

Städtebaulicher Vertrag

**Zum
Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Quartier am Wiener Platz
im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 251)**

zwischen

Widerker & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co. KG
Lautenschlager Straße 23 70173 Stuttgart

vertreten durch

Widerker & Rechter Verwaltungs GmbH
Lautenschlagerstraße 23 70173 Stuttgart

vertreten durch

Geschäftsführer Martin Widerker

im Folgenden: Grundstückseigentümer

und

der Landeshauptstadt Stuttgart
- Amt für Stadtplanung und Wohnen -

im Folgenden: Stadt

Vorbemerkung:

Der Städtebauliche Vertrag umfasst folgende Flurstücke auf der Gemarkung Stuttgart-Feuerbach (Anlage 1):

- Flurstück 3085 mit 2835 m² (Grundbuchblatt Nr. 2359)
- Teilfläche A von Flurstück 3106/1 mit ca. 9 m² (Grundbuchblatt Nr. 15253)
- Teilflächen B und C von Flurstück 3106 mit ca. 7 m² und ca. 8 m² (Grundbuchblatt Nr. 15253)

Die Teilflächen A, B und C der Flurstücke 3106 und 3106/1 befinden sich im Eigentum der Stadt und sollen vom Grundstückseigentümer erworben werden.

Im Folgenden werden das Flurstück 3085 (Wiener Platz 1) mit den Teilflächen A, B und C „Projektgrundstück“ mit ca. 2859 m² genannt (Anlage 1).

Im Zuge der städtebaulichen Neuentwicklung des „Quartiers am Wiener Platz“ (ehemaliges Schoch-Areal) in Stuttgart Feuerbach plant der Grundstückseigentümer auf dem Projektgrundstück, unter Berücksichtigung der bestehenden Dienstbarkeiten der Telekom, eine Neuentwicklung des „bestehenden Post- und Bürogebäudes“. Hierzu werden im Folgenden zwei alternative Planungsszenarien behandelt:

Planfall A (Neubau, Teilneubau, Anlage 6), Anlage 6 umfasst die zeichnerische Planung des Neubaus

- Post (Zustellstützpunkt in flächenmäßig reduzierter Form, vgl. Anlage 4AI und 4AII), Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss, jeweils nach Wahl des Grundstückseigentümers.
- Büro- und/oder Wohngeschosse ab dem 1. Obergeschoss.
- Neubau einer Tiefgarage mit den Zufahrtsoptionen neue Zufahrt im EG (Alternative 1), Erhalt oder Erneuerung bestehender Tiefgaragenzufahrt Kremser Straße (Alternative 2) oder unterirdische Zufahrt über das neue westliche, städtische Grundstück Flurstück 3058 (Alternative 3).
- Der Planfall A umfasst auch den Teilneubau ab dem 2. OG unter Erhalt der Telekomanlagen im Untergeschoss und im 1. OG.
- Der Planfall A umfasst zusätzlich auch den Bau einer sogenannten Telekomausweichfläche, der sog. „Black-Box“ (vgl. Kaufvertragsteil mit dem Liegenschaftsamt mit Dienstbarkeitsbestellungen) unter Beseitigung der bestehenden Telekom-Anlagen (Anlage 6 A)

Planfall B (Sanierung Bestandsgebäude, Anlage 7):

- Sanierung des Bestandsgebäudes mit Erneuerung der Fassade.
- Umbau bestehende Tiefgarage mit den Zufahrtsoptionen 2 und 3.
- Erhalt der Telekomanlagen im Untergeschoss und 1. Obergeschoss.
- Post (Zustellstützpunkt in flächenmäßig reduzierter Form, vgl. Anlage 4B), Schaffung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss, jeweils nach Wahl des Grundstückseigentümers.
- Umbau der Wohn- und Bürogeschosse ab dem 2. Obergeschoss.
- Der Planfall B umfasst zusätzlich auch den Bau der sog. „Black-Box“ (vgl. Kaufvertragsteil mit dem Liegenschaftsamt mit Dienstbarkeitsbestellungen) unter Beseitigung der bestehenden Telekom-Anlagen (Anlage 6 A).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Quartier am Wiener Platz“ (ehemals „Burgenlandstraße/Dornbirner Straße (Schoch-Areal)“) im Stadtbezirk Feuerbach - Feu 251 (Anlage 2) und im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Feuerbach 7 „Wiener Platz“.

Den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Quartier am Wiener Platz“ für das ca. 2,57 ha große Gesamtquartier hat der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats am 20. Juli 2010 beschlossen (GRDrs 75/2010).

Darauf aufbauend wurde 2012 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, dessen 1. Preis (Architekt Schüler + Landschaftsarchitekten Faktorgruen) die Basis für die weitere Entwicklung des Areals darstellt (Anlage 3).

Im Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats sowie im Bezirksbeirat Feuerbach wurde 2014 und 2015 die Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses und des Gebäudes Wiener Platz 1 vorgestellt und grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis genommen.

Für den Grundstückseigentümer und die Stadt ist es von hoher Bedeutung, in dieser zentralen Lage auch eine städtebauliche Verbesserung des seit Jahren untergenutzten Gebäudes Wiener Platz 1 und dessen Freiflächen zu erzielen. Hierzu müssen die öffentlichen Außenbereiche an die zukünftige Platzgestaltung des westlichen Wiener Platzes angepasst (u. a. Schließung der nördlichen Zufahrt zur Tiefgarage) und eine mischgebietsverträgliche Nutzungsänderung herbeigeführt werden (u. a. keine nächtliche Andienung der Postverteilerstelle im Gebäude Wiener Platz 1, Anlage 3). Ein weiterer Regelungsbedarf besteht durch den hohen architektonischen Anspruch (u. a. Fassadengestaltung), welcher durch die exponierte Lage und die erhebliche Baumasse des Gebäudes entsteht.

Zur Sicherung dieser Ziele soll daher flankierend zum Auslegungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

Die Umsetzung der Baumaßnahme des Grundstückseigentümers erfordert neben diesem Vertragsteil den Abschluss weiterer Vertragsteile, Ordnungsmaßnahmenvertrag mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen - Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung - und Kaufvertrag mit dem Liegenschaftsamt.

Eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Umsetzung der Planfälle A oder B ist mit diesem Vertrag nicht verbunden (Absicherung des Bestandschutzes).

Mit Baugenehmigung der Stadt vom 14.02.2018 (Nord/Fe4/BA/2017/117) wurde der Umbau der Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt und teilweiser Abriss der Grenzwand, Neubau Fluchttreppe aus der Tiefgarage einschließlich der Änderung der oberirdischen Stellplätze genehmigt (vgl. Lageplan Anlage 4C). In den vorgenannten Anlagen 4AII, 4B und 7 werden die oberirdischen Stellplätze anders – als genehmigt – dargestellt. Die Lage der Stellplätze ergibt sich aus dem genehmigten Lageplan Anlage 4C und nicht aus den vorgenannten Anlagen 4A II, 4B und 7.

Dies vorausgeschickt treffen beide Vertragsparteien auf der Grundlage von § 11 BauGB folgende Vereinbarungen:

Übersicht:

1. Grundstücksneubildung	5
2. Postverteilerstelle	5
3. Umbaumaßnahmen Tiefgarage	5
4. Private Verkehrsfläche.....	7
5. Freiraumgestaltung, Außengastronomie.....	8
6. Begrünungsmaßnahmen	9
7. Gebäude- und Freiflächengestaltung.....	9
8. Ausschluss von Mobilfunkantennen.....	10
9. Energiekonzeption	10
10. Preisgebundener Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen	11
11. Lärminderungsmaßnahmen.....	14
12. Regelung zu Altlasten – Entsorgungsmehrkosten hinsichtlich der Parameter Chrom-/Chromat und LHKW	15
12.1 Übernahme von Entsorgungsmehrkosten für Baugrubenaushub.....	15
12.2 Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten.....	17
12.3 Alle erstattungsfähigen Maßnahmen aus 12.2 und 12.3	18
12.4 Ordnungsmaßnahmenvertrag	18
13. Durchführungsverpflichtung des Grundstückseigentümers.....	18
14. Bebauungsplanverfahren.....	19
15. Haftungsausschluss der Stadt	19
16. Verpflichtung zur Einhaltung des Vertrags und Vertragsstrafen	19
17. Sicherheiten.....	20
18. Baulastenverzeichnis	21
19. Rechtsnachfolger / Vermietung.....	21
20. Vertragsänderungen und -ergänzungen / Salvatorische Klausel	21
21. Wirksamkeit des Vertrages	21
22. Vertragsbestandteile	22
23. Vertragsfertigungen	23
Anlagenverzeichnis.....	24

1. Grundstücksneubildung

Die vorgesehene Grundstücksneubildung ist der Anlage 1 zu entnehmen. Die hierfür anfallenden Kosten werden im Kaufvertragsteil mit dem Liegenschaftsamt geregelt.

2. Postverteilerstelle

Die in einem vergleichbaren Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO) möglichen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch die bestehende Postverteilerstelle im Gebäude Wiener Platz 1 zwischen 5 und 6 Uhr überschritten (Anlage 5). Um eine Mischgebietenutzung am Standort und im direkten Umfeld zu ermöglichen, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die Postverteilerstelle im Gebäude Wiener Platz 1 durch Anpassung des Mietvertrags nicht nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) und tags in mischgebietsvertraglicher Weise betreiben zu lassen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Anlieferung wie bisher von der Kremser Straße aus auf der Westseite in flächenmäßig reduzierter Form erfolgt (Freiflächenpläne, Anlage 4AI, 4AII und Anlage 4B) (siehe Ziffer 13).

Dies gilt auch für die Planfälle A oder B.

Die Post erwägt derzeit, den Standort für die Postverteilerstelle auf ein anderes Grundstück in Stuttgart-Feuerbach nicht nur während der Bauzeit für einen Neubau, sondern dauerhaft zu verlegen.

Im Falle des Neubaus mit Tiefgarage verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die 12 oberirdischen bestandsgeschützt genehmigten Stellplätze in die Tiefgarage zu verlagern. Diese zu verlegenden Stellplätze werden nicht auf die Zahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze angerechnet, sofern dies der Grundstückseigentümer wünscht. Beispielhaft ergeben sich bei einer notwendigen Stellplatzanzahl von 58 Stellplätze somit mögliche 72 Stellplätze (Anlage 4D).

Bei einer Verlegung der 12 oberirdischen Stellplätze ist der Grundstückseigentümer berechtigt, entlang der gesamten Westfront auf der sogenannten unüberbaubaren Grundstücksfläche eine Außengastronomie, unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans, zu betreiben (Anlage 4E).

3. Umbaumaßnahmen Tiefgarage

Im Folgenden sind die notwendig werdenden Umbaumaßnahmen der bestehenden Tiefgarage im Gebäude Wiener Platz 1 beschrieben. Weitere Regelungen, insbesondere die Kostentragung, werden im Rahmen des separat zu vereinbarenden Ordnungsmaßnahmenvertrages geregelt (Anlage 8).

Schließung der nördlichen TG-Zufahrt

Eine Zu- und Abfahrt über den neuen westlichen Wiener Platz ist im Rahmen der geplanten Umgestaltung nicht mehr möglich. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage erfolgt künftig über die bestehende südliche TG-Zufahrt von der Kremser Straße mittels einer Ampelschaltung.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die nördliche Tiefgaragenzufahrt und die weiteren Maßnahmen im Hinblick auf die Brüstungselemente des Parkplatzes inklusive des hier integrierten Lüftungsschachtes entsprechend dem Ordnungsmaßnahmenvertrag durchzuführen (siehe auch Ziffer 13). Die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der privaten Verkehrsfläche ist gemäß des Freiflächenplans herzustellen (Anlage 4B) sowie im Planfall A Freiflächenplan Anlage 4AI oder 4AII oder Anlage 4 C (je nach Variante). Im Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Möglichkeit eines ggf. notwendigen 2. Rettungswegs sowie ein Gehrecht für die Allgemeinheit und Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge auf der im Norden des Grundstücks befindlichen privaten Verkehrsfläche ermöglicht werden (siehe Anlage 8 und 9). Die Bauausführung für alle erforderlichen Maßnahmen obliegt dem Grundstückseigentümer. Weitere Regelungen, insbesondere die Kostentragung, werden im Ordnungsmaßnahmenvertrag geregelt.

Sollte die Telekommunikationsfläche „Black-Box“ in der Nord-West-Ecke des Grundstücks des Grundstückseigentümers realisiert werden, sind die Schließungsmaßnahmen (der nördlichen Tiefgaragen-Zufahrt) im Zuge des Baus der Black-Box durchzuführen (Anlage 4E).

Die Landeshauptstadt Stuttgart verpflichtet sich der Telekom Deutschland AG zum Zweck der Errichtung und des Betriebes sowie der Unterhaltung von Telekommunikationslinien, wie in Anlage 9C dargestellt, eine entsprechende, beschränkt persönliche Dienstbarkeit auf dem in städtischem Eigentum befindlichen, neu zubildenden Flst. 3088/4, Pöchlerner Straße, Gemarkung Stuttgart-Feuerbach, zu gewähren.

Baugrubenböschung

Bei der Durchführung des als Planfall A beschriebenen Bauvorhabens mit Neubau der Tiefgarage stellt die Stadt die Inanspruchnahme der angrenzenden städtischen Grundstücke 3058, 3179, 3103, 3106/1, 3106 und 3097 (Kremser Straße) (vgl. Anlage 6B, 6C und Anlage 1) zur Herstellung der benötigten Baugrubenböschung im technisch erforderlichen Umfang (Arbeitsraum) sowie zur Aufstellung eines Bauzauns während der Bauphase in Aussicht. Die planungsrechtlich gesicherten Bäume müssen hierbei berücksichtigt und gesichert werden. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die in Anspruch genommenen Grundstücksteile nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen, der dem vor der Maßnahme bestehenden Zustand entspricht.

Neubau einer Tiefgaragenzufahrt (gemeinsame Tiefgaragenzufahrt oder eine Tiefgaragenzufahrt innerhalb des Baufeldes Ost)

Im Zuge der Neuentwicklung des benachbarten Baufeldes wird im nächsten Schritt die Voraussetzung einer gemeinsamen TG-Zufahrt auf der Süd-Ostseite des südlichen Baufeldes als Zufahrtsalternative geschaffen.

Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer diese Zufahrt für die Erschließung seiner Tiefgarage nutzen möchte, sind entsprechende vertragliche Regelungen bis zum 31.12.2027 zu treffen und durch Dienstbarkeiten und Reallast zu sichern. Die Stadt verpflichtet sich bei der Veräußerung der Baufelder BS 1 bis 4 mit den Erwerbern entsprechende Verpflichtungen zur Einräumung von Dienstbarkeiten und Reallasten vorzusehen und bei Eintragungsvorbehalten solcher Rechte mitzuwirken. Im Zuge dessen verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zur

Schließung der bestehenden südlichen TG-Zufahrt von der Kremser Straße (Anlagen 3 + 6) sofern die Zufahrtsalternative 3 tatsächlich durch den Grundstückseigentümer genutzt wird. Dem Grundstückseigentümer verbleibt somit die freie Wahl zwischen den Zufahrtsalternativen (vgl. Vorbemerkung Planfall A und B).

Sollte es zu keiner gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt im südlichen Baufeld kommen, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die vorhandene Tiefgaragenzufahrt-Süd – zur Minderung der zu erwartenden Geräuschimmissionen an den seitlich der Tiefgaragen-Rampe liegenden Gebäude – auf seine Kosten bis zur Nutzungsaufnahme der im südlichen Baufeld errichteten Gebäude und gemäß des Schalltechnischen Gutachtens (Anlage 5) mischgebietsverträglich baulich nachzurüsten (Errichtung eines Vordaches oder erforderlichenfalls einzuhausen). Eine ggf. notwendige Absturzsicherung bzw. Einhausung der Tiefgaragenzufahrt ist entsprechend den vorstehenden Vorgaben (Freiflächenplan Anlage 4B und im Planfall A Freiflächenplan Anlage 4AI, 4AII und Ordnungsmaßnahmenvertrag) auszuführen. Die Gestaltung und Ausführung muss vor Einreichung des Bauantrags einvernehmlich mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Amt für Umweltschutz) abgestimmt werden (siehe auch Ziffer 13).

4. Private Verkehrsfläche

Die Stadt darf die in Anlage 2 mit privater Verkehrsfläche V1 bezeichnete, in Teilen durch eine private Tiefgarage unterbaute Fläche, mit Ausnahme des Tiefgaragenzufahrtsbereiches und der Stellplätze (vgl. Freiflächenpläne 4AI, 4AII, 4B, 4C und Anlage 4E) dauerhaft zum Gehen für die Allgemeinheit und zusätzlich dazu die nördliche Hälfte (fr2) auch zum Befahren durch Rettungsfahrzeuge benutzen (vgl. auch Anlage 7). Näheres regelt der Ordnungsmaßnahmenvertrag (Anlage 8).

Zur Sicherung des Gehrechts für die Allgemeinheit (gr2) und dem Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen (fr2) räumt der Grundstückseigentümer eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt ein.

Die Gestaltung der privaten Verkehrsfläche und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gemäß den Vorgaben des Freiflächenplans (Anlage 4AI, 4AII, 4B, 4C oder Anlage 4E) vom Grundstückseigentümer umzusetzen und muss einvernehmlich mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Tiefbauamt) abgestimmt werden. Näheres regelt der Ordnungsmaßnahmenvertrag (Anlage 8).

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich weiter, die Unterbauungen von Flächen, die zum Gehen für die Allgemeinheit und zum Befahren durch Rettungsfahrzeuge vorgesehen sind, nach DIN 1076 oder den Bestimmungen, die künftig an deren Stelle treten, durch die Stadt (Tiefbauamt, Abteilung Stadtbahn-, Brücken und Tunnelbau, Weimarstraße 32, 70176 Stuttgart), in dreijährigem Rhythmus auf Kosten der Stadt (Tiefbauamt) prüfen zu lassen. Er gewährleistet die Zugänglichkeit der Tiefgarage für die erforderlichen Prüfungen und stellt die zur Prüfung erforderlichen Bestandsunterlagen zur Verfügung. Dies entbindet den Grundstückseigentümer nicht von seiner Pflicht, die Standfestigkeit des Bauwerks zu gewährleisten. Die Bauwerksprüfung beschränkt sich auf die Bauteile der Unterbauung, die für die Standsicherheit der zum Gehen für die Allgemein-

heit vorgesehenen Flächen erforderlich sind. Die zu behebenden Mängel werden im Prüfbericht eindeutig beschrieben und sind innerhalb des im Prüfbericht vorgegebenen Zeitraums vom Grundstückseigentümer zu beheben. Die Stadt verpflichtet sich, die Bauwerksprüfung der Unterbauungen i. o. g. Dreijahresrhythmus durchzuführen.

5. Freiraumgestaltung, Außengastronomie

Freiraumgestaltung

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, bei der Gestaltung der Außenanlagen (nicht überbaute Flächen und private Verkehrsflächen) den Freiflächengealtungsplan im Planfall A (Anlage 4AI, 4AII, 4E) oder im Planfall B (Anlage 4B) oder 4C (je nach Variante) zu Grunde zu legen. Die zukünftige Freiraumgestaltung (insbesondere Anschlusshöhen, Beleuchtung, Materialität, Gestaltung Außengastronomie etc.) muss einvernehmlich mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Tiefbauamt), siehe auch Vorgaben zum Vorgehen in Ziffer 7 und Regelungen im Ordnungsmaßnahmenvertrag (Anlage 8), abgestimmt werden. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die Außenanlagen frei begehbar auszugestalten. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der privaten Verkehrsfläche sind neben Außengastronomie im Übrigen keine weiteren Nebenanlagen (z.B. Abstell- und Lagerflächen) zulässig.

Außengastronomie

Der Grundstückseigentümer plant zur Belebung des Wiener Platzes unter anderem den Betrieb von Außengastronomie. Die Stadt unterstützt dieses Vorhaben.

Die Fläche der Außenbewirtschaftung muss zum jeweiligen Betrieb im Gebäude des Grundstückseigentümers in engem räumlichen Bezug stehen und ausschließlich von dort bewirtschaftet werden. Alle Einrichtungen der Außenbewirtschaftung sind auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im M14, mit Ausnahme der als Gehrecht festgesetzten Flächen, beschränkt (vgl. Anlage 4E). Der Betrieb ist mischgebietsverträglich zu gestalten (vgl. schalltechnisches Gutachten, Anlage 5).

Sollte die Postverteilerstelle endgültig beendet aufgegeben und die oberirdischen Stellplätze in die Tiefgarage verlegt werden, ist der Investor Grundstückseigentümer berechtigt, über die in der Anlage 4E dargestellten Außenbewirtschaftungsfläche hinaus entlang der gesamten Westfront auf der sog. unüberbaubaren Grundstücksfläche eine Außengastronomie zu betreiben (vgl. oben Ziff. 2 dieses städtebaulichen Vertrages), unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans (mischgebietsverträgliche Nutzung etc.).

Gestalt und Farbe der Sonnenschirme, Stühle und Tische müssen je Betrieb einheitlich sein. Sonnenschirme sind so anzuordnen, dass sie den Eindruck eines geschlossenen Daches vermeiden. Betriebsbezogene Werbeaufdrucke sind möglich.

Ausgeschlossen sind zaunähnliche Abgrenzungen und Podeste, Pergolen sowie Einhausungen, Planen und Folien, Windschutzwände, Teppiche, Kunstrasen

u. Ä. Eine Eingrünung der Außenbewirtschaftungsfläche ist auf die Aufstellung weniger Pflanzelemente zu beschränken. Eine geschlossene heckenähnliche Bepflanzung und gehäufte Aufstellung von Pflanzelementen ist unzulässig, um den Charakter einer Einzäunung und Abgrenzung vom öffentlichen Raum zu vermeiden.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, das Bauwerk bezüglich etwa über privaten und öffentlichen Verkehrsflächen befindlichen Gebäudeteilen in verkehrssicherem Zustand zu erhalten und notwendige Arbeiten auf eigene Kosten unverzüglich vorzunehmen.

6. Begrünungsmaßnahmen

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades auf dem Projektgrundstück sind verschiedene Maßnahmen im Sinne der Grünordnung erforderlich. Diese sind gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans umzusetzen.

Die Planung und Ausführung muss vor Einreichung des Bauantrags einvernehmlich mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Grünordnungsplanung), analog den Vorgaben zum Vorgehen in Ziffer 7, abgestimmt werden.

7. Gebäude- und Freiflächengestaltung

Vorbemerkung

Der Grundstückseigentümer plant eine Neuentwicklung oder eine Sanierung/ teilweise Umnutzung seines Grundstücks, welches sich an prominenter Stelle am Bahnhof von Feuerbach befindet. Aufgrund der Lage und Größe des Bauvorhabens sind sich der Grundstückseigentümer und die Stadt einig, dass hohe städtebauliche und architektonische Qualitätsstandards erforderlich sind.

Zur Gewährleistung dieses Ziels wurde der Gestaltungsbeirat der Stadt, bestehend aus unabhängigen Experten, beratend herangezogen. Die konkretisierte Planung ist dem Gestaltungsbeirat erneut vorzulegen.

Das Planungskonzept des Grundstückseigentümers (Entwurfsplanung mit ausgearbeiteten Fassaden, Anlage 6) bildet die Grundlage für dessen weitere Planung. Hinsichtlich der inneren Gebäudeorganisation bleibt der Grundstückseigentümer ungebunden, soweit sich daraus keine Fassadenänderungen ergeben.

Wesentliche Merkmale der Architektur-/Fassadengestaltung sind:

- Gebäudekubatur (gilt nur für Planfall A)
- Gestaltung und Gliederung der Fassade
- Materialität und Farbgebung der Fassade
- Gestaltung der Werbeanlagen

Vereinbarung:

Der Grundstückseigentümer beachtet hinsichtlich seiner weiteren Planungsschritte nachfolgende sowie die unter Ziffer 13 beschriebenen Maßgaben:

7.1 Vor Einreichung des Bauantrags/Bauantragverfahren

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, mindestens 4 Wochen vor Einreichen des Bauantrags der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) die einzureichenden Bauantragspläne hinsichtlich Erschließung, Baukörperausformung, Fassaden-, Dach- und Freiflächengestaltung mit Materialangaben etc. vorzulegen.

Die Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) verpflichtet sich, dem Grundstückseigentümer mit Erteilung der Baugenehmigung konkrete Vorgaben zur Freiflächengestaltung und Anpassung westlich, nördlich und östlich angrenzender öffentlicher Flächen mit Materialangaben schriftlich mitzuteilen. Werden mit Erteilung der Baugenehmigung keine konkreten Vorgaben mit Materialangabe schriftlich geäußert, ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die beantragte Gestaltung auszuführen (Fiktion einer einvernehmlichen Abstimmung).

Im Fall einer fehlenden einvernehmlichen Abstimmung mit der Stadt kann die erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.

7.2 Vor Antragstellung auf Baufreigabe

Zur Sicherstellung der Umsetzung des Planungskonzepts ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, der Stadt die relevanten Ausführungspläne zu Erschließung, Baukörperausformung, Fassaden-, Dach- und Freiflächengestaltung unter Ergänzung von Materialangaben und Materialproben vor Antragstellung auf Baufreigabe gemäß § 59 LBO vorzulegen, um darzulegen, dass die Ausführungspläne insoweit mit den Bauantragsplänen übereinstimmen. Wesentliche Abweichungen von den Bauantragsplänen sind der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) vor Antragstellung auf Baufreigabe zur Abstimmung vorzulegen. Die Prüfungszeit darf zwei Wochen nicht überschreiten.

8. Ausschluss von Mobilfunkantennen

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, keine Fremdanennen-Anlagen zu errichten bzw. errichten zu lassen. Nutzer oder sonstige Berechtigte sind entsprechend zu verpflichten. Ausgenommen davon sind im Falle eines Verbleibs der Telekom oder deren Nutzungsnachfolger betriebsbedingt notwendige Telekom-Anlagen.

9. Energiekonzeption

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die 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 wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 20 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 70 einzuhalten.

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

10. Preisgebundener Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen

Die gesamte Neubaumaßnahme (Planfall A, Anlage 6) fällt unter das am 24. März 2011 beschlossene und am 10. April 2014 fortgeschriebene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM).

Sollte Planfall B (Anlage 7) realisiert werden, greifen die SIM-Konditionen erst bei einer Erweiterung der genehmigten Geschossfläche (GF) für Wohnungen gemäß SIM.

Durch das SIM sollen 20 % der für die Wohnnutzung neu geschaffenen GF für die Wohnbauförderung gesichert werden. Im Planfall A werden bei entsprechender Wohnfläche die preisgebundenen Wohnungen im Förderprogramm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ (MME) erstellt.

Planfall A, Anlage 6: Planungskonzept Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Zwischen den Vertragsparteien besteht Einvernehmen darüber, dass im Planfall A, Anlage 6, 802 m² GF für das Wohnen auf dem Grundstück entstehen können.

Bei analoger Nutzungsmischung wären nach geltendem Planrecht bereits 400 m² GF Wohnen möglich. Folglich erstellt der Grundstückseigentümer im Planfall A, Anlage 6, zusätzliche 402 m² Wohnfläche. Nach SIM ist die erste geförderte Wohnung ab einer Größe von 450 m² neue GF Wohnungsbau zu erstellen. In diesem Fall sind keine geförderten Wohnungen zu errichten.

Ab einer zusätzlichen GF Wohnungsbau von 450 m² verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zur Herstellung von Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher. In diesem Fall gelten folgende Regelungen:

10.1 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, im Falle des Baus SIM-pflichtiger Wohnungen auf dem Projektgrundstück Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher zu errichten und für die Dauer von ■■■■ ab Bezugsfertigkeit entsprechend den Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechnete Haushalte zu vermieten. Die Anzahl und Größe der Wohnungen richten sich nach der zusätzlich geschaffenen Wohnfläche. Die Wohnungsgrößen und das Wohnungsangebot sind mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) abzustimmen.

Folgende Regelungen gelten für die oben genannten im Rahmen des Programms „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ zu realisierenden Wohnungen:

Der Grundstückseigentümer übernimmt die nachfolgenden Verpflichtungen:

- 10.1.1 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die preisgebundenen Mietwohnungen im Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit während dieser Zeit nur an Mieterhaushalte zu vermieten, die durch Bescheinigung der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) die Einhaltung der Einkommensgrenzen nach den jeweils aktuellen Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen. Im Falle eines Verkaufes überträgt der Grundstückseigentümer diese Verpflichtungen an seinen Rechtsnachfolger.

Der Grundstückseigentümer hat 3 Monate vor Fertigstellung das voraussichtliche Datum der Bezugsfertigkeit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) mitzuteilen. Jede Folgebelegung während des 15-jährigen Bindungszeitraums ist ebenfalls unverzüglich (spätestens 2 Wochen nach Mietvertragsabschluss) der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) anzuzeigen.

- 10.1.2 Die Wohnungsvergabe erfolgt durch den Grundstückseigentümer selbst. Er veranlasst, dass die Mietinteressenten sowohl beim Erstbezug als auch bei jeder Wiederbelegung bei der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) rechtzeitig mit den dafür erforderlichen Unterlagen die Bescheinigung der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) beantragen.

Ein Mietvertrag darf erst nach Vorliegen der entsprechenden Bescheinigung der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) abgeschlossen werden. Die Bescheinigung wird i. d. R. spätestens zehn Arbeitstage nach Eingang der vollständigen Unterlagen erteilt.

- 10.1.3 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich für die Dauer von 15 Jahren ab Bezug, folgende Mietgrenzen nicht zu überschreiten:

Die Wohnungen dürfen in der [REDACTED] Bindungsfrist bei der Erstvermietung nur zu einer monatlichen Netto-Kaltmiete von max. [REDACTED] pro m² Wohnfläche vermietet werden. Die Miete darf während des [REDACTED] Bindungszeitraums ab Bezug nur nach den Vorgaben des Landes für Sozialmietwohnungen aus dem jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsprogramm entsprechend prozentual erhöht werden. Heiz- und Betriebskosten außer Kosten der Verwaltung können an die Mieter weitergegeben werden. Für einen Garagen- oder Stellplatz darf nicht mehr als das ortsübliche Entgelt vereinbart werden. Diese Regelungen zur Miethöhe gelten für den gesamten Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Mietvertrags. Nach Ablauf des Bindungszeitraums sind die gesetzlichen Mietspreisbestimmungen maßgebend. Bei einer Wiedervermietung einer Wohnung, bei der bereits eine Mieterhöhung durchgeführt wurde, kann als Basis der Wiedervermietung die bereits erhöhte Miete gewählt werden.

10.1.4 Dienstbarkeit zur Absicherung der Belegungs- und Mietpreisbindung sowie der Eigenbestandshaltung bei den „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“:

Der Grundstückseigentümer wird zur Absicherung der in vorstehend Ziffern 10.1.1 bis 10.1.3 genannten Nutzungsbeschränkungen für die „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ eine befristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des Projektgrundstücks mit folgendem Inhalt eintragen lassen:

„Die „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ dürfen auf die Dauer von [REDACTED] ab Bezug (nachfolgend „Bindungszeitraum“) nur von Personen genutzt werden, die von der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) durch Bescheinigung die Einhaltung der Einkommensgrenzen nach den jeweils geltenden Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen (Belegungsbindung).

Bei der Erst- und Wiedervermietung während des gesamten [REDACTED] Bindungszeitraums darf die höchstzulässige Miete je m² Wohnfläche unbeschadet anderweitiger rechtlicher Vorgaben und Vorschriften nicht höher sein als [REDACTED] Euro je m² Wohnfläche im Monat. Die Miete darf während des Bindungszeitraums ab Bezug nur nach den Vorgaben des Landes für Sozialmietwohnungen aus dem jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsprogramm entsprechend prozentual erhöht werden. Bei einer Wiedervermietung einer Wohnung, bei der bereits eine Mieterhöhung durchgeführt wurde, kann als Basis der Wiedervermietung die bereits erhöhte Miete gewählt werden. Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde. Diese Regelung zur Miethöhe gilt für den gesamten Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Mietvertrages (Mietpreisbindung).

Die Eigentümerin darf den Besitz an den Wohnungen auflösend befristet auf die Dauer von [REDACTED] gerechnet ab Bezug nicht Dritten überlassen, es sei denn die Besitzübergabe erfolgt an von der Stadt bestätigte Dritte. Die Dienstbarkeit ist befristet, sie erlischt [REDACTED] nach Bezug der Wohnungen.“

Werden für die einzelnen Wohnungen jeweils Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbücher angelegt, ist diese Nutzungsbeschränkung im jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuch abzusichern.

Die Antragstellung erfolgt durch den Grundstückseigentümer entweder im Rahmen der Grundstücksneuordnung oder mit Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben auf dem Projektgrundstück. Die Kosten für die Eintragung und spätere Löschung der Dienstbarkeit trägt der Grundstückseigentümer.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit erhält Rang nach evtl. Belastungen in Abt. III des Grundbuchs. Die Stadt verpflichtet sich, im Planungsfall A oder B mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit hinter den Rang von zur Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Belastungen in Abt. III zurückzutreten und den Rangrücktritt innerhalb von einem Monat zu erklären.

Die Stadt verpflichtet sich, nach Ablauf des Bindungszeitraums auf Verlangen dem Grundstückseigentümer unverzüglich für die Dienstbarkeit eine Löschungsbewilligung zu übergeben.

10.1.5 Datenschutz

Zur Überwachung der sich aus der Förderung ergebenden Verpflichtungen werden gemäß § 20 Abs. 4 LWoFG die erforderlichen Daten durch die Stadt erhoben, genutzt, verarbeitet und gespeichert.

10.1.6 Besondere Verpflichtungen

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich,

- a. die preisgebundenen Mietwohnungen stets in gutem Bauzustand zu erhalten.
- b. die preisgebundenen Mietwohnungen ausreichend zu versichern und im Falle einer Zerstörung durch Brand oder Einsturz im Falle eines Neubaus von SIM-pflichtigen Wohnungen auf dem Projektgrundstück Ersatzwohnraum im vorherigen Umfang zu schaffen.
- c. Vertretern der Stadt auf Verlangen die Besichtigung der preisgebundenen Mietwohnungen zu ermöglichen.

10.1.7 Gemäß der Konditionen zum Grundsatzbeschluss zu SIM (GRDRs 13/2014 und 1018/2016) sind mit besonderer Begründung Ersatzmaßnahmen im Radius von 1.000 m möglich. In diesem Fall erhöht sich allerdings die Förderquote auf 30 %. Ablösemöglichkeiten in Geld sind grundsätzlich nicht möglich.

11. Lärminderungsmaßnahmen

Lärminderungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zu treffen und mit der Stadt (Amt für Umweltschutz) abzustimmen.

Gewerbelärm

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts an allen maßgeblichen Immissionsorten durch geeignete Maßnahmen einzuhalten. Als geeignete Maßnahmen kommen zum Beispiel die Überdachung der offenen Tiefgaragenzufahrt, der Einbau von Schalldämpfern in die vorhandene Lüftungsanlage und der Verzicht auf Nutzung der oberirdischen Stellplätze für gewerbliche Zwecke in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr in Frage.

Hinweis Gewerbelärm

Maßnahmen zur Verminderung von mischgebietsunverträglichem Gewerbelärm sind außerdem im Vertrag in Ziffer 2 und 3 geregelt.

Verkehrslärm

Entlang der nordöstlichen Baugrenze sind Wohnungen erst ab einem Abstand von 6,00 m zur Baugrenze ausnahmsweise zulässig. Wohnungen in zurückgesetzten Staffelgeschossen in diesem 6-Meter-Abstandsbereich sind zulässig,

wenn in diesem Abstandsbereich keine Aufenthaltsräume oder nicht öffentbare Fenster vorgesehen werden. In diesen Aufenthaltsräumen müssen an diesen Fassadenbereichen neben ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern entsprechende Lüftungsanlagen vorgesehen werden, die es ermöglichen, die Fenster ständig/dauerhaft geschlossen zu halten.

12. Regelung zu Altlasten – Entsorgungsmehrkosten hinsichtlich der Parameter Chrom-/Chromat und LHKW

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption verfolgt die Stadt das Ziel, eine städtebauliche Neuordnung des Quartiers ‚Am Wiener Platz‘, u. a. durch eine öffentlich zugängliche und einheitliche Platzgestaltung, zu verwirklichen. Die städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich aus den vorstehenden Regelungen dieses städtebaulichen Vertrages und den dort geregelten Verpflichtungen der Parteien (vgl. insbesondere Vorbemerkung, Ziff. 3, 5, 7 sowie den Ordnungsmaßnahmenvertrag).

Muss der Grundstückseigentümer im Falle eines Neubaus, zum Umbau oder zur Erweiterung der Tiefgarage, sowie zur Errichtung der sog. „Black-Box“ in der Telekomausweichfläche in den Untergrund eingreifen, so kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Baugrundes angetroffen werden. Weitergehende Aussagen zu Art und Umfang möglicher Verunreinigungen sind derzeit nicht möglich, da keine Untergrunduntersuchungen vorliegen (Anlage 6B, 6C Verbindung Blackbox und Kabelschacht).

Durch die Verunreinigungen kann es zu Mehrkosten bei der Entsorgung kommen. Für den Fall, dass im Zuge der beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen Verunreinigungen mit den auf das benachbarte Schoch-Areal zurück zu führenden Parametern Chrom-/Chromat und LHKW auftreten und/oder vom Rotax-Gelände gegenüber der Kremser Straße zuströmen (z. B. LHKW, insbesondere auch 1.1.1 Trichlorethan), gelten folgenden Regelungen:

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass es in der Entscheidungsfreiheit des Grundstückseigentümers steht, ob er bei Realisierung einer neuen Tiefgarage bzw. bei deren Umbau/Erweiterung die bestehende Bodenplatte der Tiefgarage zu wesentlichen Teilen im Grundstück belässt.

Die Stadt einschließlich des Amtes für Umweltschutz erklärt sich damit einverstanden, dass ggf. die Bodenplatte im Wesentlichen (ausgenommen insbesondere im Bereich der Gründungsbauwerke an den Außenfassaden, Aufzugsschächte und Gründungspfeiler) nicht entfernt werden muss oder die bestehende Bodenplatte durch eine neue Bodenplatte auf dem Niveau der bestehenden Bodenplatte (Oberkante der Tiefgaragenbodenplatte entspricht OK Tiefgarage-Bodenplatte neu) mit dem bautechnisch notwendigen Unterbau ersetzt wird.

12.1 Übernahme von Entsorgungsmehrkosten für Baugrubenaushub

Die notwendige Erkundung - Bodenuntersuchung - als Grundlage für die Eignung des Baugrundes (Gründungsart) und für die abfallrechtliche Einstufung

(Schadstoffklassifizierung) des Baugrubenaushubs im Vorfeld der unter Ziff. 12, 12.1 beschriebenen Baumaßnahme ist Sache des Grundstückseigentümers.

Die Beauftragung im Wettbewerb und Durchführung der Aushubarbeiten und der Entsorgung des Baugrubenaushubs in Zusammenhang mit der o. g. Maßnahme, sowie die Übernahme resultierender Kosten ist Sache des Grundstückseigentümers.

Die Stadt (Tiefbauamt) übernimmt die Entsorgungskosten für Baugrubenaushub, die die im Folgenden definierten Sowiesokosten übersteigen:

- Die Sowiesokosten beinhalten insbesondere den Bauherrenanteil der Entsorgungsgebühren bzw. -entgelte für mineralische Abfälle (Bodenaushub, Bauschutt, Bausubstanz), inklusive der Transportkosten der Schadstoffklasse Z 1.2 nach VwV. (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007). Bei Änderung der gesetzlichen Regelungen gelten vergleichbare Werte.

Maßgeblich hierbei ist der bei der Beauftragung im Wettbewerb erzielte Entsorgungspreis Z 1.2 nach VwV in Tonnen. Dieser dient als Abrechnungsgrundlage.

- Zusätzlich übernimmt die Stadt (Tiefbauamt) die Kosten für die evtl. notwendige Beprobung des Baugrubenaushubs (in der Fläche bzw. des Haufwerks) während des Bauvorhabens zur Feststellung des Schadstoffgehaltes für die abfallrechtliche Einstufung bei der Entsorgung sowie die Haufwerksbildung (Separierung). Die Stadt (Tiefbauamt) übernimmt jedoch nicht die Kosten für den Baustellentransport und das erstmalige Laden, soweit vorstehend nicht etwas anderes geregelt ist.
- Der Gutachter für die Aushubüberwachung und Beprobung wird von der Stadt (Tiefbauamt) beauftragt und bezahlt.

Die Stadt (Tiefbauamt) ist bereit, alle Kosten zu übernehmen,

- die für Mehraufwand für fachbehördlich geforderte Sanierungsmaßnahmen an Boden, Bodenluft und Grundwasser aufgrund von LHKW und/oder Chrom-/Chromatverunreinigungen im oben genannten Untergrund entstehen;
- die für Mehraufwand aufgrund notwendiger Arbeitsschutzmaßnahmen entstehen, die während der Baumaßnahme aufgrund von LHKW- und/oder Chrom-/Chromatverunreinigungen im Boden, Bodenluft und Grundwasser eingehalten werden müssen;
- die für Mehraufwand von Raumluftschutzmaßnahmen aufgrund von flüchtigen LHKW-Verunreinigungen im Untergrund entstehen;
- die für Bauwasserreinigung entstehen, wenn baubegleitend Chrom-/Chromat-/LHKW verunreinigtes Grundwasser/Standwasser abgepumpt und eingeleitet bzw. entsorgt werden muss.

