

Stuttgart, 25.11.2011

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Löffel-/ Schrempfstraße in
Stuttgart-Degerloch (De 111)
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen nach § 3 (2) BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	13.12.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.12.2011

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Löffel-/ Schrempfstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Degerloch (De 111) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfes des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 6. Juni 2011 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 6. Juni 2011 / 27. Oktober 2011.

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

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Nördlich der Löffel- und westlich der Schrempfstraße in Stuttgart-Degerloch steht derzeit das für die Bürobebauung Löffelstraße 40, 42, 44 und 46 (ehemals Bürogebäude Siemens-Nixdorf) erstellte Parkhaus. Der jetzige Eigentümer des Grundstücks, die UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH beabsichtigt, eine Halbebene des Parkhauses zurückzubauen und das Parkhaus durch einen Foyervorbau an der Südseite, 3 weitere Bürogeschosse auf Teilen der Dachfläche sowie durch Bauteile an der Nordseite zu ergänzen. In verkehrsgünstiger und zentraler Lage im Stadtteil Degerloch können so weitere Büroflächen geschaffen und dabei gleichzeitig die architektonische Gestaltung des heute durch die Parkhausfassade geprägten Bereiches aufgewertet und verbessert werden. Im Zuge der Planung soll auch die vorhandene Bebauung des Grundstücks Schrempfstraße 9 planungsrechtlich gesichert werden.

Da das geplante Vorhaben auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht realisiert werden kann, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich, um die gewünschte nachhaltige städtebauliche Ordnung und Entwicklung sicherzustellen und das Planungsrecht zu ändern.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, da bereits bebaute Flächen im Innenbereich intensiver genutzt werden sollen (Nachverdichtung). Die Aufstellung erfolgt unter Berücksichtigung von § 13a BauGB; die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

Umweltbelange

Nachdem die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB vorliegen, soll die Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde abgesehen.

Für den Bebauungsplan ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich, da etwaige Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger übernimmt als Veranlasser der Planung den grundstücksbezogenen Anteil der Planungskosten (26.587,16 €) sowie die Kosten für ggf. im Zuge der Planung erforderlich werdende Gutachten und Untersuchungen. Eine entsprechende Vereinbarung wurde am 11. August 2009 unterzeichnet. Folgekosten für die Stadt entstehen nicht.

Beteiligte Stellen

OB/82

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung zum Bebauungsplan vom 6. Juni 2011 / 27. Oktober 2011
3. Verkleinerung des Bebauungsplans vom 6. Juni 2011
4. Textteil zum Bebauungsplan
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
6. Städtebaulicher Vertrag

Ausführliche Begründung

1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 19. Januar 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Löffel-/ Schrempfstraße (De 111) beschlossen (GRDRs.1289/2009).

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Degerloch hat der GRDRs. 1289/2009 am 15. Dezember 2009 bei einer Stimmenthaltung zugestimmt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 29. Januar bis 11. Februar 2010 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksamt Degerloch öffentlich einzusehen waren. Am 4. Februar 2010 bestand Gelegenheit zur Erörterung. Anregungen zum Bebauungsplan wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgebracht.

2. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 6. Juni 2011 / 27. Oktober 2011 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 2). Die Begründung wurde unter Ziffer 3.2 hinsichtlich der neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption, die derzeit erarbeitet wird und die durch den Gemeinderat Anfang 2012 beschlossen werden soll, redaktionell geändert und ergänzt. Außerdem wurde der vorletzte Absatz der Ziffer 3.8 (Luftschadstoffe) präzisiert.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan dient der Intensivierung der Nutzung auf bisher bebautem Gebiet, Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen der Umwelt durch die Planung sind nicht erkennbar, eine frühzeitige Beteiligung i.S.v. § 4 (1) BauGB wurde deshalb nicht durchgeführt.

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde durchgeführt. Soweit erforderlich und geboten, wurden die Stellungnahmen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen sind in Anlage 5 mit einer abwägenden Stellungnahme dargelegt.

4. Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 29. Juni 2011 den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Löffel-/ Schrempfstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Degerloch gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Löffel-/ Schrempfstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Degerloch (De 111) und die Begründung vom 6. Juni 2011 sowie die weiteren wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen in der Zeit vom 15. Juli bis 15. August 2011 öffentlich aus. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 a (3) BauGB wurden gemäß § 3 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um erneute Stellungnahme zur geänderten Planung gebeten. Zum Bebauungsplanentwurf vom 6. Juni 2011 wurden keine Anregungen vorgetragen. Der Ausschluss von flächenintensiven Nutzungen und Vergnügungseinrichtungen wird von der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart begrüßt; das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Nutzungsstruktur und die Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart unterstützen den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen.

5. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gemäß

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Eine Überprüfung der Umweltbelange ergab, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Erkenntnisse über Vorkommen gemäß § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützter und zugleich besonders seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten liegen für das Plangebiet nicht vor.

6. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt unter Berücksichtigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1989/41 rund 940.000 €. Eventuelle Kosten für eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

7. Finanzielle Auswirkungen

Für die Realisierung des Bebauungsplans ist kein Grunderwerb erforderlich, Verkehrs- oder öffentliche Grünflächen sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. Es entstehen deshalb keine Kosten für die Stadt Stuttgart.

Die auf das Grundstück Flst 1428 bezogenen anteiligen Verfahrens- und Planungskosten (26.587,16 €) übernimmt der Vorhabensträger. Eine entsprechende Vereinbarung wurde am 11. August 2009 unterzeichnet.

1. Plangebiet

Das Plangebiet im Stadtbezirk Stuttgart-Degerloch umfasst den östlichen Teil des Flurstücks 1428 sowie das Grundstück Schrempfstraße 9 (Flst. 1428/3) und grenzt im Süden an die Löffelstraße und im Osten an die Schrempfstraße. Die Größe beträgt circa 1,5 ha. Das Plangebiet liegt im Bereich eines Höhenrückens auf der Höhe von etwa 462,5 bis 464 m über Normalnull und ist weitgehend eben; zu dem auf Flst. 1428 vorhandenen Parkhaus hin gibt es Böschungen, die der Belüftung des Untergeschosses dienen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind bisher ein Parkhaus und an der Schrempfstraße eine heute als Büro genutzte Villa aus dem Jahr 1912 mit einem Ergänzungsbau, der 1998 umgebaut wurde, vorhanden. Das Parkhaus ist der Bürobauung Löffelstraße 40, 42, 44 und 46 (ehemals Bürogebäude Siemens-Nixdorf) zugeordnet, es wurde 1992 erstellt und umfasst circa 900 Stellplätze in 5 Geschossen. Die 2004 entstandene fünfgeschossige Bürobauung Löffelstraße 42, 44 und 46 bildet zusammen mit der 1992 entstandenen Bürobauung samt "ABB-Turm" auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine prägnante Stadteingangssituation.

