

Stuttgart, 06.10.2010

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Olga-/Zimmermannstraße S-Mitte (Stgt 213)**  
**- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB u. § 74 LBO ohne Anregungen**  
**- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

#### **Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	19.10.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.10.2010

#### **Beschlußantrag:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Olga-/ Zimmermannstraße“ (Stgt. 213) im Stadtbezirk Stuttgart - Mitte wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 30. Juni 2008 mit Begründung vom 30. Juni 2008 / 29. Januar 2010 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung ohne Anregungen beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 2) dargestellt.

Es gilt die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 30. Juni 2008 / 29. Januar 2010.

#### **Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die Nord-Süd Kommunal- und Gewerbebau GmbH beabsichtigt, auf dem Grundstück im Bereich der Olga- und Zimmermannstraße ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit Stellplätzen zu erstellen. Die Stellplätze sind im Unter- und Erdgeschoss geplant und haben eine Ein- und Ausfahrt an der Olgastraße sowie an der Zimmermannstraße.

Die Änderung des Planungsrechts ist erforderlich, um das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern.

Der Vorhabenträger hat beantragt, das Planungsrecht zu ändern und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Inzwischen wurde das Bauvorhaben vom Baurechtsamt genehmigt und mit der Durchführung der Bauarbeiten begonnen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Vorhabenträger ist vertraglich verpflichtet, die Planungs- und Maßnahmekosten sowie anfallende projektbezogene Erschließungskosten zu tragen.

Im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag (Anlage 5) sind weitere Verpflichtungen des Vorhabenträgers vereinbart.

### **Beteiligte Stellen**

keine

### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

### **Erledigte Anträge/Anfragen**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
  2. Begründung nach § 9 (8) BauGB vom 30. Juni 2008 / 29. Januar 2010
  3. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Festsetzungen vom 30. Juni 2008 (Ausschnitt verkleinert) □ 3. a) Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
  4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  5. Öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag
  6. Lageplan Baugesuch vom 30. Juni 2008
  7. Antragsunterlagen zum VEP vom 30. Juni 2008 (verkleinert)

## **Ausführliche Begründung:**

### **1. Vorgang und städtebauliches Konzept**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 30. September 2008 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Olga-/ Zimmermannstraße gemäß § 2 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen und gemäß § 3 (2) BauGB mit einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO öffentlich auszulegen. Zuvor hatte der Bezirksbeirat Stuttgart-Mitte in der Sitzung am 24.09.2008 der Planung mit der Maßgabe zugestimmt, dass im Durchführungsvertrag festgelegt wird, dass keine weiteren Dachaufbauten oder Mobilfunkantennen installiert werden dürfen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und seine Begründung lagen vom 17. Oktober 2008 bis zum 17. November 2008 öffentlich aus. Während der Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde durchgeführt.

Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Belange sind in der Anlage 4 aufgeführt.

Für das Vorhaben wurde inzwischen ein Baugesuch eingereicht, das am 07.01.2009 vom Baurechtsamt der Landeshauptstadt Stuttgart genehmigt wurde. Die zur Genehmigung vorgelegten Bauvorlagen entsprachen den Antragsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Bei der Entscheidung über die Genehmigung lag ein Freiflächengestaltungsplan vor, der bei der Ausführung des Vorhabens und seiner Außenanlagen umzusetzen ist. Die vom Baurechtsamt abgegebene Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 27.10.2008 ist durch das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren als erfüllt anzusehen.

Die Nord-Süd Kommunal- und Gewerbebau GmbH realisiert zurzeit an der Olga- und Zimmermannstraße die Geschäfts- und Wohnbebauung mit in den Baukörper integrierten Stellplätzen.

Städtebauliches Ziel der Planung ist es insbesondere, auf dem Baugrundstück ein Gebäude mit einer Wohn- und Geschäftsnutzung zu ermöglichen, bei der die städtebauliche Struktur der Nachbarschaft aufgenommen wird.

Der Entwurf des Architekturbüros Frank Ludwig, Stuttgart, ist Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Plangebiet war bisher durch ein Verlags- und Druckereigebäude bebaut und gewerblich genutzt. Die bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden abgebrochen. Der Baubestand war nicht für eine funktionsgerechte Umnutzung geeignet. Vor allem bestand keine Möglichkeit, die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück oder in den bestehenden Gebäuden herzustellen und nachzuweisen.

Im Neubauprojekt dominiert die Wohnnutzung. Der Anteil der Wohnfläche

beträgt etwa 91 % der gesamten Nutzfläche. Es werden 34 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 4100 m<sup>2</sup> sowie Büroräume mit einer Nutzfläche von ca. 418 m<sup>2</sup> realisiert. Im Erdgeschoss sind Büroflächen, Stellplätze und Nebenräume untergebracht. Ab dem 1. Obergeschoss sollen Wohnungen in den fünf oberen Geschossen erstellt werden.

Der Hauptbaukörper besitzt an der Olgastraße sechs Ansichtsgeschosse und hält die Höhe von 286,0 m ü. NN ein. Das 5. Obergeschoss ist an einzelnen Gebäudeseiten zurückgestaffelt.

Ab dem 1. Obergeschoss überkragt das Gebäude die Gehwegfläche der Olgastraße teilweise um bis zu 1,4 m.

Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb des Hauptbaukörpers geplant. Die Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen im Erdgeschoss erfolgt von der Olgastraße. Von der Zimmermannstraße aus werden die Stellplätze im Untergeschoss erschlossen.

Im Planbereich gilt der Bebauungsplan „Olga- Alexanderstr.“ 1967/114. Das Vorhaben hält dessen Festsetzungen bezüglich der festgesetzten Gebäudehöhe sowie der Grund- und Geschossfläche nicht ein. Weiterhin sind nach dem geltenden Planungsrecht Wohnungen für den nicht privilegierten Personenkreis nur ausnahmsweise zugelassen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 des Baugesetzbuchs ist erforderlich, um die vorgesehene inzwischen genehmigte Bebauung planungsrechtlich zu sichern.

Die Nord-Süd Kommunal- und Gewerbebau GmbH hat einen entsprechenden Antrag zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 3302/1 (Olgastraße 87). Der Vorhabenträger ist Eigentümer dieses Grundstücks.