Für weitere Kosten und Schäden aller Art, die durch die oben beschriebene Entsorgung entstehen (Bauzeitverzögerung, Nutzungsausfall, Mietausfälle usw.), leistet die Stadt keine Entschädigung.

12.2 Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

(entsprechend dem Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999)

Entstehen durch die benachbarte Altlast „ehem. Schoch Areal“ und/oder Rotax-Gelände durch die Parameter LHKW und Chrom/Chromat zusätzliche Kosten für einen zusätzlichen Baugrubenaushub, der über den „Sowieso-Aushub“ (der sich aus stadtplanerischen Anforderungen ergibt) hinausgeht, übernimmt diese die Stadt (Tiefbauamt).

Voraussetzung hierfür ist, dass diese zusätzlichen Maßnahmen durch die Stadt (Amt für Umweltschutz) festgestellt und schriftlich gefordert oder schriftlich angeordnet werden.

Die Stadt (Tiefbauamt) ist bereit, alle Kosten zu übernehmen,

- die für Mehraufwand für fachbehördlich geforderte Sanierungsmaßnahmen an Boden, Bodenluft und Grundwasser aufgrund von LHKW und/oder Chrom-/Chromatverunreinigungen im oben genannten Untergrund entstehen;
- die für Mehraufwand aufgrund notwendiger Arbeitsschutzmaßnahmen entstehen, die während der Baumaßnahme aufgrund von LHKW- und/oder Chrom-/Chromatverunreinigungen im Boden, Bodenluft und Grundwasser eingehalten werden müssen;
- die für Mehraufwand von Raumluftschutzmaßnahmen aufgrund von flüchtigen LHKW-Verunreinigungen im Untergrund entstehen;
- die für Bauwasserreinigung entstehen, wenn baubegleitend Chrom-/Chromat-/LHKW verunreinigtes Grundwasser/Standwasser abgepumpt und eingeleitet bzw. entsorgt werden muss.

Für Aushub, der von der Stadt (Amt für Umweltschutz) aus ordnungsrechtlichen Gründen verlangt wird, übernimmt die Stadt (Tiefbauamt) die Kosten für die gutachterliche Begleitung, weitergehende Analysen, die Entsorgung des zusätzlich entnommenen Materials, Bauzeiten und Maschineneinsatz und etwaig notwendige weitere Baugrubensicherungen einschließlich Verfüllung und Verdichtung auf Nachweis in voller Höhe.

Ist der Aushub in diesem Bereich aufgrund eines Bauvorhabens „sowieso“ vorgesehen, gilt diese Regelung nicht. In diesem Fall werden nur die über die „Sowiesokosten“ hinausgehenden Kosten übernommen.

Entsorgungskosten, die dem Grundstückseigentümer im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens entstehen, weil die Baumaßnahmen über die bisherigen Planungen des Grundstückseigentümers hinausgehen (wie z. B. ein zweites Tiefgaragengeschoss) oder die nicht in Zusammenhang mit den Parametern LHKW und Chrom/Chromat stehen, sind nicht erstattungsfähig.

12.3 Alle erstattungsfähigen Maßnahmen aus 12.2 und 12.3

sind bereits im Vorfeld der Baumaßnahme, d. h. während der Planungsphase, mit der Stadt (Tiefbauamt – Sachgebiet: Sonderbereiche, Tel. 0711/216-80856 oder 0711/216-80877) abzustimmen und auf die jeweils kostengünstigste Art durchzuführen.

Bauleistungen, für die die Stadt erstattungsfähige Mehrkosten übernimmt, sind grundsätzlich im Wettbewerb durch Einholung von mindestens drei Angeboten zu vergeben. Der Leistungsbeschreibung für die Entsorgungspositionen muss vor der Durchführung mit der Stadt (Tiefbauamt) abgestimmt werden.

Vor der Erteilung von Aufträgen sind diese Angebote der Stadt (Tiefbauamt) zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Die Stadt hat hierüber innerhalb von spätestens fünf Arbeitstagen zu entscheiden und dem Grundstückseigentümer schriftlich mitzuteilen.

Der Sachverständige für die von der Stadt (Amt für Umweltschutz) angeordneten Maßnahmen und für die Aushubüberwachung wird durch die Stadt (Tiefbauamt) auf deren Kosten beauftragt.

Die Stadt ersetzt nur die Nettokosten. Ist der Grundstückseigentümer jedoch nicht vorsteuerabzugsberechtigt, wird auf Nachweis die Umsatzsteuer rückvergütet.

Bei allen erstattungsfähigen Kosten tritt der Grundstückseigentümer in Vorleistung.

Die Stadt verpflichtet sich, die auf sie entfallenden Kosten dem Grundstückseigentümer nach Vorlage der prüffähigen Teil- bzw. Schlussrechnung innerhalb von 14 Tagen zu bezahlen.

12.4 Ordnungsmaßnahmenvertrag

Die erstattungsfähigen Kosten nach Ziff. 12 dieses Vertrages werden nicht auf die zu erstattenden Beträge nach dem Ordnungsmaßnahmenvertrag angerechnet bzw. verrechnet.

13. Durchführungsverpflichtung des Grundstückseigentümers

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich zu folgenden Maßnahmen:

- Die Postverteilerstelle nicht nachts (22.00 - 6.00 Uhr) und tags in mischgebietsverträglicher Weise ab der Fertigstellung des ersten Gebäudes im Baufeld Süd (BS 1) betreiben zu lassen. Der Fertigstellungszeitpunkt wird dem Grundstückseigentümer 18 Monate vorher von der Stadt schriftlich angekündigt.
- Zur Schließung der nördlichen Tiefgaragenzufahrt, zum Rückbau der Brüstungselemente, zum mischgebietsverträglichen Umbau des Lüftungsschachts und im Planfall A zur Herstellung der oberirdischen Stellplätze

(Anlage 4AI oder Anlage 4AII) oder im Planfall B zur Anpassung der oberirdischen Stellplätze im Bestand (Anlage 4B) spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Tiefgaragen-Decke (Rohbau) des BS 1, damit dann mit der Umsetzung der Freiraumplanung des Wiener Platzes begonnen werden kann (siehe hierzu auch den Ordnungsmaßnahmenvertrag).

- Zur Schließung der südl. Tiefgaragenzufahrt, sofern der Grundstückseigentümer von der Zufahrtsoption über eine Zufahrt in Baufeld Süd Gebrauch macht, innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der „Sollbruchstelle“.
- Zur Realisierung der gemäß Ziffer 3 ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der südlichen TG-Zufahrt spätestens bis zur Nutzungsaufnahme der neu zu erstellenden Gebäude im Baufeld. Der Zeitpunkt wird von der Stadt schriftlich mindestens neun Monate vorher angekündigt.

14. Bebauungsplanverfahren

Die Stadt ist bereit, das Bebauungsplanverfahren „Quartier am Wiener Platz“ (Feu 251), ehemals Bebauungsplanverfahren „Burgenlandstraße/Dornbirner Straße (Schoch-Areal) (Feu 251)“ zu betreiben, die jeweils erforderlichen Beschlüsse vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung hinsichtlich der Beschlüsse ungebunden, eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht. Aus diesem Vertrag entsteht für die Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan.

15. Haftungsausschluss der Stadt

Eine Haftung für gegenstandslos werdende Planungs- und Verfahrensleistungen oder sonstige Aufwendungen und Schäden, die dadurch entstehen, dass der Bebauungsplan nicht, wie bisher beabsichtigt, in Kraft tritt, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn sich in einem gerichtlichen Verfahren die Unwirksamkeit des Bebauungsplans explizit oder inzident herausstellt.

Der Grundstückseigentümer erkennt die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an, soweit diese mit den als Anlage beigefügten Bebauungsplanentwurf übereinstimmen und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.

16. Verpflichtung zur Einhaltung des Vertrags und Vertragsstrafen

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die Vereinbarungen dieses Vertrags einzuhalten und durch Dritte einhalten zu lassen. Mietern oder sonstige Nutzern sind die Vereinbarungen dieses Vertrags aufzuerlegen.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, im Falle von Verstößen gegen die Vereinbarungen dieses Vertrags zur Entrichtung von Vertragsstrafen:

- gegen Ziffer 2 und 3 in Höhe von bis zu [REDACTED] je Verstoß
- gegen Ziffer 10 (Preisgebundener Wohnungsbau auf Grundlage der SIM-Regelungen) in Höhe von bis zu [REDACTED] je Verstoß für den Fall, dass
 - a. die Wohnungen innerhalb der [REDACTED] Bindungsfrist ohne Übertragung der Verpflichtung an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Stadt verkauft oder in Eigentumswohnungen umgewandelt werden,
 - b. die Wohnungen mit den jeweils dazugehörenden Garagen und Stellplätzen ohne Zustimmung der Stadt vermietet, überlassen oder zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt werden,
 - c. die Mietpreisbindungen nicht eingehalten werden oder
 - d. die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung in den Grundbesitz oder in einen Teil des Grundbesitzes eingeleitet wird.

Die Vertragsstrafe ist jeweils einen Monat nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Stadt gegenüber dem Grundstückseigentümer fällig und im Falle des Verzugs mit 5 % über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn der Grundstückseigentümer nach schriftlicher Aufforderung (auch per Telefax) mit substantieller Darlegung des Verstoßes durch die Stadt innerhalb von 14 Werktagen den Verstoß beseitigt.

Die Vertragsstrafen, welche sich im Falle eines Verstoßes nach Ziffer 10 ergeben, fließen den Mitteln zur Förderung des preisgebundenen Wohnungsbaus zu.

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

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

17. Sicherheiten

Zur Absicherung der in Ziff. 16 genannten Vertragsstrafen hat sich die Widerker Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG verpflichtet, den Grundstückseigentümer im Rahmen ihrer Gesellschafterstellung mit zusätzlichem Eigenkapital entsprechend der Erklärung vom 21.12.2017 auszustatten (vgl. Anlage 10).

18. Baulastenverzeichnis

Der Vertrag wird nachrichtlich im Baulastenverzeichnis vermerkt.

19. Rechtsnachfolger / Vermietung

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben. Der heutige Grundstückseigentümer haftet der Stadt als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich schriftlich aus der Haftung entlässt. Die Stadt darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die gesamtschuldnerische Haftung gilt im Falle der Eigentumsübertragung nur insoweit, als dem heutigen Grundstückseigentümer die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist.

20. Vertragsänderungen und -ergänzungen / Salvatorische Klausel

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

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

21. Wirksamkeit des Vertrages

Dieser Vertrag wird mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans wirksam. Sollte der Grundstückseigentümer einen Bauantrag nach Unterzeichnung dieses Vertrages einreichen, durch den die Erteilung einer Baugenehmigung auf Grundlage von § 33 BauGB angestrebt wird und die Voraussetzungen aus § 33 BauGB vorliegen, wird der Vertrag am Tag der Einreichung des Bauantrags wirksam. Unabhängig hiervon werden die Ziff. 2, 7.1, 12, 14, 15, 16 -soweit für Ziff. 2 relevant-, 17, 18, 19, 20, 21, 22 und 23 des Vertrages mit Unterzeichnung wirksam.

Sprechklausel: Sollten gegen den Bebauungsplan Rechtsmittel eingelegt werden und es hierdurch unverschuldet zu einer unzumutbaren zeitlichen Verzögerung für den Grundstückseigentümer kommen oder das Bebauungsplanverfahren nicht wie vorgesehen zügig zum Abschluss gebracht werden können, verpflichten sich die Vertragsparteien, sachgerechte Regelungen über die Erfüllung hinsichtlich der Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu treffen. Hierbei sind die städtebaulichen Interessen der Stadt und die wirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers angemessen zu berücksichtigen. Entschädigungsleistungen der Stadt sind in jedem Fall ausgeschlossen.

22. Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Anlage 2 Bebauungsplan Feu 251, "Quartier am Wiener Platz" Entwurf
- Anlage 2.1. Planteil (Stand 22.07.2019)
- Anlage 2.2. Textteil (Stand 20.11.2019)
- Anlage 4AI Freiflächenplan Planfall A (Stand 22.01.2018)
- Anlage 4All Freiflächenplan Variante Teilneubau Planfall A (Stand 22.01.2018)
- Anlage 4B Freiflächenplan Planfall B (Stand 22.01.2018)
- Anlage 4C Lageplan Baugenehmigung (Lageplan vom 21.04.2017, Stand Genehmigung 14.02.2018)
- Anlage 4D Neubau mit Blackbox Tiefgarage, Planfall A (Stand 30.10.2019)
- Anlage 4E Neubau mit Blackbox Freiflächenplan, Planfall A (Stand 30.10.2019)
- Anlage 6 Planfall A - Planungskonzept Wohn- und Geschäftshaus Wiener Platz, Vorentwurf; Ansicht Nord-West, Ansicht Nord-Ost, Ansicht Süd-West, Schnitt (Stand 18.08.2017), Perspektive (Stand 07.08.2017)
- Anlage 6A Telekomersatzfläche (Black Box) Baugesuchsplanung (Stand 22.05.2019)
- Anlage 6B Telekomersatzfläche (Black Box) Aushub (Stand 19.07.2019)
- Anlage 6C Neubau Arbeitsraum Planfall A (Stand 22.07.2019)
- Anlage 7 Planfall B - Planungskonzept Bestandsanierung, (Stand 01.02.2018)
- Anlage 8 Ordnungsmaßnahmenvertrag (Stand 22.11.2019)
- Anlage 9A Lageplan, Geh-/Fahrrechte, Dienstbarkeiten (Stand 16.07.2019)
- Anlage 9B Text Dienstbarkeiten
- Anlage 9C Kabelschacht Blackbox

23. Vertragsfertigungen

Der Vertrag ist ^{drei} ~~zwei~~ fach ausgefertigt. Der Grundstückseigentümer ^{erhält eine und} ~~erhält~~ die Stadt erhalten ~~je eine~~ Ausfertigung ^{zwei}.

Anlagenverzeichnis

Betreffend der folgenden Anlagen, wird auf die Grundlagenurkunde vom 28.11.19, Urkundenrolle Nr. 4680/2019 des Notars Bernd Soergel, Stuttgart, verwiesen:

- Anlage 1 Grundstücksarrondierung Fa. Widerker (Stand 29.10.2015)
- Anlage 2 Bebauungsplan Feu 251, Quartier am Wiener Platz Entwurf:
 - Anlage 2.1. Planteil (Stand 22.07.2019)
 - Anlage 2.2. Textteil (Stand 20.11.2019)
- Anlage 3 Übersichtsplan Freiflächengestaltung (Stand 08.09.2017);
Übersichtsplan Freiflächenplan Var. Postgebäude Bestand
(Stand 08.09.2017) – faktorgruen
- Anlage 4AI Freiflächenplan Planfall A (Stand 22.01.2018)
- Anlage 4AII Freiflächenplan Variante Teilneubau Planfall A (Stand 22.01.2018)
- Anlage 4B Freiflächenplan Planfall B (Stand 22.01.2018)
- Anlage 4C Lageplan Baugenehmigung (Lageplan vom 21.04.2017,
Stand Genehmigung 14.02.2018)
- Anlage 4D Neubau mit Blackbox Tiefgarage, Planfall A (Stand 30.10.2019)
- Anlage 4E Neubau mit Blackbox Freiflächenplan, Planfall A (Stand 30.10.2019)
- Anlage 5 Schalltechnische Gutachten (Stand 20.04.2016; 28.07.2017)
- Anlage 6 Planfall A - Planungskonzept Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Wiener Platz, Vorentwurf; Ansicht Nord-West, Ansicht Nord-Ost,
Ansicht Süd-West, Schnitt (Stand 18.08.2017); Perspektive
(Stand 07.08.2017)
- Anlage 6A Telekomersatzfläche (Black Box) Baugesuchsplanung
(Stand 22.05.2019)
- Anlage 6B Telekomersatzfläche (Black Box) Aushub (Stand 19.07.2019)
- Anlage 6C Neubau Arbeitsraum Planfall A (Stand 22.07.2019)
- Anlage 7 Planfall B – Planungskonzept Bestandssanierung (Stand 01.02.2018)
- Anlage 8 Ordnungsmaßnahmenvertrag (Stand 22.11.2019)
- Anlage 9A Lageplan, Geh-/Fahrrechte, Dienstbarkeiten (Stand 16.07.2019)
- Anlage 9B Text Dienstbarkeiten
- Anlage 9C Kabelschacht Blackbox
- Anlage 10 Verpflichtungserklärung der Widerker Vermögensverwaltung GmbH
& Co. KG (26.11.2019)

Nach Belehrung über die Bedeutung des Verweisens auf eine andere Niederschrift erklären die Erschienenen, dass ihnen der Inhalt der Verweiskunde, welche heute im Original vorliegt, bekannt ist und dass auf das Vorlesen und Beifügen zur gegenwärtigen Niederschrift verzichtet wird.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen in Anwesenheit des Notars vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig unterschrieben wie folgt:



Widerker & Rechter Objekt Feuerbach
GmbH & Co. KG

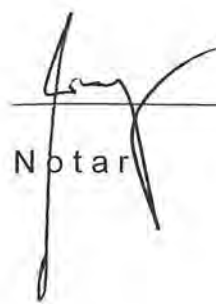


Stadtobervermessungsrätin
Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen

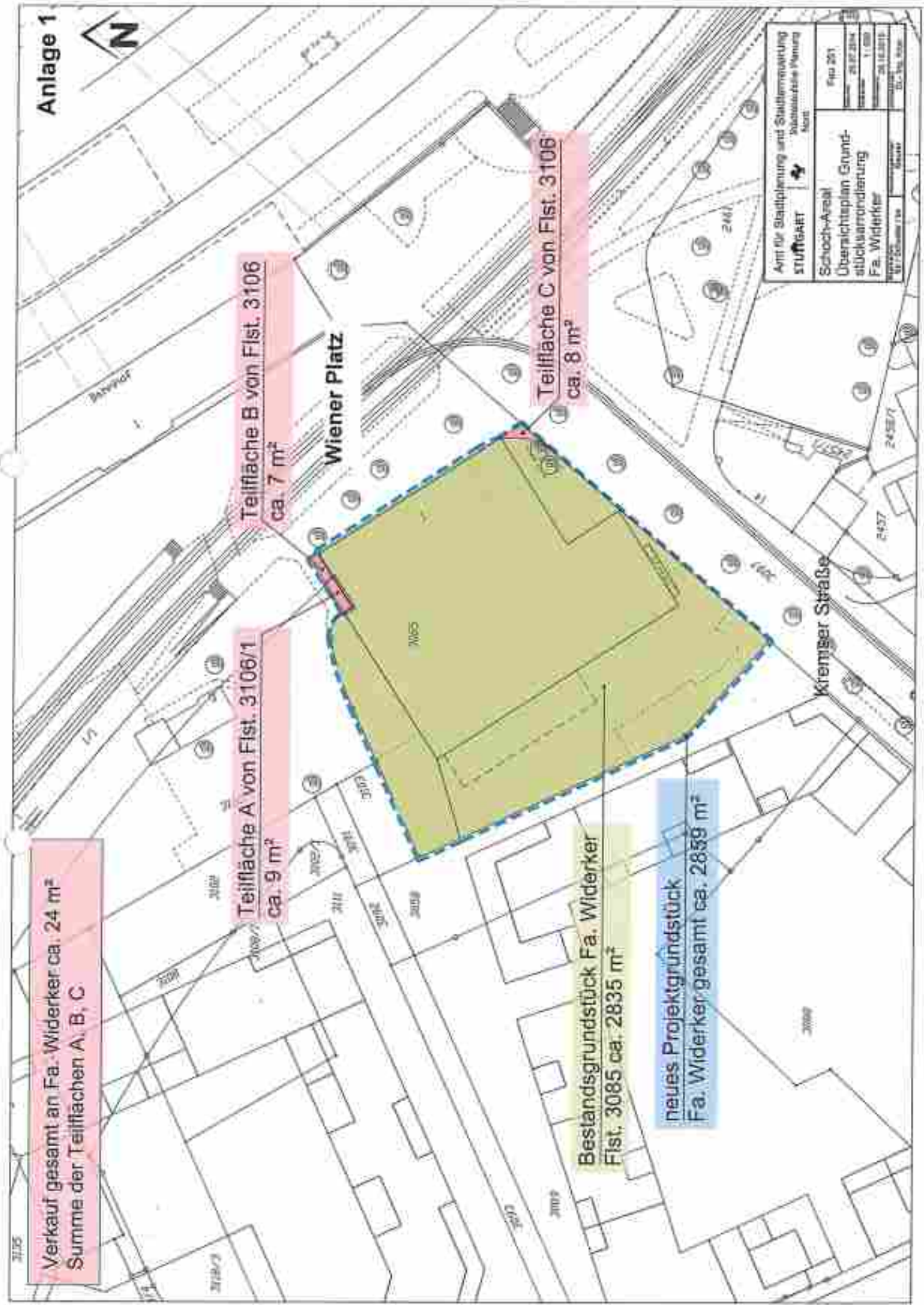


Stadtbaudirektor
Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen




Notar

Anlage 1



Verkauf gesamt an Fa. Widerker ca. 24 m²
Summe der Teilflächen A, B, C

Teilfläche A von Flst. 3106/1
ca. 9 m²

Teilfläche B von Flst. 3106
ca. 7 m²

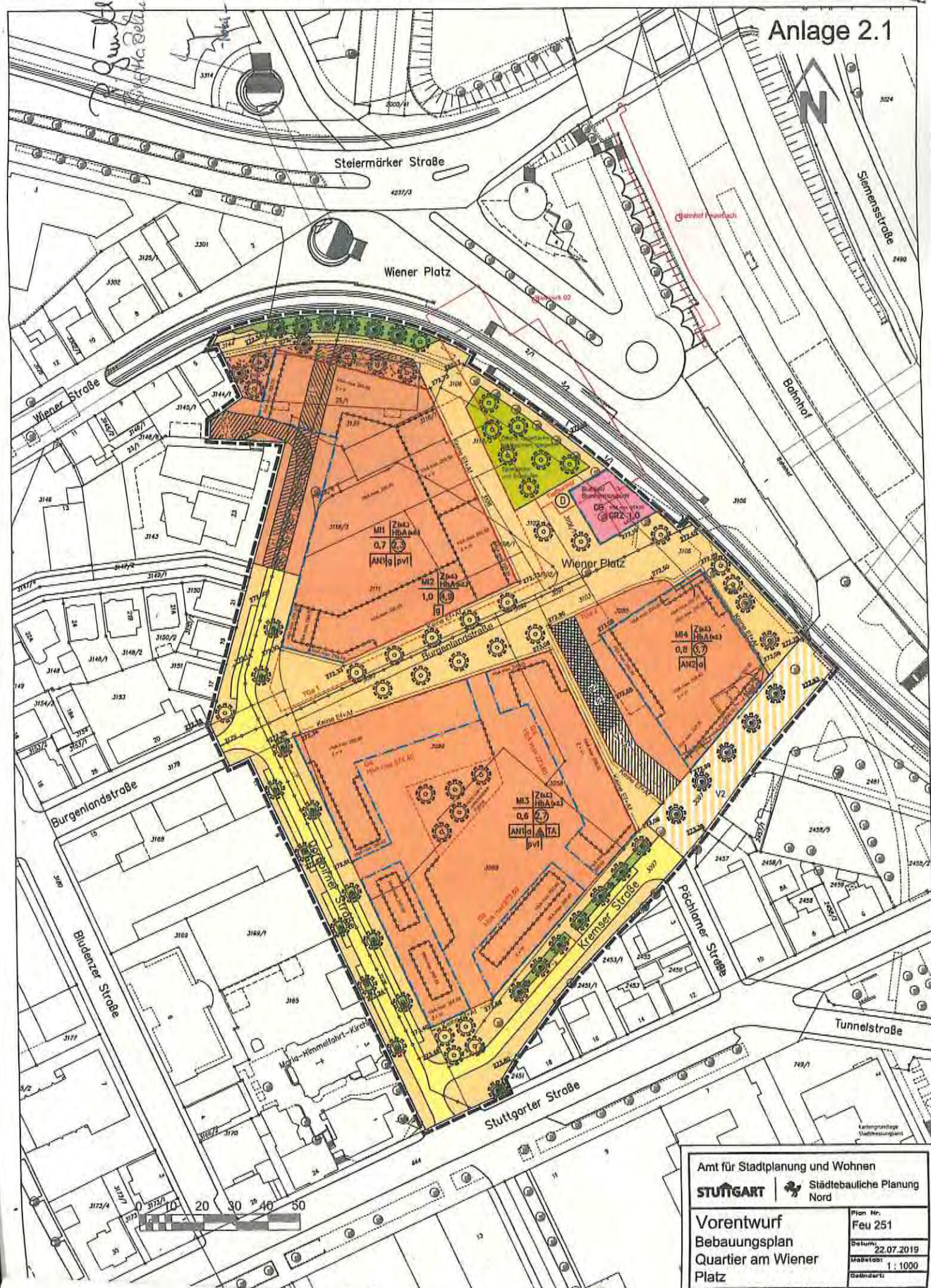
Teilfläche C von Flst. 3106
ca. 8 m²

Bestandsgrundstück Fa. Widerker
Flst. 3085 ca. 2835 m²

neues Projektgrundstück
Fa. Widerker gesamt ca. 2839 m²

Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung STUFGART	Markt	Flur 201
Schoch-Areal	Ubersichtsplan Grundstücksarrondierung	25.07.2014
Fa. Widerker	1:1.000	28.10.2014
1077 Schönbühlstr. 114	1077 Schönbühlstr. 114	DL-Reg. Nr. 1077

Anlage 2.1



Amt für Stadtplanung und Wohnen STUTTGART		Städtebauliche Planung Nord
Vorentwurf Bebauungsplan Quartier am Wiener Platz		Plan Nr. Feu 251 Datum: 22.07.2019 Maßstab: 1 : 1000 Geändert:
Bearbeitet: Sp/Ko	Abteilungsleiter/in:	Amtstellen:

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

P. Quast
Stadtplan

Quartier am Wiener Platz (Feu 251)



Im Stadtbezirk Feuerbach



Zeichenerklärung

Baugesetzbuch BauGB 2017 Baunutzungsverordnung BauNVO 2017 Planzeichenverordnung PlanzV 1990 Landesbauordnung LBO 2010

Art und Maß der baulichen Nutzung; sonstige Festsetzungen - Anwendungsbeispiel












Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (Z) Höhe baul. Anlagen (HbA)
Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR)	Geschoßflächenzahl (GFZ) oder Geschoßfläche (GF) Baumassenzahl (BMZ) oder Baumasse (BM)
weitere Festsetzungen	

WA 1	III
0,3	(1,1)
Ds	a1

zum Beispiel
Planzeichen mit Zahlenzusatz
(z. B. WA1, a1) siehe Text
Ds = Satteldach

1. Art und Maß der baulichen Nutzung




Baugebiet

- | | |
|---|---|
|  WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) |  MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO) |
|  WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) |  MU Urbanes Gebiet (§ 6 BauNVO) |
|  WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |  MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO) |
|  WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) |  GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) |
|  MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) |  GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO) |
| |  SO Sondergebiete (§ 10 / § 11 BauNVO) |

Maß der baulichen Nutzung (§§ 19, 20 und 21 BauNVO)






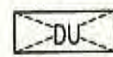


Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)

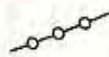
- | | |
|---|--|
| GRZ Grundflächenzahl | Höchstgrenze |
| GR Grundfläche | -V Mindest- und Höchstgrenze |
|  GFZ Geschoßflächenzahl |  zwingend zum Beispiel Z = II |
| GF Geschoßfläche | |
|  BMZ Baumassenzahl | |
| BM Baumasse | |


- HbA Oberste Begrenzung der baulichen Anlage
FH Firsthöhe
TH Traufhöhe (Definition wie bei GBH)
- jeweils ... m über Bezugspunkt
z.B. N327,00m ü.NN; über Straßenhöhe

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- | | | |
|--|--|---|
| o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) |  zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO) |  Baulinie (§ 23 (1) und (2) BauNVO) |
| g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) |  zulässig sind nur Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO) |  Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO) |
| a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) |  zulässig sind nur Hausgruppen (§ 22 (2) BauNVO) |  Durchfahrt bzw. Durchgang (§ 9 (1) 2 und (3) BauGB)
li. H. = lichte Höhe |
|  Arkade (§ 9 (1) 2 und (3) BauGB)
li. H. = lichte Höhe |  Auskragung bzw. Rücksprung (§ 9 (1) 2 und (3) BauGB)
li. H. = lichte Höhe | |

3. Sonstige Zeichen § 1 (4); § 16 (5) BauNVO

 Abgrenzung unterschiedlicher Zahlen zulässiger Vollgeschosse, GBH oder HbA, sonstige Abgrenzungen.

 Abgrenzung von Art und/oder Maß der baulichen Nutzung (§§ 2-11, 16-21a BauNVO) ausgenommen unterschiedliche Zahlen zulässiger Vollgeschosse u. Höhen baulicher Anlagen.

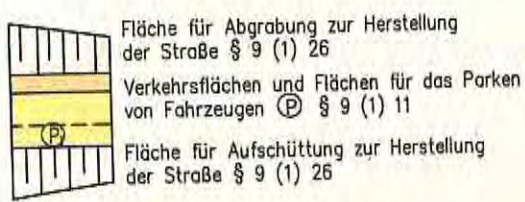
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

- | | | |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| D Dachvorschrift | AT Antennenvorschrift | EF Einfriedigungsvorschrift |
| EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe | FG Fassadengestaltung | GBT Gebäudeliefe |

GBH Gebäudehöhe - Höhe des Schnittes der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite bzw. Höhe der obersten Außenwandbegrenzung - einschließlich Brüstung, soweit nichts anderes angegeben: Höchstgrenze; siehe auch unter Höhe baulicher Anlagen.

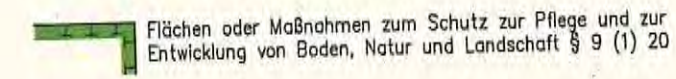
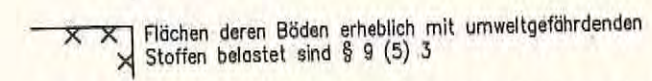
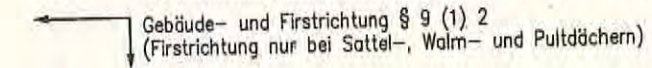
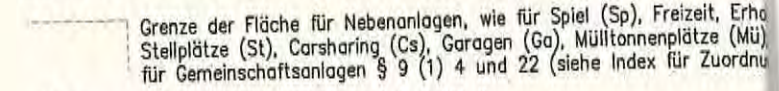
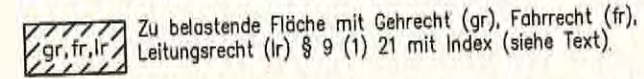
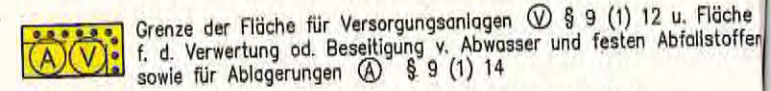
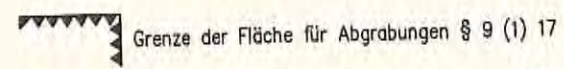
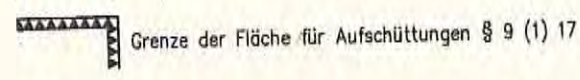
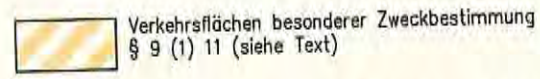
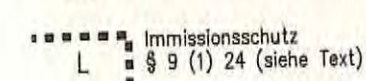
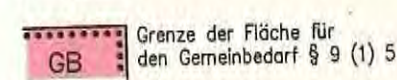
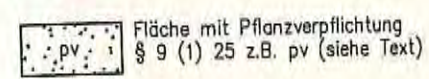
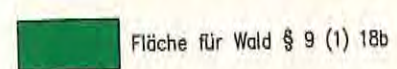
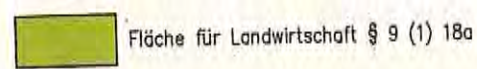
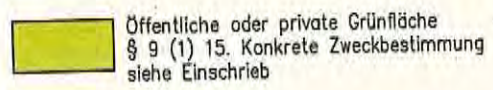
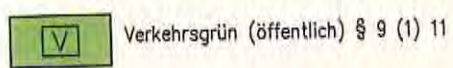
P. Geyhle
Digitalisierung
[Signature]

5. Festsetzungen gem. BauGB



keine Bereich ohne Einfahrt u. Ausfahrt
 ← Ef, Af → § 9 (1) 4 und 11

— Stützmauer § 9 (1) 26



Baumstandorte

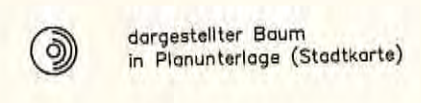
Festsetzungen



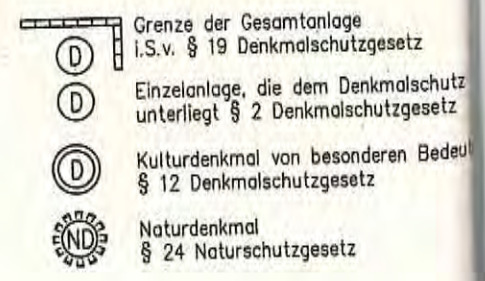
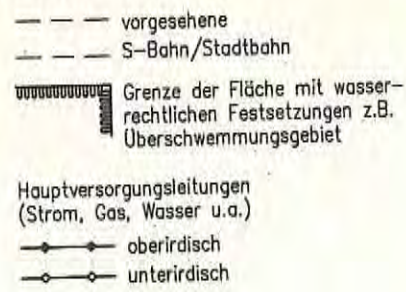
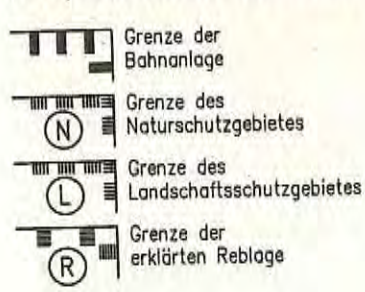
Erhaltung/Anpflanzung § 9 (1)



Richtlinien



6. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB



7: Allgemeine Zeichen

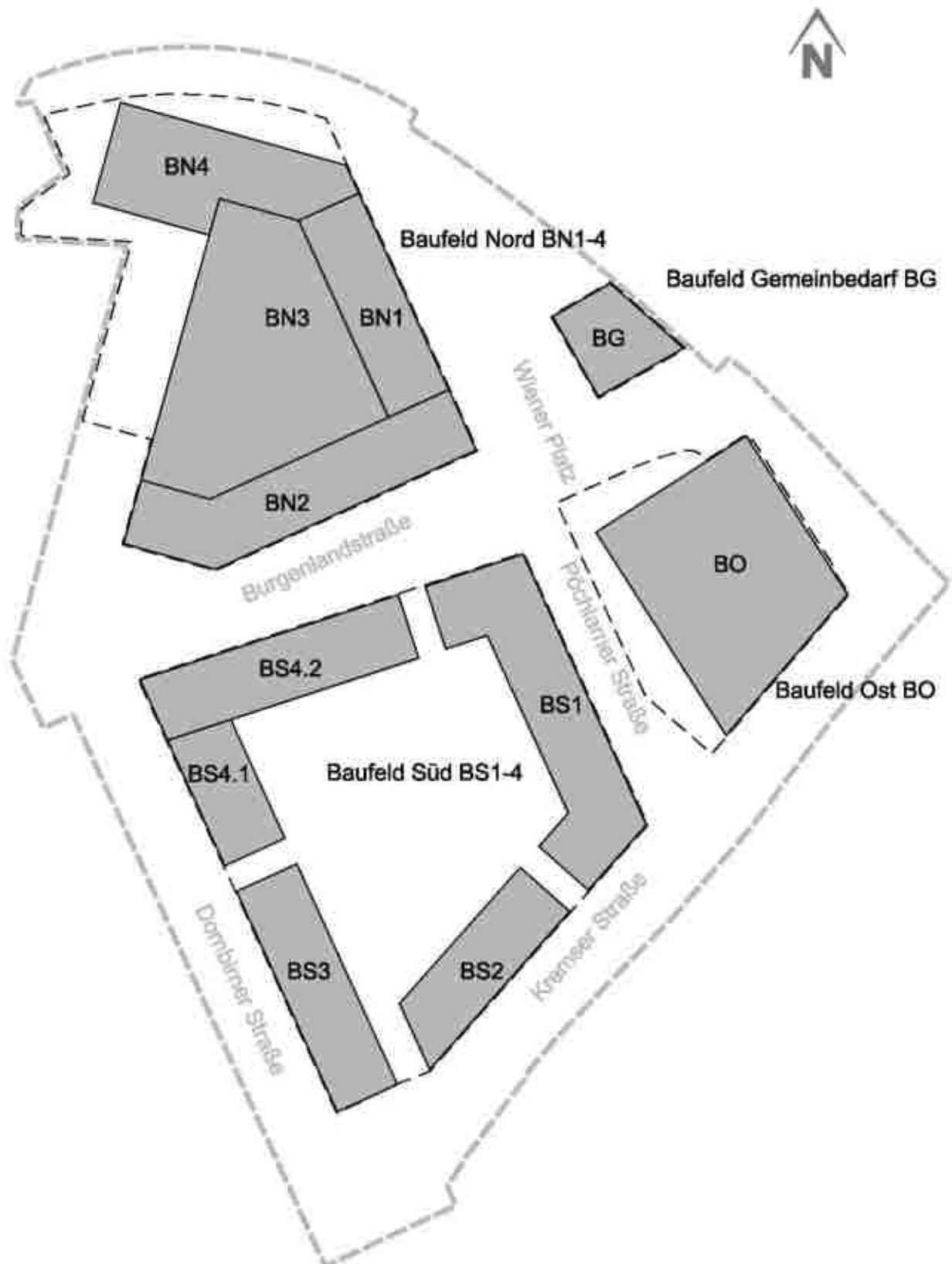
* Bezugspunkt für die Höhe
 VB 365,75
 † Visierbruch altes Höhennetz
 VB N365,75
 † Visierbruch neues Höhennetz (Deutsches Haupthöhennetz)

N365,75 bestehende Höhen
N365,75 geplante Höhen neu
 ← 0,5% — geplante Straßenneigung
 — 150,0 — Länge der geplanten Straßenneigung

Hw Halbmesser der Wanne
 Hk Halbmesser der Kuppe
 T Tangentenlänge
 f Höhe des Stiches der Ausrundung
 ≧ größer/gleich (Mindestgröße)
 ≦ kleiner/gleich (Höchstgröße)

Textteil des Bebauungsplans Quartier am Wiener Platz im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 251)
20.11.2019

Baufeldschema



Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 bis Abs. 9 BauNVO)

MI1

Im Mischgebiet MI1 sind zulässig:

- Wohngebäude in BN3
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im BN4 können Wohnungen ab dem 1.OG ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese einen Mindestabstand von 6,0 m zur Baulinie am Wiener Platz einhalten. Ab dem 4. OG können Wohnungen in BN4 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese keine Aufenthaltsräume zur Straßenseite oder nicht öffentbare Fenster aufweisen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Wettbüros
- Einzelhandelsbetriebe
- Fremdwerbung
- sonstige Wohnungen

MI2

Im Mischgebiet MI2 sind zulässig:

- Wohnungen ab dem 1.OG in BN2
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im BN1 können Wohnungen ab dem 1.OG ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese einen Mindestabstand von 6,0 m zur Baulinie am Wiener Platz einhalten. Ab dem 4. OG können Wohnungen in BN1 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese keine Aufenthaltsräume zur Straßenseite oder nicht öffentbare Fenster aufweisen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Wettbüros

- Fremdwerbung
- sonstige Wohnungen
- sonstige Einzelhandelsbetriebe

MI3

Im Mischgebiet MI3 sind zulässig:

- Wohnungen ab dem 1.OG
- Wohnungen im EG im BS4.1
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment gemäß „Stuttgarter Liste“ nur im Erdgeschoss
- in BS1 und BS4.2 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß „Stuttgarter Liste“ nur im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im BS3 können Wohnungen im EG ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese einen Abstand von mindestens 15,0 m zur südlichen Baugrenze (Kremser Straße) einhalten.