Die Bauquartiere, die sich nördlich und östlich des Plangebiets befinden, sind als Mischgebiete festgesetzt. Im Nordwesten und im Nordosten grenzen in kleinen Teilbereichen auch als Allgemeine Wohngebiete festgesetzte Gebiete an. Die Bebauung nördlich und östlich ist überwiegend 3- bis 4-geschossig und relativ kleinteilig, die Gebäude werden fast ausschließlich als Bürogebäude genutzt.

Das Gebiet südlich der Löffelstraße ist als ein Mischgebiet festgesetzt. Um die Wohnquartiere, die sich im Süden anschließen, abzuschirmen, wurde hier ein über 120 m langer Gebäuderiegel errichtet. Die Bebauung umfasst 5 Geschosse, der ABB-Turm im Einmündungsbereich Alb- Löffelstraße weist 13 Geschosse auf.

Die Haltestellen Degerloch und Degerloch Albstraße befinden sich in fußläufiger Entfernung (ca. 150 bzw. 250 m) vom Plangebiet. Hier besteht Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr durch mehrere Stadtbahnlinien, die Zahnradbahn und mehrere Buslinien.

Der zentrale Einkaufsbereich im Stadtbezirk Degerloch an der Epplerstraße befindet sich in weniger als 500 m Entfernung vom Plangebiet.

2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Osten des Flurstücks 1428 steht derzeit das für die Bürobauung Löffelstraße 40, 42, 44 und 46 (ehemals Bürogebäude Siemens-Nixdorf) erstellte Parkhaus. Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt, eine Halbebene des bestehenden Parkhauses nördlich der Löffelstraße zurückzubauen und das Parkhaus durch einen

zweigeschossigen Foyervorbau an der Südseite und durch 3 weitere Bürogeschosse auf Teilen der Dachfläche des Parkhauses zu ergänzen. In verkehrsgünstiger und zentraler Lage im Stadtteil Degerloch können damit weitere Büroflächen geschaffen und dabei gleichzeitig die Gestaltung des heute durch die Parkhausfassade geprägten Bereiches verbessert werden. Diese Ergänzung der Bebauung entspricht daher einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Die neue Bebauung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2.2 Bisher geltendes Recht und andere Planungen

Es gilt bisher der Bebauungsplan Bodelschwingh-/ Löffelstraße 1989/41. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, zulässig sind bei einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 1,25 nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ist im Bebauungsplan 1989/41 ein oberirdisches Parkierungsbauwerk vorgesehen, außerdem sind Flächen für offene Stellplatzanlagen festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe staffelt sich von Süden nach Norden hin von 474,0 m bis zu 470,0 m ab, und liegt damit ca. 10 m bzw. 6 m über dem vorhandenen Gelände. Zum begrenzenden Radweg im Norden hin ist für eine 6 m bis 16 m breite Fläche das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Flst. 1428 schöpft das geltende Planungsrecht hinsichtlich der GRZ, der GFZ und der überbaubaren Flächen nicht vollständig aus.

Das Grundstück Schrempfstraße 9 ist überwiegend als Pflanzgebotsfläche ausgewiesen, innerhalb der im Südwesten des Grundstücks festgesetzten überbaubaren Fläche sind nur Garagen und Stellplätze zulässig; der Gebäudebestand auf dem Grundstück ist planungsrechtlich nicht gesichert.

Im aktuellen Flächennutzungsplan Stuttgart ist das Gebiet als Gemischte Baufläche Verwaltung (MV) mit dem Ziel, Bauflächen für nicht störende Arbeitsstätten mit hoher Arbeitsplatzdichte und ohne größere Wohnnutzungsanteile zu haben, dargestellt. Der aufzustellende Bebauungsplan gilt deshalb als aus dem FNP entwickelt.

Es gilt der Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ Degerloch 1989/13. In diesem ist der Geltungsbereich als Gebietstyp IV (Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten) bezeichnet, die Vergnügungseinrichtungen im Sinne der Satzung der Kategorie A sind dort allgemein zulässig, die Vergnügungseinrichtungen im Sinne der Satzung der Kategorie B können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt.

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung zum Schutz der Heilquellen vom 11. Juni 2002 ist zu beachten.

2.3 Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von bebauten Flächen im

Innenbereich; damit wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird deutlich unter 20 000 m² liegen. Weitere Bauleitplanungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundflächen entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB mitzurechnen sind, bestehen nicht. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

3. Planinhalt

3.1 Plankonzeption

Auf dem Grundstück Flst. 1428 soll das oberste Halbgeschoss des Parkhauses zurückgebaut und zur Löffelstraße hin ein zweigeschossiger Foyervorbau vor einen Teil des Parkhauses gestellt werden. Über das Parkhaus und den Foyervorbau hinweg sind in Längsrichtung auf dem Dach zwei und quer dazu drei dreigeschossige Gebäuderiegel geplant; über dem Parkhaus entstehen so zwei begrünte Innenhöfe. Die drei senkrecht zur Löffelstraße angeordneten Gebäuderiegel ragen nach Norden und Süden über das darunter befindliche Parkhaus hinaus, so dass die kammartige Bebauungsstruktur des Gebäudeensembles Löffelstraße 42, 44 und 46 wieder aufgenommen wird.

Das entstehende Gebäude erscheint zur Löffelstraße als fünfgeschossig, es hat eine Gebäudehöhe von etwa 21 m über dem vorhandenen Gelände.

Der östliche Teil des Parkhauses soll nicht überbaut werden. Es ist vorgesehen, die verbleibenden Dachflächen des Parkhauses, das um eine Halbebene zurückgebaut wird, zu begrünen. Außerdem soll die Fassade neu gestaltet werden, um ein einheitliches und ansprechendes Erscheinungsbild herzustellen.

Der überwiegende Teil der Stellplätze im bestehenden Parkhaus bleibt erhalten, im rückwärtigen Bereich an der Nordseite des bestehenden Parkhauses sollen auf einer um 2 m abgesenkten Fläche ca. 70 Stellplätze entstehen, die mit einem extensiv begrünten Dach überdeckt werden sollen.

Das Grundstück Schrempfstraße 9, dessen bestehende Bebauung nach dem Bebauungsplan 1989/41 planungsrechtlich nicht gesichert ist, liegt im Bereich des Übergangs zur kleinteiligeren Bebauung nördlich des Plangebiets. Die Schrempfstraße stellt eine Querverbindung zum nördlich angrenzenden Waldgebiet her. Im Falle einer künftigen Neubebauung des Grundstücks wäre diese gegenüber dem Bestand von der Straße zurückzusetzen, um eine bessere Sichtverbindung zum Wald zu ermöglichen.

