

Stuttgart, 18.12.2017

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Lorenzstraße/Schwieberdinger Straße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 262)  
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	23.01.2018
Bezirksbeirat Zuffenhausen	Beratung	öffentlich	23.01.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	30.01.2018

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Lorenzstraße/Schwieberdinger Straße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 262) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit dem Ziel aufzustellen, das Planrecht zu ändern.

Der Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 17. November 2017.

**Begründung**

Planungsziel

Die Firma Fritz OHG Spedition plant im Stadtbezirk Zuffenhausen an der Lorenzstraße/Schwieberdinger Straße die bestehende Bebauung der ehemaligen Spedition zum überwiegenden Teil abzubauen. In voraussichtlich vier Bauabschnitten sollen die vorhandenen Bestandsgebäude durch 4 Bürogebäude ersetzt werden. Das geplante 5. Bürogebäude auf dem Flurstück 4019 (Schwieberdinger Straße 93) kann nur realisiert werden, wenn der Eigentümer mitwirkungsbereit ist. Die Neubauten sollen sich dabei um einen mit Bäumen bestandenen, neu anzulegenden zentralen Platz gruppieren. Neben den Büroflächen sollen funktional ergänzende Nutzungen wie ein Restau-

rant, Café/Bistro und ein Casino, ein Kiosk, Zeitschriftenladen und ein der Gebietsversorgung dienender Lebensmittelladen (zusammen maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie ein Kindergarten entstehen.

Die Gebäudehöhen sollen in Richtung Lorenzstraße und Schwieberdinger Straße zwischen maximal 23 m (entspricht 5 Geschosse ohne Technikgeschoss) und maximal 31 m (entspricht 7 Geschosse ohne Technikgeschoss) betragen. Zur Wohnbebauung an der Marconistraße sind abgestaffelte Gebäude zwischen maximal 15 m und maximal 23 m (entspricht 3 bis 5 Geschosse ohne Technikgeschoss) vorgesehen. Darüber hinaus ist ein mindestens 2,5 m zurückgesetztes Technikgeschoss bis maximal 20 % der darunterliegenden Geschossfläche möglich.

Der ruhende Verkehr soll im Wesentlichen unterirdisch untergebracht werden. Die Erschließung der Tiefgarage für ca. 700 Stellplätze erfolgt ausschließlich über die Lorenzstraße. Die Anlieferung soll ebenfalls über die Tiefgarage erfolgen. Oberirdisch ist die öffentliche Erschließung nur für Fußgänger bzw. Radfahrer und ausnahmsweise für Lieferdienste vorgesehen. Mit der Neubebauung sollen ca. 2 500 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Für die Umsetzung der Gesamtplanung ist die Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers des Flurstückes 4019 erforderlich. Im künftigen Gewerbegebiet soll der vorhandene Getränkemarkt nicht zulässig sein und zunächst nach § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Schwieberdinger Straße/Lorenzstraße (1986/006) lässt das geplante Projekt nicht zu. U. a. würde an der Kreuzung Schwieberdinger Straße/Lorenzstraße die Baugrenze, in Teilbereichen die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Geschossflächenzahl deutlich überschritten. Auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 17. November 2017 wird verwiesen (Anlage 1).

Im Ausschuss für Umwelt und Technik (27. Juni 2017/19. Mai 2015) und im Bezirksbeirat Zuffenhausen (23. Mai 2017/19. Mai 2015) wurde die Planung bereits vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen. Die geplante Gebäudehöhenentwicklung wurde im Gestaltungsbeirat am 23. Januar 2017 ebenfalls vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat hat empfohlen, die Gebäudehöhe zur kleinteiligen Wohnbebauung um 2 bis 3 Geschosse zu reduzieren. An der Schwieberdinger Straße sei ein höheres Gebäude zur Hervorhebung des Quartiers denkbar. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates sind in der planerischen Konzeption vom 17. Juni 2017 umgesetzt worden (Anlage 3 bis 7). Auf dieser Grundlage sollen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen.

#### Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Derzeit sind folgende umweltrelevante Aspekte bekannt, die bei der weiteren Bearbeitung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden müssen. Es sind entsprechende Gutachten zu erstellen:

- Bestehende sowie durch die Planung entstehende Lärmimmissionsbelastungen durch Gewerbe und Straßenverkehr (u. a. Schutzgut Mensch)
- Verkehrsgutachten (u. a. Schutzgut Mensch)

- Klimaanalyse und lufthygienische Untersuchung (u. a. Schutzgut Mensch sowie Schutzgut Klima und Luft)
- Altlasten (u. a. Schutzgut Boden)
- Verschattungsgutachten (Schutzgut Mensch sowie Schutzgut Klima und Luft)
- Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie BOKS-Bilanzierung

Aufgrund der Planung (Erhöhung der Gebäude, Tiefgarage für ca. 700 Stellplätze) ist nach aktuellem Stand davon auszugehen, dass in Bezug auf die Umweltbelange insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sowie die Lärmauswirkungen im weiteren Bebauungsplanverfahren besonders vertieft untersucht werden müssen.

Die bisherigen Erkenntnisse sind in der beigefügten Checkliste zum Scoping (Umweltprüfung) zusammengestellt.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Weise, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksamt Zuffenhausen öffentlich einzusehen sind. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin im Bezirksamt Zuffenhausen gegeben.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Firma Fritz OHG Spedition verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag, die Kosten für das Bebauungsplanverfahren und die notwendigen Gutachten sowie die sonstigen dem Planvorhaben zuzurechnenden Kosten zu übernehmen. Des Weiteren soll entlang der Schwieberdinger Straße ein 3,5 m breiter Grundstücksstreifen von der Stadt erworben werden, um einen kombinierten Geh- und Radweg herstellen zu können.

Angaben über die darüberhinausgehenden Kosten können erst nach der Behördenbeteiligung gemacht werden.

#### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

keine

#### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

**Anlagen**

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit Checkliste Umweltprüfung vom 17. November 2017
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 17. November 2017 (verkleinert)
3. Planerische Konzeption – Lageplan vom 17. Juni 2017
4. Planerische Konzeption - Visualisierung vom 17. Juni 2017
5. Planerische Konzeption - Schnitt Nord/Ost – Süd/West vom 17. Juni 2017
6. Planerische Konzeption – 1. Schnitt Nord/West – Süd/Ost vom 17. Juni 2017
7. Planerische Konzeption – 2. Schnitt Nord/West – Süd/Ost vom 17. Juni 2017

siehe Dateianhang