In BS1, BS2 und BS4.2 können Wohnungen im EG ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese von der straßenseitigen Baulinie oder straßenseitigen Baugrenze einen Mindestabstand von 6,0 m einhalten und die Belichtung der Aufenthaltsräume aus dem Blockinnenbereich erfolgt.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Wettbüros
- Fremdwerbung
- sonstige Wohnungen
- sonstige Einzelhandelsbetriebe

Sortimentsliste („Stuttgarter Liste“)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Babyausstattung	Bauelemente, Baustoffe
Bastel- und Geschenkartikel	Beschläge, Eisenwaren
Beleuchtungskörper, Lampen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Bekleidung aller Art	Boote und Zubehör
(Schnitt-)Blumen	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Briefmarken; Münzen	Büromaschinen (ohne Computer)
Bücher	Campingartikel
Computer, Kommunikationselektronik	Erde, Torf
Devotionalien	Fahrräder und Zubehör
Drogeriewaren	

Elektroklein und -großgeräte Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haus-, Heimtextilien, Stoffe Haushaltswaren/Bestecke Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) Optik und Akustik Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Sanitärwaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf Zeitungen/Zeitschriften Zooartikel - Tiernahrung, -zubehör	motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte Herde/Öfen Holz Installationsmaterial Kinderwagen/ -sitze Küchen (inkl. Einbaugeräte) Kinderwagen, -sitze Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge Zooartikel - Tiermöbel, lebende Tiere
--	--

MI4

Im Mischgebiet MI4 sind zulässig:

- Wohnungen ab dem 1.OG, hiervon ausgenommen sind Wohnungen zur östlichen, zur Stadtbahn orientierten Baugrenze
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind Wohnungen entlang der östlichen, zur Stadtbahn orientierten Baugrenze mit einem Mindestabstand von 6,0 m zur östlichen Baugrenze zulässig, wenn zwischen diesen Wohnungen und der Baugrenze eine Nutzung ist, die nicht zu Wohnzwecken dient. Ab dem 5.OG können Wohnungen an der östlichen Gebäudeseite ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an dieser Gebäudeseite keine Aufenthaltsräume oder nicht öffentbare Fenster vorgesehen werden. Falls Aufenthaltsräume hier vorgesehen werden, müssen diese Aufenthaltsräume neben ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern entsprechende Lüftungsanlagen aufweisen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Wettbüros
- Fremdwerbung
- sonstige Wohnungen
- sonstige Einzelhandelsbetriebe

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- GB** Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bunker/
Bunkermuseum
- Zulässig sind:
- Nutzungen und Einrichtungen, die dem bestehenden Bunker dienen
 - Museen und die dazugehörenden Einrichtungen

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr.1, § 17 und § 19 BauNVO)

AN1 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von GRZ 0,9 überschritten werden.

AN2 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von GRZ 1,0 überschritten werden.

Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, § 20 und § 21 a Abs. 1 und 4 Nr. 1 und 3 BauNVO)

Notwendige Garagen und Tiefgaragen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt (TGa1, TGa2 und Ga).

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

HbA Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch Planeinschrieb in Metern über NN festgelegt. Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der Attika. Bei flachgeneigten Dächern bildet der höchste Punkt des Daches den oberen Bezugspunkt für die HbA.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen kann überschritten werden:

- durch Treppenhäuser und Aufzüge zur Erschließung von Dachflächen und obersten Geschossen um maximal 3,5 m

- durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,0 m, wenn diese um ihre eigene Höhe, mindestens jedoch um 1,0 m von der Außenkante der Attika zurückgesetzt sind
- im MI4 durch betriebsbedingt notwendige Antennen der Telekom oder deren Nutzungsnachfolger, wenn ein Abstand von mindestens 5,0 m von der Außenkante der Attika eingehalten wird
- durch Schornsteine und Entrauchungsanlagen bis maximal 1,0 m, wenn dies wegen der Abgasentfaltung erforderlich ist
- durch notwendige Absturzsicherungen um maximal 1,1 m, wenn diese offen und transparent ausgeführt und nicht an der Außenseite der Attika angebracht werden
- durch baurechtlich notwendige Kinderspielplätze und die hierfür notwendigen Absturzsicherungen, wenn diese mindestens um die Höhe der Absturzsicherungen zurückgesetzt sind.

Die maximale Höhe der Garagen (Ga) im Blockinnenbereich von MI3 wird durch Planeinschrieb definiert. Oberster Bezugspunkt ist der Abschluss der Erdüberdeckung (siehe pv1). Die zulässige HbA darf in diesem Bereich um 3,0 m für Überdeckelungen von Tiefgaragen- und Garagenzufahrten überschritten werden. Im Bereich der in pv1 festgelegten Bäume und Sträucher kann die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch eine zusätzliche Erdüberdeckung überschritten werden.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- a** abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung
- g** geschlossene Bauweise
Im MI1 und MI2 muss auch auf die rückwärtigen Grundstücksgrenzen gebaut werden.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

An den Baulinien dürfen Gebäudeteile geschossweise ab dem 1. OG durch Vorsprünge von maximal jeweils 0,6 m bis auf maximal insgesamt 40 % der Gebäudelänge abrücken. An den Baulinien dürfen Gebäudeteile ab dem 5. OG durch Rücksprünge von maximal 3,0 m bis auf maximal insgesamt 40 % der Gebäudelänge abrücken.

Baugrenzen können durch oberirdische Gebäudeteile ab dem 1. OG in jedem Geschoss bis auf maximal insgesamt 40 % der Gebäudelänge, straßenseitig bis 0,6 m Tiefe und hofseitig bis 2,5 m Tiefe überschritten werden. Baugrenzen können durch unterirdische Geschosse überschritten werden innerhalb der als Ga, TGA1 und TGA2 gekennzeichneten Flächen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 20 m³ allgemein zulässig. Im MI4 und auf der Fläche pv2 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 5 Abs. 7 LBO)

TA Abweichend von den in § 5 Abs. 4 und 7 LBO vorgeschriebenen Maßen werden unabhängig von der Gebäudehöhe die seitlichen Abstandsflächen zwischen Gebäuden auf 6,0 m festgesetzt.

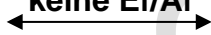
Die Tiefe der Abstandsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Ostseite von BS1 wird auf maximal 3,0 m festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO, § 21 a Abs. 1 und 4 Nr. 3 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Oberirdische Kfz-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nicht zulässig.

TGa 1+2 Im MI1, MI2 und MI4 sind Stellplätze, Nebenräume, Technikräume und Lagerflächen in den als TGa1 und TGa2 (unterirdische Tiefgaragen) und in den als überbaubare Grundstücksfläche gekennzeichneten Flächen nur innerhalb von Tiefgaragengeschossen zulässig.

Ga Im MI3 sind Stellplätze und Nebenräume in den als Ga (oberirdisches Garagenbauwerk) und in den als überbaubare Grundstücksfläche gekennzeichneten Flächen innerhalb von Garagengeschossen zulässig.

keine Ef/Af  Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist keine Ein-/Ausfahrt zulässig. Tiefgaragen- und Garagenzufahrten sind unter Berücksichtigung der Baumstandorte bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V1 Private Verkehrsfläche, die mit Ausnahme von Flächen für Außenbewirtschaftung zugunsten der Allgemeinheit dauerhaft frei begehbar ist. Einfriedungen und Nebenanlagen sind nicht zulässig.
Eine Unterbauung mit Tiefgaragenanlagen und unterirdischen Nebenanlagen ist zulässig, wenn deren oberirdische Lüftungsöffnungen außerhalb der V1-Fläche liegen.
Ausnahmsweise kann eine aus Lärmschutzgründen notwendige Einhausung der Tiefgaragenzufahrt zugelassen werden (siehe Gehrecht gr2).

Notwendige Absturzsicherungen im Bereich der Tiefgarage sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m ausnahmsweise zulässig, sofern nicht eine größere Höhe aus gesetzlichen Rechtsvorschriften dies erfordert.

Bäume sind auf der als V1 gekennzeichneten Fläche zulässig, wenn das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und die Funktion als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt werden.

Ausnahmsweise können im Bereich der privaten Verkehrsfläche V1 auf der dort festgesetzten Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gr2 Pkw-Stellplätze zugelassen werden, wenn diese für eine bauliche Änderung im oder am bestehenden Gebäude Wiener Platz 1 baurechtlich notwendig sind oder bei Aufrechterhaltung der Postnutzung im Erdgeschoss im Fall eines Umbaus oder eines Teilneubaus ab dem 2.OG ohne Tiefgaragenneubau weiterhin genutzt werden. Dies gilt ausschließlich für im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende baurechtlich genehmigte Stellplätze.

Zur Unterbringung von notwendigen Fahrradstellplätzen können auf den mit V1 gekennzeichneten Flächen Fahrradabstellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und die Funktion als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt werden.

V2

Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Miteinander aller Verkehrsarten und Reduzierung der Geschwindigkeit

Niederschlagswassermanagement (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist zu bewirtschaften.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Bäumen, Wegen, Spielpunkten und Sitzstufen.

Gestaltung von Wege- und Platzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Mischgebieten sind die Wege, Platzflächen und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Tiefgaragenzufahrten sind davon ausgenommen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr1 Gehrecht zugunsten der Anlieger

gr2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Ausnahmsweise kann eine aus Lärmschutzgründen notwendige Einhausung der Tiefgaragenzufahrt zugelassen werden (siehe Verkehrsfläche V1). Notwendige Absturzsicherungen im Bereich der Tiefgarage sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m ausnahmsweise zulässig, sofern nicht eine größere Höhe aus gesetzlichen Rechtsvorschriften dies erfordert.

Bäume sind auf der Fläche zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von 3,0 m gewährleistet ist.

Ausnahmsweise können im Bereich des Gehrechts gr2 auf der dort festgesetzten Fläche V1 Pkw-Stellplätze zugelassen werden, wenn diese für eine bauliche Änderung im oder am bestehenden Gebäude Wiener Platz 1 baurechtlich notwendig sind oder bei Aufrechterhaltung der Postnutzung im Erdgeschoss im Fall eines Umbaus oder eines Teilneubaus ab dem 2. OG ohne Tiefgaragenneubau weiterhin genutzt werden.

Dies gilt ausschließlich für im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende baurechtlich genehmigte Stellplätze.

Zur Unterbringung von notwendigen Fahrradstellplätzen können auf den mit gr2 gekennzeichneten Flächen Fahrradabstellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

fr1 Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Rettungsfahrzeugen

fr2 Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen. Zur Unterbringung von notwendigen Fahrradstellplätzen können auf den mit fr2 gekennzeichneten Flächen Fahrradabstellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Funktion als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt wird.

lr1.1 Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Stuttgart und der Ver- und Versorgungsunternehmen

lr1.2 Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt und der Ver- und Versorgungsunternehmen.
Die Fläche des Leitungsrechts darf in Abstimmung mit den Ver- und Versorgungsunternehmen nur überbaut werden.

lr1.3 Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Versorgungsunternehmen.

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

Lärm

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

Hinweise: Schutzbedürftige Räume sind gemäß der DIN 4109 gegen Außenlärm zu schützen. Die Beurteilungspegel können den Schallgutachten (Gerlinger und Merkle, 20.04.2016, 28.07.2017) entnommen werden.

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

Luftschadstoffe

In BN4 sind zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen Vorkehrungen zum Schutz vor Stickstoffdioxidbelastung (NO₂) erforderlich.

Pflanzverpflichtungen, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)



Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind großkronige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang fachgerecht zu ersetzen. Die Standorte können um bis zu 5,0 m von den im Plan gekennzeichneten Standorten abweichen.

Für die Begrünung sind großkronige heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1,0 m über Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ sowie heimische Saatgutmischungen zu verwenden. Eventuelle Abgänge müssen gemäß den Pflanzvorgaben ersetzt werden und können um bis zu 5,0 m von den im Plan gekennzeichneten Standorten abweichen.

Die auf der Fläche V1 (Private Verkehrsfläche) festgesetzten Bäume sind als 4 mittelkronige Pflanzungen (Stammumfang von 18-20 cm gemessen in 1,0 m über Gelände, Hochstamm) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ sowie heimische Saatgutmischungen zu verwenden.

Für neu zu pflanzende Bäume ist entweder eine offene Pflanzfläche von mindestens 16 m² mit Überfahrerschutz vorzusehen oder ein wasser- und luftdurchlässiger Belag mit einem durchwurzelungsfähigen Untergrund von mindestens 12 m³ inklusive Anfahrtsschutz.



Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang fachgerecht zu ersetzen. Für notwendige Ersatzpflanzungen sind großkronige heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1,0 m über Gelände, Hochstamm) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

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

Dachbegrünung

Die Dachflächen sind in den Baufeldern BN1, BN2, BN4 und im MI4 flächig intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 16 cm, die Substratschicht mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Sonstige Dachflächen sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft so zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

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

Zugunsten von Solaranlagen ohne Aufständering bei durchgehender Substratschicht kann auf eine Begrünung von bis zu 40 % der Dachflächen verzichtet werden.

Für Dachaufbauten, Dachterrassen, Spielflächen sowie für sonstige Nebenanlagen kann auf eine Begrünung von insgesamt bis zu 20 % der Dachflächen verzichtet werden. Dabei bleiben Flächen für Attiken und Abstandsstreifen außer Betracht.

Bepflanzung der Grundstückflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausgenommen von Spielflächen, Zufahrten, Wegen, Terrassen und Fahrradabstellflächen flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen, Garagenbauwerken und unterirdischen Nebenanlagen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m Erde auszuführen, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Im Bereich von Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen muss die Erdüberdeckung auf mindestens 1,0 m erhöht werden.

pv₂

Bepflanzung der Grundstückflächen

Die mit pv₂ gekennzeichneten Bereiche sind flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind auf der Fläche pv₂ nicht zulässig.

Die angrenzenden Fassadenflächen müssen mindestens zu 35% fachgerecht begrünt und dauerhaft so erhalten werden (mit geeigneten Schling- und Rankpflanzen oder mit Wandbegrünungen auf Vegetationsträgern). Pflanzflächen mit mindestens 0,5 m² Größe sind dafür vorzusehen.

Ausnahmsweise kann auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn sicherheitstechnische Belange und andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

B: Kennzeichnung

Verkehrsimmissionen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bodenverunreinigungen (insbesondere leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe und Chromat), die auf die vormalige Nutzung als Hartverchromungsbetrieb zurück zu führen sind.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs. 1 Nr. 1-4 LBO)

Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung (Dachbegrünung siehe Pflanzverpflichtungen).

Dachaufbauten, haustechnische Anlagen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind um ihre eigene Höhe von der Außenkante der Attika zurückzusetzen, mindestens aber um 1,0 m bei einer Anlagenhöhe von weniger als 1,0 m.

Haustechnische Anlagen und Aufbauten sind einzuhausen oder allseitig mit nichtspiegelnden Materialien zu umschließen und in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren. Ausgenommen sind hiervon Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Absturzsicherungen an der Außenseite der Attika sind nicht zulässig.

Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf Fassaden nur flächenhaft und als senkrecht auf die Fassade angebrachte Anlagen zulässig.

Großflächiges Bekleben (> 1 m²) von Fassadenteilen ist unzulässig.

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade unterhalb der Attika zulässig. An der Stätte der Leistung ist pro Betrieb nur eine Werbeanlage zulässig.

Bei einer Schrifthöhe > 50 cm sind nur Einzelbuchstaben zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Müllbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standorte für Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Gestaltung der privaten Verkehrsfläche V1, nicht überbaubaren Grundstücksflächen und befestigten Flächen im Bereich der TGa2 Festsetzung ist auf die angrenzenden Verkehrsflächen abzustimmen und insoweit einheitlich zu gestalten.

Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im MI1 und MI3 sind nur Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig.

Im MI2, MI4, GB und in der Fläche pv2 sind Einfriedungen nicht zulässig.

Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Als Außenantenne und Satellitenempfangsanlage ist nur eine Gemeinschaftsantenne pro Gebäude zulässig. Mobilfunkantennen sind unzulässig.

Abweichend davon sind betriebsbedingt notwendige Anlagen der Telekom oder deren Nutzungsnachfolger im MI4 zulässig, wenn sie von der Attika um 5,0 m abgerückt werden.

Stellplatzbeschränkung / Stellplatzgestaltung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen wird auf die Anzahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze eingeschränkt. Ausnahmen von der Beschränkung können erteilt werden, wenn es sich um gemeinschaftlich nutzbare Kfz-Stellplätze (Carsharing) handelt und anteilig 5% des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs je Baugrundstück nicht überschritten wird.

Im MI4 können baurechtlich nicht notwendige Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich dabei um im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende oberirdi-

sche baurechtlich genehmigte Stellplätze handelt, und diese vollständig beseitigt und in einer neu zu errichtenden Tiefgarage hergestellt werden.

Die Verpflichtung zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen für Wohnungen wird auf 0,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung eingeschränkt.

Fahrradabstellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 6 - i. V. m. § 37 Abs. 2 LBO)

Für jede Wohnung sind gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 LBO mindestens zwei Fahrradstellplätze herzustellen.

Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abweichend von den in § 5 Abs. 4 und 7 LBO vorgeschriebenen Maßen werden unabhängig von der Gebäudehöhe die seitlichen Abstandsflächen zwischen Gebäuden auf 6,0 m festgesetzt.

Die Tiefe der Abstandsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Ostseite von BS1 wird auf maximal 3,0 m festgesetzt.

D. Hinweise

Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue Höhensystem (m ü. NN) und gelten für die bezeichneten Punkte. Die im Plan eingetragenen geplanten Höhenangaben können um 0,5 m abweichen.

Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt.

Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen und ihre Höhenlage sind generelle Richtlinie für die Ausführung. Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

Artenschutz

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen zu prüfen, ob Tiere der besonders/streng geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Der Abbruch von Gebäuden ist im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Alternativ hierzu ist der Bestand

vor Baubeginn auf mögliche auftretende Verbotstatbestände zu untersuchen. Durch eine ökologische Baubegleitung (Fachgutachter) ist auf ein ggf. aktives Brutgeschehen bzw. besetzte Quartiere zu reagieren sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Ausführung von Gehölzfällarbeiten

Nach § 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September unbeschadet weitergehender Rechtsvorschriften verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder von gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Außenbeleuchtung

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

Bahnlinie

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Bahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Bahn haben auf Kosten der Anlieger außerhalb des Bahngeländes zu erfolgen.

Bei Planungen oder Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer zu beteiligen.

Kabel und Leitungen können auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein. Rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen ist daher ein Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Bauordnungsrechtliches Verfahren

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sollen Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) angegeben und die Gestaltung und Nutzung der Außenanlagen in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden.

Beim Bauantragsverfahren muss der Nachweis erbracht werden, dass die Schallschutzwerte nach DIN 4109 eingehalten werden.

Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen

Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist eine Begrünung der Freiflächen gemäß einem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplan auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Bodendenkmalpflege

Nach § 20 DSchG sind zufällige Funde bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt (Polizeidienststelle) zu melden. Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde drei Wochen vorher mitzuteilen.

Bodenschutz

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

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrundkarte Stuttgart) im Verbreitungsbereich von meist zwischen 5,5 m und bis zu 12 m mächtigen quartären Lockergesteinen (Talauschootern, Altwasserablagerungen). Im Norden sowie am südöstlichen Rand des Plangebiets beinhalten die quartären Lockergesteine mehr als 3 m (max. ca. 6 m) mächtige anthropogene Auffüllungen. Unter den quartären Lockergesteinen schließen sich die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) an.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkärstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei

Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bergbau

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten untertägigen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 — Landesbergdirektion (LBD).

Vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind die potentiellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten nicht.

Kampfmittelfunde

Verunreinigungen des Bodens durch Kampfmittel sind im Planungsbereich nicht auszuschließen. Vor Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten wird eine Abstimmung zwischen dem Bauherrn und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg empfohlen.

Die Kosten für ggf. sich ergebende Vorortüberprüfungen sowie sonstige notwendige Maßnahmen sind durch den Bauherrn zu tragen.

Duldungsverpflichtung

Gemäß § 126 Abs. 1 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich des Zubehörs sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Unterirdische Leitungen / Kanal

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen erfolgt in Abstimmung mit den Leitungsträgern. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der EnBW Energie Baden-Württemberg AG, bei der Deutschen Telekom, Niederlassung Stuttgart 1, Referat SuN und beim Tiefbauamt zu erheben. Der bestehende Feuerbach-Kanal muss voll funktionsfähig bleiben. Bei der Überbauung dürfen keine Lasteinflüsse oder sonstige nachteilige Auswirkungen eintreten.

Versorgungseinrichtungen

Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern und der Landeshauptstadt Stuttgart ist erforderlich.

Wasserschutz/ Heilquellen

Der Geltungsbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).
Die Grundwassermessstellen müssen erhalten werden.

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

VORRENTWURF



Gaums erfüllt



Projektname		
Projektort		
Planungsphase		
Architekt		
Standort		
Maßstab		
Datum		
Blattgröße		
Blattnummer		



Anlage 4A I - Neubau

Widerker & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co. KG
Lautenschlagerstr. 23
70173 Stuttgart



10 m 5 m 1 m



Anlage 4A I - Neubau Freiflächenplan Planfall A

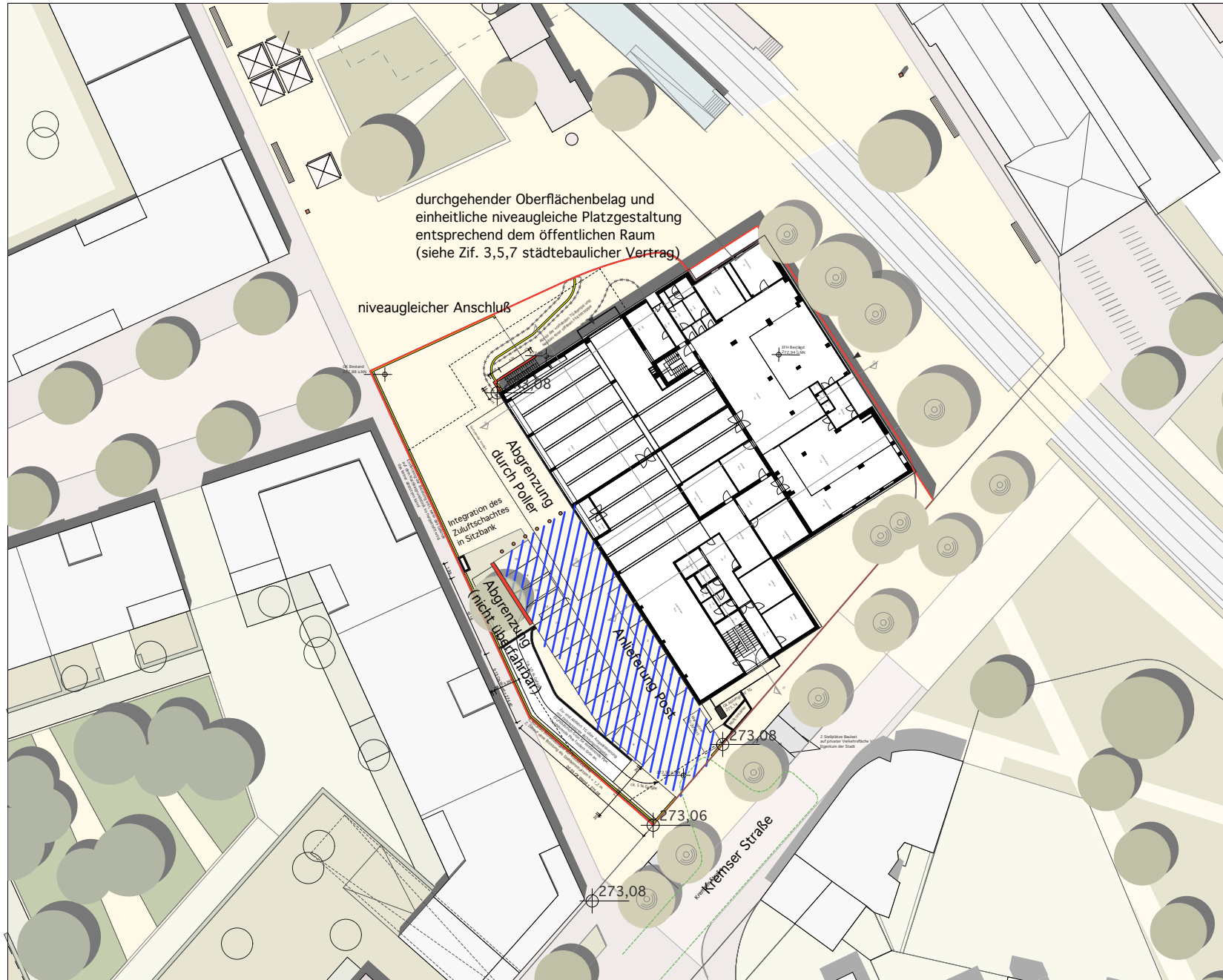
Lageplan
M. 1 : 500
Planungsstand: 22.1.2018

THOMAS SCHÜLER ARCHITEKTEN
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Adressen: 10, 46069 Düsseldorf, Tel: 0211 32 482 68, Fax: 0211 32 482 69
E-Mail: info@schueler-architekten.de, www.schueler-architekten.de

Anlage 4A II - Teilneubau

Widerker & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co. KG
Lautenschlagerstr. 23
70173 Stuttgart



durchgehender Oberflächenbelag und einheitliche niveaugleiche Platzgestaltung entsprechend dem öffentlichen Raum (siehe Zif. 3,5,7 städtebaulicher Vertrag)

niveaugleicher Anschluß

Abgrenzung durch Poller

Integration des Zukunftscheiters in Sitzbank

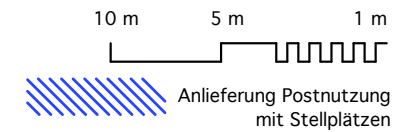
Abgrenzung (nicht überfahrbar)

273,08

273,06

273,08

Ktenser Straße

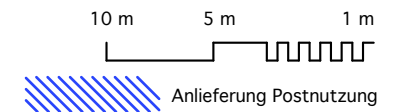
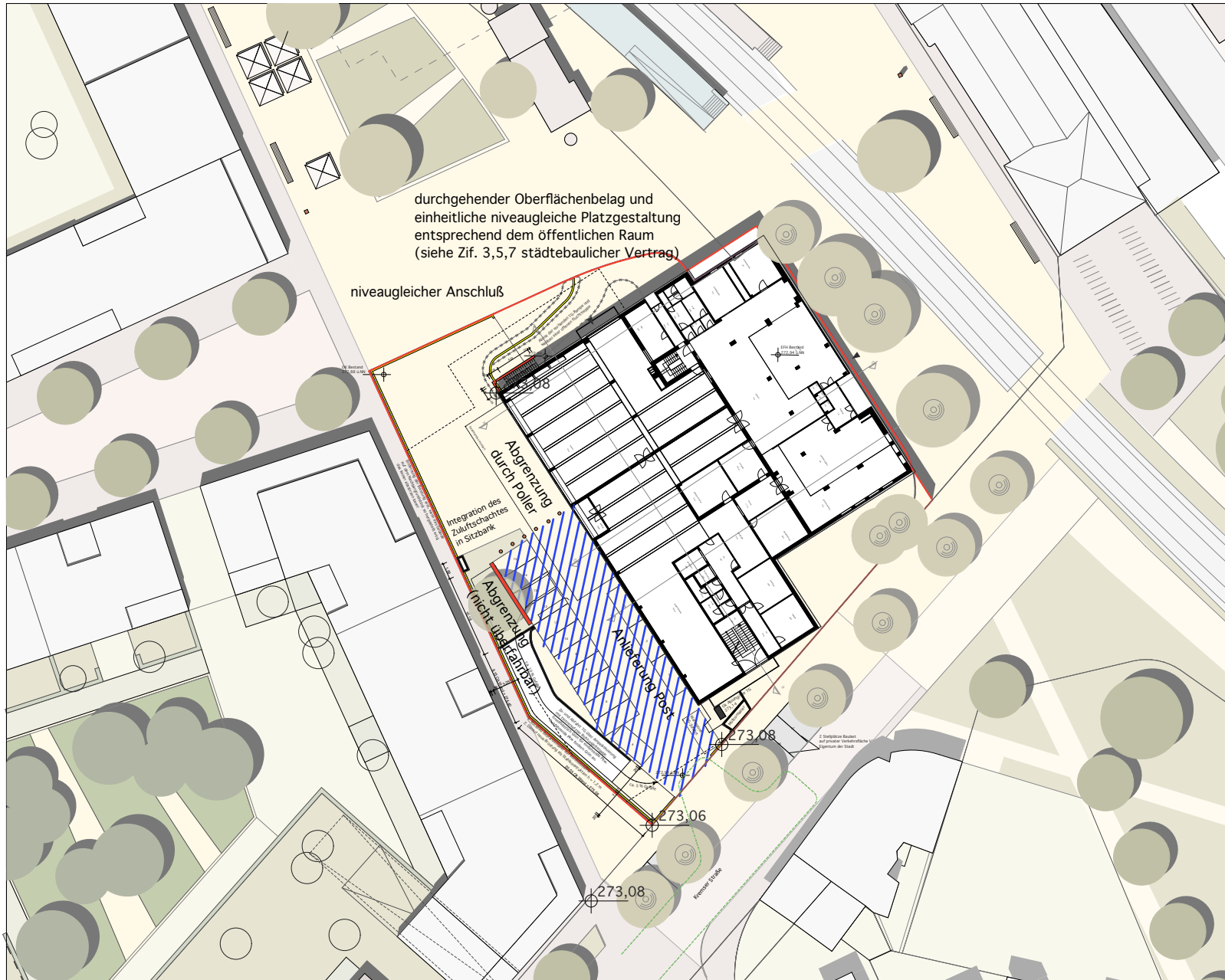


Anlage 4A II
Freiflächenplan Planfall A
Teilneubau ab dem 2. OG

Lageplan
M. 1 : 500
Planungsstand: 22.1.2018

Anlage 4B

Widerker & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co. KG
Lautenschlagerstr. 23
70173 Stuttgart



Anlage 4B Freiflächenplan Planfall B Bestandsnutzung

Bauantragseinreichung
22.1.2018
Lageplan
M. 1 : 500

THOMAS SCHÜLER ARCHITEKTEN
BRÄUTER ARCHITEXTUR UND STÄDTEPLANUNG

Adressen: 10. 46065 Düsseldorf, Tel: 0211 32 482 488, Fax: 0211 32 482 489
Info: 0211 32 482 489, www.schueler-architekten.de

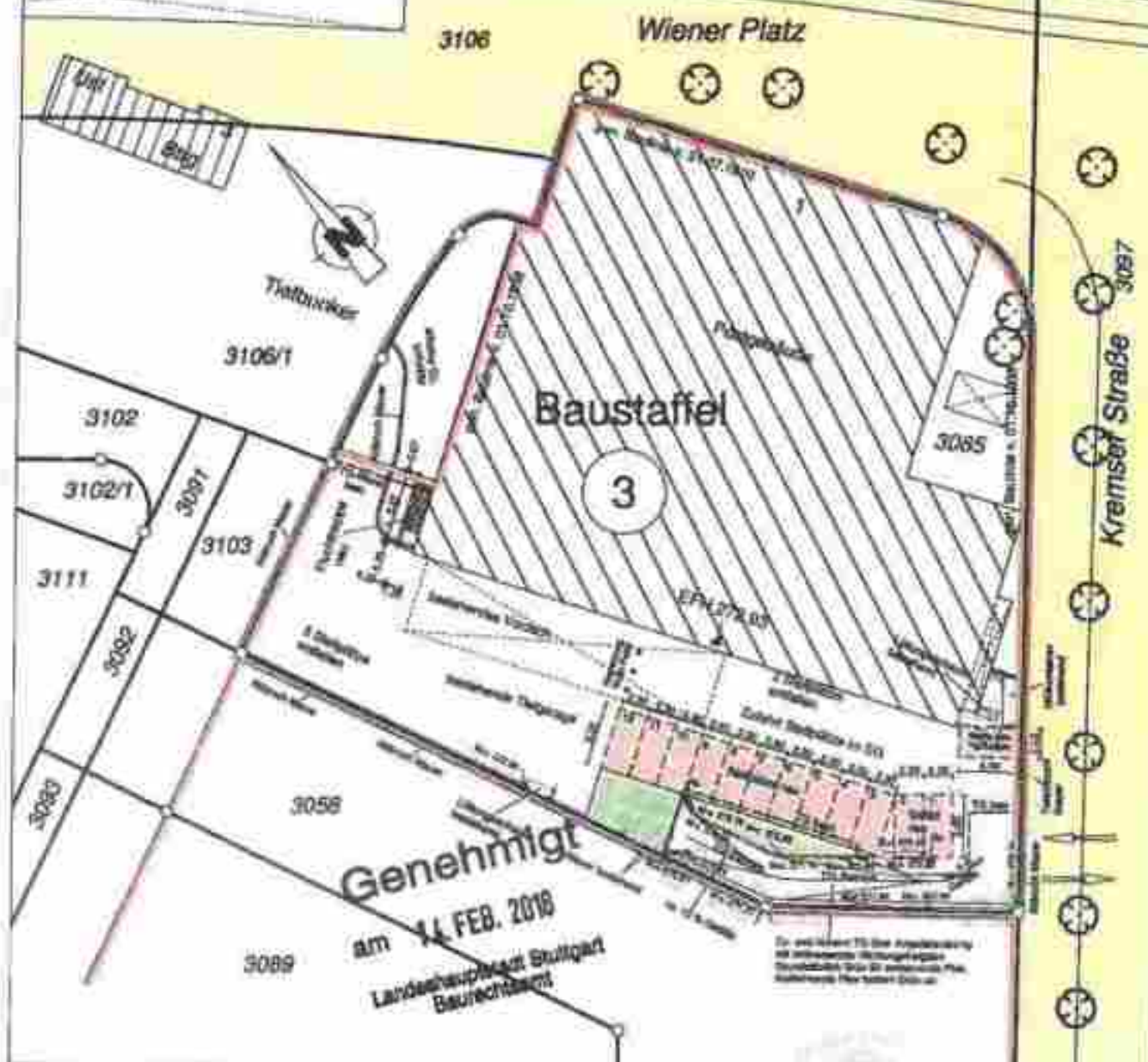
Landkreis: Stuttgart
 Stadt: Stuttgart
 Gemarkung: Feuerbach

Lageplan

zeichnerischer Teil
 zum Bauantrag (54 LB 000/17)

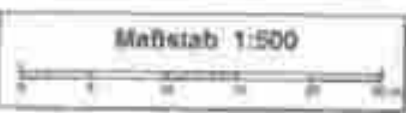
Beauftragter
 Nord
 28. APR. 2017
 z. Ent. z. U. z. R. z. B.

- Deckblatt -



Genehmigt
 am 14. FEB. 2016
 Landschaftsamt Stuttgart
 Baurechtsamt

Erdoberirdische Versorgungsleitungen und dgl. sind dem Plansteller nicht bekannt und im vorliegenden Plan nicht enthalten.



Höhenangaben im neuen System

gefertigt
 Fellbach, 21.04.2017

Käser
 ingenieure

Wolfer Straße 18
 70734 Fellbach
 Tel. 07141/35 29 55 - 0, Fax - 30
 e-fugen@kaeser-ingenieur.de
 www.kaeser-ingenieur.de

Vermessung, Stadtplanung
 Stuttgart, Fellbach, Ludwigsburg, Karlsruhe, Regensburg
 Bereich Ingenieure









Bgl. Ing. (FH) Helmut Käser
 Architekt 30734 Fellbach
 Bgl. Ing. Matthias Käser
 Architekt 34181 Lohrgrünertshausen

Umsatzsteuerbefreiung in Sonderausfertigung
 Fellbach, Ludwigsburg, Ludwigsburg & Co., Karlsruhe, Ludwigsburg, Lohrgrünertshausen

Anlage 4D Neubau mit Blackbox, Tiefgarage

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Wiener Platz

Widerker & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co. KG
Lautenschlagerstr. 23
70173 Stuttgart

-  Telekom - Blackbox
-  Tiefgarage
-  Fahrradstellplätze
-  Abstellräume Wohnungen
-  Abstellräume Büro
-  Technikräume



Tiefgarage, Planfall A

Untergeschoss
M. 1:250
Planungsstand: 30.10.2019

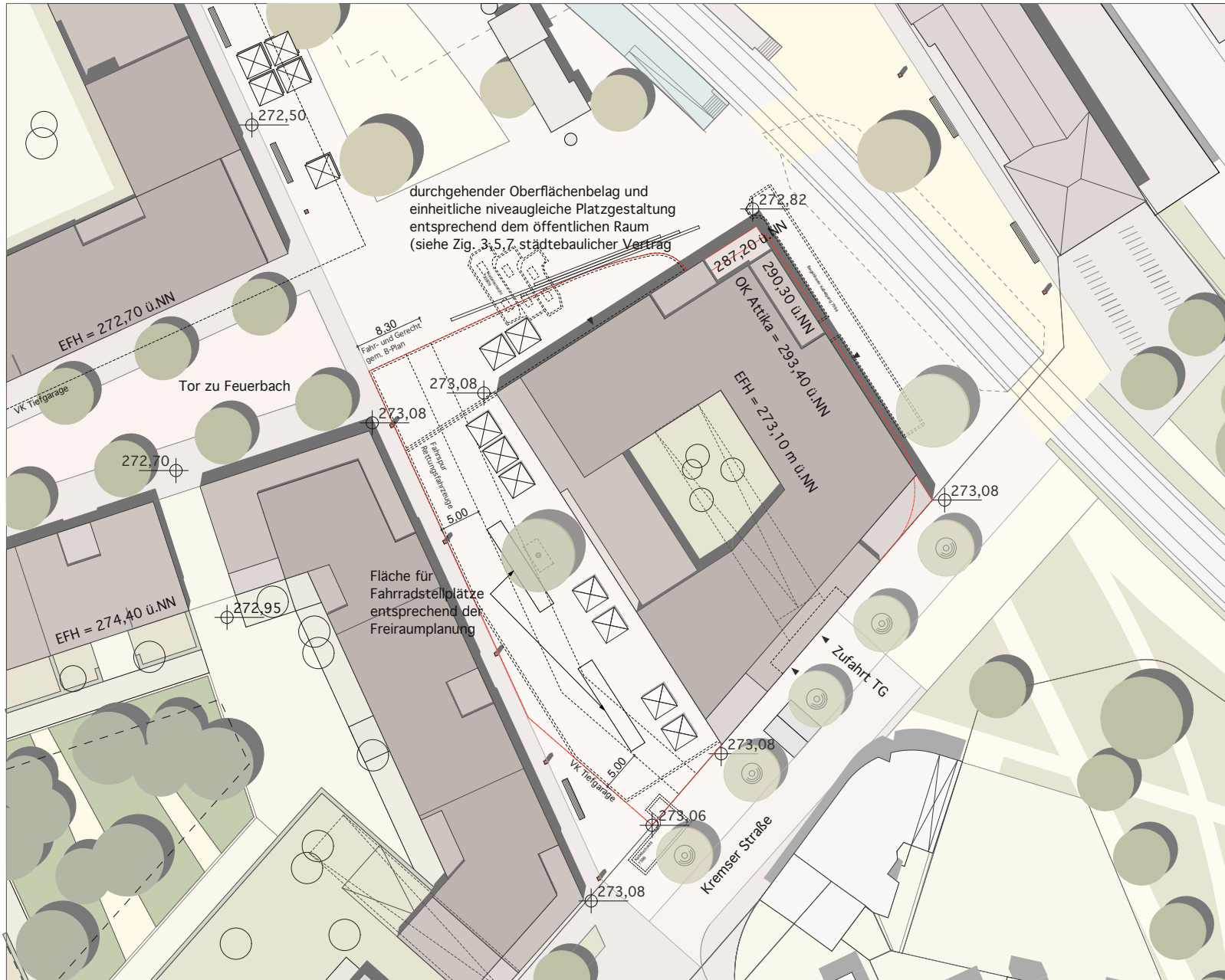


THOMAS SCHÜLER ARCHITEKTEN
BÜRO FÜR ARCHITECTUR UND STÄDTPLANUNG

Adressstraße 10 | 40599 Düsseldorf | Tel: 0211 43 433 - 66 | Fax: 0211 43 43 44
t.schueler@tsa-architekten.de | www.schueler-architekten.de

Anlage 4E Neubau mit Blackbox

Widerker & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co. KG
Lautenschlagerstr. 23
70173 Stuttgart



Anlage 4E - Neubau mit Blackbox
Freiflächenplan Planfall A

Lageplan
M. 1 : 500
Planungsstand: 30.10.2019

THOMAS SCHÜLER ARCHITEKTEN
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEPLANUNG

Address: 10, 46065 Düsseldorf, Tel: 0211 33 482 66, Fax: 0211 33 482 67, www.schueler-architekten.de

Schalltechnisches Gutachten zu einem Bebauungsplan

- Objekt:** Quartier am Wiener Platz
(Ehemaliges „Schoch-Areal“)
am Bahnhof
Stuttgart-Feuerbach
- Auftraggeber:** Stadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart
- Auftrags-Nr.:** 14-002/27
- Datum:** 20. April 2016
- Bearbeiter:** Dipl. Ing. (FH) D. Merkle

Inhaltsverzeichnis

1	<i>Situation und Aufgabenstellung</i>	3
2	<i>Unterlagen</i>	8
3	<i>Normen und Vorschriften</i>	9
4	<i>Allgemeines zum Berechnungsverfahren</i>	10
5	<i>Beschreibung des Plangebiets</i>	11
6	<i>Schalltechnische Beurteilung öffentlicher Verkehr</i>	13
6.1	Geräuschimmissionen derzeit	15
6.1.1	Straßenverkehr.....	15
6.1.2	Schienenverkehr.....	16
6.1.3	Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen des öffentlichen Verkehrs, derzeit	18
6.2	Geräuschimmissionen zukünftig	21
6.2.1	Straßenverkehr.....	21
6.2.2	Schienenverkehr.....	22
6.2.3	Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen des öffentlichen Verkehrs, zukünftig.....	22
6.3	Zusammenfassung Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Verkehr	25
6.3.1	Verkehr derzeit.....	25
6.3.2	Verkehr zukünftig.....	25
6.3.3	Maßnahmen.....	26
7	<i>Schalltechnische Beurteilung der Geräusche aus gewerblichen Anlagen</i>	27
7.1	Fa. Klumpp	28
7.1.1	Fa. Klumpp Bestand.....	28
7.1.2	Geplanter Betrieb.....	30
7.2	Gewerbegebiet „Wiener- / Stuttgarter Straße“	35
7.3	Grundstück Wiener Platz 1 (Baufeld BO(B.1))	38
7.3.1	Verladung am Gebäude Wiener Platz 1	39
7.3.2	Alternativ: Außenbewirtung am Gebäude Wiener Platz 1 (BO(B.1)) Exemplarisch für Außenbewirtungen im Plangebiet.....	42
7.4	Tiefgaragen	43
7.5	Ergebnisse	46
7.5.1	Geräuschimmissionen Gewerbe mit Verladung Post.....	47
7.5.2	Gewerbelärm mit Außenbewirtung anstatt Verladung Post	49
7.5.3	Maßnahmen zum Schallschutz.....	51
7.5.3.1	Fa. Klumpp.....	51
7.5.3.2	Verladung Post am Gebäude Wiener Platz 1 (BO(B.1))	51
7.5.3.3	Außenbewirtung.....	51
7.5.3.4	Tiefgaragen.....	52
7.5.3.5	Verkehrslärm	52
8	<i>Zusammenfassung</i>	54

1 Situation und Aufgabenstellung

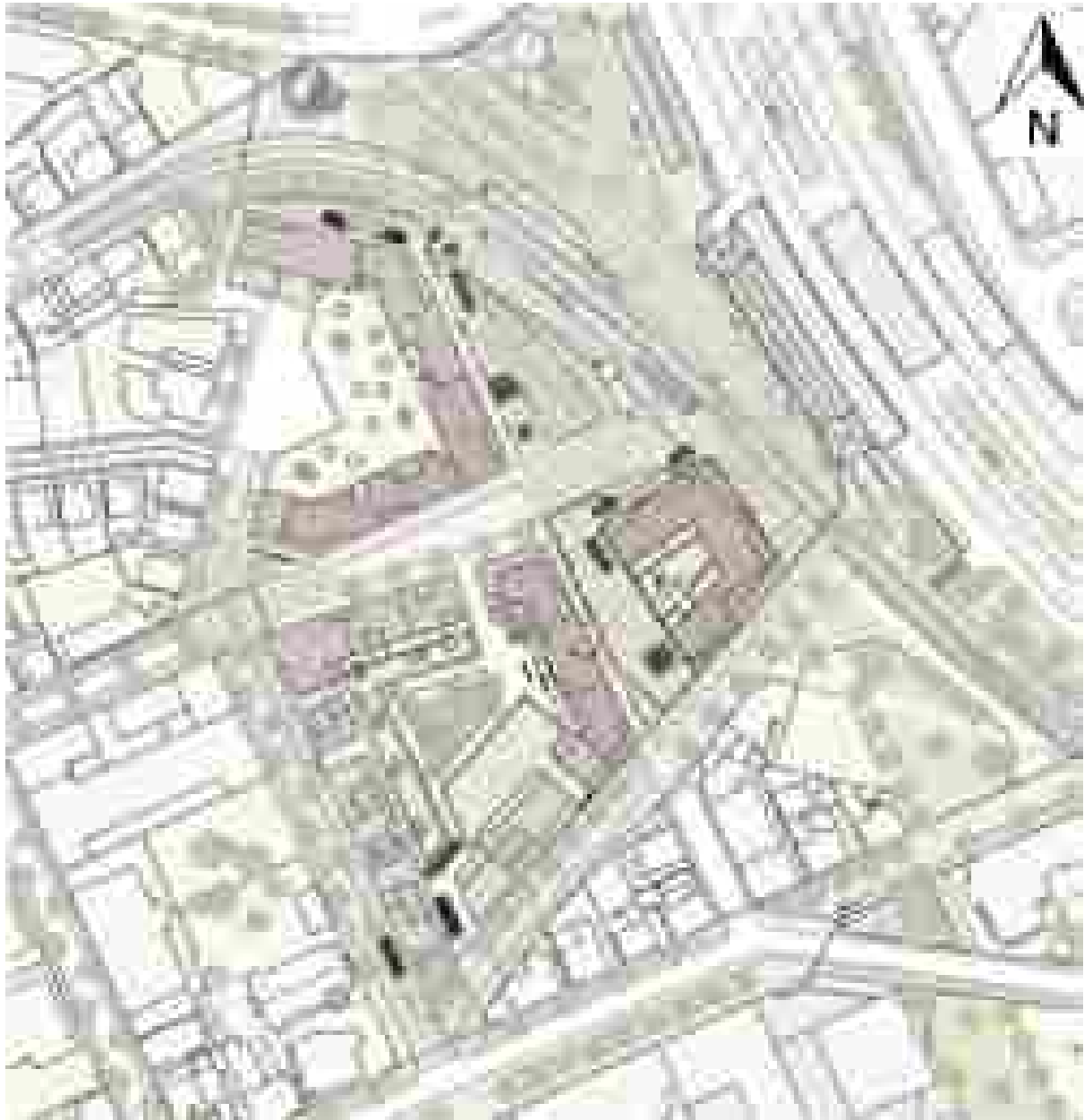
In Stuttgart-Feuerbach befand sich zwischen der Dornbirner Straße und der Kremser Straße der Betrieb der Fa. Schoch. In dem Industriebetrieb wurden Metalloberflächen veredelt, z. B. hartverchromt. Seit der Stilllegung des Betriebs im Jahr 2004 handelt es sich bei der Fläche um eine Industriebrache.