Im Bereich der Freifläche südlich des Grundstücks Schrempfstraße 9 soll weiterhin keine bauliche Nutzung erfolgen, sondern eine auch von der Löffelstraße

wahrnehmbare Grünstruktur aus mittel- bzw. großkronigen Bäumen entstehen.

Die Erschließungssituation bleibt im Grundsatz unverändert, zum Grundstück Flst. 1428 ist von der Löffelstraße aus nur die bestehende Zufahrt möglich. Die Erschließung für das Grundstück Schrempfstraße 9 erfolgt von der Schrempfstraße aus.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Standort in hervorgehobener Lage verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV und ist deshalb für arbeitsplatzintensives, nicht störendes Gewerbe hervorragend geeignet. Wegen der angrenzenden stöempfindlichen Misch- und Wohngebiete kommt das Gebiet vornehmlich als Standort für hochwertige Büronutzungen in Frage. Eine entsprechende Nutzungsmischung (u.a. Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen für den IT-, Wirtschafts- und Kapitalbereich, Anwaltskanzleien sowie ein Sport- und Fitnessclub) ist derzeit schon vorhanden in dem Teil des Grundstücks Flurstück 1428, der westlich an das Planungsgebiet angrenzt, und auf dem Grundstück Schrempfstraße 9. Diese vorhandene spezielle Nutzungsstruktur soll erhalten und gestärkt werden. Das Gebiet wird daher als ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, in dem nur Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein bzw. den nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind die in der Regel flächenintensiven (wie Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für kirchliche und Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ausgeschlossen, da in diesem Gebiet vor allem arbeitsplatzintensives Gewerbe angesiedelt werden soll. Mit dieser Regelung wird der vorhandene Bestand sinnvoll ergänzt und die gewollte städtebauliche Entwicklung an diesem Standort wird gesichert.

Im Einzelhandelskonzept Stuttgart ist der Nahversorgungsbereich für das Zentrum Degerlochs abgegrenzt. Um die auf Bezirksebene bedeutsame Funktions- und Einzelhandelsvielfalt des D-Zentrums „Degerloch-Ortsmitte“ langfristig zu sichern, soll eine weitere Ausdehnung vermieden werden. Darüber hinaus entsprechen Einzelhandelsbetriebe (auch nicht zentrenrelevante Branchen) nicht der Zielsetzung, Flächen für arbeitsplatzintensives Gewerbe zu schaffen. Für das außerhalb des Nahversorgungsbereichs liegende Plangebiet werden Einzelhandelsbetriebe deshalb ausgeschlossen.

Auf der Grundlage einer neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten neu geregelt werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, soll neu ausgerichtet und gesteuert werden. Ziel und Inhalte dieser Konzeption sollen in verbindliches Planungsrecht überführt werden, um künftig unerwünschte Entwicklungen zu verhindern. Im Stadtbezirk Stuttgart-Degerloch ist kein Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten vorgesehen.

Durch Vergnügungsstätten können negative Auswirkungen auf die Umgebung (Trading-Down-Effekt, Nutzungsverdrängung, Störungen) erfolgen, so ist

beispielsweise eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges durch die Zulässigkeit dieser Nutzungen zu erwarten. Um die Gewerbeflächen bzw. die Flächen für Arbeitsstätten für angestrebte gewerbliche Nutzung zu sichern, werden Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe, die als Gewerbebetrieb aller Art einzustufen sind, werden generell ausgeschlossen, da deren Ansiedlung die oben genannten negativen Auswirkungen nach sich ziehen würde und mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung als Standort für arbeitsplatzintensive Arbeitsstätten nicht vereinbar ist.

Die hier festgesetzte Art der Nutzung bezieht sich auf die geplante neue Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart und ersetzt im Übrigen die Satzung über die Zulässigkeit von „Vergnügungsstätten und andere Degerloch 1989/13“ in ihrem Geltungsbereich.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i. S. des § 8 (3) 1. BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der Nutzung wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ, der Geschoßflächenzahl GFZ und der Höhe baulicher Anlagen HbA festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ermöglicht auf dem Grundstück Schrempfstraße 9 eine Gebäudehöhe von etwa 12 m und in dem Teil des Parkhauses, der überbaut werden soll, eine Höhe von etwa 21 m (jeweils über vorhandenem Gelände). Festgesetzt werden für das Flurstück 1428 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6. Die bisher festgesetzten Werte von 0,35 / 1,25 für GRZ und GFZ werden damit maßvoll erhöht, die Obergrenzen für das Maß der Nutzung nach § 17 BauNVO bleiben deutlich unterschritten. Nach den bisher geltenden Festsetzungen waren die Flächen von Garagen und Stellplätzen nicht bei der Berechnung GRZ- und GFZ anzurechnen, deshalb wird festgesetzt, dass die Flächen von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt bleiben.

Die vollständige Ausschöpfung der festgesetzten Höchstwerte für GRZ und GFZ innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist in dem Teilbereich des Flurstücks 1428, der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt, nicht möglich. Legt man jedoch das gesamte Baugrundstück zu Grunde, können die festgesetzten Werte erreicht werden.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Festgesetzt wird für Flst. 1428 eine abweichende Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung), die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich eng an der bereits vorliegenden Planung. Für das Grundstück Schrempfstraße 9 wird offene Bauweise und eine überbaubare Fläche festgesetzt, die nicht dem vorhandenen Gebäude entspricht. Sollte das heute bestehende Gebäude, für das im Bebauungsplan 1989/41 kein Baurecht besteht, je

durch einen Neubau ersetzt werden, so ist ein größerer Abstand zur Schrempfstraße einzuhalten. In der abgegrenzten überbaubaren Fläche lassen sich die vorgegebenen Parameter für das Maß der baulichen Nutzung realisieren.

3.5 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Aus gestalterischen Gründen sollen die nicht für die Bebauung und für die Erschließung benötigten Grundstücksteile von baulichen Anlagen freigehalten und ansprechend gärtnerisch gestaltet werden. Deshalb wird festgesetzt, dass Nebenanlagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren bzw. innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig sind.

3.6 Pflanzverpflichtung, Dachbegrünung

Die vorhandene Bepflanzung des Gebiets mit Bäumen und Sträucher bleibt weitgehend erhalten. Für die westlich der Zufahrt von der Löffelstraße und für die westlich der Schrempfstraße bestehenden Bäume werden Bindungen zum Erhalt festgesetzt, an der Schrempfstraße werden ergänzend 3 Einzelpflanzgebote für Bäume festgesetzt, so dass eine Baumreihe entsteht.

Im Norden des Geltungsbereichs wird eine pv_1 - Fläche festgesetzt, innerhalb der die vorhandene lockere Bepflanzung zu erhalten und durch weitere Baum- und Strauchpflanzungen zu ergänzen ist. Im Bereich der nicht bebaubaren Fläche westlich des Parkhauses soll eine raumwirksame Bepflanzung aus groß- oder mittelkronigen Bäumen entstehen, um diese gewollte Bepflanzung zu sichern, wird eine pv_2 -Fläche festgesetzt.