Die Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im Einvernehmen mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung durch den Vorhabenträger. Mit dem Vorhabenträger wurde ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Inhalt dieses Vertrags ist die Regelung der Erbringung und Kostentragung der Planungsleistungen sowie der Zusammenarbeit des Vorhabenträgers mit der Stadt Stuttgart.

Der öffentlich-rechtliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB liegt als Anlage 5 bei und trifft weitere Regelungen und Verpflichtungen.

Der Vorhabenträger hatte in einer vorausgegangenen Planung beabsichtigt, in seinem Vorhaben einen SB-Markt zu erstellen. In der überarbeiteten Planung, die dem Auslegungsbeschluss nach § 3 (2) BauGB zugrunde lag, entfiel der SB-Markt, sodass auch die Höhe baulicher Anlagen um 2,0 m auf 286,0 m ü NN gegenüber der früheren Planung reduziert werden konnte. Zum ursprünglichen Vorhaben wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aus den Stellungnahmen hierzu ergaben sich keine planungsrelevanten Anregungen.

## **2. Begründung des Bebauungsplans gem. § 9 (8) BauGB**

Die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde in Ziffer 2.2 (Geltendes Recht und andere Planungen) hinsichtlich der Lage des Plangebiets am Hangfuß des Rahmenplans Halbhöhenlage und in Ziffer 4 (Umweltbelange) hinsichtlich der Immissionen der angrenzenden Trafostation sowie der Lärmschutzmaßnahmen ergänzt. Außerdem erfolgten redaktionelle Anpassungen der Begründung. Die Ergänzungen bzw. Anpassungen der Begründung in kursiv tragen das Datum 29. Januar. 2010. Die allgemeinen Ziele des Bebauungsplans bleiben in ihren Grundzügen erhalten. Die Grundzüge und wichtigsten Merkmale der Planung sind in der Begründung des Bebauungsplans vom 30. Juni 2008 / 29. Januar 2010 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen.

## **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Die Belange des Umweltschutzes wurden jedoch erhoben und sind in der Begründung dargelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde durchgeführt. Die vorgebrachten Belange sind in der Anlage 4 aufgeführt.

Aufgrund § 13a (2) 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB abgesehen. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB war zu einem vorausgegangenen Planungsstand durchgeführt worden. Es ergaben sich keine Aussagen und Erkenntnisse über Veränderungen der Umweltbelange durch das Vorhaben.

## **4. Finanzielle Auswirkungen**

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens und der projektbezogenen Maßnahmekosten.

Da der Bebauungsplan keine Straßen- und Wegebaumaßnahmen vorsieht und es sich bei den angrenzenden Straßen um beitragsrechtlich abgeschlossene Fälle handelt, sind erschließungsbeitragsrechtliche Belange nicht berührt, sodass kein Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge erfolgt.

Kanalbeiträge fließen nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf dem Grundstück ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachveranlagt, dessen Höhe derzeit noch nicht angegeben werden kann.

Im Durchführungsvertrag (Anlage 5) gemäß § 12 (1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind weitere Regelungen und Verpflichtungen getroffen.

## **5. Planungsvorteil**

Nach Aussage des Stadtmessungsamtes ist durch die geänderte Nutzung mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kein Planungsvorteil verbunden. Ausgleichsmaßnahmen und eventuell vorhandene Altlasten sind nicht berücksichtigt.

## **Übersicht:**

1. Plangebiet
  - 1.1 Lage im Raum, Größe
  - 1.2 Bestand
2. Ziel und Zweck der Planung
  - 2.1 Erfordernis der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
  - 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen
  - 2.3 Verfahren
3. Planinhalt
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung und städtebauliches Konzept
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Abstandsflächen
  - 3.4 Erschließung und Parkierung
  - 3.5 Ver- und Entsorgung
  - 3.6 Pflanzverpflichtung
  - 3.7 Soziale Infrastruktur
4. Umweltbelange
5. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO; Abstandsflächen
6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostentragung
7. Planungsdaten

### **1. Plangebiet**

#### **1.1 Lage im Raum, Größe**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte und grenzt an die Olga- und Zimmermannstraße sowie an die Schickstaffel.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Flurstück Nr. 3302/1 mit den Gebäuden Olgastraße 87 einbezogen.

Das Baugrundstück besitzt eine exponierte zentrale Lage am Rande des Stuttgarter Talkessels.

Die Plangebietsfläche beträgt 1572 m<sup>2</sup>.

#### **1.2 Bestand**

Das Plangebiet ist bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Es wurde bisher durch ein Verlags- und Druckereigebäude gewerblich genutzt.

Bisher sind der Planbereich und seine unmittelbare Nachbarschaft als Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Erfordernis der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Antragsteller:

Die Nord-Süd Kommunal- und Gewerbebau GmbH hat die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 (2) BauGB als Vorhabenträger beantragt, um im Plangebiet ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit Stellplätzen, die innerhalb des Baukörpers geplant sind, zu verwirklichen.

Erfordernis:

Die Änderung des Planungsrechts ist erforderlich, um eine planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des vorgesehenen Bauvorhabens zu erhalten. Das Vorhaben entspricht einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung an diesem Standort und berücksichtigt die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Das Planungskonzept weicht im Hinblick auf die festgesetzte Gebäudehöhe und dem Maß der baulichen Nutzung von den Bestimmungen des geltenden Bebauungsplans ab. Weiterhin wären nach geltendem Recht Wohnungen für nicht privilegierte Personen nur ausnahmsweise zulässig. Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Vorhabens sollen durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Im Gebiet ist eine gute Infrastruktur vorhanden, die auch durch die Neubebauung effizient genutzt werden kann. Durch die Planaufstellung soll die Erstellung eines neuen Wohn- und Geschäftsgebäudes ermöglicht werden.

### **2.2 Geltendes Recht und andere Planungen**

Im Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan „Olga-/Alexanderstraße“ 1967/114. Dieser setzt für den Bereich ein Kerngebiet fest, wobei das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,35 bestimmt war. Es sind maximal 5 Vollgeschosse möglich. Die Gebäudehöhe ist auf 285,0 m ü. NN begrenzt.