Zur städtebaulichen Neuentwicklung des Gebiets wurde von der Stadt Stuttgart beschlossen einen Bebauungsplan neu aufzustellen und das Gebiet zukünftig für Wohnen und für gewerbliche Zwecke zu nutzen. Dem entsprechend soll das Gebiet von einem Industriegebiet in ein Mischgebiet umgewidmet werden. Hierzu wurde ein städtebaulicher Ideen-Wettbewerb ausgelobt. Im Vorfeld des Ideen-Wettbewerbs wurde mit Datum vom 12. Juni 2012 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Durch den Ideen-Wettbewerb und die Fortschreibung des Projekts wurden verschiedene Änderungen im Entwurf zum Bebauungsplan vorgenommen. Auch wurde das Plangebiet räumlich erweitert. Im vorliegenden Gutachten werden die Berechnungen auf den aktuellen Planungsstand (August 2014) angepasst und die bisherigen Änderungen und Ergänzungen zu dem Gutachten vom 12. Juni 2012 und 23. März 2016 eingearbeitet. Die für die Berechnung der Geräuschemissionen des Schienenverkehrs maßgebliche Richtlinie „Schall 03“ wurde im Jahr 2014 novelliert. Die sich hieraus ergebenden Änderungen wurden ebenfalls eingearbeitet.

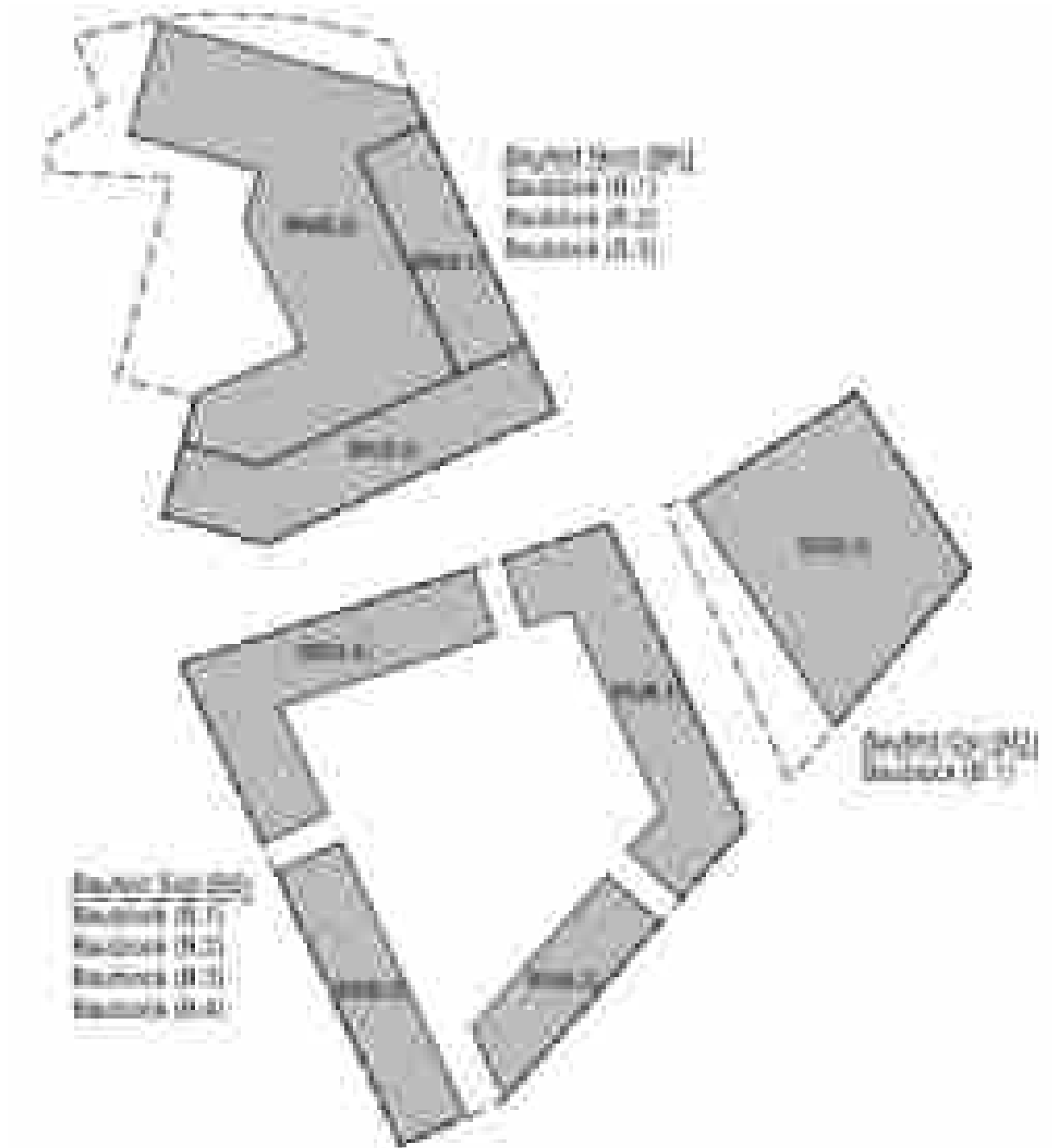
Das Plangebiet umfasst den Bereich Wiener Platz, Dornbirner- und Stuttgarter Straße. Die Planung sieht ein Mischgebiet mit einem größeren Wohnanteil südlich der Burgenlandstraße und einer wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung nördlich der Burgenlandstraße vor.

Abbildung 1: Plangebiet (ohne Maßstab)



Innerhalb des Plangebiets werden für die Bezeichnung der einzelnen Baufelder und Baublöcke folgende Bezeichnungen verwendet:

Abbildung 2: Bezeichnungen der Baufelder und Baublöcke



Folgende Geräuschemissionen werden untersucht:

Geräuschemissionen im Plangebiet durch den öffentlichen Verkehr auf den angrenzenden Straßen und Schienenverkehrswege

Am Plangebiet führt die B 295 vorbei. Stadtauswärts wird die B 295 östlich des Plangebiets auf der Siemensstraße und nördlich des Plangebiets auf der Steiermärker Straße geführt. Stadteinwärts wird die B 295 auf der Bludener Straße westlich und auf der Stuttgarter Straße südlich am Plangebiet vorbei geführt.

Zukünftig soll stadteinwärts die B 295 nicht mehr über die Bludener Straße und Stuttgarter Straße sondern über die Steiermärker Straße und die Siemensstraße (im Gegenverkehr) geführt werden. Es sind die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs bei der bestehenden Verkehrsführung und bei der geplanten zukünftigen Verkehrsführung zu untersuchen.

Ebenfalls untersucht werden die Geräuschemissionen durch den Bahnverkehr auf der zwischen der Siemensstraße und dem Plangebiet östlich vorbei führenden Bahnstrecke und den Stadtbahnlinien U 6 und U 13, welche oberirdisch über den Wiener Platz geführt werden, welcher an das Plangebiet angrenzt.

Geräuschemissionen im Plangebiet durch bestehende Betriebe außerhalb des Plangebiets

An das Plangebiet grenzt das Betriebsgrundstück der Fa. Klumpp. Deren Geräuschemissionen im Plangebiet sind zu untersuchen.

Weiterhin befindet sich westlich des Plangebiets das Gewerbegebiet „Wiener- / Stuttgarter Straße“. Es ist die mögliche Geräuschemission dieses Gewerbegebiets zu ermitteln und die Geräuschemissionen im Plangebiet zu prognostizieren.

Geräuschemissionen im Plangebiet durch Betriebe innerhalb des Plangebiets

Die Fa. Klumpp beabsichtigt im nördlichen Bereich des Plangebiets eine Erweiterung ihrer Betriebsflächen. Es sind die Geräuschemissionen im Plangebiet durch diese Erweiterung zu prognostizieren.

Weiterhin befindet sich derzeit im Gebäude Wiener Platz 1 eine Verladestelle für Post. Insbesondere zur Nachtzeit werden hier Briefe und Pakete für die Austeiler verladen. Die Geräuschemissionen dieses Betriebs sind ebenfalls zu prognostizieren.

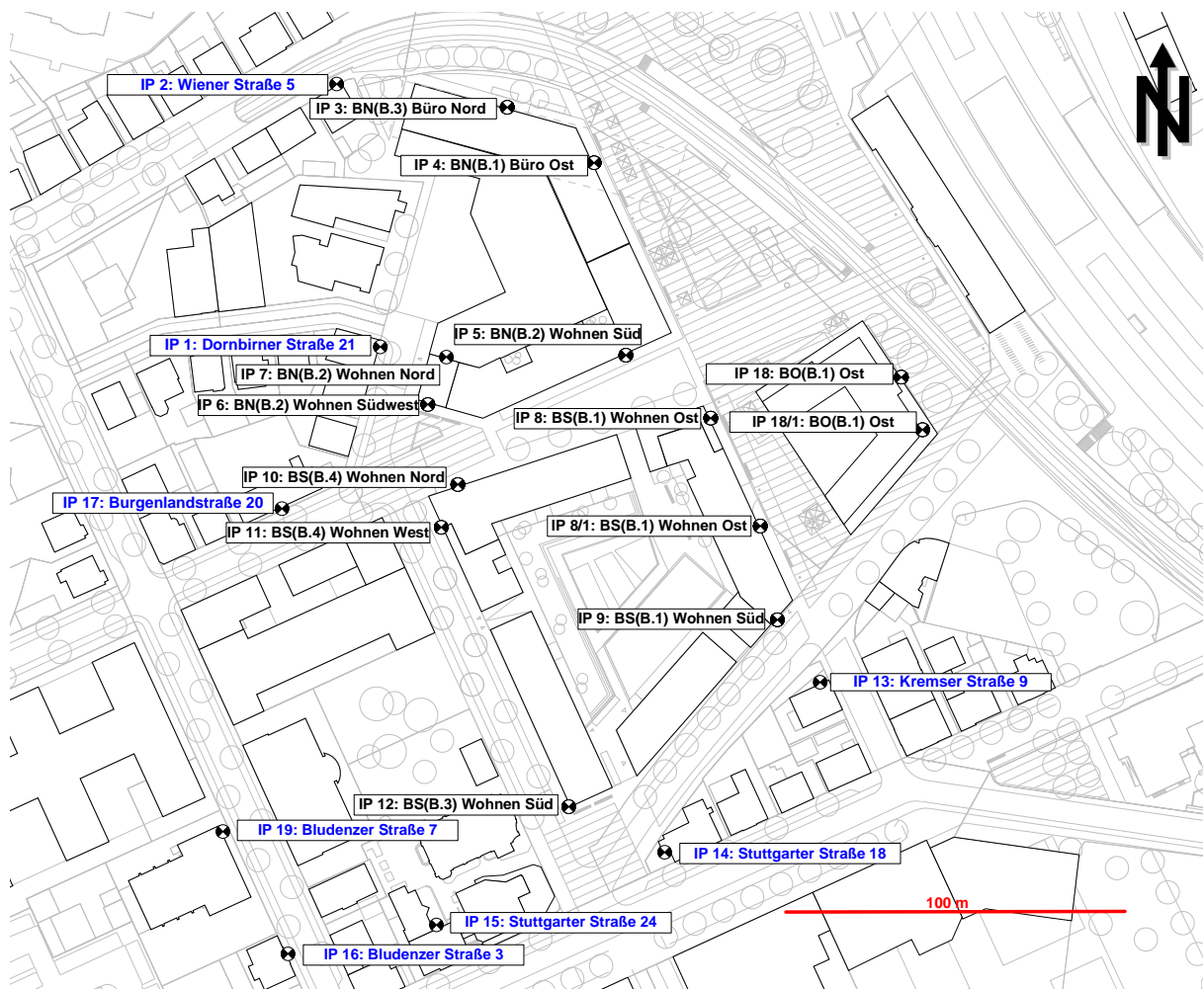
Im Rahmen einer Umnutzung des Gebäudes Wiener Platz 1 soll u. U. eine Außenbewirtung anstelle der Postverladung angelegt werden, deren Geräuschimmissionen ebenfalls zu prognostizieren sind.

Weitere relevante Geräuschimmissionen sind durch den Betrieb der vorhandenen und geplanten Tiefgaragen im Plangebiet zu erwarten. Weshalb die Geräuschimmissionen durch den Betrieb der Tiefgaragen zu prognostizieren sind.

Geräuschimmissionen außerhalb des Plangebiets durch Betriebe innerhalb des Plangebiets

Durch die geplanten bzw. vorhandenen Betriebe im Plangebiet einschließlich der Tiefgaragen entstehen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft, die zu prognostizieren sind.

Abbildung 3: Lage der Immissionsorte (blau dargestellte Immissionsorte befinden sich außerhalb des Plangebiets)



2 Unterlagen

Bei der Erstellung dieses Gutachtens standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- a. Beschränkte Ausschreibung zum Schallgutachten vom 10. Juni 2011, erstellt durch das Amt für Umweltschutz der Stadt Stuttgart, einschließlich Ergänzung vom 21. Juni 2011
- b. Angaben zum Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Straßen, mitgeteilt durch das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung am 5. September 2011 per E-Mail
- c. Zugzahlen mitgeteilt vom Umweltamt der Stadt Stuttgart, auf Grundlage des Planfeststellungsverfahrens von Stuttgart 21
- d. Aushangfahrplan der Stadtbahnlinien U 6 und U 13, gültig vom 13.12.2015 bis 16.05.2016
- e. Angaben der Fa. Klumpp zum bestehenden Betrieb und der geplanten Erweiterung, mündlich besprochen bei einem Ortstermin am 21. September 2011
- f. Grundrisse Vorplanung Fa. Klumpp, Stand 10.02.2015, erstellt durch Schwarz Architekten, Stuttgart
- g. Bebauungsplanentwurf „Quartier am Wiener Platz (ehemals Schoch-Areal)“, vom 15.02.2016, erstellt durch das Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Stuttgart
- h. Ergebnisse der Besprechung am 4. September 2014 beim Stadtplanungsamt Stuttgart
- i. Ergebnisse der Besprechung am 6. November 2014 beim Stadtplanungsamt Stuttgart
- j. Schreiben vom 23.3.2016 des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung
- k. Grundriss Untergeschoss vom 29.08.2014, erstellt durch Thomas Schüller, Düsseldorf
- l. Überarbeitung städtebaulicher Wettbewerb vom 7.1.2016, erstellt durch Thomas Schüller, Düsseldorf

3 Normen und Vorschriften

Bei der Erstellung dieses Gutachtens fanden folgende Richtlinien und Vorschriften Anwendung:

- /1/ DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Ausgabe Juli 2002
- /2/ Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987
- /3/ TA-Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ gültig seit 1.11.1998
- /4/ RLS-90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990
- /5/ Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), Anlage 2 zur Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 18. Dezember 2014
- /6/ DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Ausgabe Oktober 1999
- /7/ VDI 2714 „Schallausbreitung im Freien“, Ausgabe Januar 1988
- /8/ VDI 2571 „Schallabstrahlung von Industriebauten“, Ausgabe August 1976
- /9/ VDI 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, Teil 1, Ausgabe März 1997
- /10/ „Technischer Bericht zur Untersuchung von Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, Ausgabe 2005
- /11/ Parkplatzlärmstudie 2007 des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, 6.Auflage und Parkplatzlärmstudie 2003
- /12/ Leitfaden zur Prognose von Geräuschen bei der Be- und Entladung von Lkw, Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen, Merkblätter Nr. 25, Ausgabe 2000

4 Allgemeines zum Berechnungsverfahren

Die Ermittlung der Beurteilungspegel an den Immissionsorten erfolgt mit Hilfe des Computerprogramms CADNA/A (Version 4.5.151). Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen wurde ein Geländemodell mit der Lage einzelner Gebäude und der Schallquellen entwickelt. Sofern erforderlich, wurde die Geländetopografie ausreichend berücksichtigt.

Der Außenlärmpegel wird für den Straßenverkehr gemäß RLS 90 /4/ und für den Schienenverkehr gemäß Schall 03 /5/ berechnet. Der Schienenbonus von 5 dB ist in den Berechnungen nicht berücksichtigt, da mit Inkrafttreten der Änderung vom 18.12.2014 zur 16. BImSchV /5/ dieser Bonus entfallen ist.

Es wird für jede Schallquelle der Schalldruckpegel am Immissionsort entsprechend dem in der DIN ISO 9613-2 angegebenen Berechnungsverfahren ermittelt. Bei mehreren Schallquellen werden die Schallpegel am Immissionsort für jede Quelle getrennt ermittelt und energetisch addiert.









Die Berechnungsansätze nach DIN ISO 9613-2 gelten für Punktschallquellen. Flächen- und Linienschallquellen sind entsprechend den Anforderungen dieser Richtlinie in genügend kleine Teilschallquellen zu unterteilen. Entsprechend dem Berechnungsverfahren der DIN ISO 9613-2 bzw. VDI 2714 werden aus dem Schalleistungspegel, dem Richtwirkungsmaß und dem Raumwinkelmaß die Geräuschemissionen der einzelnen Schallquellen ermittelt. Die Ausbreitungsverluste werden durch Abstandsmaß, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung und Einflüsse auf dem Ausbreitungsweg beschrieben. Der Schalldruckpegel am Immissionsort ergibt sich aus den Geräuschemissionen der Schallquellen abzüglich der Ausbreitungsverluste. Hieraus ergeben sich die Geräuschbelastungen an den Immissionsorten.

5 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in Stuttgart-Feuerbach und liegt zwischen der Kremser Straße im Süden, dem Wiener Platz im Norden, dem Bahnhof Feuerbach im Osten und der Dornbirner Straße im Westen.

Abbildung 4: Plangebiet mit Schallquellen



- | | | | |
|---|-----------------------|---|---|
|  | Bestehende Fa. Klumpp |  | Erweiterung Fa. Klumpp |
|  | Verladung Post |  | Gewerbegebiet Wiener- / Stuttgarter Straße
(Christliches Jugenddorf (CJD), |
|  | Bahnstrecke |  | Stadtbahn |
|  | B 295 stadtauswärts |  | B295 stadteinwärts |

Bis zu Stilllegung im Jahr 2004 stellte das Plangebiet das Betriebsgelände der Fa. Schoch dar, einem Betrieb zur Oberflächenveredelung. Die Betriebshallen wurden zwischenzeitlich abgerissen.

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich das Gebäude Wiener Platz 1(BO(B.1)), an welchem nachts Post angeliefert und für die Verteiler umgeladen wird. Es ist beabsichtigt, das vorhandene Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen oder das bestehende Gebäude zu sanieren. Im Bebauungsplan wird daher ein Baufenster für beide Planungsalternativen vorgesehen. Die Lage des Baufensters ist in den folgenden Karten farblich markiert.

An der nördlichen Grenze des Plangebiets befindet sich eine Lagerhalle der Fa. Klumpp (Dornbirner Straße 25/1). Westlich befinden sich gewerblich genutzte Flächen, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiener- / Stuttgarter Straße“ befinden.

Zukünftig soll im Plangebiet ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Es sind Büroflächen, Läden und Gaststätten geplant. In den Obergeschossen der Gebäude sind Wohnungen geplant. Das Konzept sieht im Bereich nördlich der Burgenlandstraße u. a. die Erweiterung der Fa. Klumpp vor, die bereits westlich der Dornbirner Straße ansässig ist.

Außer den Geräuschemissionen, die durch die gewerbliche Nutzung von Teilflächen innerhalb des Plangebiets entstehen, wirken die Geräuschemissionen von Betrieben, die angrenzend an das Plangebiet angesiedelt sind, ein, insbesondere vom Gewerbegebiet „Wiener- / Stuttgarter Straße“.

Geräuschemissionen entstehen auch durch den Straßenverkehr. Insbesondere die Geräusche der B 295 wirken im Plangebiet ein. In Fahrtrichtung Stuttgart-Weilimdorf führt die B 295 östlich auf der Siemensstraße und nördlich über die Steiermärker Straße am Plangebiet vorbei. Stadteinwärts führt die B 295 westlich über die Bludenzer Straße und südlich über die Stuttgarter Straße und die Tunnelstraße. Es ist jedoch beabsichtigt, zukünftig den stadteinwärts führenden Verkehr ebenfalls über die Siemensstraße / Steiermärker Straße zu führen.

Geräuschemissionen durch Schienenverkehr entstehen insbesondere durch die Stadtbahnstrecken U 6 und U 13, welche an der östlichen und nördlichen Grenze des Plangebiets führen vorbei. Ebenfalls in östlicher Richtung befinden sich auf einem ca. 6 m hohen Bahndamm die Gleise der Bahnstrecken 4700, 4701, 4800 und 4801, auf welchen Nah- und Fernverkehrszüge einschließlich S-Bahnen verkehren.

6 Schalltechnische Beurteilung öffentlicher Verkehr

Die Geräuschimmissionen durch den öffentlichen Verkehr umfassen den Straßenverkehr auf der B 295 und den Schienenverkehr einschließlich Stadtbahn. Der Fahrzeugverkehr in den Tiefgaragen und auf dem Gelände der Fa. Klumpp wird im Zusammenhang mit den Geräuschimmissionen aus gewerblichen Anlagen untersucht (Kapitel 7). Für die Untersuchungen der Geräuschimmissionen werden folgende Immissionsorte berücksichtigt:

Abbildung 5: Immissionsorte für die Untersuchung öffentlicher Verkehr

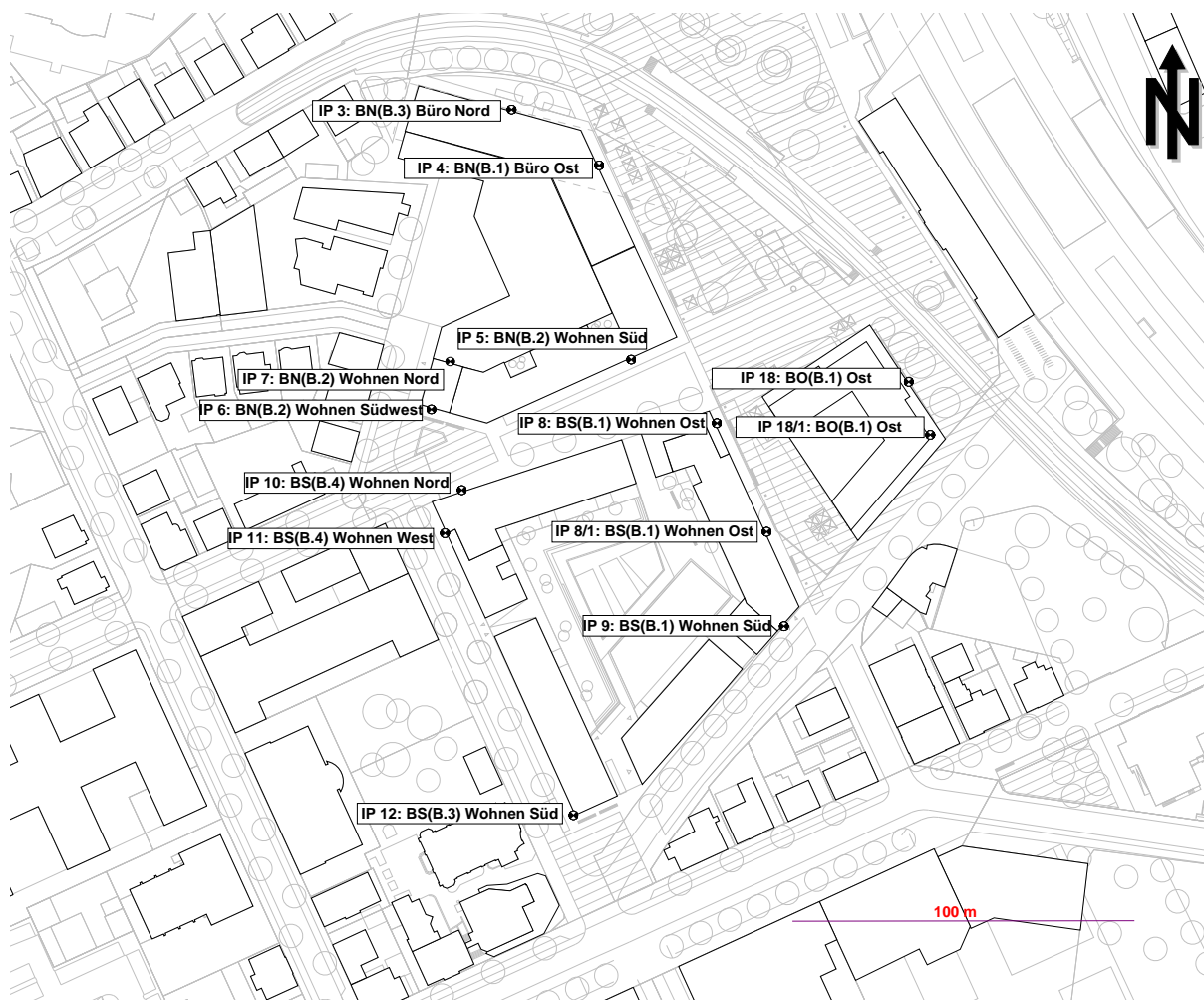


Tabelle 1: Immissionsorte für Untersuchung öffentlicher Verkehr, derzeit

Immissionsort	Gebietseinstufung	Höhe Immissionsort (über Gelände) in m					
		Etagage					
		EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG
IP 3: BN(B.3) Büro Nord	Mischgebiet	4	8	12	16	-	-
IP 4: BN(B.1) Büro Ost	Mischgebiet	4	8	11,5	15	18,5	-
IP 5: BN(B.2) Wohnen Süd	Mischgebiet	4	8	11,5	15	18,5	-
IP 6: BN(B.2) Wohnen Südwest	Mischgebiet	4	8	11,5	15	-	-
IP 7: BN(B.2) Wohnen Nord	Mischgebiet	-	-	-	15	-	-
IP 8: BS(B.1) Wohnen Ost	Mischgebiet	3	6,25	9,5	12,75	16	19,25
IP 8/1: BS(B.1) Wohnen Ost	Mischgebiet	3	6,25	9,5	12,75	16	19,25
IP 9: BS(B.1) Wohnen Süd	Mischgebiet	3	6,25	9,5	12,75	16	19,25
IP 10: BS(B.4) Wohnen Nord	Mischgebiet	3	6,25	9,5	12,75	16	-
IP 11: BS(B.4) Wohnen West	Mischgebiet	3	6,25	9,5	12,75	16	-
IP 12: BS(B.3) Wohnen Süd	Mischgebiet	3	6,25	9,5	12,75	-	-
IP 18: BO(B.1) Ost	Mischgebiet	4	7,75	11,5	15,25	19	-
IP 18/1: BO(B.1) Ost	Mischgebiet	4	7,75	11,5	15,25	19	-

6.1 Geräuschmissionen derzeit

6.1.1 Straßenverkehr

Für die Berechnung der Geräuschemissionen des Straßenverkehrs wird von folgenden Ansätzen ausgegangen, wobei das Verkehrsaufkommen gegenüber den Daten der Zählung aus dem Jahr 2004, die vom Auftraggeber genannt wurden, um 20 % erhöht wurden, um die allgemeine Zunahme des Verkehrsaufkommens zu berücksichtigen (Annahme ca. 2% pro Jahr). Der Anteil des Schwerlastverkehrs liegt nicht getrennt nach Tag und Nacht vor. Wegen der im Vergleich zu den allgemeinen Annahmen nach der RLS 90 niedrigen Zählraten des Schwerlastverkehrs wird für den Tag und die Nacht der gleiche Wert angesetzt.

Tabelle 2: Berechnungseingangsdaten für die Berechnung der Geräuschmissionen durch den Straßenverkehr (Berechnung nach RLS 90)

Wert	Straße					
	Siemensstr.	Borsigstr. Unterführ.	Borsigstr.	Steiermärker Str.	Bludener Str.	Stuttgarter Str.
DTV Zählung 2004 (16 h)	17.070	23.840	11.210	21.370	17.540	22.760
DTV 24 h	18.435	25.747	12.106	23.080	18.943	24.580
DTV + 20%	22.122	30.896	14.527	27.969	22.732	29.497
p	5	6	7	7	6	6
Str.Oberfläche	Asphaltbeton	Asphaltbeton	Asphaltbeton	Asphaltbeton	Asphaltbeton	Asphaltbeton
D _{StrO}	0	0	0	0	0	0
Steigung	3%	0%	0%	0%	0%	0%
D _{Stg}	0	0	0	0	0	0
Zul. Höchstgeschw.	50 km/h	50 km/h	50 km/h	50 km/h	50 km/h	50 km/h
D _v	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6

Es bedeuten:

- DTV durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz/24 h
- p maßgebender Lkw-Anteil in % (über 2,8 t zul. Gesamtgewicht)
- D_{StrO} Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen in dB(A)
- D_v Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten in dB(A)
- D_{Stg} Korrektur für Steigungen und Gefälle

6.1.2 Schienenverkehr

Für die Berechnung der Geräuschemissionen des Schienenverkehrs wird von folgenden Ansätzen ausgegangen, wobei die Anzahl der Stadtbahnfahrten durch Zählung aus dem Fahrplan Stand 04/2016 gewonnen wurden. Die Daten zum Verkehrsaufkommen auf den Bahnstrecken wurden /c/ entnommen.

Abbildung 6: Lage der Bahnstrecken

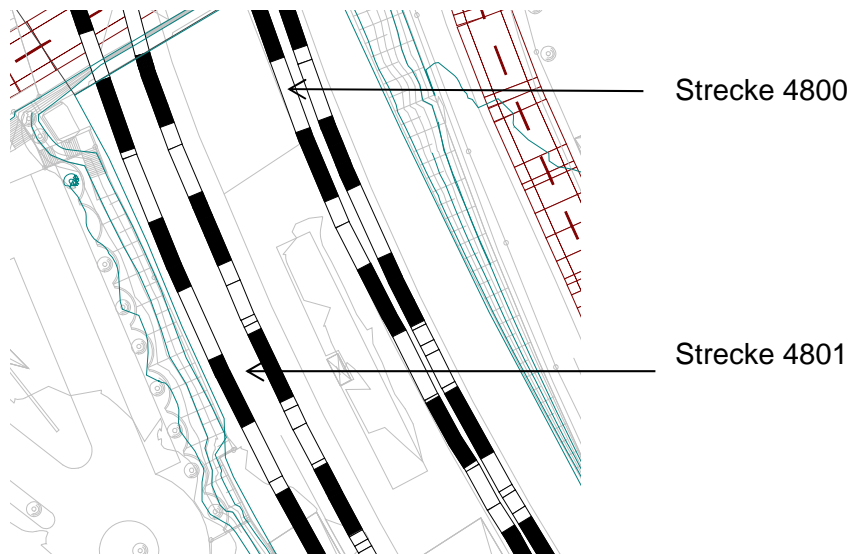


Tabelle 3: Berechnungseingangsdaten für die Berechnung der Geräuschmissionen durch den Verkehr auf den Strecken der Deutschen Bahn

Anzahl		Zugart-	v_max	Fahrzeugkategorien gem. Schall03-2014 im Zugverband					
Tag	Nacht	Traktion	km/h	Fahrzeugka- tegorie	Anzahl	Fahrzeugka- tegorie	Anzahl	Fahrzeugka- tegorie	An- zahl
Strecke 4800									
36	4	ICE	250	1-V1	2	2-V1	12		
29	3	IC	200	7-Z5_A4	1	9-Z5	12		
140	18	RV-E	160	7-Z2_A4	1	9-Z5	6		
2	4	D	160	7-Z5_A4	1	9-Z5	12		
Strecke 4801									
13	0	RV-E	160	7-Z2_A4	1	9-Z5	6		
268	38	S-Bahn	120	5-Z5_A10	3				
2		NG	100	8-Z2-A4	1	10-Z2	6	10-Z15	6

Die Strecken 4800 und 4801 werden jeweils auf zwei Gleissträngen geführt. Das Verkehrsaufkommen der Strecken wird jeweils zur Hälfte auf die zugehörigen Stränge verteilt. Die ICE-Fahrzeuge wurden zu 50% ICE 1 oder 2 – Züge und 50 % ICE 3 – Züge angenommen.

Im Bereich des Bahnhofs Feuerbach wurde die Fahrgeschwindigkeit aller Züge auf v = 90 km/h gesetzt.

Tabelle 4: Berechnungseingangsdaten für die Berechnung der Geräuschemissionen durch den Stadtbahn-Verkehr

Bahnlinie	Anzahl		Zuglänge in m	Geschw. in km/h	Scheiben- bremsant.
	Tag	Nacht			
Stadtbahn U 6 und U 13 stadtauswärts	194	31	80	80	100 %
Stadtbahn U 6 und U 13 stadteinwärts	190	37	80	80	100 %

Als Traktion wurden Straßenbahn-Hochflurfahrzeuge Kategorie 22 nach Schall 03 gewählt.

6.1.3 Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen des öffentlichen Verkehrs, derzeit

Es ergeben sich folgende Immissionspegel an den Immissionsorten im Vergleich zu den städtebaulichen Orientierungswerten für ein Mischgebiet nach DIN 18005:

Tabelle 5: Beurteilungspegel öffentlicher Verkehr, derzeit

Immissionsort	Tags		Nachts	
	Beurteilungspegel	Orientierungswert	Beurteilungspegel	Orientierungswert
IP 3: BN(B.3) Büro Nord				
EG	65.2	60	59.5	50
1.OG	66.0		60.1	
2.OG	66.5		60.5	
3.OG	67.2		61.1	
IP 4: BN(B.1) Büro Ost				
EG	63.9	60	58.3	50
1.OG	64.8		59.2	
2.OG	65.3		59.7	
3.OG	65.9		60.2	
4.OG	66.5		60.7	
IP 5: BN(B.2) Wohnen Süd				
EG	54.1	60	48.2	50
1.OG	54.9		49.0	
2.OG	55.4		49.5	
3.OG	55.9		50.0	
4.OG	56.7		50.8	
IP 6: BN(B.2) Wohnen Südwest				
EG	47.0	60	39.9	50
1.OG	48.1		41.0	
2.OG	49.7		42.5	
3.OG	51.5		44.2	
IP 7: BN(B.2) Wohnen Nord				
EG	53.1	60	46.3	50

Immissionsort	Tags		Nachts	
	Beurteilungs- pegel	Orientierungs- wert	Beurteilungs- pegel	Orientierungs- wert
IP 8: BS(B.1) Wohnen Ost				
EG	58.9	60	53.1	50
1.OG	59.8		54.0	
2.OG	60.4		54.7	
3.OG	61.0		55.3	
4.OG	61.6		55.9	
5. OG	62.2		56.4	
IP 8/1: BS(B.1) Wohnen Ost				
EG	58.7	60	52.9	50
1.OG	59.7		53.9	
2.OG	60.3		54.5	
3.OG	61.0		55.2	
4.OG	61.7		55.8	
5.OG	62.3		56.4	
IP 9: BS(B.1) Wohnen Süd				
EG	57.0	60	50.6	50
1.OG	57.9		51.6	
2.OG	58.7		52.3	
3.OG	59.8		53.3	
4.OG	61.0		54.6	
5. OG	62.5		56.1	
IP 10: BS(B.4) Wohnen Nord				
EG	48.7	60	42.1	50
1.OG	49.5		42.7	
2.OG	50.4		43.5	
3.OG	51.6		44.7	
4.OG	53.4		46.4	
IP 11: BS(B.4) Wohnen West				
EG	48.7	60	41.5	50
1.OG	49.5		42.3	
2.OG	50.6		43.3	
3.OG	51.9		44.6	
4.OG	53.2		45.9	

Immissionsort	Tags		Nachts	
	Beurteilungs- pegel	Orientierungs- wert	Beurteilungs- pegel	Orientierungs- wert
IP 12: BS(B.3) Wohnen Süd				
EG	62.6	60	55.3	50
1.OG	64.4		57.0	
2.OG	64.9		57.5	
3.OG	65.0		57.7	
IP 18: BO(B.1) Ost				
EG	64.5	60	64.1	50
1.OG	65.3		65.6	
2.OG	65.4		66.0	
3.OG	65.5		66.2	
4. OG	65.7		66.5	
IP 18/1: BO(B.1) Ost				
EG	64.1	60	58.8	50
1.OG	65.6		60.1	
2.OG	66.0		60.4	
3.OG	66.2		60.6	
4. OG	66.5		60.8	

Die Immissionsorte mit einer Überschreitung des städtebaulichen Orientierungswerts für ein Mischgebiet sind rot hinterlegt. Die Überschreitung der Orientierungswerte wird verursacht durch folgende Schallquellen:

- IP 3: Straßenverkehr auf der Steiermärker Straße, sowie durch den Schienenverkehr auf den Stadtbahn-Strecken
- IP 4: Straßenverkehr auf der Steiermärker Straße, sowie durch den Verkehr auf den Stadtbahn-Strecken
- IP 5: Schienenverkehr auf den Stadtbahn-Strecken
- IP 8: Schienenverkehr auf den Stadtbahn-Strecken
- IP 8/1: Schienenverkehr auf den Stadtbahn-Strecken
- IP 9: Straßenverkehr auf der Stuttgarter Straße
- IP 12: Straßenverkehr auf der Stuttgarter Straße
- IP 18: Schienenverkehr auf den Stadtbahn-Strecken
- IP 18/1: Schienenverkehr auf den Stadtbahn-Strecken

Grafische Darstellungen der Geräuschimmissionen sind als Anlage 1 und Anlage 2 diesem Gutachten beigelegt.