Darüber hinaus soll der schmale Grundstücksteil, der sich zwischen dem Foyervorbau und dem Geh- und Radweg entlang der Löffelstraße befindet, mit standortgerechten Sträuchern oder einer Hainbuchenhecke ansprechend gestaltet werden, hier wird deshalb eine entsprechende pv_3 -Fläche festgesetzt.

Die Dachflächen der Gebäude und der baulichen Anlagen sind extensiv zu begrünen, außerdem sind nicht überdachte und nicht überbaute Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen.

Die genannten Festsetzungen tragen dazu bei, die gewünschte attraktive Gestaltung dieses hochwertigen Bürostandorts zu sichern, außerdem dienen sie auch ökologischen Belangen (Bindung von Feinstaub, teilweise Rückhaltung von Niederschlägen etc.).

3.7 Geh- und Fahrrecht

Der öffentliche Weg nördlich der Löffelstraße, der durch eine Verkehrsgrünfläche mit Baumreihe von der Fahrstraße getrennt ist, hat als übergeordnete Rad- und Fußwegverbindung zwischen den Wohngebieten in Sonnenberg und dem zentralen Bereich in Degerloch hohe Bedeutung. Insbesondere im Bereich der heranrückenden Bebauung des geplanten Foyervorbaus ist die Breite des Wegs von 2,5 m nicht ausreichend. An der Südgrenze des Geltungsbereichs wird zwischen der Zufahrt von der Löffelstraße und der Schrempfstraße deshalb in der Breite von 0,5 m ein Geh- und Fahrrecht (für Radfahrer) festgesetzt. Mit dieser Maßnahme kann ein Geh- und Radweg mit einer Gesamtbreite von 3,0 m hergestellt werden.

3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Die Löffelstraße weist ein sehr hohes Verkehrsaufkommen auf (durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge nach Zählung im Juli 2009: 51 600 Fahrzeuge), das Plangebiet unterliegt damit erheblichen verkehrsbedingten Immissionsbelastungen (Lärm und Luftschadstoffe). Für die Löffelstraße weist die Verkehrslärmkartierung 1998 des Amtes für Umweltschutz Lärmpegel von 75 bis 80 dB(A) tags und 70 bis 75 dB(A) nachts aus. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - für Gewerbegebiete von 65 dB (A) tags und 55 dB(A) nachts sind deutlich überschritten. Maßnahmen für einen aktiven Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwände oder -wälle) sind entlang der Löffelstraße aus stadtgestalterischen Gründen nicht erwünscht und die für einen wirksamen Lärmschutz erforderlichen Flächen stehen hier auch nicht zur Verfügung. Es werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Hinsichtlich der Luftschadstoffe werden entlang der Löffelstraße Überschreitungen des ab 2010 gültigen Jahresgrenzwertes der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO₂) von 40 µg/m³ berechnet. Für Feinstaub (PM₁₀) ergeben die Berechnungen, dass die seit 2005 geltenden Grenzwerte eingehalten werden. Die vom Gemeinderat beschlossenen Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart werden nach den Berechnungen für die beiden Komponenten Stickstoffdioxid und Feinstaub überschritten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird deshalb als Fläche gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrsimmissionen) zu treffen sind und es werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm und Luftschadstoffe) festgesetzt.

4. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Löffel-/Schrempfstraße wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird unter Berücksichtigung von § 13a (2) Nr. 1 BauGB und § 13 (3) BauGB abgesehen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist entbehrlich, da gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Planaufstellung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig betrachtet werden. Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden ermittelt und werden nachfolgend dargestellt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Gebiet ist bereits baulich genutzt; die nicht überbauten oder als Erschließungsfläche genutzten Flächen sind überwiegend Rasenflächen. Bäume und Sträucher gibt es entlang des Fuß- und Radweges an der Nordgrenze des Plangebiets, im Bereich der nördlichen und nordöstlichen Begrenzung des Grundstücks Flst. 1428, westlich der Parkhauszufahrt und im Bereich südlich des Parkhauses. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von nach § 44 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten der frei lebenden Tier- und

Pflanzenwelt im Plangebiet vor. Lediglich die südlich des Parkhauses bestehenden Bäume (5 Rosskastanien und 4 Säuleneichen) und Sträucher werden bei Realisierung des Vorhabens entfallen müssen. Im Übrigen wird die vorhandene Baum- und Strauchbepflanzung mit Pflanzbindungen gesichert, darüber hinaus sind zusätzliche pv-Flächen festgesetzt zur Ergänzung der vorhandenen Bepflanzung. Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen.

Schutzgut Boden

Das Bodenschutzkonzept der Stadt Stuttgart (BOKS) weist das Gebiet mit der Qualitätsstufe 1 (sehr gering) aus. Das Gebiet ist im Altlastenverzeichnis als entsorgungsrelevante Fläche (B-er) dargestellt, d.h. es besteht keine Gefährdung mehr, das Bodenmaterial ist als entsorgungsrelevant eingestuft.

Im Plangebiet stehen unter setzungsempfindlichem Lösslehm und Verwitterungston größerer Mächtigkeit eine Wechselfolge von unterschiedlich festen und harten Ton-, Kalk-, und Sandsteinbänken des Unterjuras an. Die Lockergesteine nahe der Geländeoberfläche quellen und schrumpfen in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung. Schichtwasserzutritte aus klüftigen Hartgesteinsbänken sind möglich. Bei geotechnischen Fragen wird die ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Der zulässige Grad der Bebauung erhöht sich von der GRZ 0,35 auf die GRZ von 0,4 (Grundstück Schrempfstraße 9) bzw. 0,45. Das Gebiet wurde schon vor der heute vorhandenen Bebauung baulich genutzt, die vorhandenen Böden sind bereits überformt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt auf das Schutzgut Boden durch die zusätzliche Versiegelung sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet und in der Nähe des Plangebiets nicht vorhanden. Die zusätzliche Versiegelung (Erhöhung der GRZ) wird u. U. eine Veränderung der Grundwasserneubildungsrate nach sich ziehen, die im Ausmaß aber nur gering ist und durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplatzflächen gemindert wird, so dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu befürchten sind. Nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart im M 1:10 000 ist im Geltungsbereich mit einem Grundwasserstand zwischen 457,5 und 460,5 m. ü. NN zu rechnen. (Angaben zur großräumigen Grundwassersituation, kleinräumige Abweichungen sind jederzeit möglich).

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung zum Schutz der Heilquellen vom 11. Juni 2002 ist zu beachten.