Im Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Nur ein kleiner südöstlicher Grundstücksstreifen ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.



Der Planbereich liegt innerhalb der Außenzone für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg und grenzt im Norden an deren Innenzone, die außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Es gilt die Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11.06.2002.

Weiterhin gelten im Plangebiet die Satzung „Vergnügungseinrichtungen Mitte und andere“ 1985/18 sowie die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart.

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Rahmenplans Halbhöhenlagen, der vom Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats am 2. Oktober 2007 für die Stadtbezirke Stuttgart-Mitte, -Nord, -Süd, -West, -Ost und Degerloch als Leitlinie für die Entwicklung der Halbhöhenlagen beschlossen wurde. Danach gilt für das Plangebiet die Zuordnung „Hangfuß“, dessen Flächen als Übergangsbereich der urban bebauten Innenstadt zu den Halbhöhenlagen sorgfältig weiterzuentwickeln sind.*

## **2.3 Verfahren**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB erfolgen. Durch seine Verwirklichung sollen durch Umnutzung eines bisher gewerblich genutzten Grundstücks vor allem Wohnungen im Randbereich der Innenstadt erstellt und das Wohnungsangebot erweitert werden.

Die Anwendung ist möglich:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung) auf Grund der Umnutzung des Baugrundstücks für eine überwiegende Wohnnutzung.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13 a (1) Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG-Gesetz unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung und städtebauliches Konzept**

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll ein Gebäude für die Wohn- Geschäfts- und Büronutzung sowie für Räume freier Berufe und die Erstellung von Stellplätzen zugelassen werden.

Nach § 12 (3a) BauGB sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat bzw. die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt sind.

Durch das Vorhaben kann das zurzeit gewerblich genutzte Grundstück überwiegend einer zeitgemäßen Wohnnutzung zugeführt werden. Ein geringer Anteil der Flächen ist für die Büronutzung geplant. Die Wohnnutzung soll zur Belebung dieses innerstädtischen Bereichs beitragen. Der Standort weist auch in der Nachbarschaft weitgehend eine Wohnnutzung auf.

Um das Straßenbild zu erhalten, werden die bestehenden Baufluchten aufgenommen und die bisher geltenden Baugrenzen mit geringfügigen Abweichungen eingehalten.

Das Plangebiet war bisher durch ein Verlags- und Druckereigebäude bebaut und nur gewerblich genutzt. Die bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs sollen abgebrochen werden, da sie nicht für eine funktionsgerechte Umnutzung zu Geschäfts- und Wohnzwecken geeignet sind. Vor allem besteht keine Möglichkeit, die notwendigen Stellplätze im vorhandenen Baukörper oder auf dem Grundstück zu erstellen und nachzuweisen.

Die unmittelbar angrenzende Umspannstation Zimmermannstraße 2/1 auf Flst. 3302/11 bleibt bestehen.

Im geplanten Vorhaben sind im Untergeschoss und im Erdgeschoss die Stellplätze für die Wohn- und für die gewerbliche Nutzung untergebracht. Im Neubauprojekt dominiert die Wohnnutzung. Der Anteil der Wohnfläche beträgt etwa 91 % der gesamten Nutzfläche. Es sind 34 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 4100 m<sup>2</sup> und Büroräume mit einer Nutzfläche von ca. 418 m<sup>2</sup> geplant. Im Erdgeschoss sind Büroflächen, Stellplätze und Nebenräume untergebracht. Ab dem 1. Obergeschoss sollen Wohnungen in den fünf oberen Geschossen erstellt werden.

Die innere Aufteilung der Wohnungen ist noch variabel.

Der Hauptbaukörper besitzt an der Olgastraße sechs Ansichtsgeschosse und hält die Höhe von 286,0 m ü. NN ein. Das 5. Obergeschoss ist an einzelnen Seiten zurückgestaffelt.

Im südlichen Bereich des Vorhabens entsteht auf der Decke des Erdgeschosses ein weitgehend begrünter Innenhof. Die Dachflächen über dem obersten Geschoss sind ebenfalls extensiv zu begrünen.

Ab dem 1. Obergeschoss überkragt das Gebäude die Verkehrsfläche (Gehwegfläche) der Olgastraße an der Stelle der größten Breite um ca. 1,4 m.

Die notwendigen Stellplätze sind in verschiedenen Gebäudeebenen geplant. Zu den Stellplätzen im Erdgeschoss wird von der Olgastraße, zu

den Stellplätzen im Untergeschoss von der Zimmermannstraße ein- und ausgefahren.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das zu Grunde gelegte Vorhaben bestimmt. Die Pläne zum Vorhaben werden Bestandteil der Satzung.

Die durch das Vorhaben in Anspruch genommene Grundflächenzahl beträgt 0,67, die geplante Geschossflächenzahl erreicht einen Wert von 3,24.

Der innerstädtische Standort soll durch eine neugeordnete und verdichtete Bebauung aufgewertet werden. Die Nutzungsmaße entsprechen dem Leitbild für die Weiterentwicklung von Kernbereichen der Innenstadt. Die hohe Grund- und Geschossflächenzahl ist durch die besonderen städtebaulichen Anforderungen und die Lage des Gebiets bedingt und im Sinne des § 17 (2) BauNVO *erforderlich*.

Die sehr gute Infrastruktur des Plangebiets bezüglich des öffentlichen Nahverkehrs und die zentrale Lage rechtfertigen und erfordern eine stärker verdichtete Bebauung. Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung mit den Höhenverhältnissen der Nachbargebäude und dem vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung ein. Das städtebauliche Ortsbild wird durch das geplante Vorhaben erhalten. Auf Grund der Anordnung des Baukörpers sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Durch die Erstellung der notwendigen Stellplätze innerhalb des Gebäudes sind die Erfordernisse des Verkehrs erfüllt.

Das Plangebiet war bereits vor dem 1. August 1962 überwiegend bebaut. Städtebauliche Gründe erfordern eine verdichtete Bebauung und ein höheres Maß der baulichen Nutzung zur Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Abstandsflächen**

#### **Überbaubare Grundstücksflächen:**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch den Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt. Die Obergeschosse des Gebäudes überkragen die Verkehrsfläche (Gehwegfläche) der Olgastraße um maximal ca. 1,4 m.