6.2 Geräuschimmissionen zukünftig

Derzeit ist die B 295 im Bereich des Plangebiets auf geteilten Richtungsfahrbahnen geführt. In Richtung Gerlingen (stadtauswärts) führt die B 295 über die Siemensstraße und die Steiermärker Straße. In Richtung Stadtmitte (stadteinwärts) führt die B 295 über die Bludenzer Straße, die Stuttgarter Straße und die Tunnelstraße. Zukünftig soll die stadteinwärts führende Richtungsfahrbahn ebenfalls über die Steiermärker Straße und die Siemensstraße geführt werden.

Hinsichtlich des Stadtbahn-Verkehrs wird eine Steigerung um 20% für die zukünftige Entwicklung angenommen.

Durch diese geplante geänderte Verkehrsführung ergeben sich folgende Geräuschimmissionen:

6.2.1 Straßenverkehr

Für die Berechnung der Geräuschemissionen des Straßenverkehrs wird von folgenden Prognosewerten ausgegangen.

Tabelle 6: Berechnungseingangsdaten für die Berechnung der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr (Berechnung nach RLS 90) bei zukünftiger Verkehrsführung

Wert	Straße					
	Siemensstr.	Borsigstr. Unterführ.	Borsigstr.	Steiermärker Str.	Bludenzer Str.	Stuttgarter Str.
DTV	33.400	41.600	14.900	41.800	3.600	7.800
P	5	6	7	7	6	6
Str.Oberfläche	Asphaltbeton	Asphaltbeton	Asphaltbeton	Asphaltbeton	Asphaltbeton	Asphaltbeton
D _{StrO}	0	0	0	0	0	0
Steigung	3%	0%	0%	0%	0%	0%
D _{Stg}	0	0	0	0	0	0
Zul. Höchstgeschw.	50 km/h	50 km/h	50 km/h	50 km/h	50 km/h	50 km/h
D _v	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6

Es bedeuten:

- DTV durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz/24 h
- p maßgebender Lkw-Anteil in % (über 2,8 t zul. Gesamtgewicht)
- D_{StrO} Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen in dB(A)
- D_v Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten in dB(A)
- D_{Stg} Korrektur für Steigungen und Gefälle

6.2.2 Schienerverkehr

Prinzipiell wird das Fahrzeugaufkommen für den Schienenverkehr aus Kapitel 6.1.2. übernommen. Um einer zukünftigen Zunahme der Fahrgastzahlen im Personennahverkehr, z. B. durch die Feinstaubdiskussion, gerecht zu werden, werden u. U. die Stadtbahnzüge länger oder die Zugfrequenz erhöht. Um diesen Einfluss zu berücksichtigen wird bei den Untersuchungen zu den zukünftigen Geräuschimmissionen durch den Verkehr, die Anzahl der Züge rechnerisch um 20% erhöht.

6.2.3 Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen des öffentlichen Verkehrs, zukünftig

Es ergeben sich folgende Immissionspegel an den Immissionsorten im Vergleich zu den städtebaulichen Orientierungswerten für ein Mischgebiet nach DIN 18005:

Tabelle 7: Beurteilungspegel öffentlicher Verkehr, zukünftig

Immissionsort	Tags		Nachts	
	Beurteilungspegel	Orientierungswert	Beurteilungspegel	Orientierungswert
IP 3: BN(B.3) Büro Nord				
EG	66.0	60	60.3	50
1.OG	66.8		60.9	
2.OG	67.4		61.3	
3.OG	67.9		61.8	
IP 4: BN(B.1) Büro Ost				
EG	64.4	60	58.8	50
65.2	65.3		59.7	
66.0	65.8		60.1	
66.5	66.4		60.6	
67.2	67.0		61.0	
IP 5: BN(B.2) Wohnen Süd				
EG	47.4	60	42.0	50
1.OG	48.3		42.9	
2.OG	49.2		43.8	
3.OG	50.3		44.8	
4.OG	52.5		46.6	
IP 6: BN(B.2) Wohnen Südwest				
EG	42.6	60	36.0	50
1.OG	44.0		37.2	
2.OG	45.9		38.9	
3.OG	48.1		41.1	

Immissionsort	Tags		Nachts	
	Beurteilungs- pegel	Orientierungs- wert	Beurteilungs- pegel	Orientierungs- wert
IP 7: BN(B.2) Wohnen Nord EG	52.6	60	45.9	50
IP 8: BS(B.1) Wohnen Ost EG	56.5	60	50.8	50
1.OG	57.3		51.7	
2.OG	58.0		52.4	
3.OG	58.7		53.1	
4.OG	59.3		53.7	
5. OG	60.0		54.3	
IP 8/1: BS(B.1) Wohnen Ost EG	51.3	60	44.9	50
1.OG	52.5		46.2	
2.OG	53.4		47.0	
3.OG	54.6		48.1	
4.OG	55.6		49.2	
5.OG	56.8		50.5	
IP 9: BS(B.1) Wohnen Süd EG	55.4	60	49.4	50
1.OG	56.4		50.5	
2.OG	57.1		51.1	
3.OG	58.2		52.2	
4.OG	59.6		53.5	
5. OG	60.7		54.7	
IP 10: BS(B.4) Wohnen Nord EG	44.7	60	38.8	50
1.OG	45.6		39.6	
2.OG	46.8		40.6	
3.OG	48.6		42.1	
4.OG	50.8		44.1	
IP 11: BS(B.4) Wohnen West EG	43.2	60	36.4	50
1.OG	44.1		37.2	
2.OG	45.6		38.6	
3.OG	47.4		40.3	
4.OG	49.7		42.5	

Immissionsort	Tags		Nachts	
	Beurteilungs- pegel	Orientierungs- wert	Beurteilungs- pegel	Orientierungs- wert
IP 12: BS(B.3) Wohnen Süd				
EG	55.6	60	48.2	50
1.OG	57.3		50.0	
2.OG	58.0		50.6	
3.OG	58.4		51.2	
IP 18: BO(B.1) Ost				
EG	64.5	60	59.4	50
1.OG	65.3		60.0	
2.OG	65.4		60.0	
3.OG	65.5		60.1	
4. OG	65.7		60.1	
IP 18/1: BO(B.1) Ost				
EG	64.9	60	59.8	50
1.OG	66.4		61.0	
2.OG	66.6		61.2	
3.OG	66.8		61.3	
4. OG	67.0		61.4	

Die Immissionsorte mit einer Überschreitung des städtebaulichen Orientierungswerts für ein Mischgebiet sind rot hinterlegt. Die Überschreitung der Orientierungswerte wird verursacht durch folgende Schallquellen:

- IP 3: Straßenverkehr auf der Steiermärker Straße, sowie durch den Schienenverkehr auf den Stadtbahn-Strecken
- IP 4: Straßenverkehr auf der Steiermärker Straße, sowie durch den Verkehr auf den Stadtbahn-Strecken
- IP 5: Schienenverkehr auf den Stadtbahn-Strecken
- IP 8: Schienenverkehr auf den Stadtbahn-Strecken
- IP 8/1: Schienenverkehr auf den Stadtbahn-Strecken
- IP 9: Straßenverkehr auf der Stuttgarter Straße
- IP 12: Straßenverkehr auf der Stuttgarter Straße
- IP 18: Schienenverkehr auf den Stadtbahn-Strecken

Grafische Darstellungen der Geräuschimmissionen sind als Anlage 3 und Anlage 4 diesem Gutachten beigelegt.

6.3 Zusammenfassung Geräuschmissionen aus dem öffentlichen Verkehr

6.3.1 Verkehr derzeit

Derzeit wird der Durchgangsverkehr auf der B 295 stadtauswärts über die Siemensstraße / Steiermärker Straße im Osten und im Norden um das Plangebiet geführt und verursacht an den Bebauungen BN(B.1) und BN(B.3) erheblich Geräuschmissionen. Der auf der B 295 stadteinwärts führende Verkehr wird über die Bludenzer Straße / Stuttgarter Straße im Westen und im Süden um das Plangebiet geführt. Die Geräuschmissionen des stadteinwärts führenden Verkehrs wirken insbesondere an den Baufelder BS(B.2) und BS(B.3) ein.

Hinsichtlich des Schienenverkehrs überwiegen die Geräuschmissionen durch den Verkehr der Stadtbahn. Hiervon betroffen sind die Baufelder BN(B.1) – BN(B.3), BS(B.1) und BO(B.1).

6.3.2 Verkehr zukünftig

Zukünftig wird der Durchgangsverkehr auf der B 295 insgesamt über die Siemensstraße / Steiermärker Straße im Osten und im Norden um das Plangebiet geführt. Durch das höhere Verkehrsaufkommen auf diesen Straßen ist mit einer Zunahme der Geräuschmissionen an den Bebauungen BN(B.1) und BN(B.3) zu rechnen. Durch die zu erwartende Abnahme des Straßenverkehrs auf Bludenzer Straße / Stuttgarter Straße ist mit einem Rückgang der Geräuschmissionen an den bisher von den Geräuschen des Straßenverkehrs betroffenen Baufeldern BS(B.2) und BS(B.3) zu rechnen. Mit einer Überschreitung des städtebaulichen Orientierungswertes an diesen Baufeldern ist aber auch bei der zukünftigen Verkehrsführung zu rechnen.

Die Geräuschmissionen durch den Verkehr der Stadtbahn werden zukünftig tendenziell zunehmen, da mit einem höheren Fahrgastaufkommen zu rechnen ist, was u. U. durch eine Verlängerung der Züge oder einer kürzeren Taktfrequenz ausgeglichen werden muss. Beide Maßnahmen werden ggf. zu einer Erhöhung der Geräuschmissionen führen.

6.3.3 Maßnahmen

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im gesamten Plangebiet tags und nachts die Geräusche aus dem Straßen- und Schienenverkehr wahrnehmbar sein werden. An den Randbebauungen des Plangebiets, insbesondere am Gebäude Wiener Platz 1 (BO(B.1)) und an der nördlichen Randbebauung des Plangebiets an den Baufeldern BN(B.1) und BN(B.3) werden die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts überschritten. Dies gilt für die derzeitige und die zukünftige Verkehrsführung.

Aufgrund der Art der maßgeblichen Schallquellen (Stadtbahn im Bereich des Bahnhofs Feuerbach) und öffentlicher Straßenverkehr in innerstädtischer Lage kommen Maßnahmen in Form von Abschirmungen kaum in Frage. Durch verkehrstechnische Maßnahmen, wie z. B. einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit beim Straßenverkehr von 50 km/h auf 30 km/h, kann bezogen auf diese Schallquellen die Geräuschemission vermindert werden. Jedoch sind die Maßnahmen nicht ausreichend zur Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005.

Daher ist für die Aufenthaltsräume im gesamten Plangebiet die Ausführung von passiven Schallschutzmaßnahmen zu empfehlen, wenn bei gewerblich genutzten Räumen tags ein Beurteilungspegel > 63 dB(A) und bei Wohnräumen nachts ein Beurteilungspegel > 46 dB(A) zu erwarten ist. Bereiche mit einem Beurteilungspegel nachts > 60 dB sind entsprechend der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für Wohnnutzung nicht geeignet. Als maßgeblichen Außenlärmpegel für die Verwendung zum Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 sind folgende Werte zu verwenden:

Gewerblich genutzte Räume: Beurteilungspegel Tags nach Anlagen 1 oder 3 bzw. Werte aus Tabelle 4 oder 6, jeweils zzgl. +3 dB (DIN 4019 Ziffer 5.5)

Wohnräume: Beurteilungspegel nachts nach Anlagen 2 oder 4 bzw. Werte aus den Tabellen 4 oder 6 um 10 dB erhöht und jeweils zzgl. +3 dB (DIN 4019 Ziffer 5.5)

7 Schalltechnische Beurteilung der Geräusche aus gewerblichen Anlagen

Geräusche aus gewerblichen Anlagen werden durch den bestehenden Betrieb und die Erweiterung der Fa. Klumpp, sowie durch die Zufahrten der Tiefgaragen verursacht. Weitere Geräuschimmissionen entstehen durch den Lieferverkehr der Deutschen Post am Gebäude Wiener Platz 1 nachts. Alternativ wird für das Gebäude Wiener Platz 1 untersucht, in welchem Umfang eine Außenbewirtung anstelle der Postverladung stattfinden kann. Diese Untersuchung zu einer Außenbewirtung erfolgt an dieser Stelle exemplarisch für das gesamte Plangebiet.

Unter dem gesamten Areal sind Tiefgaragen geplant, die von den Mitarbeitern der Betriebe (z. B. Fa. Klumpp), den Kunden der Läden und von den Anwohnern genutzt werden sollen.

Von außerhalb des Plangebiets wirken die Geräusche aus dem Gebiet zwischen der Stuttgarter Straße / Burgenlandstraße (Gewerbegebiet Wiener- / Stuttgarter Straße) ein. Derzeit findet in diesem Gebiet keine schalltechnisch relevante Tätigkeit statt. Durch die Nutzung innerhalb des Plangebiets entstehen neue Immissionsorte für die Beurteilung der Geräusche aus dem Gewerbegebiet Wiener- / Stuttgarter Straße. Um eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet Wiener- / Stuttgarter Straße zu vermeiden, werden die aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft derzeit möglichen Geräuschemissionen dieses Gebiets ermittelt und die Geräuschimmissionen im Plangebiet prognostiziert. Ggf. werden Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erarbeitet.

Im Folgenden wird gemäß der TA-Lärm /3/ unterschieden zwischen der tags (6⁰⁰ – 22⁰⁰ Uhr) und nachts (22⁰⁰ - 6⁰⁰ Uhr).

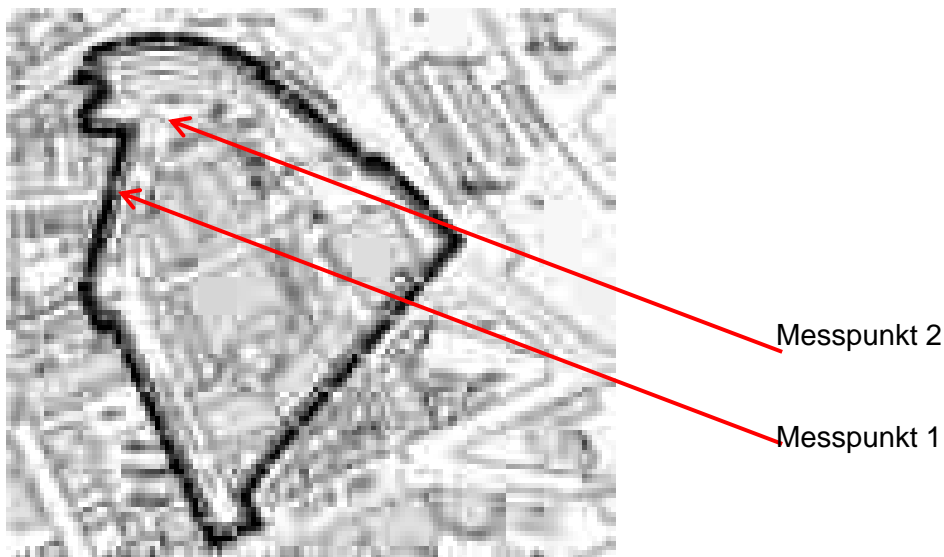
7.1 Fa. Klumpp

Die Fa. Klumpp beabsichtigt, auf den frei werdenden Flächen nördlich der Burgenlandstraße eine Lager- und Produktionshalle neu zu errichten. An diese ca. 13 m hohe Halle soll in Richtung Wiener Platz und Burgenlandstraße eine bis zu 20 m hohe Mantelbebauung (gemischte Nutzung: entlang des Wiener Platzes Büro- und Dienstleistungsflächen, Gastronomie und entlang der Burgenlandstraße Wohn- und Dienstleistungsflächen) angedockt werden. Die Produktionshalle soll bis an den Pflanzstreifen an der Nord-Ostgrenze des Plangebiets fortgeführt und mit einem zweigeschossigen Gebäudeteil aufgestockt werden (Büro- und Laborflächen, Kantine). Die bestehenden Flächen (Dornbirner Str. 23) sollen weiterhin als gewerbliche Flächen genutzt werden.“

7.1.1 Fa. Klumpp Bestand

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen des Bestands der Fa. Klumpp wurden am 21. September 2011 in der Zeit von 14³⁰ – 16⁰⁰ Uhr orientierende Messungen an zwei Messpunkten durchgeführt.

Abbildung 7: Messorte für die Ermittlung der Geräuschemissionen Fa. Klumpp



Am Messpunkt 1 konnten die Betriebsgeräusche wie z. B. Lüftungsanlage und der Warentransport mit Gabelstaplern (Diesel- oder Gasantrieb) vom Innenhof des Betriebsgeländes über die Privatstraße und die Dornbirner Straße zu der Lagerhalle am Wienerplatz gemessen werden.

Am Messpunkt 2 konnten die Rangiergeräusche ankommender und abfahrender Lkw gemessen werden (eine An- und Abfahrt mit Ab- und Ankuppeln des Hängers vor der Lagerhalle und eine Abholung Anhänger von Laderampe).

Es ergaben sich folgende Mittelungspegel incl. Impulzzuschlag:

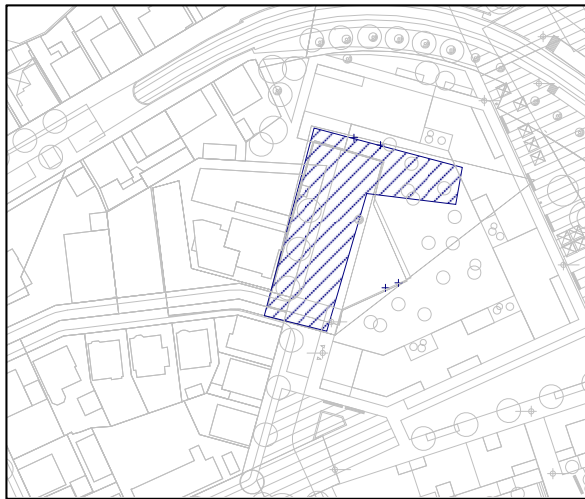
Messpunkt 1: $L_{A,eq} = 55 \text{ dB(A)}$

Messpunkt 2: $L_{A,eq} = 53 \text{ dB(A)}$

Zur Berücksichtigung des bestehenden Betriebs der Fa. Klumpp wurden zwei Flächenschallquellen festgelegt, die die maßgeblichen Tätigkeiten im Freien, das Rangieren der Lkw und die Fahrten der Gabelstapler, nachbilden. Der Schallleistungspegel der Flächen wurde so gewählt, dass sich an den beiden Messpunkten rechnerisch die gemessenen Werte ergeben. Es ergeben sich folgende Schallleistungspegel:

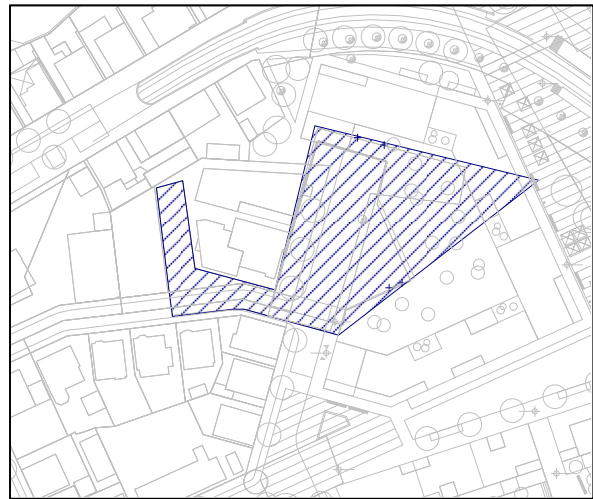
Abbildung 8: Lage der maßgeblichen Schallquellen für den Bestand Fa. Klumpp

Flächenschallquelle Lkw-Fahrten



Schallleistungspegel: $L_{WA} = 90 \text{ dB(A)}$
Ständig

Flächenschallquelle Staplerfahrten



Schallleistungspegel: $L_{WA} = 97 \text{ dB(A)}$
Ständig

7.1.2 Geplanter Betrieb

Abbildung 9: Erweiterung Fa. Klumpp, Erdgeschoss



Abbildung 10: Erweiterung Fa. Klumpp, Dachaufsicht



Für das neue Betriebsgebäude der Fa. Klumpp existiert derzeit lediglich eine Entwurfs-Planung. Konkrete Angaben zur Ausführung der Gebäude liegen nicht vor. Bei der Planung der Gebäudehüllen der Hallen ist zu beachten, dass diese so dimensioniert sein müssen, dass deren Geräuschemissionen in der Nachbarschaft nicht maßgeblich zur Gesamtimmission beitragen. Hiervon wird bei der folgenden Beurteilung des geplanten Betriebs der Fa. Klumpp ausgegangen. Sind die Lüftungsanlagen usw. schalltechnisch so zu dimensionieren, dass deren Geräuschemissionen ebenfalls zu vernachlässigen sind.

Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens der neuen Anlage ist durch eine projektbezogene Geräuschemissionsprognose die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nachzuweisen und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Schalldämm-Maße der Außenbauteile und maximal zulässige Schalleistungspegel technischer Anlagen zu festzulegen.

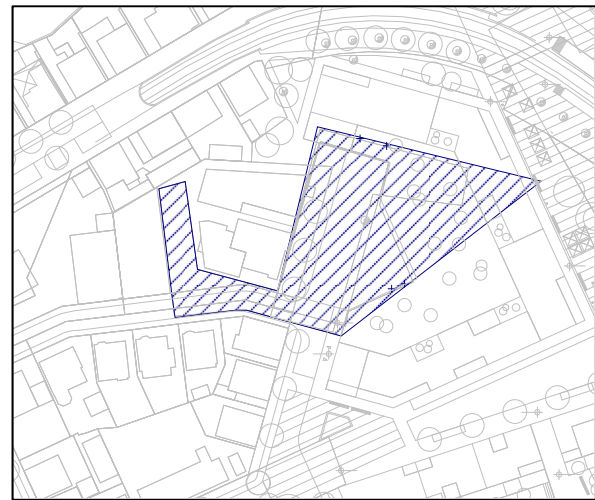
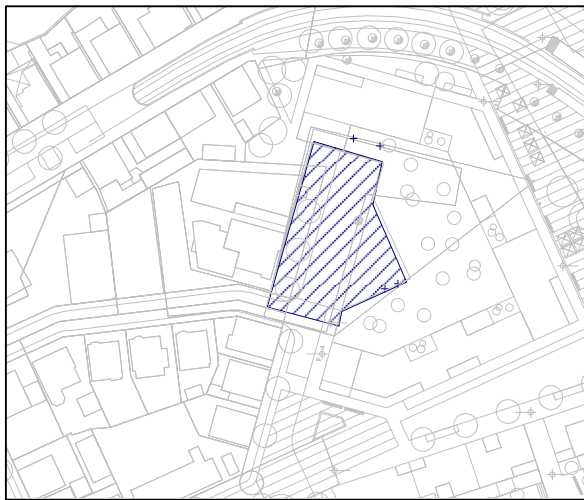
Die Betriebszeiten der Fa. Klumpp dauern üblicherweise von 7⁰⁰ – 16³⁰ Uhr. Eine zeitweise Ausweitung der Betriebszeit auf 6⁰⁰ – 22⁰⁰ Uhr ist möglich und wird im Folgenden berücksichtigt. Nach dem vorliegenden Kenntnisstand sind ca. 90 Mitarbeitern am Standort Stuttgart beschäftigt. Hiervon arbeiten ca. 30 Mitarbeiter in der Produktion und im Versand.

Nach Angabe des Betreibers werden bei der erweiterten Anlage insgesamt ca. 16 – 20 Lkw für die Anlieferung und die Abholung der Waren veranschlagt. Im Folgenden wird von 20 Lkw täglich ausgegangen, je 10 Lkw am Wareneingang und 10 Lkw am Warenausgang.

Für die derzeit zu erwartenden Tätigkeiten im Freien wurden Flächenschallquellen angenommen. Der Ansatz des Schalleistungspegels für den Materialtransport mittels Gabelstapler wurde aus den Ergebnissen der Messungen nach Ziffer 7.1.1 abgeleitet. Wegen des durch den Neubau optimierten Warentransports ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl der Staplerfahrten im Freien verringert. Dieses wird im Folgenden durch einen um 3 dB(A) verringerten Schalleistungspegel der Staplerfahrten berücksichtigt. Der angenommene Schalleistungspegel beträgt somit $L_{WA} = 94$ dB(A) für den zukünftigen Betrieb der Fa. Klumpp.

Der Schalleistungspegel der Lkw-Fahrten bzw. –Rangiervorgänge wird gemäß /10/ mit einem Schalleistungspegel $L_{WA} = 99$ dB(A) in Ansatz gebracht. Bei einer Dauer der Rangiervorgänge von 2 Minuten und einer Anzahl von 20 Lkw täglich bedeutet dies eine tägliche Einwirkdauer von 40 Minuten bzw. einen stundenbezogenen Schalleistungspegel $L_{WA,1h} = 85$ dB(A).

Abbildung 11: Lage der maßgeblichen Schallquellen bei Betriebserweiterung Fa. Klumpp



Flächenschallquelle: Lkw-Fahrten neu
Schalleistungspegel: $L_{wA,1h} = 85 \text{ dB(A)}$
Dauer: Ständig

Flächenschallquelle Staplerfahrten neu
Schalleistungspegel: $L_{wA} = 94 \text{ dB(A)}$
Ständig

Die geplanten Laderampen wurden als Innenrampen angenommen. Der Schalleistungspegel bei der Überfahrt über die Überladebrücke wird gemäß /10/ mit $L_{wA,1h} = 81 \text{ dB(A)}$ je Vorgang angenommen, wobei die Rollgeräusche auf dem Lkw-Boden beinhaltet sind.

Für den Bereich des Wareneingangs werden 10 Lkw/d angenommen. Bei 30 Paletten, die im Mittel verladen werden, ergeben sich 600 Überfahrten/d über die Überladebrücken und 37,5 Überfahrten/h. Hieraus errechnet sich ein stundenbezogener Schalleistungspegel $L_{wA,1h} = 96,7 \text{ dB(A)}$ für den Wareneingang.

Die Rampen des Versands sind zu überbauen, so dass lediglich die Öffnungsfläche in der Gebäudefassade schallabstrahlend wirkt. Ausgehend von einem stundenbezogenen Schalleistungspegel von $L_{wA,1h} = 96,7 \text{ dB(A)}$ ergibt sich bei einer angenommenen äquivalenten Schallabsorptionsfläche $A = 70 \text{ m}^2$ im Bereich der Überbauung ein Innenpegel $L_A = 84 \text{ dB(A)}$, welcher für die Schallabstrahlung der Öffnung in Ansatz gebracht wird.

Abbildung 12: Beispiel für Innenrampen (Quelle: Fa. Hörmann)



Folgende Schallschutzmaßnahmen wurden für die Verladebereiche berücksichtigt:

Abbildung 13: Lage von Schallschutzmaßnahmen bei Erweiterung Fa. Klupp



Sowohl am Wareneingang als am Warenausgang werden täglich je 10 Lkw be- oder entladen. Je Lkw werden 30 Paletten (entsprechend 60 Überfahrten über die Laderampe) verladen. Es ergibt sich somit ein Schalleistungspegel $L_{WA} = 108,8$ dB(A) jeweils für die Verladungen am Wareneingang und am Versand.

Maximal einmal täglich findet eine Entladung eines Tank-Lkw statt, wobei die Entleerung mittels der Lkw-eigener Pumpe erfolgt. Gemäß /12/ wird, analog zur Entleerung eines Silo-Fahrzeugs mit eigenem Kompressor, ein Schalleistungspegel $L_{WA} = 106$ dB(A) bei einer mittleren Dauer von 45 Minuten angenommen.

7.2 Gewerbegebiet „Wiener- / Stuttgarter Straße“

Abbildung 14: Gewerbegebiet „Wiener- / Stuttgarter Straße“



Christliches Jugenddorf (CJD)

Innerhalb dieses Gewerbegebiets befinden sich entlang der Burgenlandstraße die Werkstätten des Christlichen Jugenddorfes (CJD). Nach Angaben der Betreiber finden in diesen Werkstätten keine relevanten Geräuschemissionen statt, was auch subjektiv bei einem Ortstermin so wahrgenommen wurde. Es ist davon auszugehen, dass die möglichen Geräuschemissionen von den Betrieben auf der Fläche zwischen der Stuttgarter Straße / Burgenlandstraße nicht vollständig ausgenutzt werden. Daher wird die mögliche Geräuschemissionen des Gebiets ermittelt und die daraus resultierenden Geräuschimmissionen im Plangebiet berechnet.

Zur Berechnung der derzeit möglichen Geräuschemissionen wird das Plangebiet vernachlässigt, da hier derzeit keine schutzbedürftigen Räume vorhanden sind und in der Vergangenheit vorhanden waren. Zur Berechnung der möglichen Geräuschemissionen wurden auf den Flächen des Gebiets Stuttgarter Straße / Burgenlandstraße flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden so gewählt, dass an allen bestehenden Immissionsorten in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm möglichst genau eingehalten werden.

Der maximal angesetzte flächenbezogene Schallleistungspegel beträgt 60 dB(A) tags gemäß den Planungsrichtgrößen der DIN 18005. Nachts wird analog zu den Immissionsrichtwerten nach TA-Lärm ein um $\Delta L = 15$ dB verminderter flächenbezogener Schallleistungspegel von 45 dB(A) berücksichtigt. Für die Teilfläche TF 1 ist, wegen des geringen Abstands zum Immissionsort IP 17, der flächenbezogene Schallleistungspegel auf 56 dB(A)/m² tags und 41 dB(A)/m² nachts zu begrenzen.

Die Berechnungen werden nicht anhand der Ansätze der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) sondern anhand der Rechenansätze nach TA-Lärm durchgeführt.

Für die Untersuchungen wurden folgende Immissionsorte gewählt. Die Höhe der Immissionsorte beträgt 2,5 m über Gelände:

Abbildung 15: Immissionsorte für die Untersuchung der Geräuschemissionen des Gebiets Stuttgarter Straße / Burgenlandstraße, mögliche flächenbezogenen Schallleistungspegel

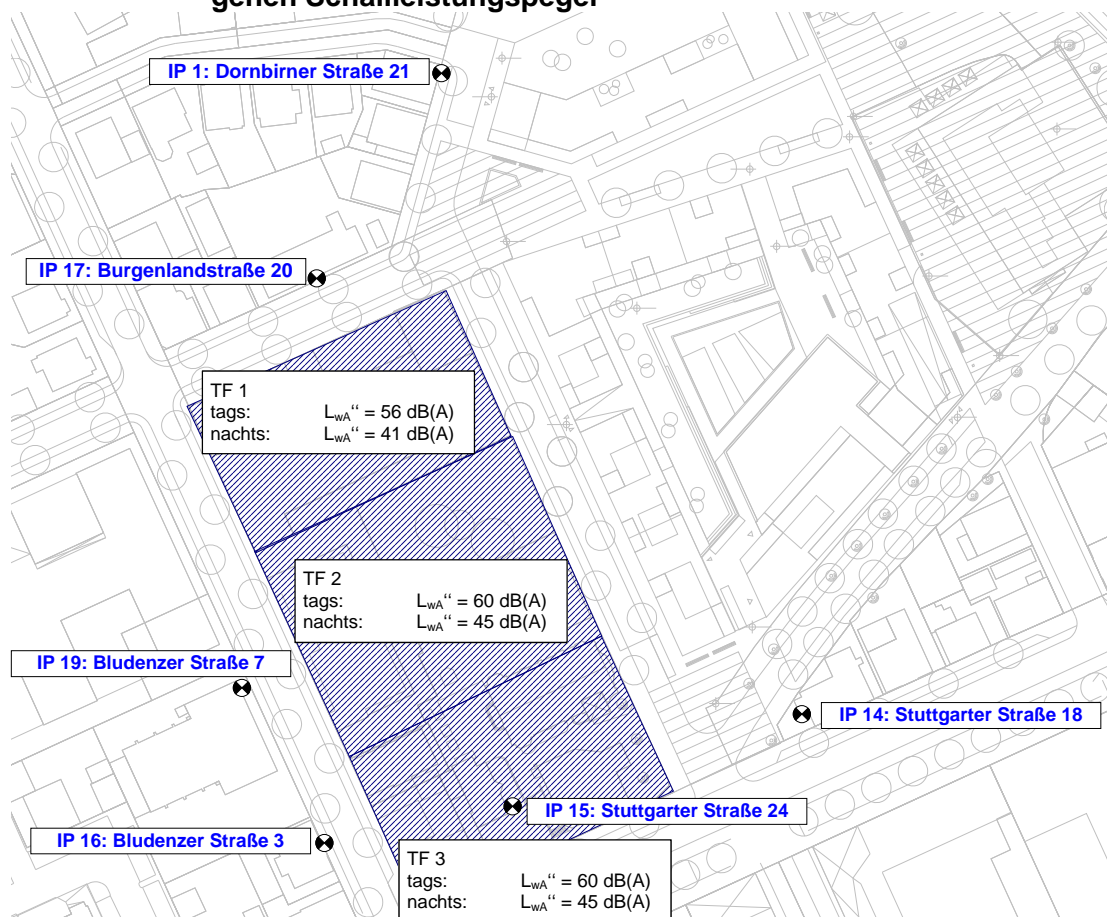


Tabelle 8: Beurteilungspegel

Immissionsort	Tags		Nachts	
	Beurteilungspegel	Orientierungswert	Beurteilungspegel	Orientierungswert
IP 1: Dornbirner Straße 21 (MI)	48.6	60	33.6	45
IP 14: Stuttgarter Straße 18 (MI)	52.5	60	37.5	45
IP 15: Stuttgarter Straße 24 (GE)	64.8	65	49.8	50
IP 16: Bludenzer Straße 3 (GE)	56.8	65	41.8	50
IP 17: Burgenlandstraße 17 (MI)	54.0	60	39.0	45
IP 19: Bludenzer Straße 7 (GE)	56.6	65	41.6	50

Es ist zu erkennen, dass bei den gewählten flächenbezogenen Schalleistungspegeln die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an allen Immissionsorten eingehalten und mindestens um 6 dB unterschritten werden. Am Immissionsort IP 15, welcher innerhalb der betrachteten Flächen liegt, beträgt die Unterschreitung lediglich 0,2 dB.

Basierend auf den ermittelten Geräuschkontingenten werden im Folgenden (Kapitel 7.5) die Geräuschimmissionen des Gewerbegebiets „Wiener- / Stuttgarter Straße“ im Plangebiet berechnet und beurteilt.

7.3 Grundstück Wiener Platz 1 (Baufeld BO(B.1))

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich das Gebäude Wiener Platz 1, welches derzeit u. a. von der Deutschen Post als Auslieferungslager genutzt wird. Tagsüber entstehen hier keine relevanten Geräuschemissionen, da die Tätigkeiten im Inneren des Gebäudes stattfinden und nur wenig Fahrzeugverkehr herrscht. Nachts wird in der Zeit zwischen 5⁰⁰ – 6⁰⁰ Uhr die zu verteilende Post angeliefert, was mit Geräuschemissionen verbunden ist.

Abbildung 16: bestehendes Gebäude Wiener Platz 1 (BO(B.1))



Wiener Platz 1

7.3.1 Verladung am Gebäude Wiener Platz 1

An der Westfassade des Gebäudes Wiener Platz 1 (BO(B.1)) findet in der Zeit zwischen 5⁰⁰ – 6⁰⁰ Uhr die Anlieferung von Post statt, die morgens durch die Briefträger verteilt wird. Die hierbei entstehenden Geräuschemissionen wurden am 25. April 2012 messtechnisch erfasst.

Abbildung 17: Lage des Messortes für die Messung der Geräusche der Verladung



Die Anlieferung erfolgt bei der Messung mit einem 7,5 t Lkw. Der Lkw fuhr von der Dornbirner Straße nördlich entlang des Plangebiets bis zum Anlagengrundstück. Nach der Entladung verließ der Lkw in Richtung Kremser Straße. Bei der Verladung wurden ca. 10 Rollcontainer mit Post über die fahrzeugeigene Ladebordwand abgeladen und in das Gebäude gefahren. Andere Rollcontainer wurden anschließend aufgeladen. Die gesamte Verladung dauerte ca. 10 Minuten. Im Folgenden wird eine Dauer von 15 Minuten angenommen.

Während der Verladung des Lkw befuhr ein Lieferwagen (ähnlich Mercedes Sprinter) das Anlagengrundstück und wurde von Hand mit Kunststoff-Boxen beladen. Die Geräusche, die bei dieser Verladung entstanden, waren subjektiv leise und konnten wegen des Fremdgeräuschs (Vögel, allgemeiner Straßenverkehr usw.) nicht gemessen werden.

Für die Verladung des Post-Lkw wurde ein mittlerer Schallpegel (incl. Zuschlag für Impulshaltigkeit) von $L_{Aeq} = 60$ dB(A) gemessen. Bei einem Messabstand von 35 m und halbkugelförmiger Schallausbreitung entspricht dies einem Schallleistungspegel $L_{WA} = 99$ dB(A). Die Verladung des Post-Lkw wird daher als Flächenschallquelle mit einem Schallleistungspegel $L_{WA} = 99$ dB(A) und einer Einwirkdauer von 15 Minuten während der lautesten Stunde nachts berücksichtigt. Die während des Tags auf dem Gelände verursachten Geräuschmissionen sind nicht relevant.

Bei den Messungen wurde ein maximale Schallleistungspegel $L_{WA,max} = 107$ dB(A) während der Verladungen ermittelt. Diese Geräuschspitze entstand bei der Verladung der Container in den Lkw. Der Standort des Lkws ist jedoch nicht definiert und ergibt sich bei jeder Anfahrt aufgrund der vorhandenen Situation z. B. durch parkende Fahrzeuge neu. Es kann daher nicht von einem festen Standort des Lkws bei der Verladung ausgegangen werden. Für eine Abschätzung des Spitzenpegels wurde ein Standort des Lkw in einem Abstand von ca. 3,5 m zur Gebäudefassade gewählt. Es ergeben sich Spitzenpegel an der Fassade über die Gebäudehöhe von 72 - 82 dB(A). Der zulässige Spitzenpegel für ein Mischgebiet nachts von 65 dB(A) wird in allen Geschossen überschritten.