Schutzgut Klima und Luft

Im Klimaatlas ist das Plangebiet als „Bebautes Gebiet mit geringen klimarelevanten Funktionen“ dargestellt. Diese Flächen weisen keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen und Bebauungsverdichtung auf. Die im Gebiet vorhandenen Bäume werden größtenteils erhalten, Stellplatzflächen und Flachdächer sind zu begrünen, so dass auch das

örtliche Kleinklima keine Verschlechterung erfahren wird. Erhebliche Nachteile auf das Klima durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

Schutzgüter Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Das Gebiet wird heute insbesondere durch das Parkhaus bestimmt, dessen Fassadengestaltung dem Standort im Bereich des Stadteingangs und der angrenzenden Nutzung (hochwertiger Bürostandort) nicht gerecht wird. Mit der beabsichtigten ergänzenden Bebauung entfällt der zwischen Parkhaus und Löffelstraße vorhandene Baumbestand, die Fläche wird nur ein kleines Vorfeld erhalten, das durch den neuen zweigeschossigen Foyervorbau baulich geprägt sein wird. Die Gestaltung der neuen Fassaden auf Flst. 1428, die Fassadenumgestaltung der nicht überbauten Teile des Parkhauses sowie die Überdeckung der Stellplatzebene mit einem extensiv zu begrünenden Dach werden im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Bepflanzung des Zufahrtsbereichs von der Löffelstraße bleibt erhalten und für die Freiflächen nördlich und östlich des Parkhauses sind im Bebauungsplan weitgehendere Pflanzverpflichtungen festgesetzt. Die vorhandenen Bäume in der Verkehrsgrünfläche an der Löffelstraße bleiben unberührt. Bei Umsetzung des Bebauungsplans kann das Gebiet baulich aufgewertet werden.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet ist durch die hohen Verkehrsmengen insbesondere der Löffelstraße hinsichtlich Verkehrslärm und Luftschadstoffen stark vorbelastet. Hinsichtlich der Luftschadstoffe ergeben Berechnungen, dass entlang der Löffelstraße mit Überschreitungen des ab 2010 gültigen Jahresgrenzwertes für Stickstoffdioxid (NO₂) zu rechnen ist. Für Feinstaub (PM 10) ist die Einhaltung der seit 2005 geltenden Grenzwerte zu erwarten. Die vom Gemeinderat beschlossenen Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart werden nach diesen Berechnungen für beide Komponenten Stickstoffdioxid und Feinstaub überschritten.

Die Zahl der Stellplätze auf dem Flst. 1428 verringert sich, die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt unverändert über die Löffelstraße. Durch die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen ist keine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung durch diesen Bebauungsplan zu erwarten. Wegen der hohen Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe sind zum Schutz der Beschäftigten geeignete Maßnahmen zu treffen.

5. Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zur Sicherung der gewünschten Gestaltung ist die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften notwendig.

Aus diesem Grund wurde als einheitliche Dachform ein extensiv zu begrünendes Flachdach vorgeschrieben. Durch eine Vorschrift zur Gestaltung der Einfriedigungen und die Festsetzung, dass die Standorte für Müllbehälter im Regelfall in die Gebäude zu integrieren sind, soll verhindert werden, dass die Freiflächen durch störende untergeordnete Baulichkeiten beeinträchtigt werden. Die Ausnahmeregelung („... können zugelassen werden, wenn die Abstellplätze mindestens 3 m von angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zurückgesetzt und durch geeignete Vorkehrungen wie Behälterschranken oder

bepflanzte Sichtblenden allseitig und dauerhaft abgeschirmt sind“) soll für den Fall, dass die Unterbringung der Müllbehälterstandorte im Gebäude nicht oder nur mit unvertretbar hohem Aufwand möglich ist, zur Anwendung kommen.

Das Plangebiet befindet sich an einer der wichtigsten Zufahrtsstraßen nach Stuttgart und tritt in das Blickfeld einer hohen Zahl von Menschen. Gerade in diesem Gebiet wird es möglicherweise Bestrebungen seitens sich ansiedelnder Firmen geben, auffällige und in den Vordergrund tretende Werbeanlagen anzubringen, was sich nicht mit der beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung verträgt. Aus diesem Grund werden differenzierte Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

6. Daten

Das Plangebiet umfasst 1,53 ha.

Das gesamte Gebiet ist Baufläche Gewerbegebiet, davon ist eine ca. 0,69 ha große Fläche überbaubare Grundstücksfläche und ca. 0,31 ha sind pv-Fläche.

7. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen

7.1 Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Eigentümer des Grundstücks Flst. 1428 wird ein Vertrag abgeschlossen, der

u. a. folgende Regelungen trifft:

- zur Fassadengestaltung der vorhandenen und der neuen Bebauung,
- zur Stellplatzebene
- zur Begrünung der Dachflächen,
- zur Bepflanzung und zur Gestaltung der Freiflächen,
- zur Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes und
- zur Übernahme der anteiligen Kosten für das Bebauungsplanverfahren.

7.2 Bodenordnung etc., sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung oder sonstige Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

7.3 Kosten

Von dem Bebauungsplan sind keine öffentlichen Flächen betroffen. Herstellungs- und Folgekosten für die Stadt entstehen durch diesen Bebauungsplan nicht.

Der Eigentümer des Grundstücks Flst. 1428 hat sich vertraglich verpflichtet, die anteiligen Kosten für das Bebauungsplanverfahren zu übernehmen.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, den 6. Juni 2011 / 27. Oktober 2011

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Bebauungsplan mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften Löffel-/Schrempfstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Degerloch (De 111)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan dient der Intensivierung der Nutzung auf bisher bebautem Gebiet, Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen der Umwelt durch die Planung sind nicht erkennbar, eine frühzeitige Beteiligung i.S.v. § 4 (1) BauGB wurde deshalb nicht durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22. November 2010 darum gebeten, innerhalb eines Monats eine Stellungnahme im Sinne von § 4 a (3) BauGB abzugeben.

Die **Handwerkskammer**, die **Stuttgarter Straßenbahnen AG** und der **Zweckverband Strohgäuwasserversorgung** haben keine Stellungnahme abgegeben, ohne Anregung haben sich die Versorgungsträger **Gasversorgung Süddeutschland**, **Zweckverband Bodenseewasserversorgung** und **Zweckverband Landeswasserversorgung** sowie das **Gesundheitsamt** geäußert.

Die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen, die keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben, wurden zur Kenntnis genommen:

Amt für Umweltschutz

Bodenschutz

Die Umweltauswirkung auf den Boden ist nicht erheblich. Auf Grundlage des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich zum gegenwärtigen Stand für den Bereich des Bebauungsplanes keine Änderung in der Bilanz.

Immissionsschutz, Altlasten und Abwasserbeseitigung

Keine Bedenken

Industrie- und Handelskammer

Die IHK begrüßt, dass mit der Planung in dieser verkehrsgünstigen und zentralen Lage weitere Büroflächen geschaffen werden können; der Ausschluss flächenintensiver Nutzungen und von Einzelhandelsnutzungen sowie Vergnügungsstätten wird als folgerichtig angesehen. Bedenken werden nicht erhoben.