Entlang der Olgastraße wird eine Baulinie festgesetzt, da hier die Straßensrandbebauung beibehalten werden soll. Die Baulinie an der Olgastraße entspricht der bisherigen Baugrenze des geltenden Bebauungsplans. Von der bisherigen Baugrenze des geltenden Planungsrechts wird entlang der Zimmermannstraße nur geringfügig abgewichen.

Die Auskragung entlang der Olga- und Zimmermannstraße überschreitet

die Baulinie und die Baugrenze und ist entsprechend dem Vorhaben zulässig.

### **Bauweise:**

Im Südwesten wird an das bestehende Gebäude Bopserstraße 17 (Flst. 3303/1) angebaut. Nach dem bisher geltenden Recht ist die geschlossene Bauweise entlang der Olgastraße festgesetzt, die weiterhin beibehalten und festgesetzt wird.

An der Südostgrenze des Baugrundstücks, die an die Grundstücke der Alexanderstraße grenzt, wird entlang der Grenze ein Verbau erstellt, an den die Außenwand des Baukörpers anschließt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und dem vorgegebenen Baukörper sollen die beabsichtigten Planziele erreicht werden, nämlich die städtebauliche Einfügung, die angestrebte Dichte sowie die Mischung von Wohn- und Geschäftsnutzung unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung und des Straßenraums.

### **Abstandsflächen:**

Die Tiefe der Abstandsflächen des Vorhabens entsprechend der Anforderungen nach § 5 (7) Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) überschreitet an der Olgastraße die Mitte dieser Verkehrsfläche in geringem Umfang.

Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen wird abweichend von den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen nach § 5 (4) und (5) LBO auf 0,4 der Wandhöhe festgesetzt. Die örtliche Bauvorschrift nach § 74 (1) Nr. 6 LBO entspricht der Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 (1) 2a BauGB. Städtebauliches Ziel der Planung ist es, die Straßenrandbebauung entlang der Olgastraße beizubehalten sowie die Höhen baulicher Anlagen der bestehenden Nachbarbebauung anzupassen. Die festgelegte Tiefe der Abstandsfläche entspricht dem nachbarschützenden Teil von 0,4 der Wandhöhe.

Die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen ist unbedenklich, da Belange des Brandschutzes sowie der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen und Beleuchtung und Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben. Auch bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Da die gegenüberliegende Bebauung der Olgastraße (Gebäude Wilhelmstraße 12) einen größeren Abstand zur Olgastraße aufweist und somit mit seiner Abstandfläche von der Straßenmitte weit zurückbleibt, sind nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt.

## **3.4 Erschließung und Parkierung**

Das Bebauungsplangebiet ist günstig an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Die Entfernung zu den Haltestellen „Österreichischer Platz“ der Stadtbahnlinien U 1 und U 14 sowie „Rathaus“ der Stadtbahnlinien U 1, U

2 und U 4 beträgt etwa 450 m. Die Bushaltestelle Wilhelm-/Olgastraße der Linie 43 liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebiets.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Vorhabens sind gesichert.

Die notwendigen Stellplätze werden in den Baukörper integriert. Die Zufahrt zu den Stellplätzen im Erdgeschoss erfolgt von der Olgastraße aus; die Zufahrt zu den Stellplätzen im Untergeschoss ist von der Zimmermannstraße aus geplant.

Der Stauraum für wartende Fahrzeuge an der Einfahrt von der Olgastraße ist innerhalb des Baukörpers vorgesehen.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz und die Gasversorgung ist möglich.

Die Entwässerung des Plangebiets ist gesichert. Das anfallende Mischwasser wird über die bestehenden Kanäle zum Regenüberlaufbecken Schwanenplatz geleitet und fließt von dort zum Hauptklärwerk Mühlhausen.

### **3.6 Pflanzverpflichtung**

Die festgesetzte extensive Dachbegrünung stellt vor allem eine ökologisch wertvolle Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser dar.

Weiterhin ist der über dem Erdgeschoss liegende Innenhof intensiv zu begrünen, soweit er nicht für Terrassen der Wohnungen genutzt wird.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind vorhandene Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **3.7 Soziale Infrastruktur**

Entlang der Olgastraße und der unmittelbaren Nachbarschaft bestehen städtische Strukturen und Nutzungen. Die Wohnnutzung erstreckt sich vor allem südlich der Olgastraße, während nördlich der Olgastraße weitgehend gemischte Nutzungen bestehen. Der Planbereich liegt am Rande der Innenstadt mit ausreichenden Angeboten und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

## **4. Umweltbelange**

Unter Berücksichtigung von § 13a (2) und § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen. Im Hinblick auf § 13a (2) Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Umwelteinwirkungen mit erheblicher Bedeutung sind im Plangebiet nicht zu

erwarten.

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die durch den Verkehr belastete Olga- und Zimmermannstraße.

Entsprechend den Ermittlungen des Amts für Umweltschutz ergeben sich durch den Straßenverkehr am Fahrbahnrand nachstehende Lärmpegel:  
entlang der Olgastraße

70 bis 75 dB(A) tags  
60 bis 65 dB(A) nachts

entlang der Zimmermannstraße

55 bis 60 dB(A) tags  
45 bis 50 dB(A) nachts

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - betragen für ein Kerngebiet:

tags = 65 dB (A)  
nachts = 55 dB (A)

sowie für ein Allgemeines Wohngebiet

tags = 55 dB (A)  
nachts = 45 dB (A)

und sind insbesondere entlang der Olgastraße überschritten.

*Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand entlang der Olgastraße) sind auf Grund der räumlichen Verhältnisse nicht möglich und städtebaulich nicht wünschenswert . Da aktive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der bestehenden Situation nicht wirksam erstellt werden können, müssen passive bauliche Maßnahmen vorgesehen werden, wie beispielsweise die Verwendung von Dämmstoffen, der Einbau von Schallschutzfenstern u. a. Im Durchführungsvertrag wird eine entsprechende Regelung getroffen. Im Bauantrag für das Vorhaben ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) nachzuweisen.*

Die Belastungssituation durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe (Feinstaub, Stickstoffdioxid) stellt sich im Plangebiet hinsichtlich von Grenzwerten so gün-stig dar, dass sich hieraus keine speziellen planerischen Konsequenzen ableiten lassen.