Abbildung 18: Lageplan Schallquelle für Spitzenpegel

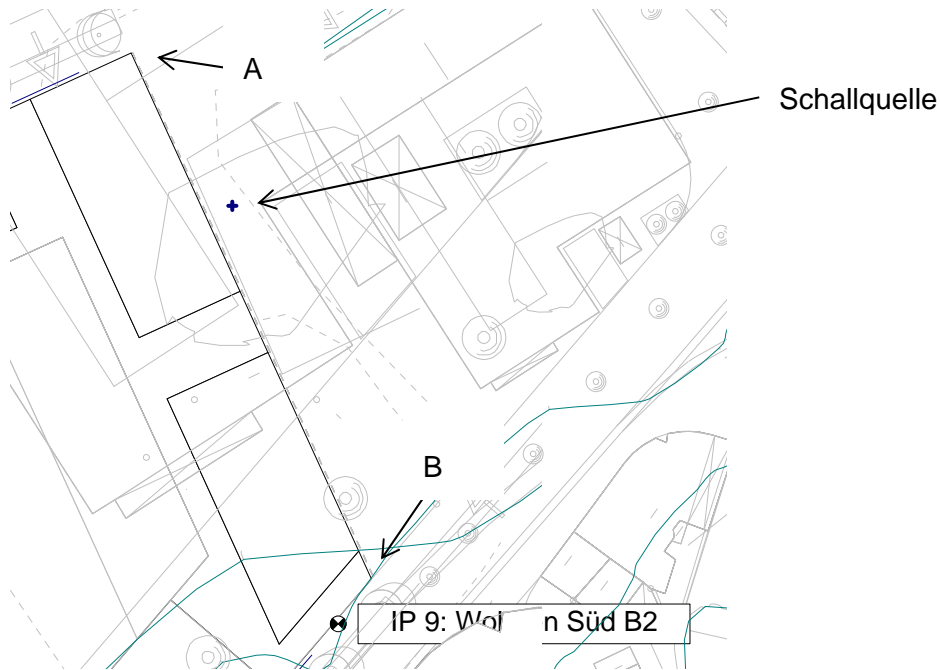
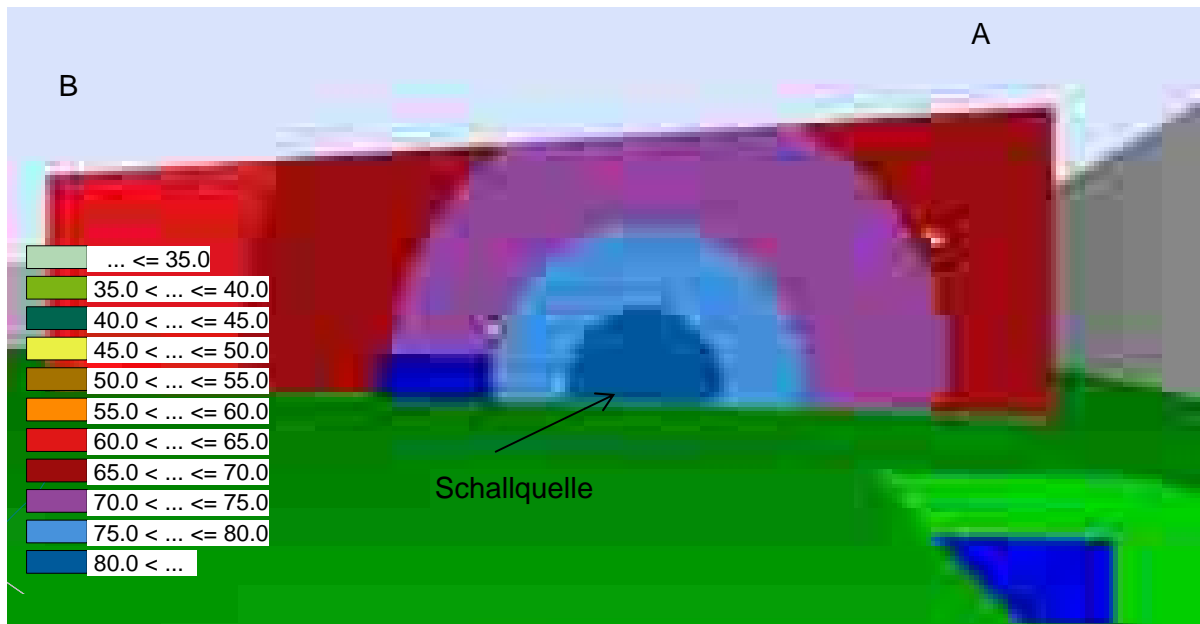


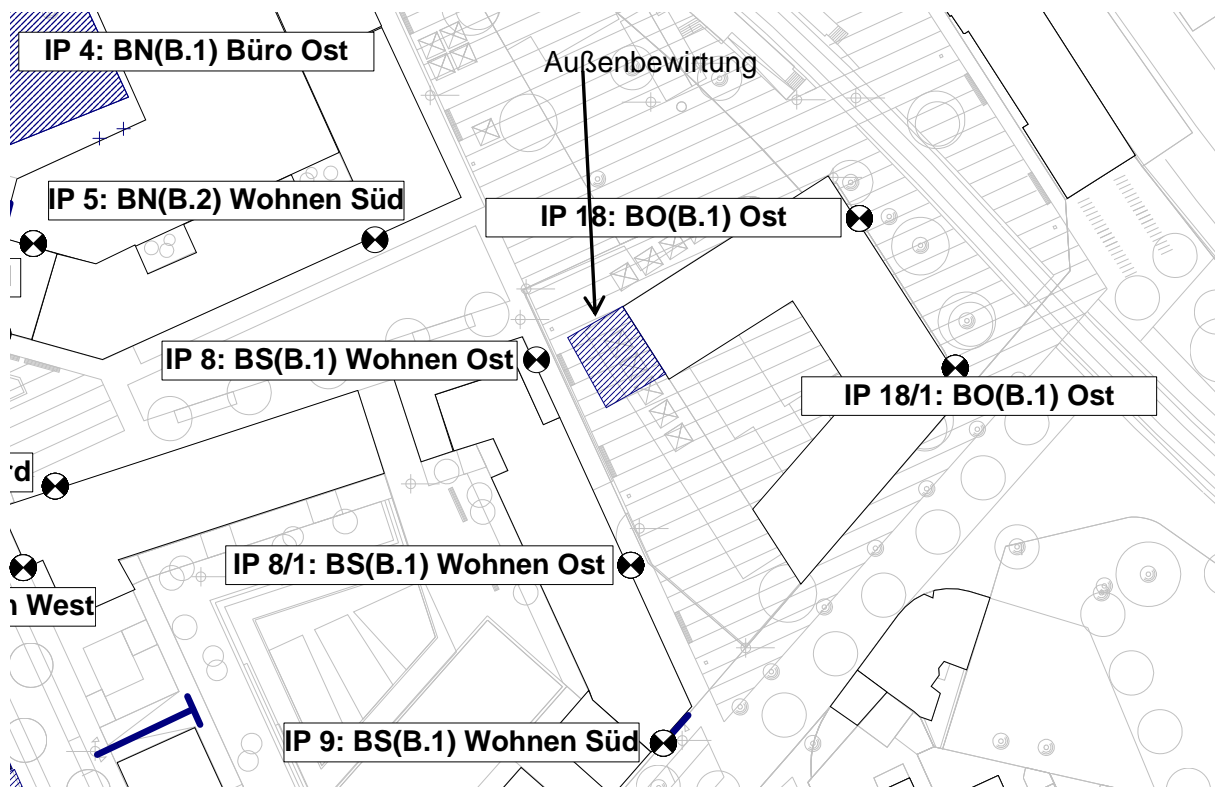
Abbildung 19: Spitzenpegel am Baufeld BS(B.1) durch die Verladung am Gebäude Wiener Platz 1



7.3.2 Alternativ: Außenbewirtung am Gebäude Wiener Platz 1 (BO(B.1))
Exemplarisch für Außenbewirtungen im Plangebiet

Im Rahmen einer zukünftigen Umnutzung des Gebäudes Wiener Platz 1 (BO(B.1)) wird u.U. im Erdgeschoss ein gastronomischer Betrieb mit Außenbewirtung eingerichtet. Die Untersuchung einer Außenbewirtung an dieser Stelle wird exemplarisch für mögliche andere Außenbewirtungen im gesamten Plangebiet durchgeführt. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen durch die Außenbewirtung kann auf andere Außenbewirtungen an anderer Stelle im Plangebiet übertragen werden.

Abbildung 20: Lage der Außenbewirtung und des Baufensters für neues Gebäude Wiener Platz 1



Für die Geräuschimmissionen durch die Außenbewirtung werden folgende Annahmen getroffen:

Anzahl Sitzplätze:	40 (Annahme)
Sprachpegel:	angehoben ($L_{wA,eq} = 70 \text{ dB(A)}$)
Schalleistungspegel incl. Impulszuschlag:	86,7 dB(A)
Nutzungsdauer:	6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr

Die Möglichkeit einer Außenbewirtung ist im Einzelfall zu prüfen.

7.4 Tiefgaragen

Im Zusammenhang mit der Bebauung des Areals sollen mehrere Tiefgaragen entstehen bzw. wird die bestehende Tiefgarage am Gebäude Wiener Platz 1 (BO(B.1)) weiter genutzt.

Abbildung 21: Lageplan der zugrunde gelegten Tiefgaragen Zufahrten, Variante Tiefgaragen BS(B.1 und B.2) / BO(B.1) getrennt

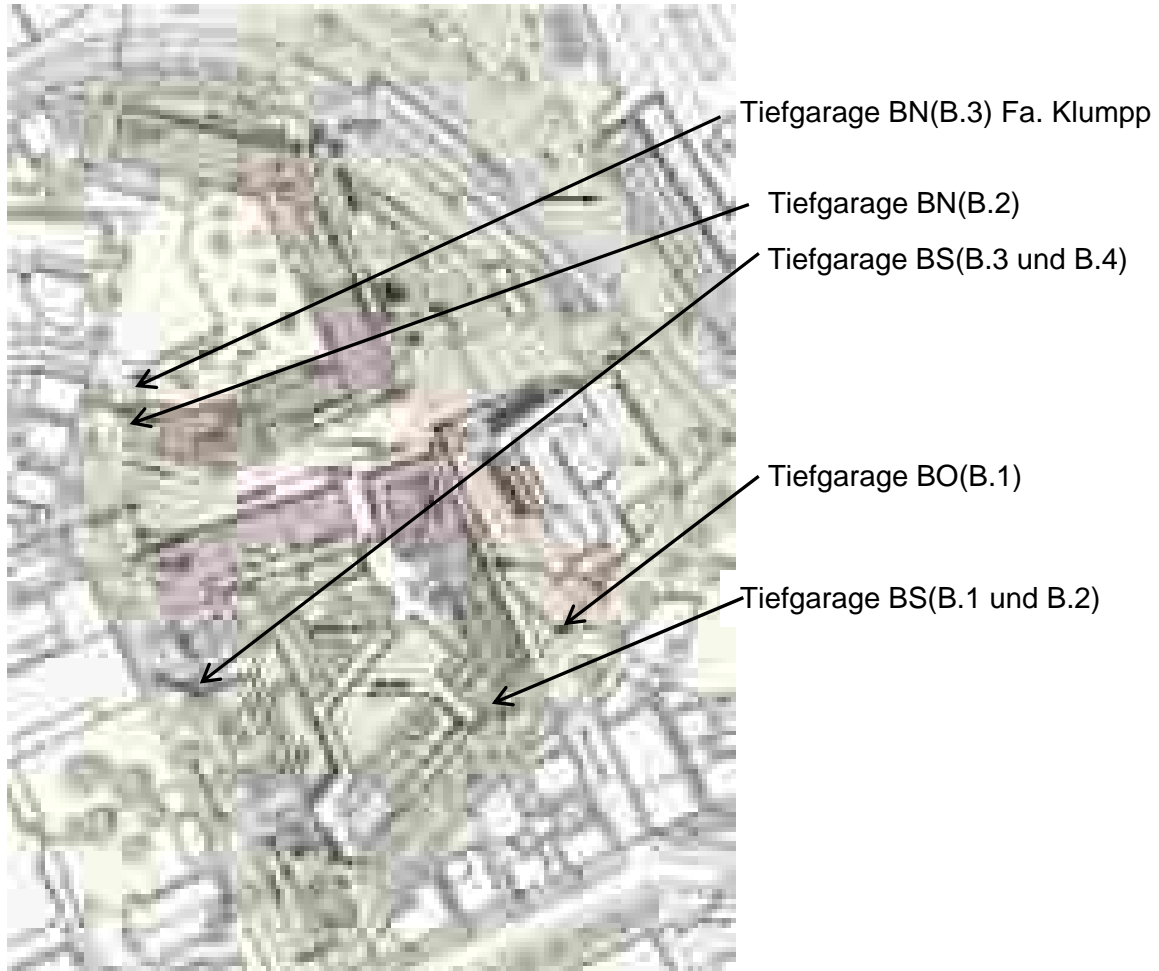
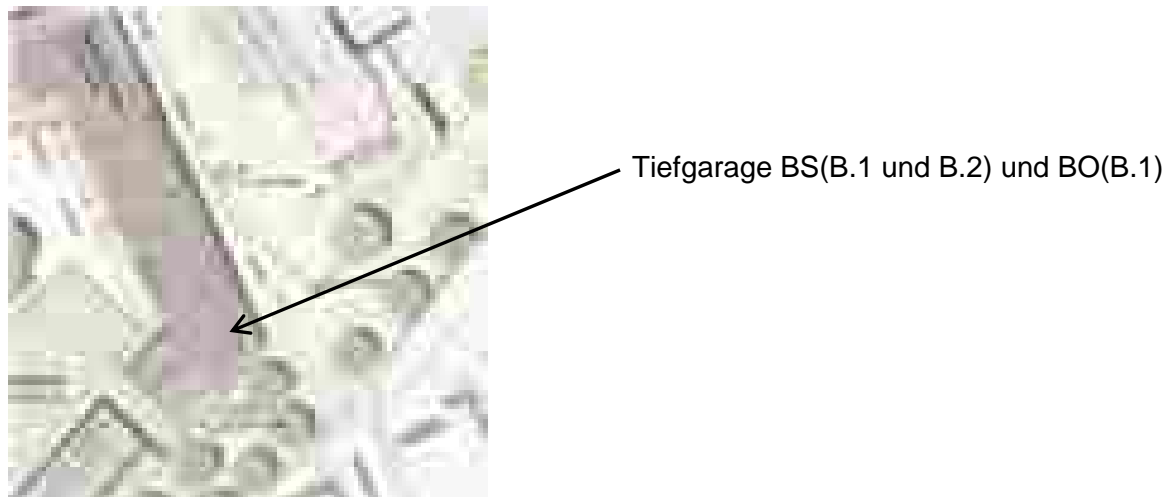


Abbildung 22: Variante Tiefgaragen BS(B1 + B.2) / BO(B.1) gemeinsam



Folgende Annahmen werden für die Tiefgaragen getroffen:

Zufahrten zu den Tiefgaragen:

Schallleistungspegel Pkw während Fahrt im Freien auf Anlagengrundstück: $L_{WA} = 93 \text{ dB(A)}$

Fahrtdauer: berechnet als bewegte Punktquelle mit $v = 10 \text{ km/h}$

Die Berechnung der Stellplatzwechsel erfolgt nach /11/ Tabelle 33. Die Berechnung des Schallleistungspegels der Toröffnung erfolgt nach /11/ Ziffer 8.3.2. Folgende Anzahl an Stellplätzen wird gemäß zugrunde gelegt:

Für die Nutzungen der Stellplätze werden folgende stündliche Fahrzeugbewegungen angesetzt:

Tabelle 9: Anzahl Fahrzeugbewegungen je Stunde nach /11/

Nutzung	Fahrzeugbewegungen je Stellplatz und Stunde	
	Tags	Nachts
Büro	0,25	0
Wohnen	0,15	0,09
Laden	0,17	0
Gastro ^{*)}	3,72	1,14

^{*)} Parkplatz-Lärmstudie 2003

Tabelle 10: Anzahl Stellplätze und Fahrzeugbewegungen

Tiefgarage	BN(B.3)		BN(B.1 und B.2)		BS(B.3 und B.4)		BS(B.1 und B.2)		BO(B.1)	
Anzahl Stellpl.	28		74		70		64		37	
Büro	28		50		-		-		12	
Wohnen	-		8		61		55		-	
Laden	-		4		4		5		10	
Gastro	-		12		4		1		11	
Fahrzeugbeweg.	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
	7	0	59,2	14,4	19,1	10,05	18,3	6,09	45,6	12,5

Somit ergeben sich folgende Schallleistungspegel für die Tore (Fläche jeweils 21,5 m²) zu den Tiefgaragen und für die Zufahrtsrampen:

Tiefgarage	Tor Schallleistungspegel $L_{WA}^{(1)}$ in dB(A)/m ²		Länge Rampe in m	Schallleistungspegel Rampe	
	Tags	Nachts		Tags	Nachts
BN(B.3)	58,5	0,0	3	65,1	0,0
BN(B.1 und B.2)	67,7	61,6	3	74,9	68,7
BS(B.3 und B.4)	62,8	60,2	16	78,0	75,2
BS(B.1 und B.2)	62,6	57,9	7	74,1	69,3
BO(B.1)	66,6	61,0	31	84,5	78,9
Summe BS(B.1 und B.2) und BO(B.1)	68,1	62,7	-	-	-

¹⁾ $L_{WA} = 50 + 10 \log (B \times N)$

Der Immissionsort IP 1 befindet sich gegenüber dem Zufahrtstor zur Tiefgarage „Baufeld Nord“. Wegen der Stellplätze in dieser Tiefgarage, die einer gastronomischen Nutzung zugeordnet sind, ist am Tor zu dieser Tiefgarage nachts mit Fahrzeugverkehr zu rechnen. Es wird eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes nachts an IP 1 um 1,4 dB prognostiziert. Die Decke und die Wände der Rampe zu dieser Tiefgarage müssen daher schallabsorbierend verkleidet werden.

7.5 Ergebnisse

Die Berechnungen zu den Geräuschen aus gewerblichen Anlagen werden in zwei Kombinationen zusammengefasst:

- Verladung Post^{*)} und Einfahrten Tiefgaragen BS(B.1 und B.2) und BO(B.1) getrennt
- Außenbewirtung anstatt Verladung Post und Tiefgaragen BS(B.1 und B.2) und BO(B.1) gemeinsam

^{*)} Aufgrund dessen, dass sich für die Tätigkeiten „Verladung Post“ und „Außenbewirtung“ eine ähnliche Beurteilung ergibt, kann diese Variante auch für die Kombination „Außenbewirtung und Einfahrten Tiefgaragen BS(B.1 und B.2) und BO(B.1) getrennt“ verwendet werden.

Für die Untersuchungen der Geräuschimmissionen durch die gewerblichen Anlagen werden folgende Immissionsorte herangezogen.

Tabelle 11: Immissionsorte für Untersuchung Geräuschimmissionen Gewerbe

Immissionsort	Gebietseinstufung
IP 1: Dornbirner Straße 21	Mischgebiet
IP 2: Wiener Straße 5	Mischgebiet
IP 3: BN(B.3) Büro Nord	Mischgebiet
IP 4: BN(B.1) Büro Ost	Mischgebiet
IP 5: BN(B.2) Wohnen Süd	Mischgebiet
IP 6: BN(B.2) Wohnen Südwest	Mischgebiet
IP 7: BN(B.2) Wohnen Nord	Mischgebiet
IP 8: BS(B.1) Wohnen Ost	Mischgebiet
IP 8/1: BS(B.1) Wohnen Ost	Mischgebiet
IP 9: BS(B.1) Wohnen Süd	Mischgebiet
IP 10: BS(B.4) Wohnen Nord	Mischgebiet
IP 11: BS(B.4) Wohnen West	Mischgebiet
IP 12: BS(B.3) Wohnen Süd	Mischgebiet
IP 13: Kremser Straße 9	Mischgebiet
IP 14: Stuttgarter Straße 18	Mischgebiet
IP 15: Stuttgarter Straße 24	Gewerbegebiet
IP 16: Bludener Straße 3	Gewerbegebiet
IP 17: Burgenlandstraße 20	Mischgebiet
IP 18: Wiener Platz 1	Mischgebiet
IP 19: Bludener Straße 7	Gewerbegebiet

7.5.1 Geräuschimmissionen Gewerbe mit Verladung Post

In dieser Variante werden sämtliche gewerbliche Anlagen einschließlich der Tiefgaragen untersucht. Hinsichtlich des Gebäudes Wiener Platz 1 wird in dieser Variante die Verladung der Post untersucht. Weiterhin werden die Zufahrten zu den Tiefgaragen im Baufeld BS(B.1 + B.2) und im Baufeld BO(B.1) getrennt berücksichtigt (siehe Abbildung 21). Die Schallschutzmaßnahmen nach Ziffer 7.5.3 sind in den Berechnung berücksichtigt. Durch die Geräuschimmissionen der vorhandenen bzw. geplanten gewerblichen Anlagen werden folgende Beurteilungspegel prognostiziert.

Tabelle 12: Beurteilungspegel Gewerbelärm mit Verladung Post

Immissionsort	Tags		Nachts	
	Beurteilungspegel	Orientierungswert	Beurteilungspegel	Orientierungswert
IP 1: Dornbirner Straße 21	58.2	60.0	41.0	45.0
IP 2: Wiener Straße 5	39.1	60.0	16.7	45.0
IP 3: BN(B.3) Büro Nord	32.3	60.0	25.0	45.0
IP 4: BN(B.1) Büro Ost	37.8	60.0	48.0	45.0
IP 5: BN(B.2) Wohnen Süd	37.1	60.0	52.7	45.0
IP 6: BN(B.2) Wohnen Südwest	45.4	60.0	32.1	45.0
IP 7: BN(B.2) Wohnen Nord	48.9	60.0	22.9	45.0
IP 8: BS(B.1) Wohnen Ost	47.8	60.0	65.1	45.0
IP 8/1: BS(B.1) Wohnen Ost B2	56.3	60.0	60.7	45.0
IP 9: BS(B.1) Wohnen Süd B2	38.9	60.0	39.8	45.0
IP 10: BS(B.4) Wohnen Nord	39.2	60.0	39.8	45.0
IP 11: BS(B.4) Wohnen West	51.1	60.0	39.4	45.0
IP 12: BS(B.3) Wohnen Süd	55.0	60.0	41.0	45.0
IP 13: Kremser Straße 9	43.9	60.0	50.0	45.0
IP 14: Stuttgarter Straße 18	49.9	60.0	35.9	45.0
IP 15: Stuttgarter Straße 24	63.6	65.0	49.5	50.0
IP 16: Bludenzer Straße 3	55.0	65.0	40.9	50.0
IP 17: Burgenlandstraße 20	50.2	60.0	39.7	45.0
IP 18: BO(B.1) Ost	42.8	60.0	54.5	45.0
IP 18/1: BO(B.1) Ost	43.5	60.0	54.0	45.0
IP 19: Bludenzer Straße 7	54.9	65.0	40.9	50.0

Die Ergebnisse zeigen, dass Tags die städtebaulichen Orientierungswerte für ein Mischgebiet an allen Immissionsorten eingehalten werden. Nachts wird an den Immissionsorten IP 4, IP 5 und IP 8 und IP 8/1 sowie IP 13 der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet überschritten. Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes nachts an diesen Immissionsorten wird durch die Verladung am Gebäude Wiener Platz 1 verursacht. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen können die Geräuschemissionen an den Immissionsorten nicht ausreichend vermindert werden. Es ist zu empfehlen, dass die Verladetätigkeiten auf die Tagzeit (6⁰⁰ – 22⁰⁰ Uhr) verlegt werden.

Die Geräuschemissionen des Gewerbegebiet „Wiener- / Stuttgarter Straße“ werden durch die bereits vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft eingeschränkt. Bei dem derzeit möglichen Betriebsumfang im Gewerbegebiet ist daher mit keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes im Plangebiet, insbesondere im Baufeld BS zu rechnen, auch unter Berücksichtigung der Geräuschemissionen der im Plangebiet zu erwartenden gewerblichen Anlagen.

Grafische Darstellungen der Geräuschemissionen sind als Anlage 5 und Anlage 6 diesem Gutachten beigelegt.

7.5.2 Gewerbelärm mit Außenbewirtung anstatt Verladung Post

Für die Variante, dass zukünftig am Gebäude Wiener Platz 1 eine Außenbewirtung stattfinden wird, werden folgende Beurteilungspegel prognostiziert. Des Weiteren erfolgt die Zufahrt zu den Tiefgaragen im Baufeld BS(B.1 + B.2) und Baufeld BO(B.1) über eine gemeinsame Zufahrt (siehe Abbildung 22).

Tabelle 13: Beurteilungspegel Gewerbelärm mit Außenbewirtung Wiener Straße 1

Immissionsort	Tags		Nachts	
	Beurteilungs- pegel	Orientierungs- wert	Beurteilungs- pegel	Orientierungs- wert
IP 1: Dornbirner Straße 21	59.5	60.0	40.8	45.0
IP 2: Wiener Straße 5	39.5	60.0	5.1	45.0
IP 3: BN(B.3) Büro Nord	35.5	60.0	7.1	45.0
IP 4: BN(B.1) Büro Ost	40.0	60.0	11.7	45.0
IP 5: BN(B.2) Wohnen Süd	45.7	60.0	21.3	45.0
IP 6: BN(B.2) Wohnen Südwest	45.6	60.0	31.1	45.0
IP 7: BN(B.2) Wohnen Nord	51,9	60.0	18,9	45.0
IP 8: BS(B.1) Wohnen Ost	56.4	60.0	14.7	45.0
IP 8/1: BS(B.1) Wohnen Ost B2	47.5	60.0	18.9	45.0
IP 9: BS(B.1) Wohnen Süd B2	42.9	60.0	37.8	45.0
IP 10: BS(B.4) Wohnen Nord	39.7	60.0	22.7	45.0
IP 11: BS(B.4) Wohnen West	51.1	60.0	39.3	45.0
IP 12: BS(B.3) Wohnen Süd	55.1	60.0	41.1	45.0
IP 13: Kremser Straße 9	41.8	60.0	30.2	45.0
IP 14: Stuttgarter Straße 18	49.9	60.0	35.8	45.0
IP 15: Stuttgarter Straße 24	63.6	65.0	49.5	50.0
IP 16: Bludenzner Straße 3	55.0	65.0	40.9	50.0
IP 17: Burgenlandstraße 20	50.2	60.0	36.1	45.0
IP 18: BO(B.1) Ost	44.6	13.3	31.7	45.0
IP 18/1: BO(B.1) Ost	43.7	60.0	14.9	45.0
IP 19: Bludenzner Straße 7	54.9	65.0	40.8	50.0

Die Ergebnisse zeigen, dass der städtebauliche Orientierungswert tags und nachts für ein Mischgebiet an allen Immissionsorten eingehalten wird.

Eine Außenbewirtung wurde am Baufeld BO(B.1) exemplarisch untersucht. Hierbei ist während der Nachtzeit eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts nachts an den Immissionsarten IP 8 und IP 8/1 zu erwarten. Eine Außenbewirtung nachts ist daher im Bereich zwischen dem Gebäude Wiener Platz 1 (Baufeld BO(B.1)) und dem Baufeld BS(B.1) nicht möglich. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind auf andere Situationen in Plangebiet übertragbar, weshalb im Plangebiet eine Außenbewirtung nur in der Zeit von 6⁰⁰-22⁰⁰ Uhr möglich ist. Prinzipiell ist die Genehmigung einer Außenbewirtung im Einzelfall zu prüfen.

An der Südfassade des Baufeld BS(B.1) (IP 9) wird durch die Zufahrt zu der gemeinsamen Tiefgarage von Baufeld BS(B.1 + B.2) und Baufeld BO(B.1) der städtebauliche Orientierungswert nachts überschritten. An dieser Gebäudefassade sind im Geschoss, welches sich direkt über der Zufahrt befindet, offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen nicht möglich.

7.5.3 Maßnahmen zum Schallschutz

7.5.3.1 Fa. Klumpp

Maßnahmen zum Schallschutz bei einer Erweiterung des Betriebs der F. Klumpp müssen im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens durch eine detaillierte, projektbezogene Geräuschemissionsprognose ermittelt werden.

In dem vorliegenden Gutachten zur Vorbereitung eines Bebauungsplanverfahrens sind als Schallschutzmaßnahmen die Überdachung der Lade Zone, das seitliche Schließen des Bereichs der Laderampen am Versand und die Verwendung von Innenrampen berücksichtigt (siehe Kapitel 7.1.2).

7.5.3.2 Verladung Post am Gebäude Wiener Platz 1 (BO(B.1))

Maßnahmen zur Abschirmung der Verladegeräusche sind kaum möglich, bzw. würden eine Überdachung der gesamten Hoffläche erfordern. Es wird daher vorgeschlagen, an den Ostfassaden der Gebäude des Baufelds BS(B.1) keine Aufenthaltsräume, die nachts (22⁰⁰- 6⁰⁰ Uhr) einen erhöhten Schutzanspruch aufweisen anzuordnen. Geeignet sind z. B. Büroräume oder Nebenräume von Wohnungen. Alternativ ist die Verladung auf die Tagzeit (6⁰⁰ - 22⁰⁰ Uhr) zu beschränken. Eine Wohnnutzung mit Aufenthaltsräumen ist dann in diesem Bereich möglich.

7.5.3.3 Außenbewirtung

Eine Außenbewirtung wurde im Bereich zwischen dem Gebäude Wiener Platz 1 Baufeld (BO(B.1)) und dem Baufeld BS(B.1) untersucht. Das Ergebnis dieser exemplarischen Untersuchung ist auf das gesamte Plangebiet anwendbar.

Vorbehaltlich eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist somit im Plangebiet während der Tagzeit eine Außenbewirtung möglich ist. Nachts zwischen 22⁰⁰ – 6⁰⁰ Uhr ist eine Außenbewirtung auszuschließen.

7.5.3.4 Tiefgaragen

Zur Minderung der Geräuschimmissionen an den seitlich der Tiefgaragen-Rampen liegenden Gebäude sind die Rampen aller Tiefgaragen (bestehende und neu zu errichtende) eingehaust bzw. in die Gebäude integriert auszuführen.

Die Wände und Decken im Bereich der Rampen müssen schallabsorbierend verkleidet werden (Schallabsorptionsgrad $\alpha \geq 0,75$).

Bei einer Zusammenlegung der Zufahrt zu den Tiefgaragen Baufeld BS(B.1 + B.2) und Baufeld BO(B.1) dürfen im Geschoss über der Zufahrt zur Tiefgarage keine öffnenbare Fenster angeordnet werden. Alternativ kann die Zufahrt durch ein Vordach zu den Obergeschossen abgeschirmt werden.

7.5.3.5 Verkehrslärm

Maßnahmen zum Schutz gegen die Geräusche aus den Verkehrswegen müssen entweder direkt an der Schallquelle, also direkt am Verkehrsweg, oder am zu schützenden Gebäude getroffen werden.

Maßgeblich für die Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet sind die Fahrten der Stadtbahnen und der Verkehr auf der Stuttgarter Straße und der Steiermärker Straße.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Grenze des Plangebiets scheinen nicht realisierbar, da die Bebauung bis unmittelbar an den Rand des Plangebiets reicht und die geplanten Gebäude mit einer Höhe > 10 m durch aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Gebäude nicht abgeschirmt werden können.

Wegen der Verkehrsführung am Wiener Platz mit der Zufahrt zum Bahnhofsvorplatz scheint eine Lärmschutzmaßnahme gegen die Geräusche entlang der Steiermärker Straße nicht realisierbar.

Die Stuttgarter Straße verläuft unmittelbar an bestehenden Gebäuden vorbei, so dass hier kein Platz für aktive Lärmschutzmaßnahmen vorhanden ist. Die anschließende Tunnelstraße verläuft nahezu senkrecht zum Plangebiet, so dass aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Fahrbahnränder der Tunnelstraße keine Minderung der Geräuschimmissionen bewirken.

Zur Verminderung der Geräuschimmissionen der Stadtbahnstrecken wäre theoretisch eine Lärmschutzwand entlang der Stadtbahnstrecken entlang der Grenze des Plangebiets geeignet. Die von der Überschreitung des städtebaulichen Orientierungswertes betroffenen Immissionsorte IP 3 und IP 4 sind trotz der Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Stadtbahnstrecke den Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs auf der Steiermärker Straße ausgesetzt, so dass auch bei Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Stadtbahnstrecke die Einhaltung des städtebaulichen Orientierungswertes für ein Mischgebiet an diesen Immissionsorten nicht sichergestellt werden kann.

Im Bereich des Immissionsortes IP 8 befindet sich ein öffentlicher Weg, so dass eine Lärmschutzwand entlang der Stadtbahnstrecke unterbrochen werden müsste, was dazu führt, dass auch hier der städtebauliche Orientierungswert für ein Mischgebiet nicht eingehalten werden kann. Alternative Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet sind über die genannten Gründe hinaus auch aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht.

Die Baufelder BN(B.1), BN(B.3) und BO(B.1) sind stark von den Geräuschen des Schienenverkehrs betroffen, auch zur Nachtzeit. Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, insbesondere für die Schlafräume. Insbesondere an der Ostfassade und teilweise an der Nord- und der Südfassade werden nachts Immissionspegel > 60 dB erreicht. Die Einrichtung von Wohnungen ist in diesen Bereichen nicht zu empfehlen.

8 Zusammenfassung

Die Untersuchung zeigt, dass im Plangebiet insbesondere die Geräusche des Stadtbahnverkehrs, des Straßenverkehrs auf der Steiermärker Straße und der Stuttgarter Straße, aber auch des Bahn-Verkehrs auf den Fernbahn-Strecken einwirken. Aktive Lärmschutzmaßnahmen gegen diese Geräuschimmissionen scheinen mit einem vertretbaren Aufwand und aus städtebaulicher Sicht nicht realisierbar. Es wird daher empfohlen, die Gebäude, die sich entlang der Stadtbahnlinie oder im Einwirkungsbereich der Steiermärker Straße und der Stuttgarter Straße befinden, mit passiven Lärmschutzmaßnahmen zu versehen.

Auf die Ostfassaden der Baufelder BN(B.1), BN(B.3) und BO(B.1) wirken sowohl die Geräusche der Stadtbahn als auch die Geräusche der Bahn-Fernstrecken ein. Auf die Nordfassade des Baufelds BN(B.3) wirken zudem die Geräusche der Steiermärker Straße ein. An den Fassaden dieser Baufelder wird der städtebauliche Orientierungswert für ein Mischgebiet tags und nachts überschritten. Nachts wird teilweise ein Außenlärmpegel von 60 dB(A) überschritten. Wohnen ist in diesen Bereichen nicht zu empfehlen.

Wegen der Geräuschimmissionen durch die nächtliche Verladung von Post am Gebäude Wiener Platz 1 (Baufeld BO(B.1)) sollten im Einwirkungsbereich dieser Verladung keine Räume angeordnet werden, die nachts ein erhöhtes Schutzbedürfnis aufweisen oder ist die Verladetätigkeit auf die Tagzeit zu begrenzen.

Vorbehaltlich einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung im Genehmigungsverfahren zu gewerblichen Anlagen ist eine Außenbewirtung im Plangebiet in der Zeit zwischen 6⁰⁰ – 22⁰⁰ Uhr möglich. Außerhalb dieser Zeit ist mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes nach TA-Lärm für ein Mischgebiet zu rechnen. Eine Außenbewirtung im Plangebiet ist daher in der Zeit von 22⁰⁰ – 6⁰⁰ Uhr nicht möglich.

Die Geräuschimmissionen durch den Bestand der Fa. Klumpp wurden stichprobenartig messtechnisch überprüft. Die Messungen ergaben, dass der Betrieb in der derzeitigen Form die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet einhält. Eine zukünftige Bebauung im Plangebiet wird weiter vom Betrieb der Fa. Klumpp entfernt sein, als die Messorte, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Geräuschimmissionen geringer sein werden als an den Messorten. Es ist zu erwarten, dass im Plangebiet durch den Bestand der Fa. Klumpp die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden. Bei einer Erweiterung des Betriebs der Fa. Klumpp ist der Warentransport im Freien gegenüber den derzeitigen Umfang zu verringern.

Im Rahmen der Errichtung der Gebäude und Anlagen muss auf die Belange des Schallimmissionsschutzes eingegangen werden, so dass durch die Erweiterung des Betriebs der Fa. Klumpp keine Erhöhung der Geräuschemissionen in der Nachbarschaft eintritt und die Immissionsrichtwerte an den zukünftigen Bebauungen im Plangebiet eingehalten werden. Die hierzu erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen sind durch ein schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu der Betriebserweiterung zu untersuchen.

Eine Einschränkung der Geräuschemissionen für das Gewerbegebiet „Wiener- / Stuttgarter Straße“ ist durch die Ausweisung des Plangebiets als Mischgebiet (MI) nicht zu erwarten.

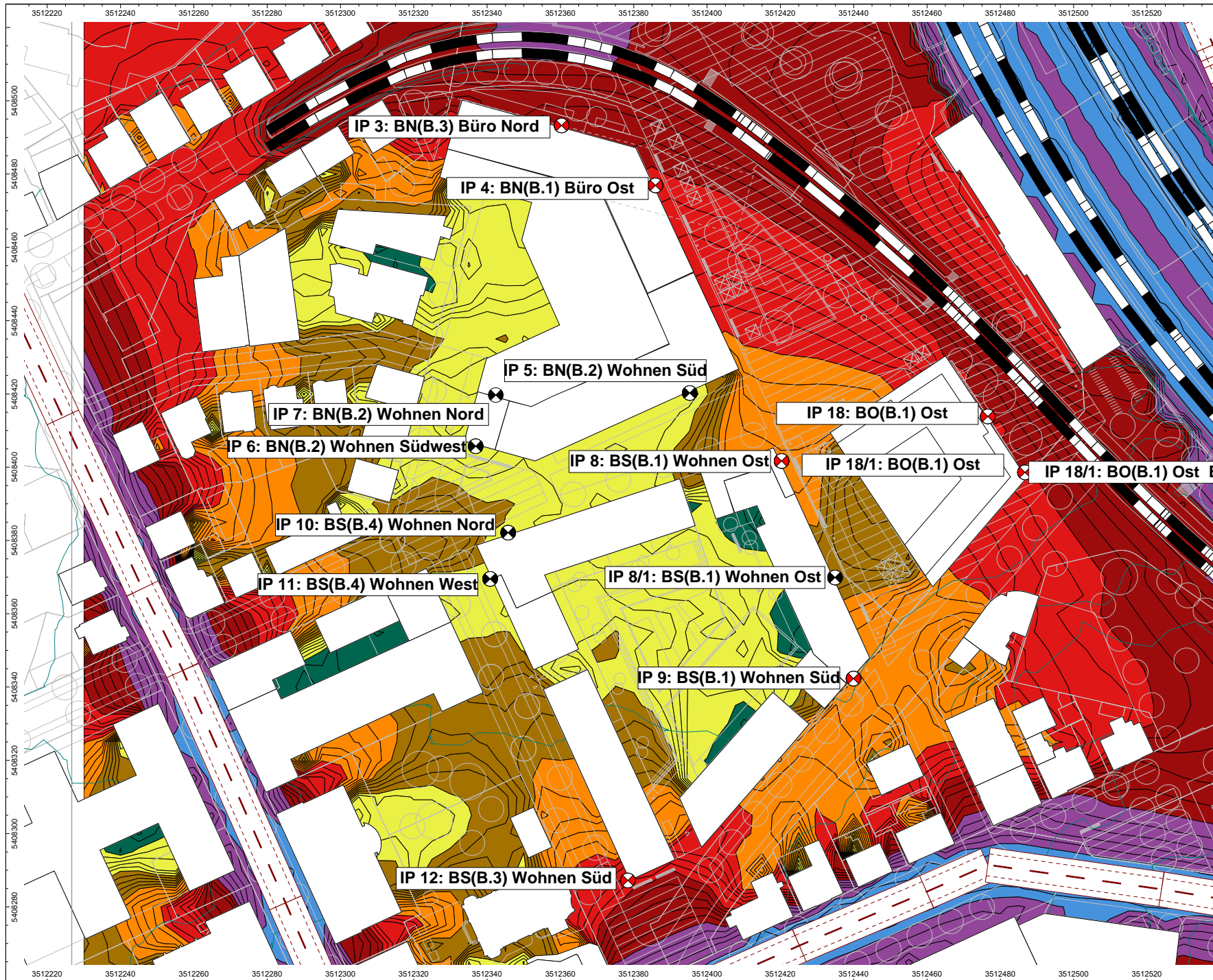
Aufgestellt: Schorndorf, den 20. April 2016

D. Merkle
(Sachbearbeiter)

T. Fleischmann
(Stellvertr. Messstellenleitung)

Dieses Gutachten umfasst 55 Seiten und aus den Anlagen:

- 1-1 bis 1-3
- 2-1 bis 2-3
- 3-1 bis 3-3
- 4-1 bis 4-3
- 5 bis 7



Legende

Projekt:

Quartier Am Wiener Platz
ehemaliges "Schoch-Areal"
Stuttgart-Feuerbach

Stand 04/2016

Auftraggeber:

Stadtplanungsamt Stuttgart
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Beurteilungspegel

...	≤ 35,0
35,0 < ...	≤ 40,0
40,0 < ...	≤ 45,0
45,0 < ...	≤ 50,0
50,0 < ...	≤ 55,0
55,0 < ...	≤ 60,0
60,0 < ...	≤ 65,0
65,0 < ...	≤ 70,0
70,0 < ...	≤ 75,0
75,0 < ...	≤ 80,0
80,0 < ...	