Referat Luftverkehr im Innenministerium Baden-Württemberg

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs nach FluglärmG für den Flughafen Stuttgart sowie außerhalb des Bereichs, für den aufgrund der fluglärmbedingten Dauerschallimmissionen besondere Maßnahmen zu treffen sind.

Kabel Baden-Württemberg

Die Versorgung mit Breitbandkabel ist möglich. Zum Bebauungsplan werden keine Bedenken vorgetragen.

Ref. 21/Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz

Unter raumordnerischen Gesichtspunkten bestehen keine Bedenken. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird begrüßt. Da das Gebiet im FNP als Gemischte Baufläche dargestellt ist, ist in der Bauflächenbilanz der zukünftigen FNP-Fortschreibung die als GE festgesetzte Fläche zu 50 % als im Vorgriff ausgewiesene Gewerbebaufläche anzusetzen.

Folgende Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, berücksichtigt:

Behörde / Träger öffentlicher Belange / Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>Amt für Umweltschutz</u> <u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Da an Lärmschutzwänden aus Glas regelmäßig Vögel zu Tode kommen, wird um eine Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas- und Fensterfronten gebeten.</p> <p><u>Grundwasserschutz</u> Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Bedenken. Es wird empfohlen den Hinweis zum Wasserschutz zu ändern.</p> <p><u>Energie</u> Es wird darum gebeten, eine Verpflichtung zur Reduzierung des Jahres-Primärenergiebedarfs in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.</p> <p><u>Stadtklimatologie</u> Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet erheblichen verkehrsbedingten Immissionsbelastungen unterliegt. Hinsichtlich der Luftschadstoffe ergeben Berechnungen, dass entlang der Löffelstraße mit Überschreitungen des ab 2010 gültigen Jahreshgrenzwertes für Stickstoffdioxid (NO₂) zu rechnen ist. Für Feinstaub (PM 10) ist die Einhaltung der seit 2005 geltenden Grenzwerte zu erwarten. Die vom Gemeinderat beschlossenen Zielwerte für die</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Außerdem wird der städtebauliche Vertrag, der mit dem Vorhabensträger für den Umbau des Parkhauses abgeschlossen werden soll, eine entsprechende Regelung enthalten.</p> <p>Der Hinweis wurde entsprechend der Empfehlung überarbeitet.</p> <p>Eine entsprechende Bestimmung wird in den Vertrag aufgenommen.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag und in der Begründung zum Bebauungsplan wird auf diesen Belang hingewiesen.</p>

<p>Luftqualität in Stuttgart werden nach diesen Berechnungen für beide Komponenten Stickstoffdioxid und Feinstaub überschritten.</p> <p>Es wird empfohlen, die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) auch auf die Luftschadstoffimmissionen auszudehnen. Als Hinweis könnte angeführt werden, dass die Mittelungspegel in der Löffelstraße nach der Verkehrslärmkartierung 1998 des Amtes für Umweltschutz 75-80 dB (A) tags und 70-75 dB(A) nachts betragen.</p>	<p>Die Festsetzung wird wie empfohlen erweitert. Der Hinweis wird aufgenommen.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH</u></p> <p>Es wird darum gebeten, die Planung an die im Planbereich bereits vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG anzupassen. Bei der Planung neuer Baumstandorte soll das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen beachtet werden.</p> <p>Sollten trotzdem eine Verlegung bzw. Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom die dadurch entstehenden Kosten zu erstatten.</p> <p>Es wird außerdem darum gebeten, die Telekom über Beginn und Ablauf der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 14 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren.</p>	<p>Die Leitungen verlaufen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag und in der Begründung zum Bebauungsplan wird auf diesen Belang hingewiesen.</p>
<p><u>EnBW Regional AG</u> <u>Regionalzentrum Stuttgart</u></p> <p>Die Versorgung des Areals mit Wasser und Energie ist gesichert. Für die neu entstehenden Gebäuderiegel ist ein neues Anschlusskonzept zu konzipieren. An Bauinteressenten sollte der Hinweis gegeben werden, sich möglichst frühzeitig mit der EnBW zur</p>	<p>Im städtebaulichen Vertrag und in der Begründung zum Bebauungsplan wird auf diesen Belang hingewiesen.</p>

<p>Planung der Versorgung im Gebiet in Verbindung zu setzen.</p> <p>Im Bereich des Geh- und Fahrrechts befindet sich teilweise eine 400 Volt Kabeltrasse der EnBW, es wird um ein Leitungsrecht gebeten.</p>	<p>Das Leitungsrecht ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u></p> <p>Im Plangebiet stehen unter setzungsempfindlichem Lösslehm und Verwitterungston größerer Mächtigkeit eine Wechselfolge von unterschiedlich festen und harten Ton-, Kalk-, und Sandsteinbänken des Unterjuras an. Die Lockergesteine nahe der Geländeoberfläche quellen und schrumpfen in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung. Schichtwasserzutritte aus klüftigen Hartgesteinsbänken sind möglich. Bei geotechnischen Fragen wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasser-schutzgebieten, aber innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung für das Heilquellenschutzgebiet vom 11.06.2002). Hierauf ist in der Begründung des Bebauungsplans bereits hingewiesen. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Im städtebaulichen Vertrag und in der Begründung zum Bebauungsplan wird auf diesen Belang hingewiesen.</p>
<p><u>Verband Region Stuttgart</u></p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht stehen der Nachverdichtung des Parkhauses mit Büronutzungen keine Ziele entgegen. Es wird angeregt, Anlagen zur solaren Energiegewinnung zuzulassen.</p>	<p>Die Festsetzung zu Dachflächen wurde ergänzt: soweit mind. 80 % der Dachfläche begrünt sind, sind Anlagen zur Sonnenenergienutzung zulässig.</p>
<p><u>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)</u></p>	

Die hervorragende Anbindung an das ÖPNV-Netz soll in der endgültigen Begründung des Bebauungsplans dargestellt werden.

Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung enthalten.

Städtebaulicher Vertrag

zwischen der

UBS Real Estate
Kapitalanlagegesellschaft mbH
Theatinerstraße 16
80333 München
Im Folgenden: UBS

und der

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Folgenden: Stadt

Vorbemerkung:

Die UBS beabsichtigt, in Stuttgart-Degerloch nördlich der Löffelstraße, Flst. Nr. 1428, eine Halbebene des dort vorhandenen Parkhauses zurückzubauen und das Parkhaus durch einen Foyervorbau an der Südseite, drei weitere Büroggeschosse auf Teilen der Dachfläche sowie durch Bauteile an der Nordseite zu ergänzen. Das bestehende Parkhaus soll umgebaut und optisch ertüchtigt werden, um ein neues, mit dem Neubau korrespondierendes Erscheinungsbild herzustellen. Dazu soll die bisher vorhandene Fassadenverkleidung entfernt und durch eine neue, luft- und lichtdurchlässige Beplankung ersetzt werden. Zielsetzung der Beplankung ist u. a., den Blick auf die Betonkonstruktion und das Innere des Parkhauses weitgehend einzuschränken.