**Artenschutz:**

Hinweise auf Vorkommen besonders und streng geschützter und zugleich seltener und gefährdeter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Eine Untersuchung nach § 42 (jetzt § 44 im novellierten BNatSchG) ist nicht erforderlich.

Vor Abbruch und Umbau der bestehenden Gebäude ist jedoch zu prüfen, ob Gebäude bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten. Wenn dies der Fall ist, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde

einzuholen.

### **Stadtklimatologie und Energieversorgung:**

Nach dem Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart (Klimaanalysekarte) wird das Plangebiet als Stadt-Klimatop eingestuft. Durch das Vorhaben sind keine stadtklimatischen Nachteile zu erwarten. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz oder die Gasversorgung ist für das Plangebiet möglich. Es ist beabsichtigt Fernwärme als Heizenergie zu verwenden.

Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger weiterhin verpflichtet, den Jahresprimärenergiebedarf und den Transmissionswärmeverlust gegenüber der Energieeinsparverordnung zu unterschreiten, sodass den Belangen der Energieeinsparung Rechnung getragen wird.

### **Elektromagnetische Felder der Trafostation:**

*Direkt am Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht auf Flurstück 3302/1 eine Trafostation, vor deren Außenwand in einem Abstand bis zu 1 m die Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) überschritten sein können. Der ausgewiesene Kinderspielplatz im Bereich der Netzstation sollte deshalb hinsichtlich der Einhaltung der Grenzwerte überprüft werden.*

*Außerdem gehen von der Netzstation durch die Transformatoren und durch Steuersignale Lärmemissionen aus, die subjektiv störend sein können. Insbesondere können die ca. 20 Sekunden andauernden Steuersignale in der Nacht mehrfach auftreten und in den angrenzenden Wohnungen hörbar sein.*

### **Bodenschutz:**

Im Plangebiet liegt entsprechend der Bodenplanungskarte die Wertung der Bodenqualität mit „sehr gering“ vor. Das Baugrundstück erfährt durch das Vorhaben gegenüber dem Bestand keine weitergehende Versiegelung.

### **Freiflächengestaltungsplan:**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Olgastr. / Zimmermannstraße“ soll im weiteren Verfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan von einem Fachplaner ausgearbeitet werden.

## **5. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO; Abstandsflächen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht der städtebaulichen Zielsetzung zur Gestaltung des Straßenbilds. Die Fortsetzung der vorhandenen Straßenrandbebauung entlang der Olgastraße und die Angleichung der Höhen an den Bestand erfordern geringere Abstandsflächen. Die Tiefe der Abstandsflächen des Vorhabens entsprechend der Anforderungen nach § 5 (7) Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) überschreitet an der Olgastraße die Mitte dieser Verkehrsfläche in geringem Umfang.

Deshalb wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 74 (1) 6 LBO die Abstandsflächentiefe gegenüber den in § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Maßen durch örtliche Bauvorschrift nach § 74 (1) LBO verringert. Die festgelegte Tiefe der Abstandsfläche wird auf 0,4 der Wandhöhe festgelegt und entspricht dem nachbarschützenden Teil von 0,4 der Wandhöhe.

Die geringere Tiefe der Abstandsflächen kann zugelassen werden, da Belange des Brandschutzes sowie der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen und Beleuchtung und Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben. Auch bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Da die gegenüberliegende Bebauung der Olgastraße (Gebäude Wilhelmstraße 12) einen größeren Abstand zur Olgastraße aufweist und somit mit seiner Abstandfläche von der Straßenmitte weit zurückbleibt, sind nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt.

## **6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostentragung**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll ein Wohn- und Geschäftsgebäude erstellt werden. Das geplante Vorhaben kann durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen versorgt werden. Mit dem Vorhabenträger wurde ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen. Inhalt dieses Vertrags ist die Erbringung der Planungsleistungen und deren Kostentragung sowie die Regelung der Zusammenarbeit zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Vorhabenträger.

Im abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB sind u. a. Regelungen über Art, Umfang und Zeitpunkt der durchzuführenden Maßnahmen, Auflagen zum Umweltschutz sowie die Übernahme der durch die projektbezogenen Maßnahmen entstehenden Kosten getroffen.

## **7. Planungsdaten**

Fläche des Baugrundstücks:	1572 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl	0,67
Geschossflächenzahl	3,24
Stellplätze	41
davon im UG	23 Stellplätze
davon im EG	18 Stellplätze

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Stuttgart, 30. Juni 2008 / 29. Januar 2010



Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor

### Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Auf Grund § 13a (2) 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung zum Vorhaben nach § 4 (1) BauGB abgesehen. Eine Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu einem vor-ausgegangenem Planungsstand ist durchgeführt worden.

Über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird im Folgenden berichtet:

Behörde/Anregung	Stellungnahme berücksichtigt	Stellungnahme nicht berücksichtigt
<p><b>Amt für Umweltschutz</b>            Grundwasserschutz:            Hinweis auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet.            Nach der hydrogeologischen Grundkarte ist Grundwasser ab etwa 255 m ü. NN zu erwarten und dürfte damit unterhalb der geplanten Aushubsohle liegen.</p> <p>Altlasten:            Im Plangebiet gibt es aktuell keine altlastverdächtigen Flächen. Da auf dem Areal eine Druckerei bestand, könne ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, dies bei der Planung zu berücksichtigen und sich mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen (Altlastenerkundung).</p> <p>Immissionsschutz:            Angrenzend an die Trafostation ist ein kleiner Spielplatz geplant, der nach den Auslegungshinweisen des Umweltministeriums zur Verordnung über elektromagnetische Felder nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt eingestuft und damit</p>	<p>In der Begründung ist bereits auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet hingewiesen.            Die geplante Höhe des Untergeschossfußbodens liegt etwa 10 m über dem angegebenen Grundwasserspiegel.</p> <p>Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme informiert.</p> <p>Der geplante Kinderspielplatz nach § 9 LBO wurde im Bauantrag zur Genehmigung eingereicht.            Entsprechende Auflagen und Maßnahmen sind bei der Genehmigung zu treffen.</p>	