Höhe des Raster $h = 4$ m
über Gelände

Geräuschimmissionen
Verkehr derzeit
tags

Maßstab 1:1000

Gutachten Nr. 14-002/27

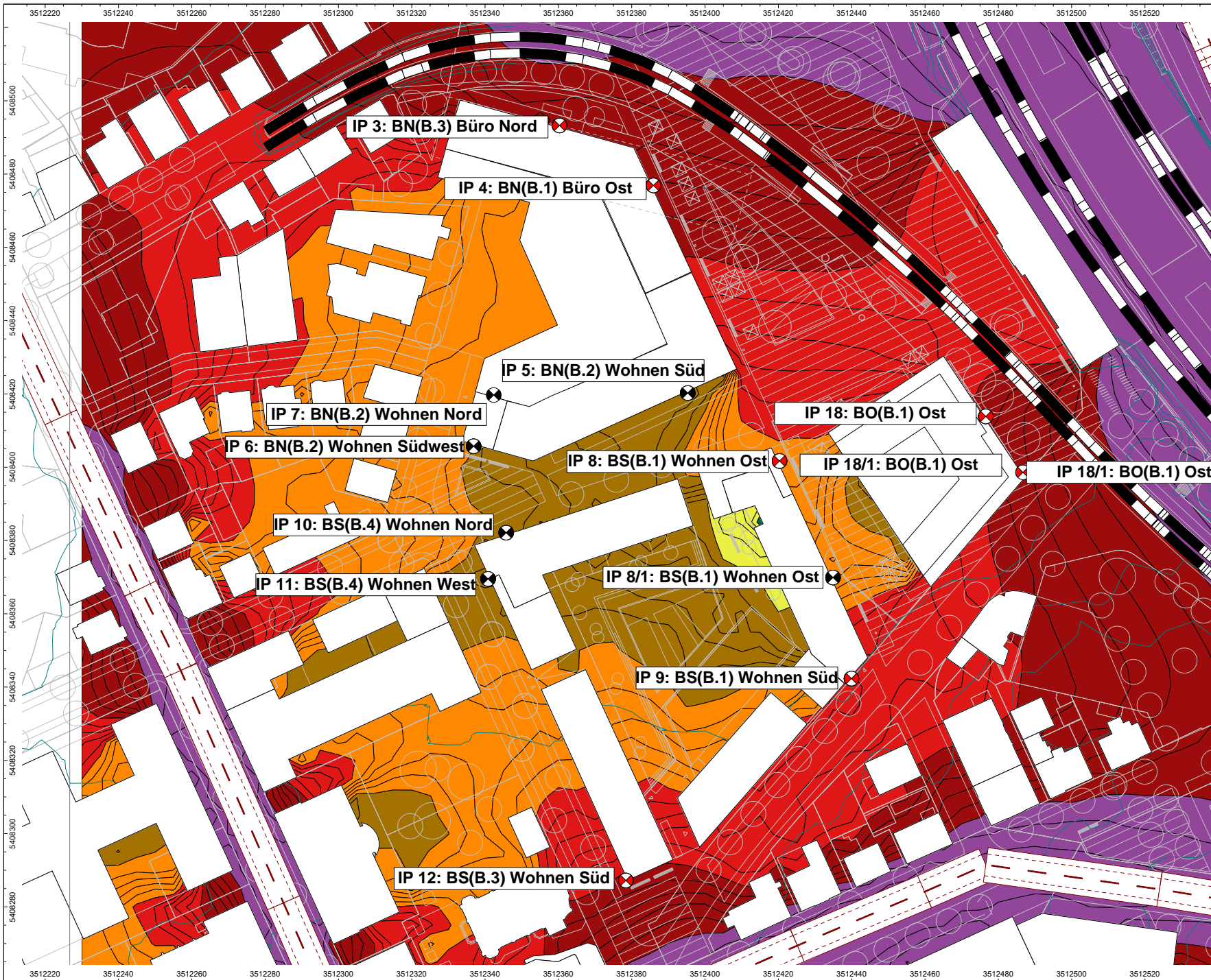
Anlage 01-1

Schorndorf, 20. April 2016

2016_04_20_Verkehr derzeit h = 4m.cna

GERLINGER + MERKLE

Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik
Werderstraße 42 73614 Schorndorf
Tel.: 07181/939870 Fax: 07181/9398750



Legende

Projekt:

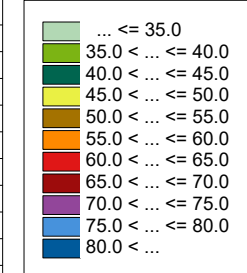
Quartier Am Wiener Platz
ehemaliges "Schoch-Areal"
Stuttgart-Feuerbach

Stand 04/2016

Auftraggeber:

Stadtplanungsamt Stuttgart
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Beurteilungspegel



Höhe des Raster $h = 16$ m
über Gelände

Geräuschimmissionen
Verkehr derzeit
tags

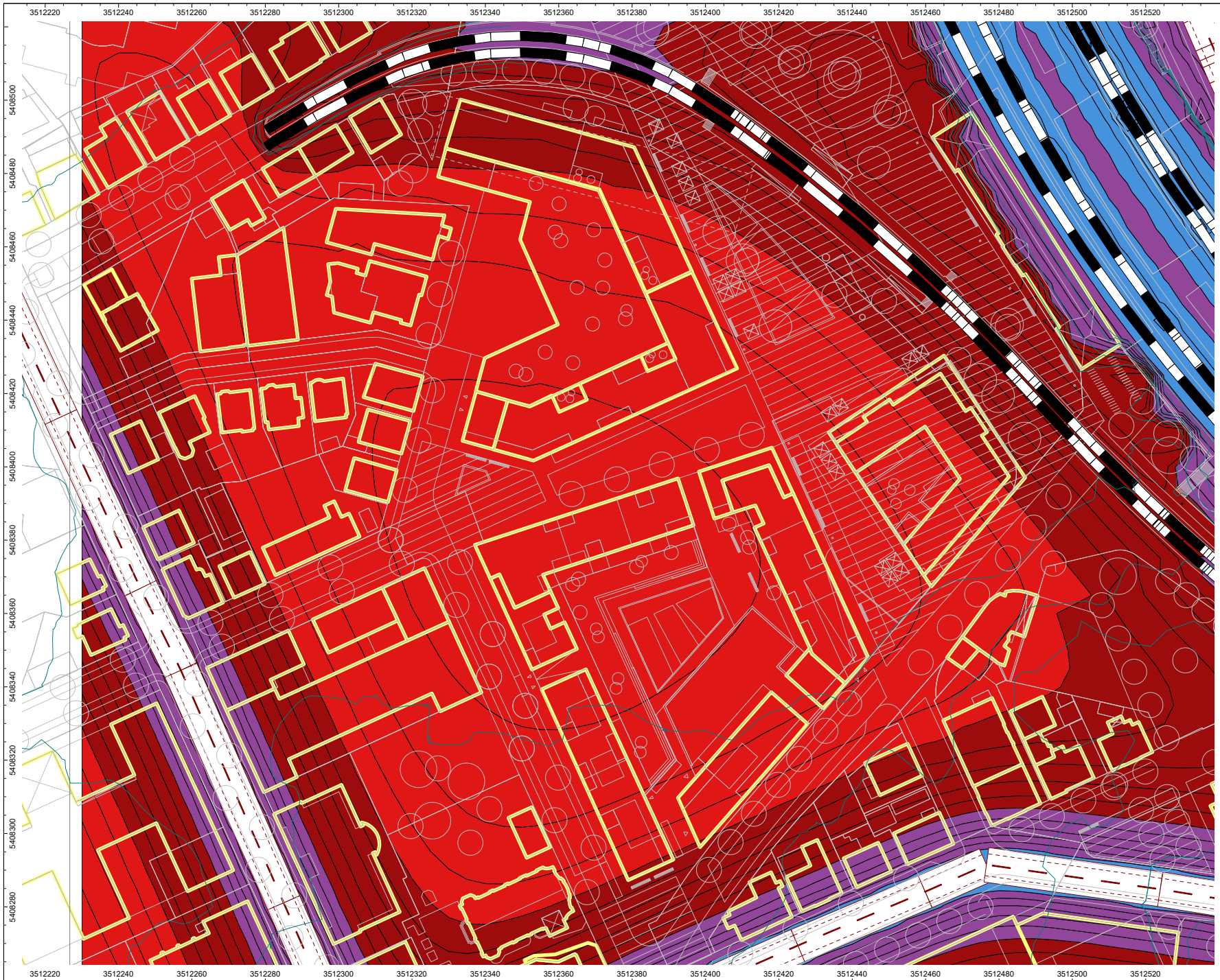
Maßstab 1:1000

Gutachten Nr. 14-002/27

Anlage 01-2

Schorndorf, 20. April 2016
2016_04_20_Verkehr derzeit h=16 m.cna

GERLINGER + MERKLE
Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik
Werderstraße 42 73614 Schorndorf
Tel.: 07181/939870 Fax: 07181/9398750



Legende

Projekt:

Quartier Am Wiener Platz
ehemaliges "Schoch-Areal"
Stuttgart-Feuerbach

Stand 04/2016

Auftraggeber:

Stadtplanungsamt Stuttgart
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Beurteilungspegel

...	≤ 35.0
35.0 < ...	≤ 40.0
40.0 < ...	≤ 45.0
45.0 < ...	≤ 50.0
50.0 < ...	≤ 55.0
55.0 < ...	≤ 60.0
60.0 < ...	≤ 65.0
65.0 < ...	≤ 70.0
70.0 < ...	≤ 75.0
75.0 < ...	≤ 80.0
80.0 < ...	

Höhe des Raster $h = 4$ m
über Gelände

Geräuschimmissionen
Verkehr derzeit
tags
ohne Gebäude

Maßstab 1:1000

Gutachten Nr. 14-002/27

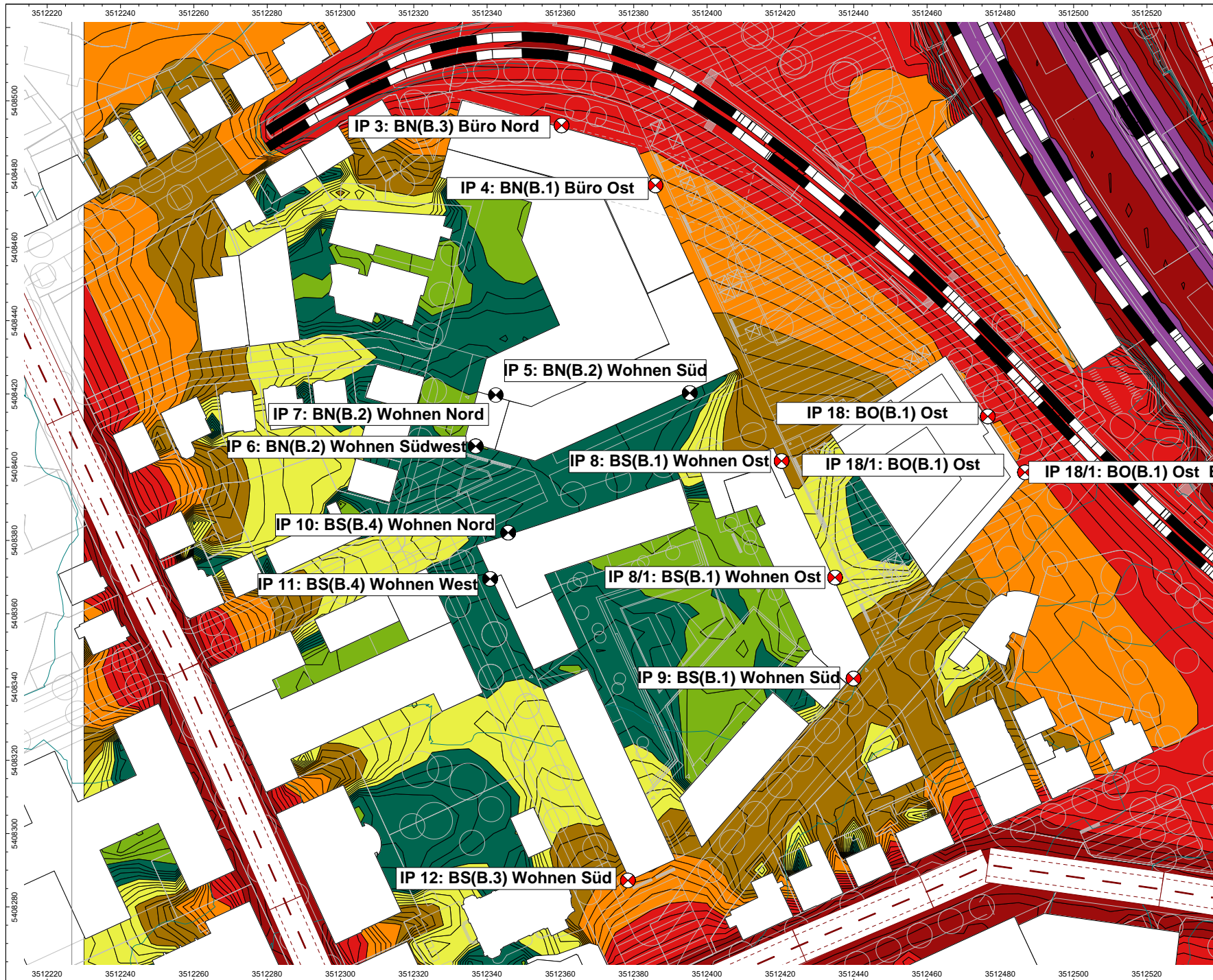
Anlage 01-3

Schorndorf, 20. April 2016

2016_04_20_Verkehr derzeit h=4 m ohne Gebäude.cna

GERLINGER + MERKLE

Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik
Werderstraße 42 73614 Schorndorf
Tel.: 07181/939870 Fax: 07181/9398750



Legende

Projekt:

Quartier Am Wiener Platz
ehemaliges "Schoch-Areal"
Stuttgart-Feuerbach

Stand 04/2016

Auftraggeber:

Stadtplanungsamt Stuttgart
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Beurteilungspegel

...	≤ 35,0
35,0 < ...	≤ 40,0
40,0 < ...	≤ 45,0
45,0 < ...	≤ 50,0
50,0 < ...	≤ 55,0
55,0 < ...	≤ 60,0
60,0 < ...	≤ 65,0
65,0 < ...	≤ 70,0
70,0 < ...	≤ 75,0
75,0 < ...	≤ 80,0
80,0 < ...	

Höhe des Raster $h = 4$ m
über Gelände

Geräuschimmissionen
Verkehr derzeit
nachts

Maßstab 1:1000

Gutachten Nr. 14-002/27

Anlage 02-1

Schorndorf, 20. April 2016

2016_04_20_Verkehr derzeit h = 4m.cna

GERLINGER + MERKLE
Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik
Werderstraße 42 73614 Schorndorf
Tel.: 07181/939870 Fax: 07181/9398750



Legende

Projekt:

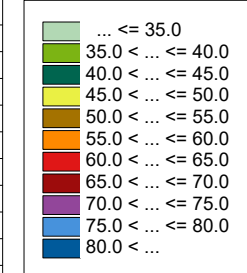
Quartier Am Wiener Platz
ehemaliges "Schoch-Areal"
Stuttgart-Feuerbach

Stand 04/2016

Auftraggeber:

Stadtplanungsamt Stuttgart
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Beurteilungspegel



Höhe des Raster $h = 16$ m
über Gelände

Geräuschimmissionen
Verkehr derzeit
nachts

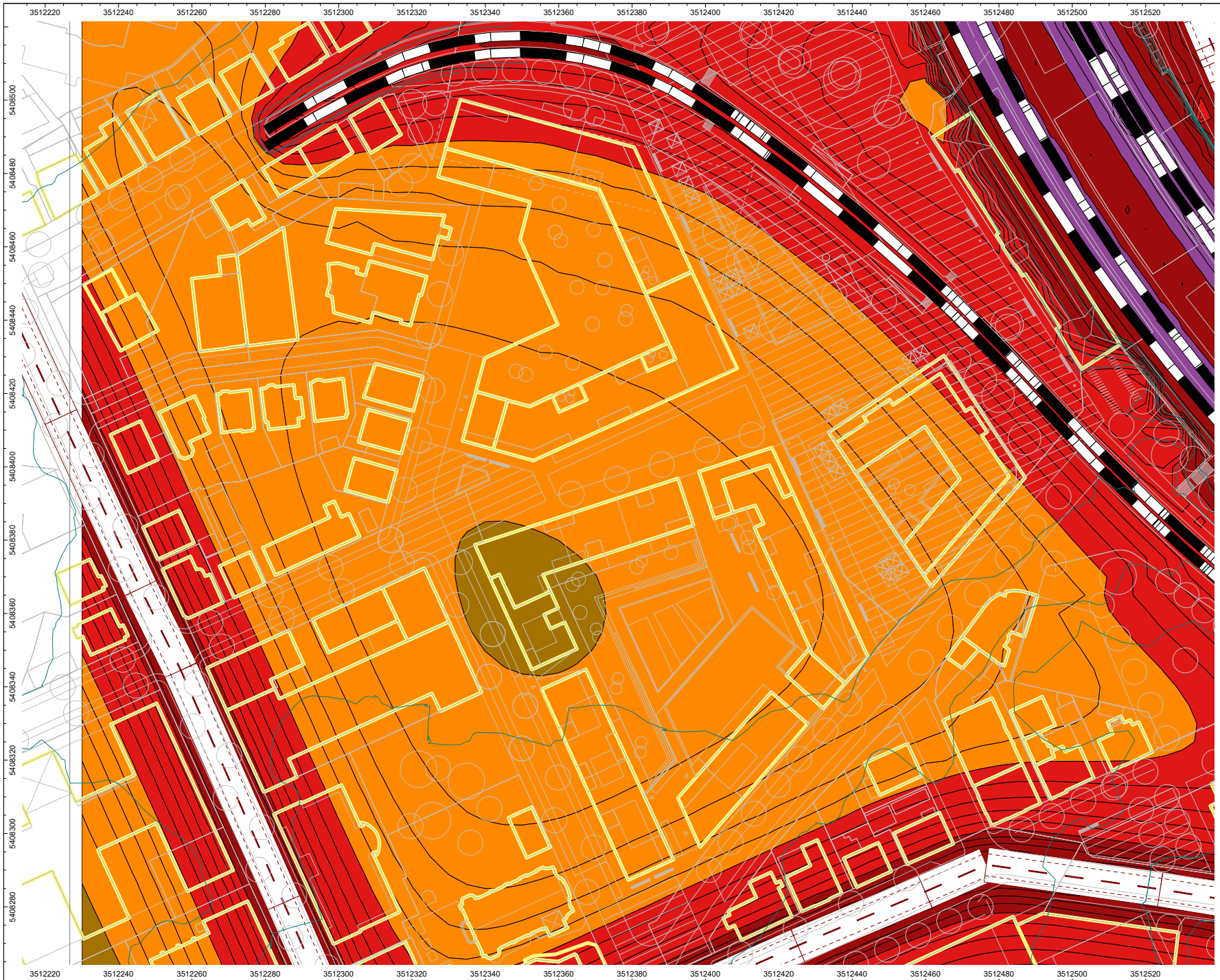
Maßstab 1:1000

Gutachten Nr. 14-002/27

Anlage 02-2

Schorndorf, 20. April 2016
2016_04_20_Verkehr derzeit h=16 m.cna

GERLINGER + MERKLE
Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik
Werderstraße 42 73614 Schorndorf
Tel.: 07181/939870 Fax: 07181/9398750



Legende

Projekt:

Quartier Am Wiener Platz
ehemaliges "Schoch-Areal"
Stuttgart-Feuerbach

Stand 04/2016

Auftraggeber:

Stadtplanungsamt Stuttgart
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Beurteilungspegel

...	≤ 35.0
35.0 < ...	≤ 40.0
40.0 < ...	≤ 45.0
45.0 < ...	≤ 50.0
50.0 < ...	≤ 55.0
55.0 < ...	≤ 60.0
60.0 < ...	≤ 65.0
65.0 < ...	≤ 70.0
70.0 < ...	≤ 75.0
75.0 < ...	≤ 80.0
80.0 < ...	

Höhe des Raster $h = 4$ m
über Gelände

Geräuschmissionen
Verkehr derzeit
nachts
ohne Gebäude

Maßstab 1:1000

Gutachten Nr. 14-002/27

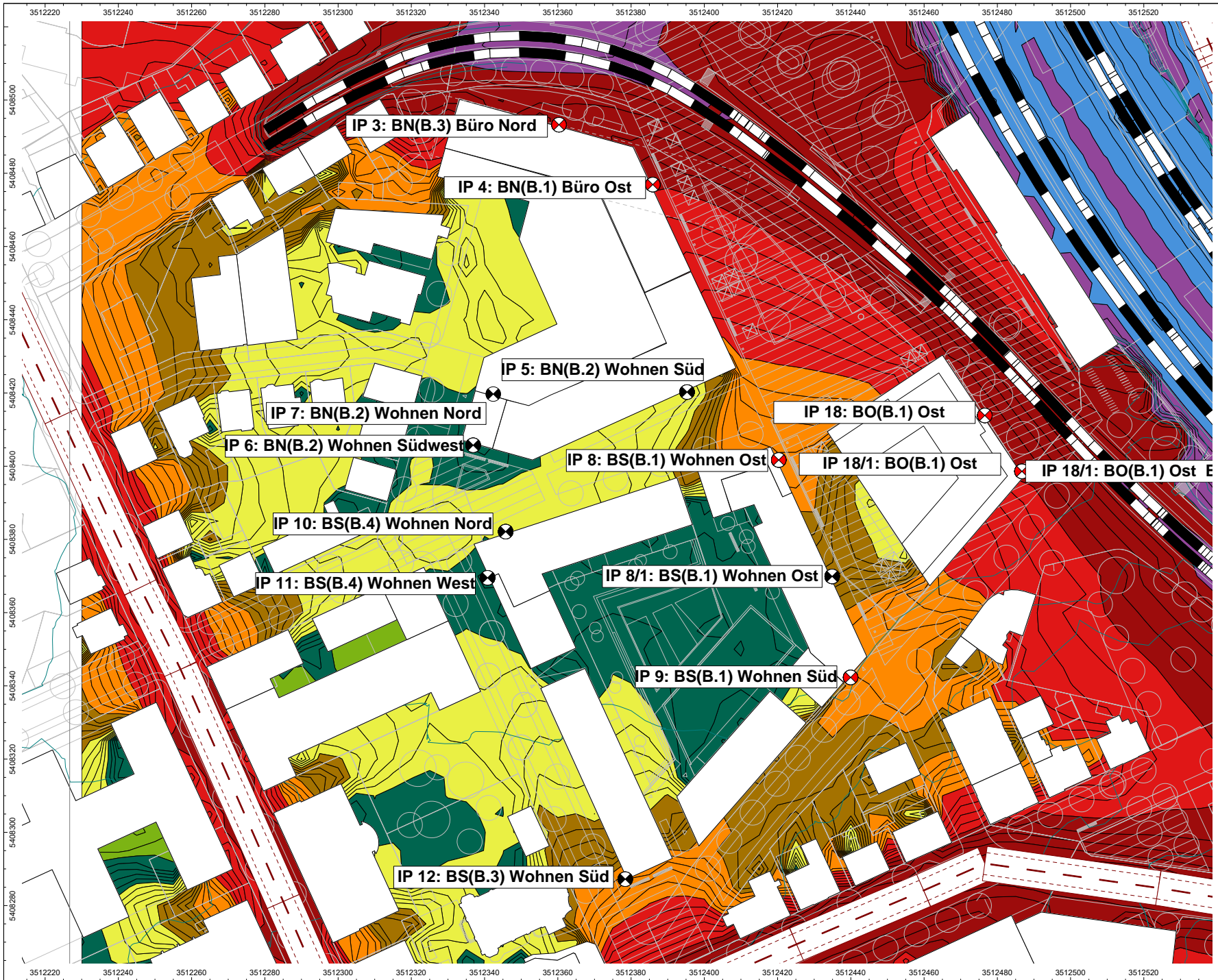
Anlage 02-3

Schorndorf, 20. April 2016

2016_04_20_Verkehr derzeit h=4 m ohne Gebäude.cna

GERLINGER + MERKLE

Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik
Werderstraße 42 73614 Schorndorf
Tel.: 07181/939870 Fax: 07181/9398750



Legende

Projekt:
 Quartier Am Wiener Platz
 ehemaliges "Schoch-Areal"
 Stuttgart-Feuerbach

Stand 04/2016

Auftraggeber:
 Stadtplanungsamt Stuttgart
 Eberhardstraße 10
 70173 Stuttgart

Beurteilungspegel

...	≤ 35.0
35.0 < ...	≤ 40.0
40.0 < ...	≤ 45.0
45.0 < ...	≤ 50.0
50.0 < ...	≤ 55.0
55.0 < ...	≤ 60.0
60.0 < ...	≤ 65.0
65.0 < ...	≤ 70.0
70.0 < ...	≤ 75.0
75.0 < ...	≤ 80.0
80.0 < ...	

Höhe des Raster h = 4 m
 über Gelände

Geräuschimmissionen
 Verkehr zukünftig
 tags

Maßstab 1:1000

Gutachten Nr. 14-002/27

Anlage 03-1

Schorndorf, 20. April 2016
2016_04_20_Verkehr zukünftig h = 4m.cna

GERLINGER + MERKLE
 Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik
 Werderstraße 42 73614 Schorndorf
 Tel.: 07181/939870 Fax: 07181/9398750



Legende

Projekt:

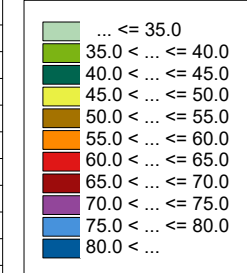
Quartier Am Wiener Platz
ehemaliges "Schoch-Areal"
Stuttgart-Feuerbach

Stand 04/2016

Auftraggeber:

Stadtplanungsamt Stuttgart
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Beurteilungspegel



Höhe des Raster $h = 16$ m
über Gelände

Geräuschimmissionen
Verkehr zukünftig
tags

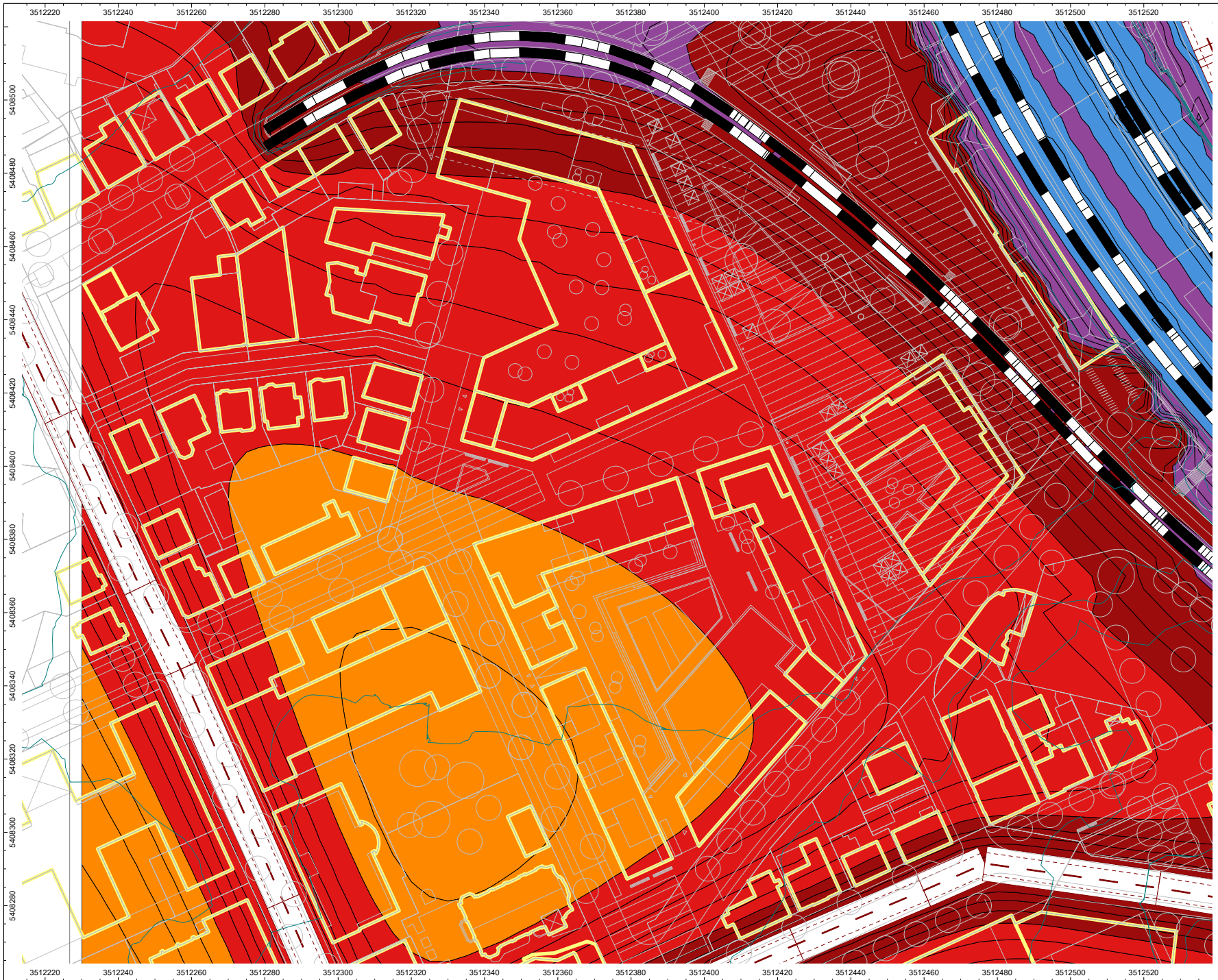
Maßstab 1:1000

Gutachten Nr. 14-002/27

Anlage 03-2

Schorndorf, 20. April 2016
2016_04_20_Verkehr zukünftig h = 16m.cna

GERLINGER + MERKLE
Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik
Werderstraße 42 73614 Schorndorf
Tel.: 07181/939870 Fax: 07181/9398750



Legende

Projekt:
 Quartier Am Wiener Platz
 ehemaliges "Schoch-Areal"
 Stuttgart-Feuerbach

Stand 04/2016

Auftraggeber:
 Stadtplanungsamt Stuttgart
 Eberhardstraße 10
 70173 Stuttgart

Beurteilungspegel

	... ≤ 35,0
	35,0 < ... ≤ 40,0
	40,0 < ... ≤ 45,0
	45,0 < ... ≤ 50,0
	50,0 < ... ≤ 55,0
	55,0 < ... ≤ 60,0
	60,0 < ... ≤ 65,0
	65,0 < ... ≤ 70,0
	70,0 < ... ≤ 75,0
	75,0 < ... ≤ 80,0
	80,0 < ...

Höhe des Raster $h = 4$ m
 über Gelände

Geräuschimmissionen
 Verkehr derzeit
 tags
 ohne Gebäude

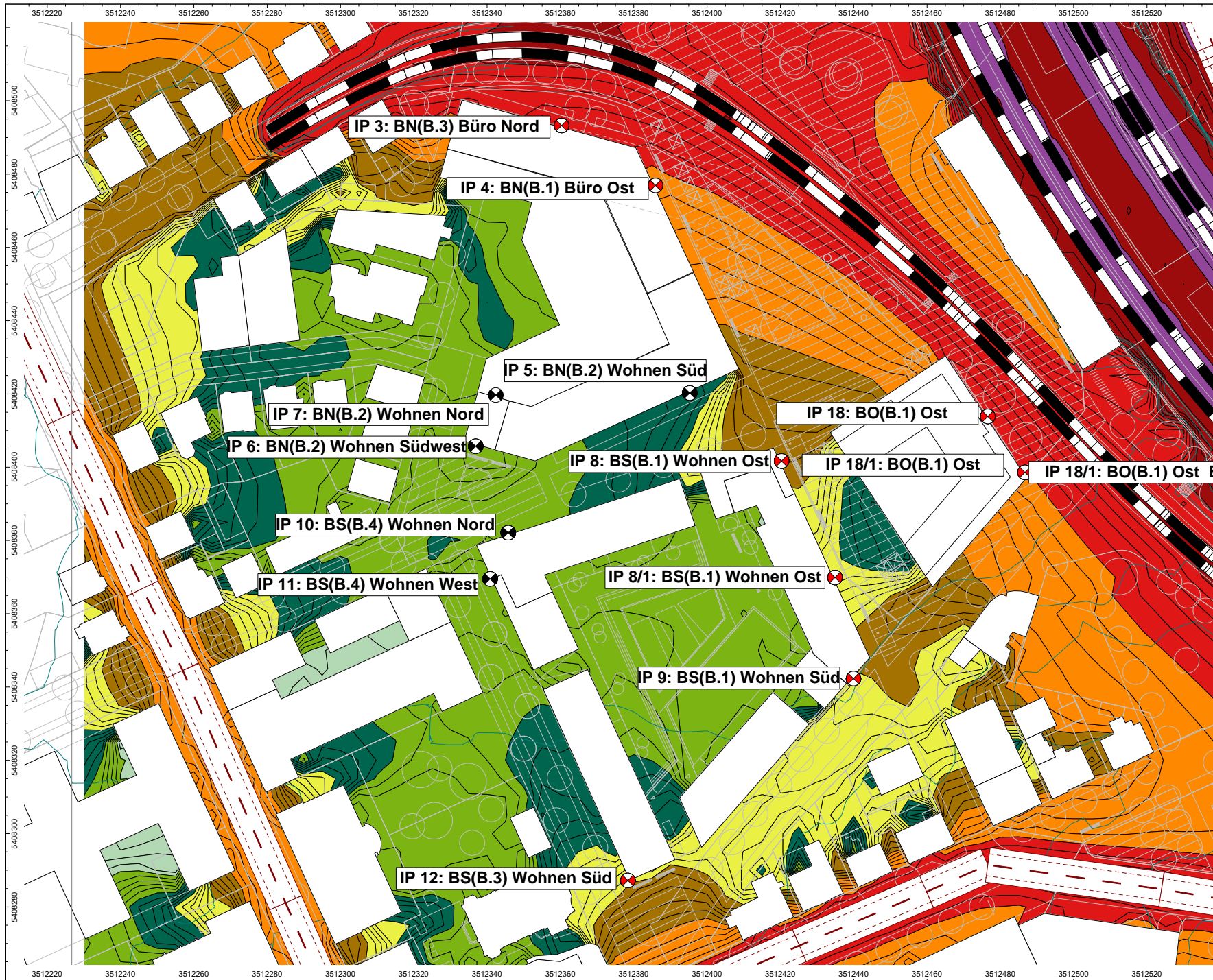
Maßstab 1:1000

Gutachten Nr. 14-002/27

Anlage 03-3

Schorndorf, 20. April 2016
2016_04_20_Verkehr zukünftig h = 4m ohne Gebäude.cna

GERLINGER + MERKLE
 Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik
 Werderstraße 42 73614 Schorndorf
 Tel.: 07181/939870 Fax: 07181/9398750



Legende

Projekt:

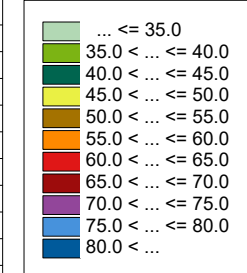
Quartier Am Wiener Platz
ehemaliges "Schoch-Areal"
Stuttgart-Feuerbach

Stand 04/2016

Auftraggeber:

Stadtplanungsamt Stuttgart
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Beurteilungspegel



Höhe des Raster $h = 4$ m
über Gelände

Geräuschimmissionen
Verkehr zukünftig
nachts

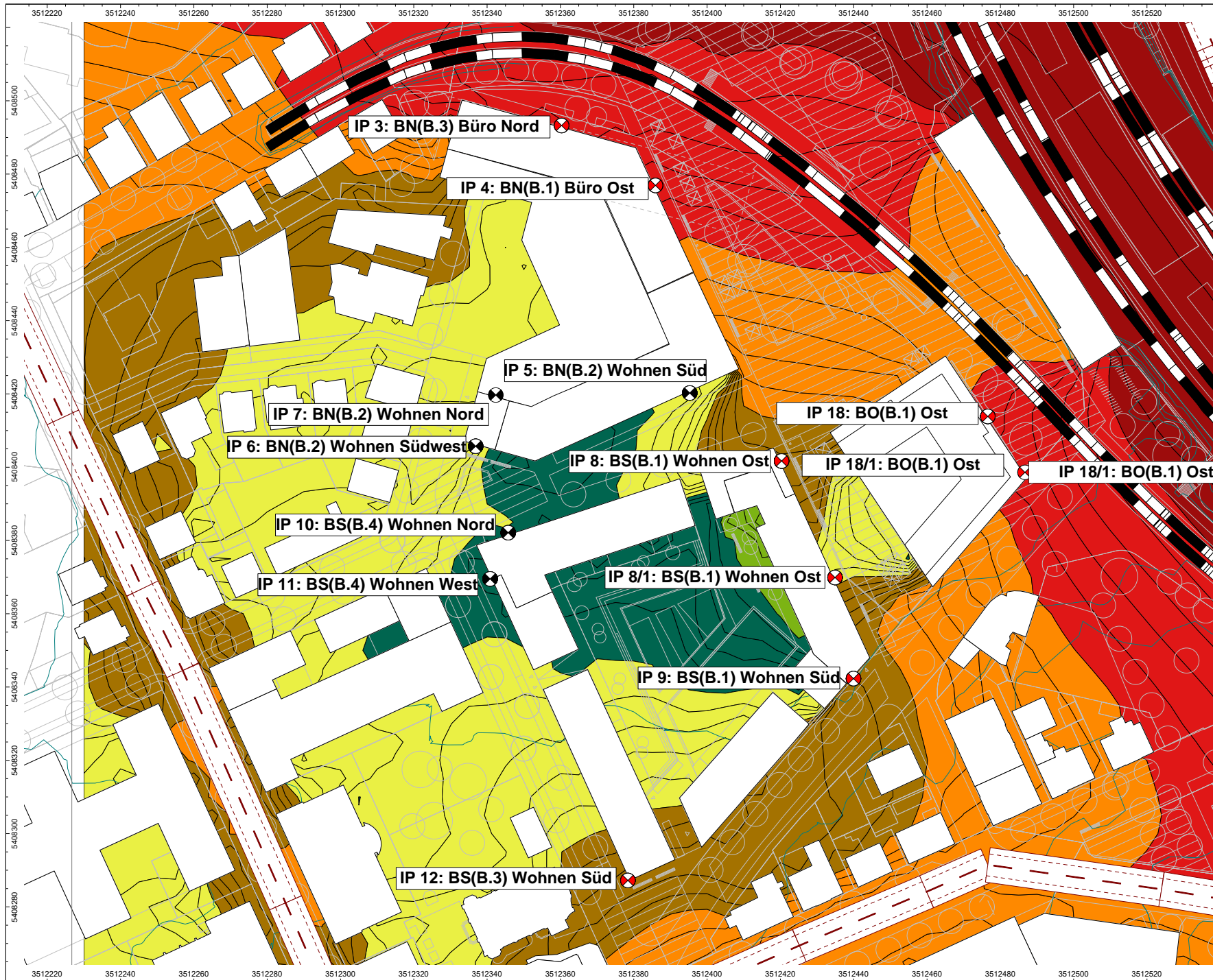
Maßstab 1:1000

Gutachten Nr. 14-002/27

Anlage 04-1

Schorndorf, 20. April 2016
2016_04_20_Verkehr zukünftig h = 4m.cna

GERLINGER + MERKLE
Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik
Werderstraße 42 73614 Schorndorf
Tel.: 07181/939870 Fax: 07181/9398750



Legende

Projekt:

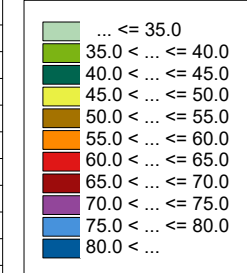
Quartier Am Wiener Platz
ehemaliges "Schoch-Areal"
Stuttgart-Feuerbach

Stand 04/2016

Auftraggeber:

Stadtplanungsamt Stuttgart
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Beurteilungspegel



Höhe des Raster $h = 16$ m
über Gelände

Geräuschimmissionen
Verkehr zukünftig
nachts

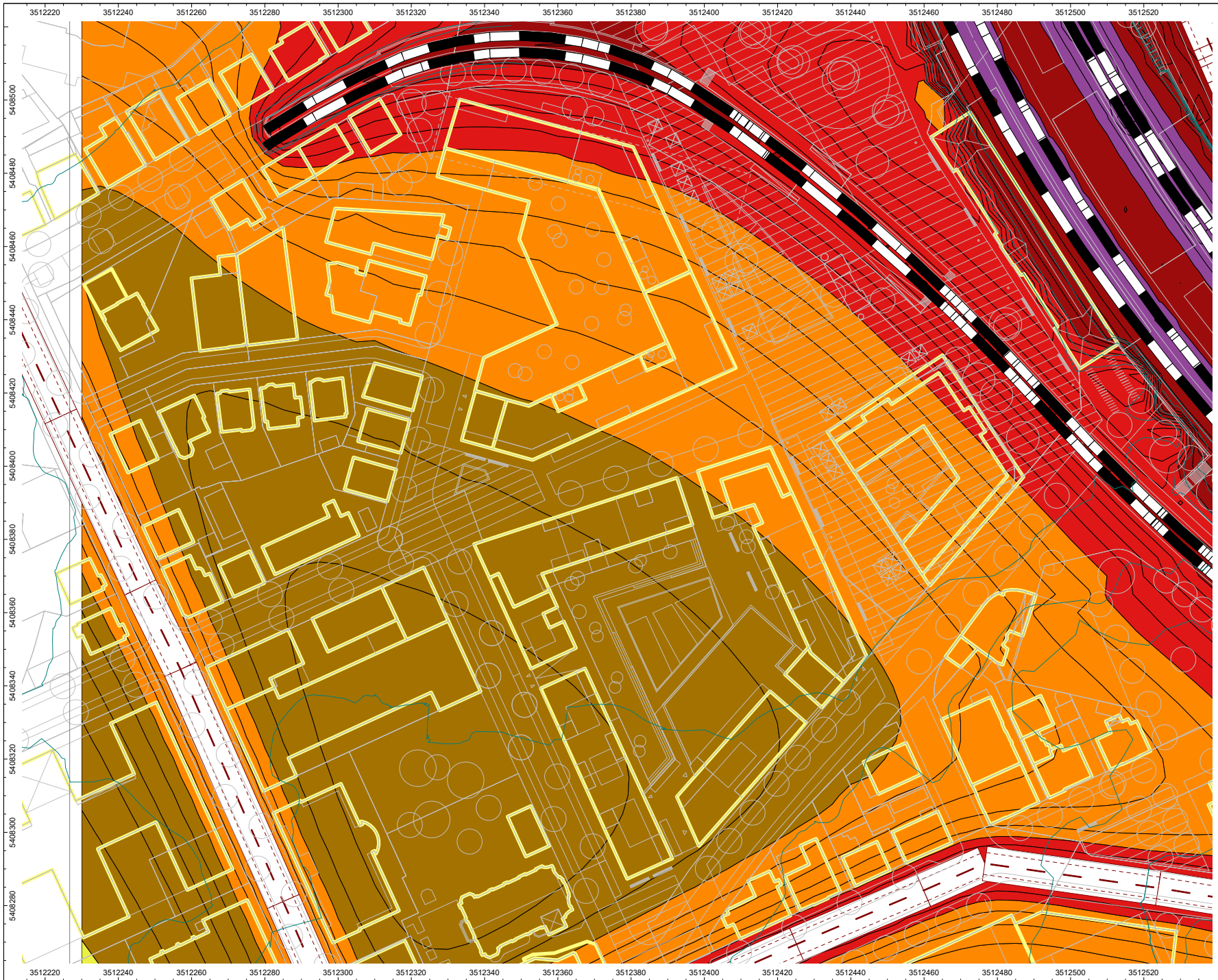
Maßstab 1:1000

Gutachten Nr. 14-002/27

Anlage 04-2

Schorndorf, 20. April 2016
2016_04_20_Verkehr zukünftig h = 16m.cna

GERLINGER + MERKLE
Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik
Werderstraße 42
73614 Schorndorf
Tel.: 07181/939870 Fax: 07181/9398750



Legende

Projekt:
 Quartier Am Wiener Platz
 ehemaliges "Schoch-Areal"
 Stuttgart-Feuerbach

Stand 04/2016

Auftraggeber:
 Stadtplanungsamt Stuttgart
 Eberhardstraße 10
 70173 Stuttgart

Beurteilungspegel

	... ≤ 35.0
	35.0 < ... ≤ 40.0
	40.0 < ... ≤ 45.0
	45.0 < ... ≤ 50.0
	50.0 < ... ≤ 55.0
	55.0 < ... ≤ 60.0
	60.0 < ... ≤ 65.0
	65.0 < ... ≤ 70.0
	70.0 < ... ≤ 75.0
	75.0 < ... ≤ 80.0
	80.0 < ...

