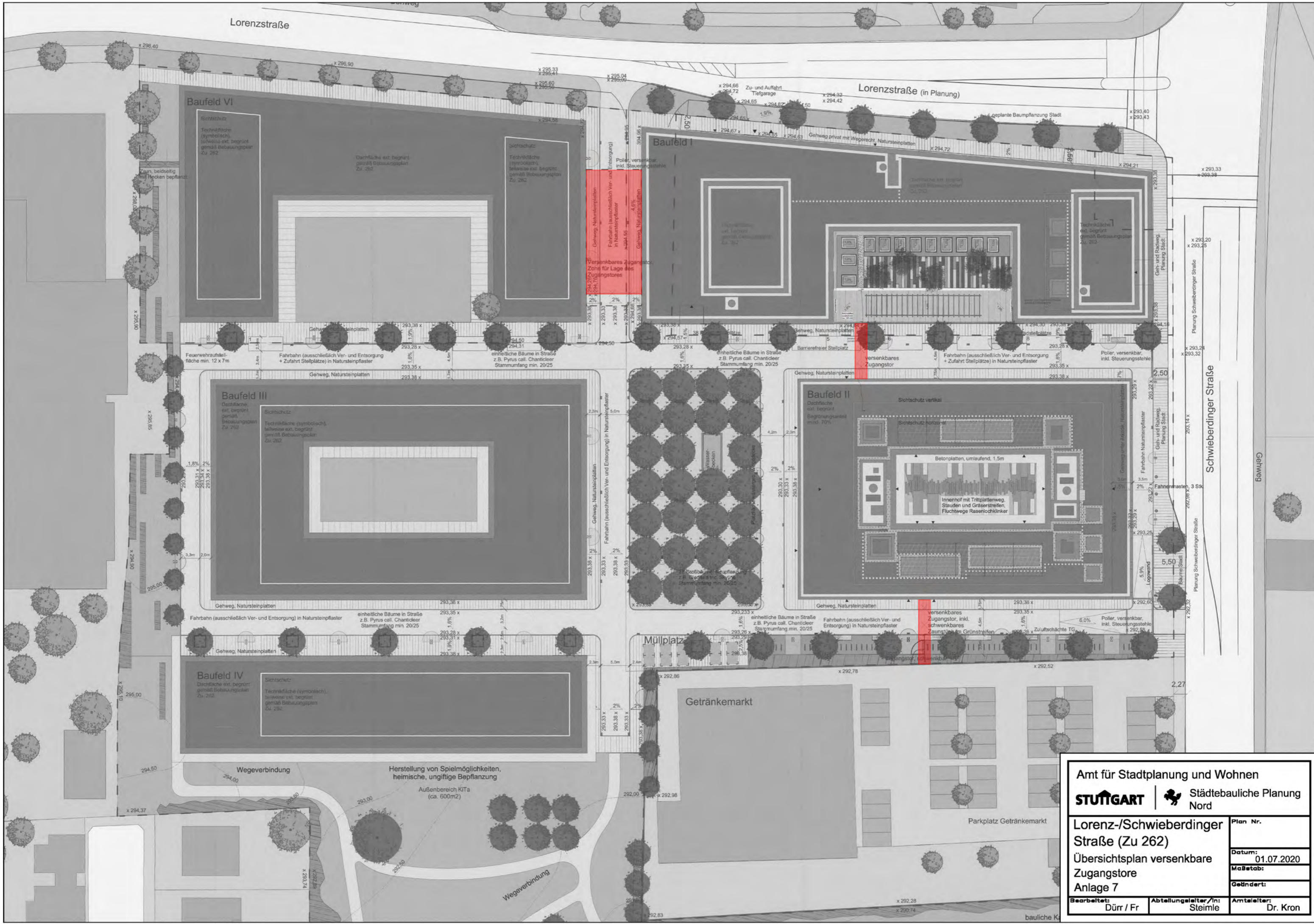
Anlage 6



Baufeld I



Baufeld II



Amt für Stadtplanung und Wohnen
STUTTGART | Städtebauliche Planung Nord

Lorenz-/Schwieberdinger Straße (Zu 262)
 Übersichtsplan versenkbare Zugangstore
 Anlage 7

Plan Nr.:	
Datum:	01.07.2020
Maßstab:	
Geändert:	
Bearbeitet: Dürr / Fr	Abteilungsleiter/in: Steimle
Arbeitsleiter: Dr. Kron	