ein zu überprüfender Immissionsort ist. Bei Netzstationen können die Grenzwerte der elektromagnetischen Felder in einem Bereich bis zu 1 m Abstand von der Außenwand überschritten sein. Es wird empfohlen, bei Ausweisung des Spielplatzes die Einhaltung der Grenzwerte messtechnisch nachzuweisen. Sofern die Grenzwerte überschritten sein sollten, wird empfohlen, den betreffenden Bereich durch einen Zaun abzutrennen. Durch die Netzstation gehen weiterhin Lärmemissionen von den Transformatoren und durch Steuersignale aus. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm würden zwar eingehalten, könnten jedoch subjektiv störend sein, da vor allem die Steuersignale nachts mehrfach für ca. 20 Sekunden in den angrenzenden Wohnungen hörbar seien. Auf diesen Sachverhalt sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden.

Stadtklimatologie:  
Im Begründungstext sollte die Zugehörigkeit des Geltungsbereichs zum Rahmenplan Halbhöhenlagen und die sich aus der Zuordnung „Hangfuß“ ergebenden Anforderungen dargestellt werden. Vor diesem Hintergrund würden dann auch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen mehr Geltung erlangen. Zum Maß der baulichen Nutzung sollte mehr auf die „Erforderlichkeit“ als die Vertretbarkeit der Nutzungsmaße abgehoben werden.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf die elektromagnetischen Felder sowie die Schallimmissionen der Trafostation und die angegebenen Empfehlungen hingewiesen.

Die Begründung wird in Abschnitt 2.2 bezüglich der Zuordnung des Plangebiets als „Hangfuß“ im Rahmenplan Halbhöhenlage ergänzt. Danach sind die Flächen des „Hangfußes“ als Übergangsbereich der urban bebauten Innenstadt zu den Halbhöhenlagen sorgfältig weiterzuentwickeln. Die Erforderlichkeit des durch die Bebauung beanspruchten Maßes der baulichen Nutzung wird weitergehend ausgeführt. Die bisher in der

<p>Zu den Schallschutzmaßnahmen wird folgende Formulierungsvereinfachung vorgeschlagen: „Im Bauantrag für das Vorhaben ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) nachzuweisen.“</p> <p>Landschaftspflege und Naturschutz: Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Begründung aufgeführte Formulierung zum Schallschutz wurde entsprechend der Empfehlung des Amts für Umweltschutz vom 14.11.2008 übernommen. Die Begründung wird entsprechend dem angegebenen Vorschlag geändert.</p> <p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p>	
<p><b>Deutsche Telekom AG, T-Com</b> Die Deutsche Telekom verweist auf ihre vorausgegangene Stellungnahme vom 14.06.2007. Sie äußert, dass sich im Planbereich hochwertige Telekommunikationslinien befinden, auf die die Planung Rücksicht nehmen muss. Kosten einer eventuellen Verlegung und Schutzmaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.</p>	<p>Der Vorhabenträger wurde informiert.</p>	
<p><b>EnBW Regional AG</b> In ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Unterrichtung weist die EnBW auf ihre bestehenden Anlagen hin. Bei der Erstellung des geplanten Gebäudes ist sicherzustellen, dass diese Anlagen nicht gefährdet werden.</p>	<p>Der Vorhabenträger wurde informiert.</p>	
<p><b>Handwerkskammer Region Stuttgart</b> Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p>	
<p><b>Industrie- und Handelskammer</b> In ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung hat die</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p>	

IHK mitgeteilt, dass keine Einwände bestünden.		
<b>Regierungspräsidium Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> In der Stellungnahme zur frühzeitigen Unterrichtung hat das Landesamt mitgeteilt, im Plangebiet stünden setzungsempfindliche Schichten an. Eine objektbezogene Baugrundberatung wird empfohlen.	Der Vorhabenträger wurde unterrichtet.	
<b>Gesundheitsamt</b> Keine Einwände und Anregungen.	Keine Stellungnahme erforderlich.	
<b>Regierungspräsidium Referat Denkmalpflege</b> Keine Anregungen. (Bei Unterrichtung nach § 4(1) BauGB)	Keine Stellungnahme erforderlich.	
<b>Kabel Baden-Württemberg GmbH &amp; Co. KG</b> Es bestehen keine Einwände. Eine Versorgung mit Breitbandkabel sei möglich.	Der Vorhabenträger wurde informiert.	
<b>Stuttgarter Straßenbahnen</b> Keine Stellungnahme abgegeben.		
<b>Verband Region Stuttgart</b> Zum Bebauungsplanentwurf besteht Einvernehmen.	Keine Stellungnahme erforderlich.	
<b>Landesnenschutzverband (LNV)</b> Grundsätzlich begrüßt es der LNV, wenn untergenutzte Bereiche der Innenstadt zur Wohnbebauung umgewandelt würden. Eine Umnutzung sollte einem Abbruch vorgezogen werden, um Umweltbelastungen durch	Eine Umnutzung im bestehenden Bestand wurde vom Vorhabenträger untersucht. Die Bausubstanz und innere Erschließung wurden jedoch nicht als geeignet	Eine Umnutzung im Bestand des Gebäudes erfolgt nicht.