Die neue Bebauung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 19. Januar 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Löffel-/Schrempfstraße (De 111) beschlossen, der Auslegungsbeschluss wurde am 29. Juni 2011 gefasst.

Die Parteien treffen auf Grundlage des § 11 BauGB folgende Vereinbarung:

1. Fassadengestaltung
2. Stellplatzebene
3. Werbeanlagen
4. Fahrradabstellplätze
5. Geh- und Fahrrecht
6. Kabeltrasse, Leitungsrecht (EnBW Regional AG)
7. Telekommunikationsnetz (Deutsche Telekom, Kabel BW)
8. Grün- und Freiflächen
 - 8.1 Freiflächengestaltungsplan
 - 8.2 Baumstandorte östlich der Schrempfstraße
 - 8.3 Dachbegrünung
 - 8.4 Zeitpunkt der Herstellung
9. Vermeidung von Vogelschlag
10. Mobilfunksendeanlagen und -antennen
11. Wärmeschutz
12. Grundstücksteilung
12. Abfall- und Wertstoffentsorgung
14. Geotechnik (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)
15. Pionierstollen
16. Luftschadstoffe
17. Immissionsschutz
18. Planungs- und Verfahrenskosten
19. Planungshoheit/Haftung
20. Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche
21. Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel
22. Rechtsnachfolger
23. Wirksamwerden des Vertrags
24. Vertragsausfertigungen

1. Fassadengestaltung

Material- und Farbwahl für die Fassadengestaltung des Neubauteils und des umzugestaltenden Parkhauses sind mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen (ggf. sind Proben an der Fassade anzubringen).

Die Fassade des Neubauteils ist transparent als Metall-Glas-Konstruktion mit außenliegendem Sonnenschutz zu gestalten. Für die geschlossenen Fassadenelemente sind Metallpaneele oder ein mindestens gleichwertiges Material zu verwenden.

Die nach dem Anbau weiterhin sichtbaren Fassadenteile des bestehenden Parkhauses sind mit einer licht- und luftdurchlässigen Beplankung zu versehen, wobei der Anteil der von der Beplankung verdeckten zu den freibleibenden Teilen mind. zwei zu eins betragen muss. Sollte durch einen Fachgutachter nachgewiesen werden, dass dieses Verhältnis für die natürliche Be- und Entlüftung/Entrauchung der Garage nicht ausreichend ist, so kann der Anteil der geöffneten Flächen ggf. bis

zu dem durch den Gutachter ermittelten Maß erhöht werden. Das Material für die Bepflanzung muss einem an der Fassade des Neubaus verwendeten Material entsprechen. Vorder- und Rückseite sind einheitlich zu gestalten.
Die Fassadengestaltung des Parkhauses muss spätestens mit der Fertigstellung des Neubaus abgeschlossen sein. Die Stadt behält sich die Ersatzvornahme vor.

2. Stellplatzebene

Die im Bebauungsplan mit St₁ bezeichnete Stellplatzebene nördlich des Parkhauses ist mit einem mindestens extensiv begrüntem Dach auszuführen. Das Dach darf die Höhe von 464,7 m ü NN nicht überschreiten.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen als Fremdwerbung sind im Vertragsgebiet nicht zulässig.

4. Fahrradabstellplätze

Die UBS verpflichtet sich, im Einvernehmen mit der Stadt für die neuen Büroflächen eine ausreichende Zahl von Fahrradabstellplätzen herzustellen.

5. Geh- und Fahrrecht

Für die im Bebauungsplan mit Geh- und Fahrrecht (für Radfahrer) zu belastende Fläche ist spätestens zwölf Monate nach Abschluss des Vertrages ein Geh- und Fahrrecht (für Radfahrer) im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Fläche ist einheitlich mit dem südlich angrenzenden Gehweg an der Löffelstraße herzustellen.

6. Kabeltrasse, Leitungsrecht (EnBW Regional AG)

Für die im Bebauungsplan als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche ist spätestens zwölf Monate nach Abschluss des Vertrages ein Leitungsrecht im Grundbuch eintragen zu lassen.

Es wird empfohlen, sich möglichst frühzeitig abzustimmen (Ansprechpartner der EnBW: H. Schober, Tel. 0711/289 – 22713).

7. Telekommunikationsnetz (Deutsche Telekom, Kabel BW)

Die Planung ist an die im Planbereich bereits vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Deutschen Telekom bzw. Kabel BW über ggf. erforderliche Ergänzungen bzw. Änderungen ist erforderlich.

8. Grün- und Freiflächen

8.1 Freiflächengestaltungsplan

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen (einschl. Anzahl, Art und Pflanzqualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher) ist mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen und in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan als Teil des Bauantrags nachzuweisen. Der Freiflächengestaltungsplan ist von einem Landschaftsarchitekten zu erstellen. Darzustellen sind insbesondere die Art der Oberflächengestaltung, Art und Umfang der entfallenden und der geplanten Bepflanzung und Maßnahmen der Dachbegrünung.

8.2 Baumstandorte östlich der Schrempfstraße

Die im Bebauungsplan festgesetzten zu erhaltenden Bäume östlich der Schrempfstraße sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Bäume durch Spitzahornbäume (*Acer platanoides*) zu ersetzen. Auch für die in diesem Bereich als Neupflanzungen ausgewiesenen Bäume sind Spitzahornbäume (*Acer platanoides*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Mindeststammumfang gemessen in 1m Höhe zum Zeitpunkt der Pflanzung muss 20 cm betragen.

8.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen der neu errichteten Bauteile und des bereits bestehenden Parkhauses sind mit einer Substratauflage von mindestens 12 cm Dicke zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.

8.4 Zeitpunkt der Herstellung

Die Freiflächengestaltung ist spätestens in der der Schlussabnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode entsprechend dem unter Ziffer 8.1 genannten Plan durchzuführen. Der Vollzug der Pflanzmaßnahmen ist der Stadt anzuzeigen.

9. Vermeidung von Vogelschlag

Glas- und Fensterfronten sind so zu konstruieren, dass Vogelschlag vermieden wird. Die Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H. et al., Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte, Sempach 2008 sind zu beachten. Ein qualifiziertes ökologisches Fachbüro ist einzuschalten.

10. Mobilfunksendeanlagen und -antennen

Die Errichtung von Mobilfunksendeanlagen und von Mobilfunkantennen ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

11. Wärmeschutz

Der Vorhabensträger/Bauherr verpflichtet sich, die neuen Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 30 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i. d. F. vom 29. April 2009 reduziert werden. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 70 einzuhalten.

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

Die Verzinsungsregel der Ziffer 18 gilt entsprechend.

12. Grundstücksteilung

Bei der Teilung von Grundstücken dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 19 (2) BauGB) und/oder den gesetzlichen Vorschriften (vgl. § 8 LBO) widersprechen. Im Falle einer Teilung des Grundstücks sind ggf. entsprechende Baulasten zu übernehmen und durch Eintragung im Baulastenverzeichnis zu sichern. Die UBS verpflichtet sich, die Teilung des Grundstücks der Stadt (hier: dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und dem Baurechtsamt) anzuzeigen.

13. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren und gemäß den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Stuttgart und unter Beachtung der VDI-2160 einzurichten. Auf Grund vorhandener baulicher Gegebenheiten kann die Abfall- und Wertstoffentsorgung nur im Bereich/Umfeld der Zufahrt zum Parkhaus erfolgen. Sofern hier kein satzungsgemäßer Abfall- und Wertstoffbehälterstandplatz vorgehalten werden kann, ist dort alternativ hierzu nach Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Stuttgart (vgl. § 11 AfS) und unter Beachtung o. g. VDI-Richtlinien eine Bereitstellungsfläche für die Abfall- und Wertstoffbehälter mit einem festen Bodenbelag (keine Rasengittersteine) einzurichten. Diese Fläche darf nur am jeweiligen Tag der Abholung genutzt werden und darf nicht mehr als 15 m von der öffentlich mit städtischen Müllfahrzeugen befahrbaren Straße entfernt liegen. Der Transportweg für die Behälter darf nicht über Stufen führen und darf kein Gefälle von mehr als 2 % aufweisen. Gegebenenfalls sind die Bordsteine abzusenken, um die Abfall- und Wertstoffbehälter barrierefrei entleeren zu können.

14. Geotechnik (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)

Im Plangebiet stehen unter setzungsempfindlichem Lösslehm und Verwitterungston größerer Mächtigkeit eine Wechselfolge von unterschiedlich festen und harten Ton-, Kalk-, und Sandsteinbänken des Unterjuras an. Die Lockergesteine nahe der Geländeoberfläche quellen und schrumpfen in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung. Schichtwasserzutritte aus klüftigen Hartgesteinsbänken sind möglich. Bei geotechnischen Fragen wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

15. Pionierstollen

Auf den im Norden des Grundstücks vorhandenen Pionierstollen Nr. 89 wird hingewiesen. Laut den im Tiefbauamt der Stadt vorhandenen Unterlagen wurde der Stollen im Jahr 1975 verfüllt, bei Gründungen im Bereich des Stollens sind Setzungen nicht ausgeschlossen.

16. Luftschadstoffe

Für die Bebauung an der Löffelstraße sind besondere vorsorgliche Maßnahmen gegen Luftschadstoffe erforderlich; die Emissionen der Kraftfahrzeuge im Parkhaus sind dabei mit zu berücksichtigen (z. B. fensterunabhängiges Lüftungskonzept für die zur Löffelstraße hin gelegenen Aufenthaltsräume, Anordnung von Aufenthaltsräumen in straßenabgewandten Gebäudebereichen). Wohnnutzungen entlang der Löffelstraße sind unzulässig. Die Außenluftansaugung hat aus lufthygienisch unbedenklichen Bereichen zu erfolgen. Das ggf. durch den Umbau im

Parkhaus zu realisierende Lüftungskonzept ist auf diese Anforderungen abzustimmen.

17. Immissionsschutz

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 Schalleistungspegeln 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 Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970 (Beilage zum BAZ Nr. 160 vom 1. Sept. 1970) zu beachten.

18. Planungs- und Verfahrenskosten

Die UBS übernimmt als Veranlasserin der Planung anteilig für ihr Grundstück die Planungskosten der Stadt, die sich aus den Kosten für die Abstimmung des Entwurfs und den Verfahrenskosten jeweils unter Einschluss der nicht nach HOAI abschätzbaren so genannten Gemeinkosten zusammensetzen. Der Betrag wird mit 26 587,18 € festgesetzt und ist an die Stadtkasse auf das Konto 2 002 408 bei der BW Bank Stuttgart, BLZ 600 501 01, unter Angabe des Buchungszeichens, das vor Fälligkeit noch mitgeteilt wird, innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit des Vertrags (Ziffer 23) zu überweisen.

Die Fälligkeit tritt ein, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine vollziehbare Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird (Zahlungsfrist jeweils einen Monat nach Rechnungsstellung unter Angabe eines Buchungszeichens). Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist sind vom Tag nach Fristablauf bis zum Tag des Zahlungseingangs (jeweils einschließlich) Zinsen in Höhe von 3 % über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 7,5 % jährlich, zu entrichten. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat. Unberührt bleiben etwa zusätzlich erforderliche und einvernehmlich zu vergebende Gutachten, deren Kosten von der UBS zu tragen sind.

Diese Verpflichtung entfällt, wenn das Bebauungsplanverfahren aus Gründen, die die UBS nicht zu vertreten hat, nicht zum Abschluss gebracht wird.

19. Planungshoheit/ Haftung

Die Stadt ist bereit, eine Beschlussfassung durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB herbeizuführen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange ungebunden, eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt jedoch keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über die Bebauungsplanänderung. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der UBS, die diese im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung für die Änderung des Bebauungsplans im Verlauf eines Verfahrens explizit oder inzident herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

20. Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche

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

21. Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Die Vertragspartner sind bereit, Verhandlungen zur Vertragsanpassung aufzunehmen, wenn sich die Vertragsgrundlagen ändern (z. B. Gesetzesänderungen). Nebenabreden bestehen über die im Vertrag besonders genannten ergänzenden Vereinbarungen hinaus 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.

22. Rechtsnachfolger

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe zu übertragen bzw. aufzuerlegen, diese entsprechend weiterzugeben. Mieter und andere obligatorisch Berechtigte sind entsprechend zu verpflichten. Der heutige Vorhabensträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

23. Wirksamwerden des Vertrags

Dieser Vertrag wird wirksam mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans De 111 oder wenn eine Baugenehmigung für ein Bauvorhaben in dem Teil des Flurstücks Nr. 1428, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Löffel-/Schrempfstraße liegt, erteilt wird. Die Ziffern 5, 6, 12, 18 - 24 werden abweichend hiervon mit Abschluss des Vertrags wirksam.

24. Vertragsausfertigungen

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

München, den 16.11.2011
UBS Real Estate

Stuttgart, den 4.11.2011
Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und
Stadterneuerung

gez.

.....
.....

Dr. Tilman Hickl
Geschäftsführer

Michael Loose
Prokurist

gez.

Dr. Ing. Kron
Stadtdirektor