<p>Bauschuttentsorgung und Baumaterialerzeugung zu verringern. Ob dies sinnvoll sei, könne nicht beurteilt werden, da die Bausubstanz des bestehenden Gebäudes nicht bekannt sei.</p> <p>Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass in den der Neubebauung dahinterliegenden Hang nicht eingegriffen werde.</p>	<p>angesehen.</p> <p>Der Hang ist bereits für die bestehende Bebauung durch Verbaue gesichert. Der Verbau des Hangs wird angepasst. Ein Eingriff und eine Beanspruchung in das Gelände der</p>	
<p>Auf Grund der optimalen Erschließung sei das Gelände bestes für autofreies Wohnen geeignet. Infolge des demografischen Wandels und der steigenden Energiepreise nehme der Anteil der Menschen zu, die autofrei wohnen wollen. Deshalb lehnt der LNV sämtliche auf dem Gelände vorgesehenen Parkplätze ab. Dadurch ließe sich der Innenhof mit tief wurzelnden Bäumen begrünen und das Stadtklima positiv beeinflussen.</p>	<p>Nachbargrundstücke erfolgt nicht.</p> <p>Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg schreibt nach § 37 vor, dass für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist. Dieser Forderung muss die Planung nachkommen. Im Übrigen dürften die Bewohner nach wie vor private Kraftfahrzeuge unterhalten, für die auch Stellplätze vorgehalten werden müssen.</p>	<p>Auf die Herstellung der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen und sonstige Nutzungen kann nicht verzichtet werden.</p>
<p>Weiterhin fordert der LNV, die zu breite Olgastraße auf 9,5 m - 10,5 m zurückzubauen, wobei es auch Schmalstellen geben könne. Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung nach RAST 06 sollten eingeführt werden, um die Lärmbelastung zu dämpfen.</p>	<p>Die bestehende Breite der Olgastraße wird momentan durch die Fahrspuren und die beidseitigen öffentliche Parkstreifen genutzt. Ein Rückbau brächte erhebliche verkehrstechnische Nachteile und wäre mit Kosten verbunden.</p>	<p>Ein Rückbau der Olgastraße und Maßnahmen zur Geschwindigkeitsbeschränkung werden nicht erwogen.</p>
<p>Der neu gebaute Kreisverkehr habe einen viel zu großen Radius. Es wird empfohlen in Freiburg/Breisgau zu besichtigen, mit welcher</p>	<p>Maßnahmen zur Geschwindigkeitsbegrenzung werden aufgrund des Verkehrsaufkommens nicht vorgenommen.</p> <p>Der Radius des Kreisverkehrs Olga-/Wilhelm-/</p>	<p>Der Radius des Kreisverkehrs ist sachgerecht bemessen.</p>

<p>Radien gebaut werden könne, und wie sehr das geschwindigkeitsdämpfend wirke.</p> <p>An dieser Stelle solle sich die Stadt zukunftsweisend verhalten und ein überfälliges autofreies Wohngebiet anbieten.</p>	<p>Zimmermannstraße ist entsprechend den Verkehrserfordernissen dimensioniert. Insbesondere ist zu beachten, dass diese Kreisverkehrsanlage von der Buslinie des öffentlichen Personennahverkehrs befahren wird. Selbstverständlich ist die Stadt bestrebt, die Dimensionierung der Verkehrsanlagen soweit vertretbar auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen, um die Aufwendungen zu verringern. Es handelt sich um ein Einzelvorhaben, bei dem die Erfordernisse der gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich der notwendigen Stellplätze eingehalten werden müssen.</p>	<p>Ein autofreies Wohngebiet kann nicht verwirklicht werden.</p>
<p><b>Verkehrs- und Tarifverbund</b> Der Planbereich sei sehr gut an das VVS-Netz angebunden. Es bestehen keine Einwände.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p>	

Anlage 5

## Öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Olgastraße/Zimmermannstraße“ (Stgt. 213)**

zwischen

**der NORD-SÜD Kommunal- und Gewerbebau GmbH  
Kronenstraße 51  
70174 Stuttgart**

**(im Folgenden: Vorhabenträger)**

**und**

**der Landeshauptstadt Stuttgart  
- Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung -**

**(im Folgenden: Stadt)**

**I.**

**Vorbemerkung:**

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstücks 3302/1 an der Olga- und Zimmermannstraße der Gemarkung Stuttgart im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte und beabsichtigt, auf seinem Grundstück einen Neubau mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu errichten.

Das bebaute Grundstück mit den Gebäuden Olgastraße 87 hat eine Fläche von 1572 m<sup>2</sup> und wurde bisher durch ein Verlags- und Druckereigebäude gewerblich genutzt. Die vorhandenen Gebäude sollen abgebrochen werden.

Planungsrechtlich gilt bisher für das Plangebiet der rechtsgültige Bebauungsplan „Olga-/ Alexanderstraße“ 1967/114.

Zur Realisierung des Neubauvorhabens soll das Planungsrecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden.

Grundlage der städtebaulichen Neuordnung und Gegenstand dieses Durchführungsvertrags ist die Plankonzeption des Architekturbüros Frank Ludwig, Freier Architekt, Stuttgart vom 30. Juni 2008, die in den Antragsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt ist. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags vom 24. Mai 2007 hat der Vorhabenträger mit der Stadt auf der Grundlage von §§ 4b und 11 BauGB u. a. Vereinbarungen über Planungsleistungen des Vorhabenträgers getroffen.

**II.**

**Vereinbarung**

Der Vorhabenträger und die Stadt schließen auf der Grundlage von §§ 11 und 12 BauGB folgenden Vertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens entsprechend den Antragsunterlagen verpflichtet und im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Verpflichtungen übernimmt:

**1. Durchführungsfristen**



Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für das Vorhaben spätestens 3 Monate nach Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Bauantrag beim Baurechtsamt zu stellen, nach erteilter Baugenehmigung und Baufreigabe zügig mit der Realisierung des Vorhabens zu beginnen und dies bis spätestens Ende 2011 abzuschließen.

Mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt können diese Fristen verlängert werden.

## **2. Projektbezogene Erschließungsmaßnahmen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die durch das Vorhaben bedingten Maßnahmen zur Herstellung / Wiederherstellung der Verkehrsflächen und -einrichtungen (insbesondere Gehwegflächen und Zufahrt zur Tiefgarage auf eigene Kosten und nach Vorgaben der Stadt (Tiefbauamt) durchzuführen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit der Stadt (Tiefbauamt) vor Beginn der Baumaßnahmen einen Baudurchführungsvertrag abzuschließen, der Einzelheiten dieser Maßnahme regelt.

## **3. Gestattungsvertrag für Überkragungen**

Das Vorhaben überkragt entlang der Olgastraße die öffentliche Verkehrsfläche durch einen Gebäudeteil. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit der Stadt (Tiefbauamt) vor Beginn der Baumaßnahme einen Gestattungsvertrag über die Überbauung des öffentlichen Gehwegs der Olgastraße abzuschließen.

## **4. Freiflächengestaltung-/Grünflächen**

4.1 Die außerhalb der überbaubaren Flächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.2 Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zugänge/Zufahrten und andere zulässige Verwendungen benötigt werden, nach Maßgabe eines mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmten qualifizierten Freiflächengestaltungsplans, der Bestandteil der Baugenehmigung wird zu begrünen bzw. zu gestalten. In diesem Plan sind die Artenlisten des Amtes für Umweltschutz für die Dachbegrünung zu berücksichtigen.

4.3 Die vorgenannten Bepflanzungsmaßnahmen, insbesondere die Dachbegrünungen, sind bis zur Bezugsfertigstellung des Vorhabens oder bei deren jahreszeitlich ungünstigem Zeitpunkt spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

4.4 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ist einzuhalten. Dies gilt auch für die an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenzenden Bestände einschließlich des Zeitraums der Baustelleneinrichtung. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen schriftlich zu unterrichten.

## **5. Durchführung der Abbrucharbeiten**

Beim Abbruch der bestehenden Gebäude ist zu prüfen, ob Gebäude bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 42 BNatSchG). Wenn dies zutrifft, ist eine Entscheidung nach § 62 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem Baumbestand während der Phase der Abbrucharbeiten wird auf die Regelungen unter 4.4 hingewiesen.

## **6. Energieeinsparung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der spezifische Jahres-Primärenergiebedarf  $Q_p$  und der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust  $HT'$  um 40 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 24. Juli 2007 reduziert werden. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW 60-Energiesparhaus einzuhalten ( $Q_p$  max. 60 kWh/m<sup>2</sup>a und  $HT'$  mindestens 30 % besser als aktuelle EnEV).

Der Vorhabenträger legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude der o. g. Anforderung entspricht. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt der Vorhabenträger einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5,00 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.

## **7. Kanalbeiträge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kanalbeiträge auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart - Stadtmessungsamt - abzulösen.

## **8. Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Das Vorhaben grenzt unmittelbar an die durch den Verkehr belastete Olga- und Zimmermannstraße.

Entsprechend den Ermittlungen des Amts für Umweltschutz ergeben sich durch den Straßenverkehr am Fahrbahnrand nachstehende Lärmpegel:

entlang der Olgastraße

70 bis 75 dB(A) tags  
60 bis 65 dB(A) nachts

entlang der Zimmermannstraße

55 bis 60 dB(A) tags  
45 bis 50 dB(A) nachts

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - betragen für ein Kerngebiet (MK):

tags = 65 dB (A)  
nachts = 55 dB (A)

und für ein Allgemeines Wohngebiet

tags = 55 dB (A)

nachts = 45 dB (A)

und sind insbesondere entlang der Olgastraße überschritten.

Im Bauantrag für das Vorhaben ist die Einhaltung der Anforderungen von DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) nachzuweisen.

## **9. Werbeanlagen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Errichtung von Werbeanlagen nachstehende Bestimmungen einzuhalten:

Werbeanlagen oberhalb der Gebäudewände (oberste Begrenzung der baulichen Anlagen), Werbeanlagen mit wechselndem und/oder blinkendem Licht

sowie elektronische Anzeigetafeln jeder Art sowie großflächige Werbeanlagen mit über 4 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sind nicht zugelassen.

## **10. Ein- und Ausfahrten der Stellplätze**

Im Bereich der Zu- und Abfahrten sind die Entwässerungsrinnen und Roll-/Kipptore entsprechend dem Stand der Technik so auszuführen, dass Klappgeräusche vermieden werden.

Die Gehwegüberfahrten an der Olga- und Zimmermannstraße zu den Stellplätzen auf dem Baugrundstück sind vom Vorhabenträger / Grundstückseigentümer zu unterhalten (§ 2 der Satzung über die Unterhaltung der öffentlichen Gehwege in Stuttgart).

## **11. Antennen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, keine Mobilfunkanlagen auf dem Grundstück bzw. dem Dach des Gebäudes zu errichten oder errichten zu lassen.

## **12. Bodendenkmalpflege § 20 DSchG**

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, Funde bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse bestehen könnte, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einer Polizeidienststelle zu melden.

## **13. Altlasten / Schadensfälle**

Altlasten sind nicht bekannt. Sollte bei den Erdarbeiten dennoch belasteter Boden angetroffen werden, ist das Amt für Umweltschutz zu verständigen.

## **14. Abfallbeseitigung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung einzuhalten.

## **15. Weitergeltung von Textbebauungsplänen**

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gültigkeit der Textbebauungspläne „Vergnügungseinrichtungen Mitte und andere“ 1985/18 i. V. mit „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet-Citybereich“ 2003/22 und die Baumschutzsatzung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt wird. Sollten diese Satzungen, gleich aus welchem Grund, jedoch außer Kraft treten, verpflichtet sich der Vorhabenträger, den Regelungszweck dieser Bestimmungen auch nach deren Außerkrafttreten zu beachten.

## **16. Verpflichtung / Haftung der Stadt**

Die Stadt ist bereit, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu betreiben und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt jedoch keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Auf die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt und der städtischen Gremien, insbesondere auf die planerische Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB wird ausdrücklich verwiesen.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.

Für den Fall der Aufhebung der Satzung des Bebauungsplans (§ 12 (6) BauGB)

können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens explizit oder inzident herausstellt.

## **17. Weitergehende Bestimmungen / Ansprüche**

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

## **18. Vertragsänderungen / salvatorische Klausel**

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

## **19. Rechtsnachfolger**

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind eventuellen Rechtsnachfolgern zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

## **20. Wirksamwerden des Vertrags**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten ist oder eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB erteilt wird. Die Ziffern 5, 16, 18 und 19 werden mit Vertragsabschluss wirksam.

## **21. Vertragsausfertigungen**

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger sowie die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Stuttgart, 08.04.2009	Stuttgart,
Für die Landeshauptstadt Stuttgart	Für den Vorhabenträger

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung	NORD-SÜD Kommunal- und Gewerbebau GmbH Stuttgart
gez. Kron	gez. Brand
Dr.-Ing. Kron Stadtdirektor	Hans-Dieter Brand Geschäftsführer