Höhe des Raster $h = 4$ m
 über Gelände

Geräuschimmissionen
 Verkehr derzeit
 nachts
 ohne Gebäude

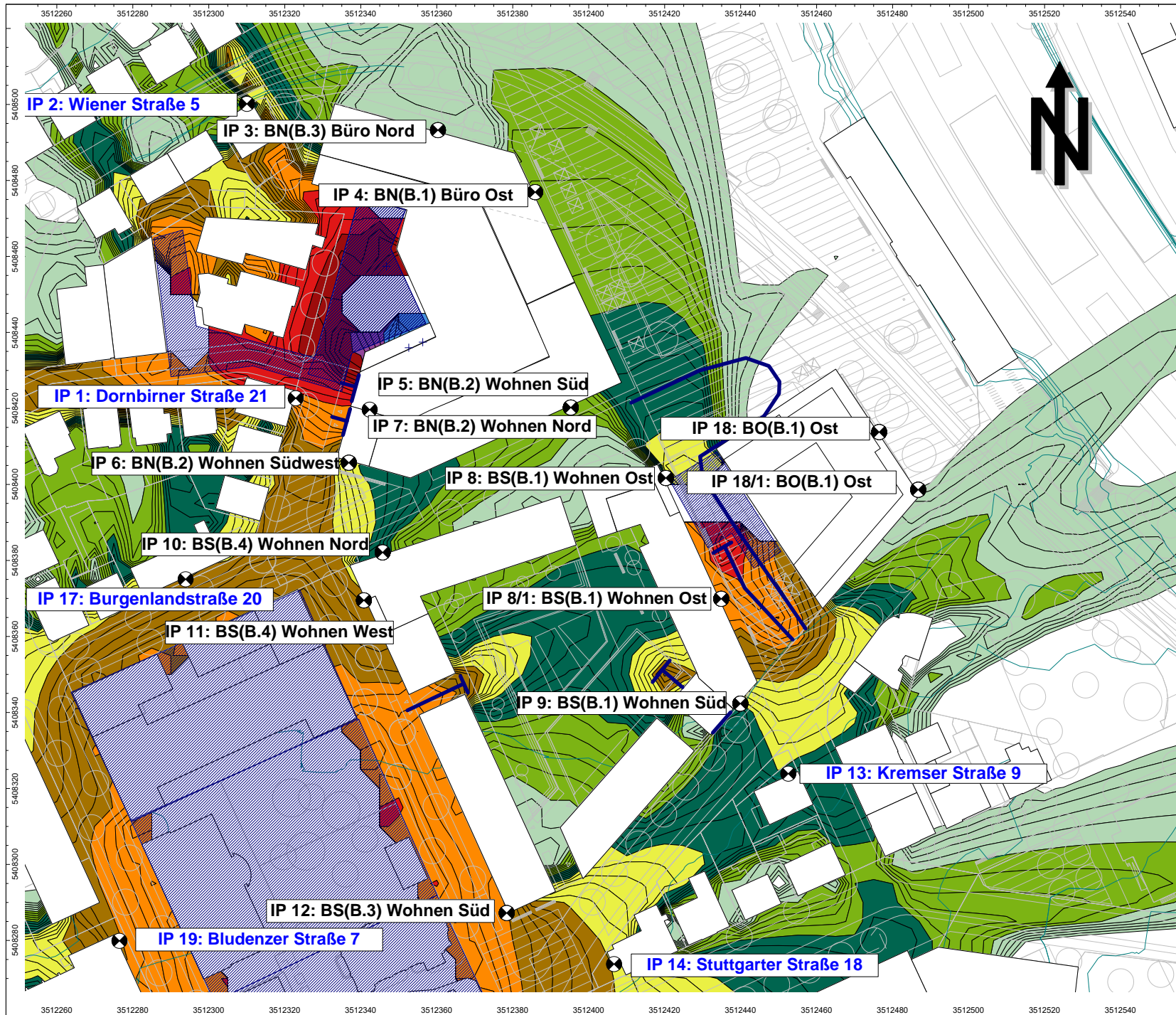
Maßstab 1:1000

Gutachten Nr. 14-002/27

Anlage 04-3

Schorndorf, 20. April 2016
2016_04_20_Verkehr zukünftig h = 4m ohne Gebäude.cna

GERLINGER + MERKLE
 Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik
 Werderstraße 42 73614 Schorndorf
 Tel.: 07181/939870 Fax: 07181/9398750



Legende

Projekt:

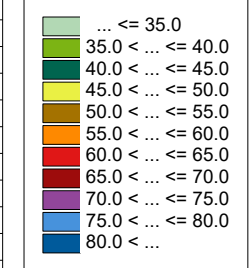
Quartier Am Wiener Platz
ehemaliges "Schoch-Areal"
Stuttgart-Feuerbach

Stand 04/2016

Auftraggeber:

Stadtplanungsamt Stuttgart
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Beurteilungspegel



Höhe des Rasters $h = 4$ m
über Gelände

Geräuschmissionen
Variante Verladung Post
Gewerbe tags

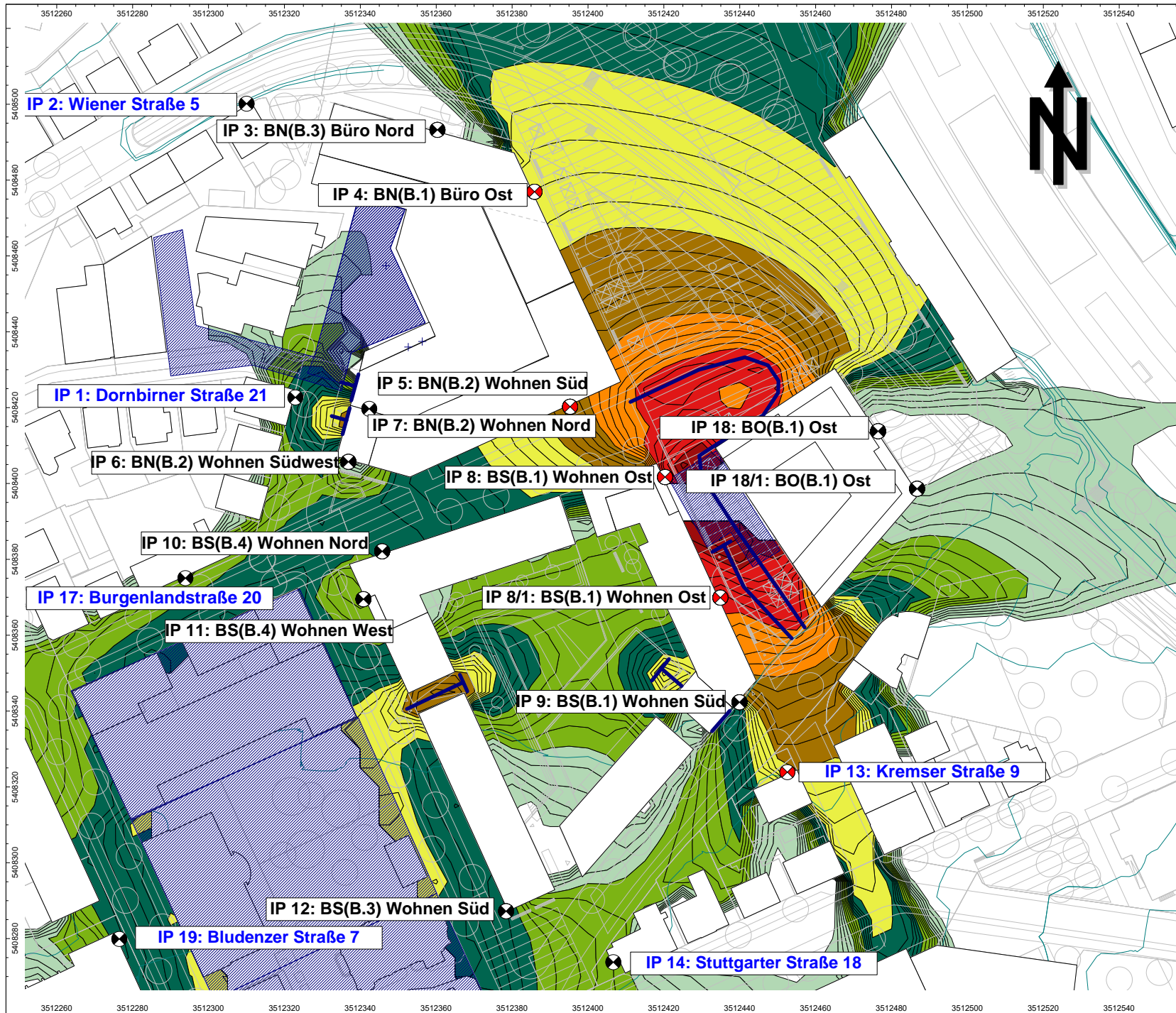
Maßstab 1:1000

Gutachten Nr. 14-002/27

Anlage 05

Schorndorf, 20. April 2016
2016_04_04_Gewerbe Post Verladung.cna

GERLINGER + MERKLE
Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik
Werderstraße 42 73614 Schorndorf
Tel.: 07181/939870 Fax: 07181/9398750



Legende

Projekt:

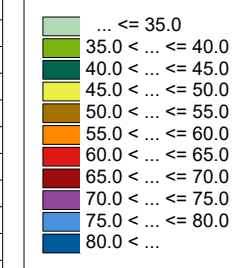
Quartier Am Wiener Platz
ehemaliges "Schoch-Areal"
Stuttgart-Feuerbach

Stand 04/2016

Auftraggeber:

Stadtplanungsamt Stuttgart
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Beurteilungspegel



Höhe des Rasters $h = 4 \text{ m}$
über Gelände

Geräuschmissionen
Variante Verladung Post
Gewerbe nachts

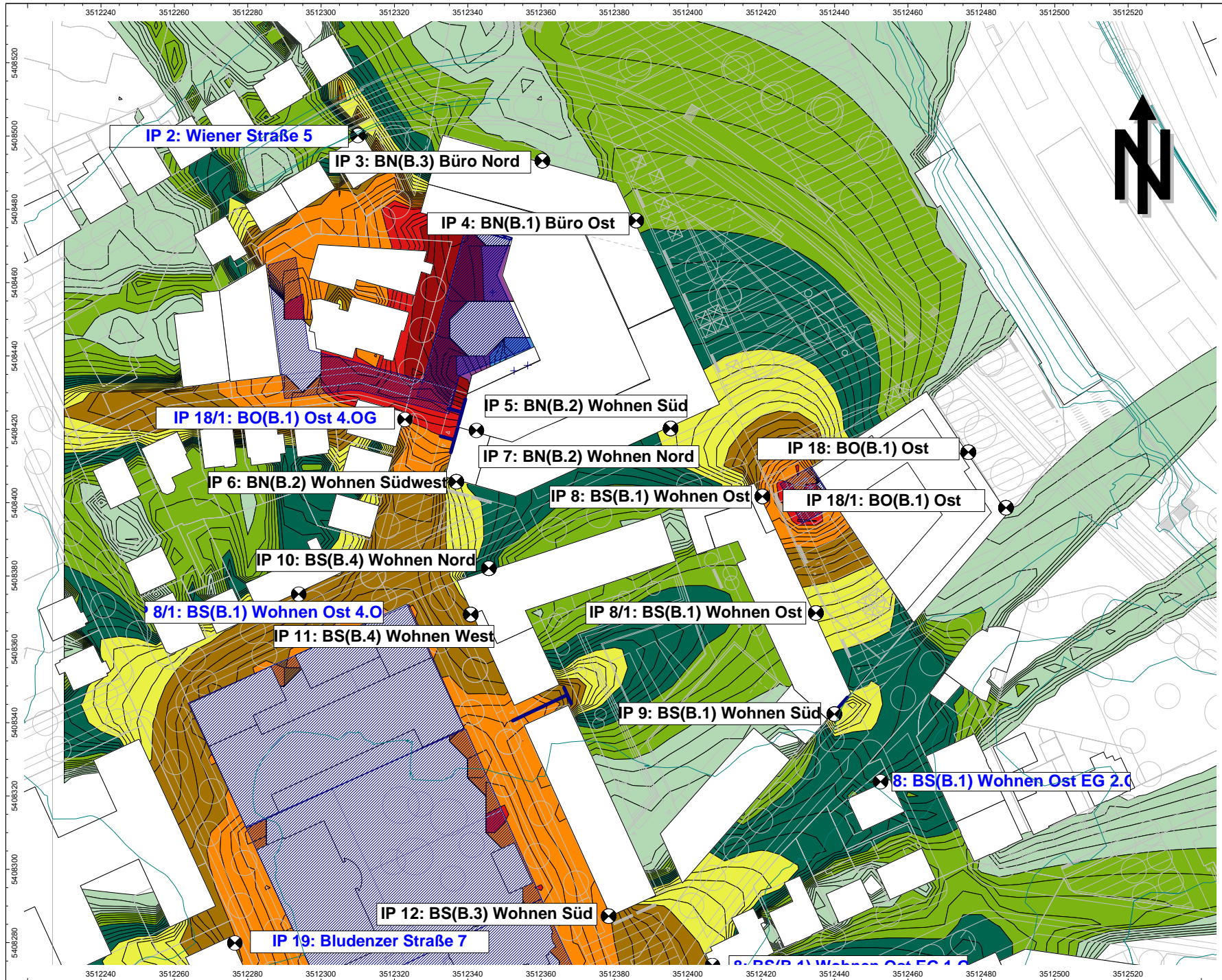
Maßstab 1:1000

Gutachten Nr. 14-002/27

Anlage 06

Schorndorf, 20. April 2016
2016_04_04_Gewerbe Post Verladung.cna

GERLINGER + MERKLE
Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik
Werderstraße 42 73614 Schorndorf
Tel.: 07181/939870 Fax: 07181/9398750



Legende

Projekt:
 Quartier Am Wiener Platz
 ehemaliges "Schoch-Areal"
 Stuttgart-Feuerbach

Stand 04/2016

Auftraggeber:
 Stadtplanungsamt Stuttgart
 Eberhardstraße 10
 70173 Stuttgart

Beurteilungspegel

...	≤ 35,0
35,0 < ...	≤ 40,0
40,0 < ...	≤ 45,0
45,0 < ...	≤ 50,0
50,0 < ...	≤ 55,0
55,0 < ...	≤ 60,0
60,0 < ...	≤ 65,0
65,0 < ...	≤ 70,0
70,0 < ...	≤ 75,0
75,0 < ...	≤ 80,0
80,0 < ...	

Höhe des Rasters h = 4 m
 über Gelände

Geräuschmissionen
 Variante Außenbewertung
 Wiener Straße 1
 tags

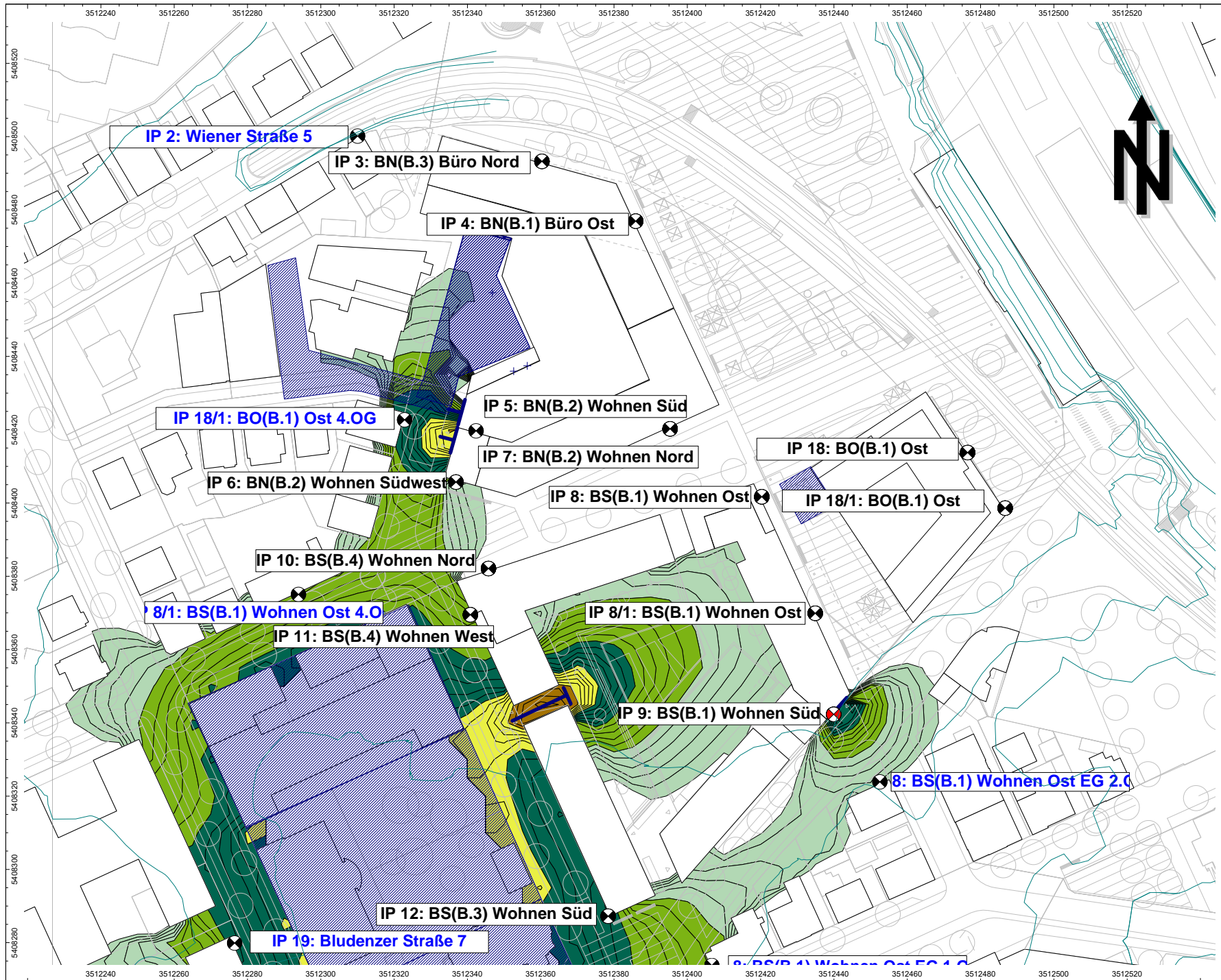
Maßstab 1:1000

Gutachten Nr. 14-002/27

Anlage 07

Schorndorf, 20. April 2016
2016_04_20_Gewerbe Post Cafe.cna

GERLINGER + MERKLE
 Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik
 Werderstraße 42 73614 Schorndorf
 Tel.: 07181/939870 Fax: 07181/9398750



Legende

Projekt:

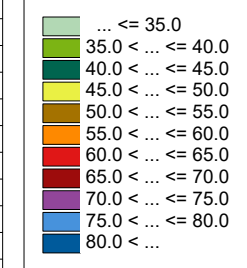
Quartier Am Wiener Platz
ehemaliges "Schoch-Areal"
Stuttgart-Feuerbach

Stand 04/2016

Auftraggeber:

Stadtplanungsamt Stuttgart
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Beurteilungspegel



Höhe des Rasters $h = 4 \text{ m}$
über Gelände

Geräuschmissionen
Variante Außenbewertung
Wiener Straße 1
nachts

Maßstab 1:1000

Gutachten Nr. 14-002/27

Anlage 08

Schorndorf, 20. April 2016
2016_04_20_Gewerbe Post Cafe.cna

GERLINGER + MERKLE
Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik
Werderstraße 42 73614 Schorndorf
Tel.: 07181/939870 Fax: 07181/9398750

GERLINGER + MERKLE · Werderstraße 42 · 73614 Schorndorf

Stadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Eberhardstraße 10

70173 Stuttgart

BAUPHYSIK
SCHALLSCHUTZ
SACHVERSTÄNDIGE
VMPA Schallschutz -
Prüfstelle nach DIN 4109
Messstelle für Geräusche
nach §§ 26, 28 BImSchG
Beratende Ingenieure
Ingenieurkammer Baden-Württemberg

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Telefon Name	Datum
	17-113	-30; Merkle Merkle@g-m-gmbh.de	28. Juli 2017

Quartier am Wiener Platz am Bahnhof Stuttgart-Feuerbach Geräuschimmissionen durch Betrieb am Gebäude BO(B.1)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie mit [REDACTED] Amt für Umweltschutz, besprochen, übersenden wir Ihnen die ergänzenden Berechnungen zu den Geräuschimmissionen durch die geplanten Aktivitäten im Bereich des Gebäudes BO(B.1).

1 Berechnungsgrundlagen

Folgende Aktivitäten wurden untersucht:

- LKW-Anlieferung
- Anlieferung Sprinter
- 17 Stellplätze mit 2 Wechsel am Tag
- Außengastronomie
- Tiefgarage
- Lüftungsanlage (gemessen 76 dB(A) in 1 m Entfernung incl. Richtwirkung)

Hierzu wurden folgende Schallquellen untersucht:

KSK IBAN: DE43 6025 0010 0005 2169 16
BIC: SOLADES1 WBN
Volksbank IBAN: DE61 6009 0100 0017 5200 02
BIC: VOBADESS

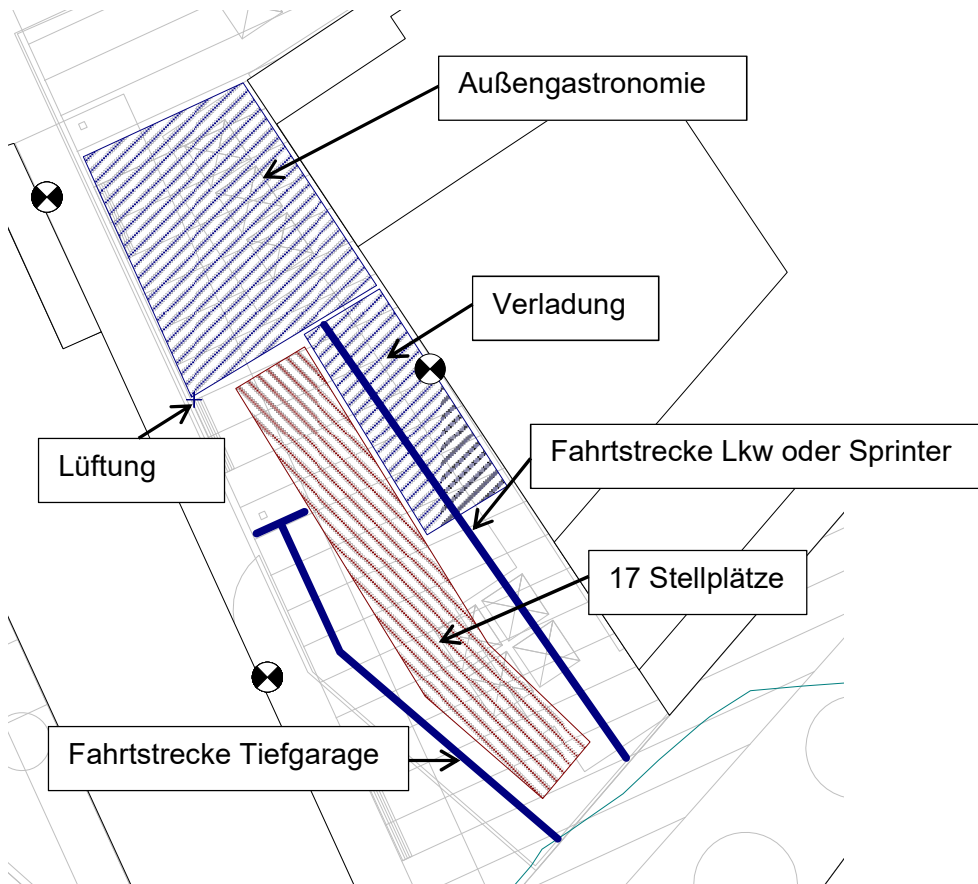
Kreissparkasse Schorndorf (BLZ 602 500 10) 5 216 916
Volksbank Stuttgart eG (BLZ 600 901 00) 17 520 002

Sitz und Amtsgericht Stuttgart
HRB 281442 · Geschäftsführer:
Helmut Gerlinger, Dieter Merkle

GERLINGER + MERKLE
Ingenieurgesellschaft
für Akustik und Bauphysik mbH
Werderstraße 42 · 73614 Schorndorf

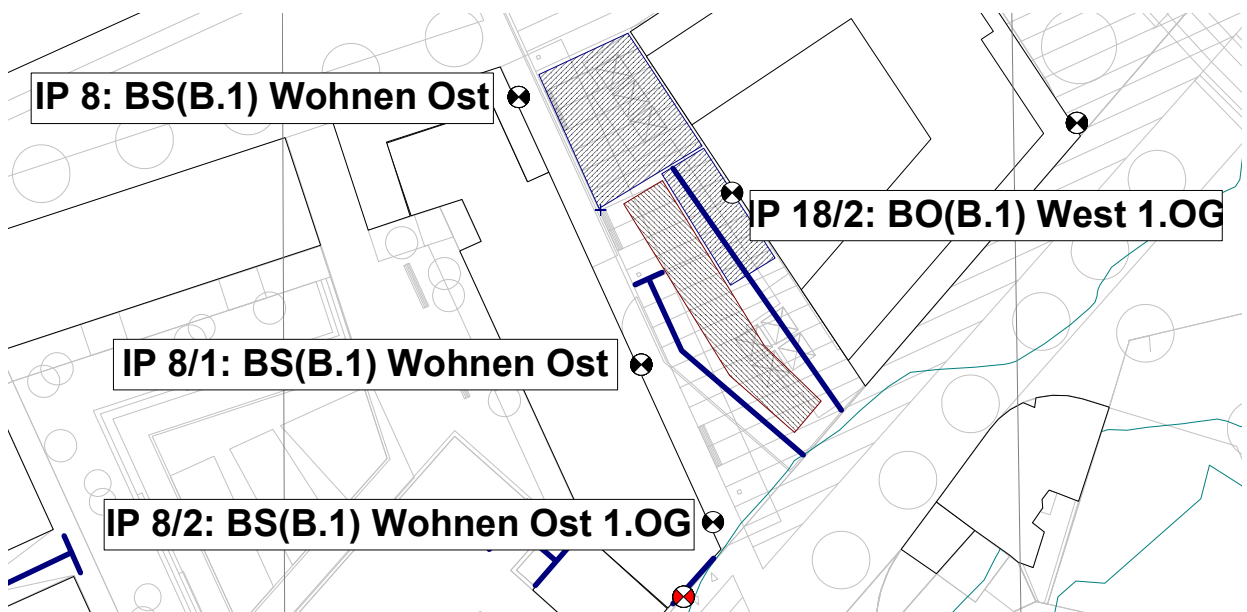
Telefon (0 71 81) 9 39 87 - 0
Telefax (0 71 81) 9 39 87 - 50
eMail: info@g-m-gmbh.de
Internet: www.g-m-gmbh.de

Abbildung 1: Lage der Schallquellen



Folgende Immissionsorte wurden untersucht. Die Höhe der Immissionsorte beträgt stets $h = 6,25$ m (entsprechend 1. OG).

Abbildung 2: Lage der Immissionsorte



2 Geräuschemissionen

Für die Schallquellen wurden folgende Emissionsansätze gewählt:

LKW-Anlieferung (Fahrt)

Art der Schallquelle:	bewegte Punktschallquelle
Schallleistungspegel:	$L_{WA} = 105 \text{ dB(A)}$
Länge der Schallquelle:	35 m (die Schallquelle wird 2 x je Fahrzeug befahren wegen Ein – und Ausfahrt)
Fahrtgeschwindigkeit:	10 km/h

Verladung

Art der Schallquelle:	Flächenschallquelle
Schallleistungspegel:	$L_{WA} = 99 \text{ dB(A)}$
Einwirkdauer:	10 Minuten je LKW

Auslieferung mit Sprinter

Art der Schallquelle:	bewegte Punktschallquelle
Schallleistungspegel:	$L_{WA} = 93 \text{ dB(A)}$
Länge der Schallquelle:	35 m (die Schallquelle wird 2 x je Fahrzeug befahren wegen Ein – und Ausfahrt)
Fahrtgeschwindigkeit:	10 km/h

Parkplatz

Berechnungsart:	Parkplatzlärmstudie 2007
Anzahl der Stellplätze:	12
Stellplatzwechsel:	tags 2 Stück (entsprechend 4 Bewegungen) nachts 1 Bewegung je Stellplatz in der lautesten Stunde
Zuschlag für Parkplatzart:	4 dB (P+R Parkplatz incl. Impulzzuschlag)

Außengastronomie

Anzahl Sitzplätze:	40 (Annahme)
Sprachpegel:	angehoben ($L_{WA,eq} = 70 \text{ dB(A)}$)
Schallleistungspegel:	$L_{WA} = 86,7 \text{ dB(A)}$ incl. Impulzzuschlag
Nutzungsdauer:	6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr

Lüftung TG

Schallleistungspegel:	$L_{WA} = 84 \text{ dB(A)}$
Einwirkzeit:	0 ⁰⁰ - 24 ⁰⁰ Uhr

Tiefgaragen Zufahrt

Anzahl der Stellplätze:	37
Stellplatzwechsel:	tags 45,6 Bewegungen insgesamt nachts 12,5 Bewegung in der lautesten Stunde
Art der Schallquelle:	bewegte Punktschallquelle
Schallleistungspegel:	$L_{WA} = 93 \text{ dB(A)}$
Länge der Schallquelle:	28 m
Fahrtgeschwindigkeit:	10 km/h
Schallleistungspegel Tor:	tags $L_{WA} = 66,6 \text{ dB(A)}$ nachts $L_{WA} = 61,0 \text{ dB(A)}$ (gemäß Gutachten vom 20.4.2016)

3 Geräuschimmissionen

Basierend auf den genannten Ansätzen ergeben sich folgende Geräuschimmissionen an den untersuchten Immissionsorten.

3.1 Tags**Tabelle 1: Immissionspegel tags**

Schallquelle	Immissionsort			
	IP 8	IP 8/1	IP 8/2	IP 18/2
LKW-Fahrt (1 Lkw)	44,5 dB(A)	49,3 dB(A)	46,2 dB(A)	53,4 dB(A)
Verladung (1 Fahrzeug)	54,2 dB(A)	56,8 dB(A)	51,6 dB(A)	64,5 dB(A)
Sprinter (1 Fahrzeug)	32,5 dB(A)	37,3 dB(A)	38,2 dB(A)	41,4 dB(A)
Parkplatz	34,8 dB(A)	41,3 dB(A)	36,8 dB(A)	41,1 dB(A)
Außengastronomie	57,1 dB(A)	49,3 dB(A)	44,6 dB(A)	54,3 dB(A)
Tiefgaragen Zufahrt	40,5 dB(A)	53,5 dB(A)	46,1 dB(A)	48,2 dB(A)
Tor Tiefgarage	23,0 dB(A)	46,4 dB(A)	35,8 dB(A)	47,2 dB(A)
Lüftung	45,3 dB(A)	51,0 dB(A)	44,8 dB(A)	50,4 dB(A)

Aus den in Tabelle 1 beschriebenen Geräuschimmissionen ergeben sich für den geplanten Betrieb mit 5 LKW-Verladungen und 10 Fahrten mit Lieferwagen (Sprinter) folgende Beurteilungspegel. Für die Verladung der Post in die Lieferwagen wurde kein Ansatz getroffen, da diese Verladungen während der Messungen per Hand erfolgten.

Tabelle 2: Teilbeurteilungspegel tags für die Schallquellen im Bereich Gebäude BO (B.1)

Schallquelle	Immissionsort			
	IP 8	IP 8/1	IP 8/2	IP 18/1
LKW-Fahrt (5 Lkw)	39,5 dB(A)	44,3 dB(A)	41,1 dB(A)	48,8 dB(A)
Verladung (5 Fahrzeuge)	49,1 dB(A)	51,8 dB(A)	46,6 dB(A)	59,4 dB(A)
Sprinter (10 Fahrzeuge)	30,5 dB(A)	35,3 dB(A)	36,2 dB(A)	39,4 dB(A)
Parkplatz	37,5 dB(A)	44,1 dB(A)	39,8 dB(A)	43,8 dB(A)
Außengastronomie	57,1 dB(A)	49,3 dB(A)	44,6 dB(A)	54,3 dB(A)
Tiefgaragen Zufahrt	40,5 dB(A)	53,5 dB(A)	46,1 dB(A)	48,2 dB(A)
Tor Tiefgarage	23,0 dB(A)	46,4 dB(A)	35,8 dB(A)	47,2 dB(A)
Lüftung	45,3 dB(A)	51,0 dB(A)	44,8 dB(A)	50,4 dB(A)
Summe	58,2 dB(A)	58,4 dB(A)	52,5 dB(A)	61,7 dB(A)

Die Immissionsorte mit einer Überschreitung des städtebaulichen Orientierungswerts für ein Mischgebiet sind rot hinterlegt.

3.2 Nachts**Tabelle 3: Teilbeurteilungspegel nachts für die Schallquellen im Bereich Gebäude BO (B.1)**

Schallquelle	Immissionsort			
	IP 8	IP 8/1	IP 8/2	IP 18/1
LKW-Fahrt (5 Lkw)	-	-	-	-
Verladung (5 Fahrzeuge)	-	-	-	-
Sprinter (10 Fahrzeuge)	-	-	-	-
Parkplatz	40,8 dB(A)	47,3 dB(A)	42,8 dB(A)	47,2 dB(A)
Außengastronomie	-	-	-	-
Tiefgaragen Zufahrt	35,7 dB(A)	48,5 dB(A)	41,4 dB(A)	34,9 dB(A)
Tor Tiefgarage	18,1 dB(A)	41,5 dB(A)	30,9 dB(A)	27,9 dB(A)
Lüftung	45,3 dB(A)	51,0 dB(A)	44,8 dB(A)	50,4 dB(A)
Summe	47,0 dB(A)	54,2 dB(A)	48,1 dB(A)	52,2 dB(A)

Die Immissionsorte mit einer Überschreitung des städtebaulichen Orientierungswerts für ein Mischgebiet sind rot hinterlegt.

3.3 Spitzenpegel

Durch das Türenschiagen (Schalleistungspegel $L_{wA} = 99$ dB(A)) auf dem Parkplatz und im Bereich der Lkw-Verladung werden folgende Spitzenpegel an den Immissionsorten erreicht.

Tabelle 4: Teilbeurteilungspegel nachts für die Schallquellen im Bereich Gebäude BO (B.1)

Spitzenpegel	Immissionsort			
	IP 8	IP 8/1	IP 8/2	IP 18/1
Türenschiagen	49,9 dB(A)	56,5 dB(A)	49,9 dB(A)	51,7 dB(A)

Die Prognose ergibt, dass die zulässigen Spitzenpegel tags und nachts eingehalten werden.

4 Zusammenfassung

Für das Quartier am Wienerplatz wurde mit Datum vom 20. April 2016 das schalltechnische Gutachten Nr. 14-002/27 erstellt. Aufgrund verschiedener Planungsalternativen wurden für den Bereich zwischen den Baufeldern BS und BO ergänzende Untersuchungen erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in vorliegendem Schreiben dargestellt.

Die Prognose zeigt, dass die Verladung von Post-LKWs bei einem Fahrzeugaufkommen von 5 Lkw täglich zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes nach TA-Lärm für den Tag am Gebäude BO(B.1) führt. Ebenfalls kritisch ist ein geplanter Parkplatz mit 12 Stellplätzen. Die Nutzung dieses Parkplatzes führt an allen untersuchten Immissionsorten nachts zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes nach TA-Lärm.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben

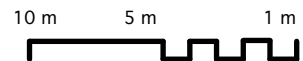
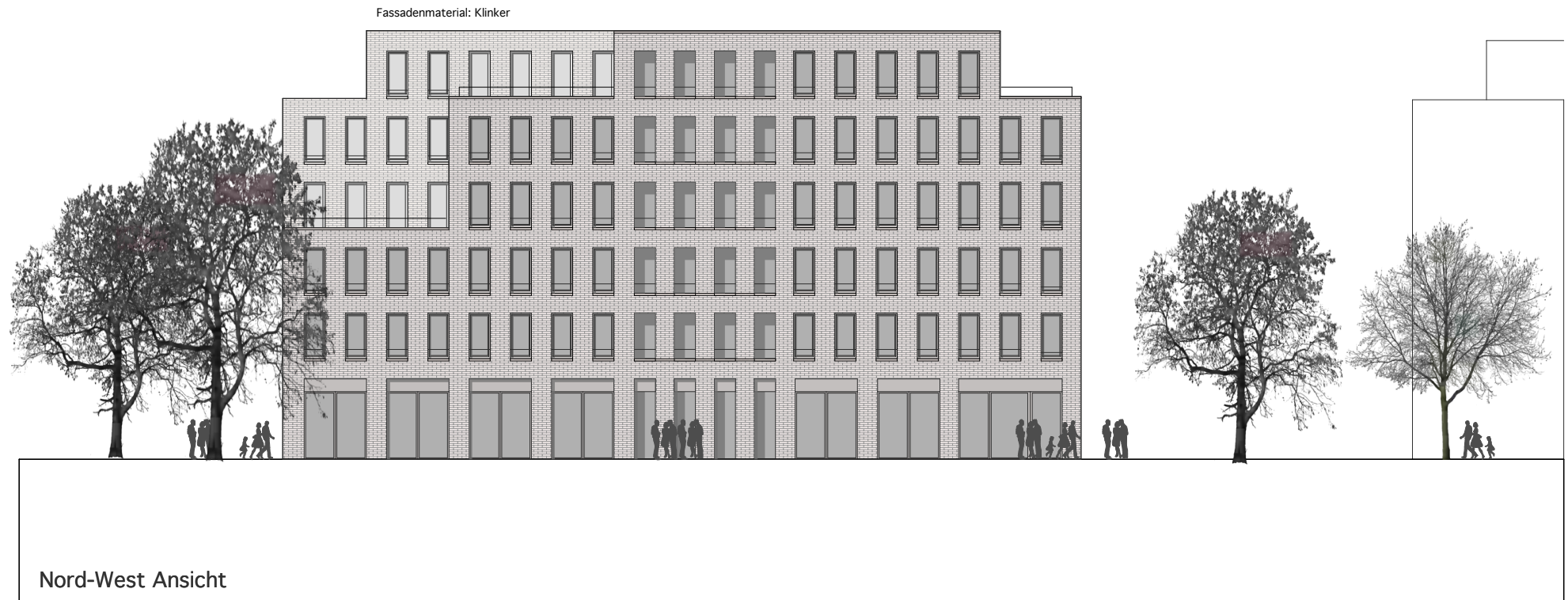
Mit freundlichen Grüßen



D. Merkle

Anlage 6

Widerker & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co. KG
Lautenschlagerstr. 23
70173 Stuttgart



Anlage 6: Planfall A
Planungskonzept Neubau Wohn- und Geschäftshaus Wiener Platz, Vorentwurf

Nord-West Ansicht
M. 1:200
Planungsstand: 18.8.2017

THOMAS SCHÖLER ARCHITECTEN
4000 TOR ARCHITECTS AND STRATEGISTS

Address: 70372 Stuttgart, Germany | Tel: +49 (0) 71 41 93 100-0 | Fax: +49 (0) 71 41 93 100-100 | Email: info@tsa-stuttgart.de | www.tsa-stuttgart.de

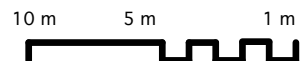
Anlage 6

Widerker & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co. KG
Lautenschlagerstr. 23
70173 Stuttgart

Fassadenmaterial: Klinker



Nord-Ost Ansicht



Anlage 6: Planfall A
Planungskonzept Neubau Wohn- und Geschäftshaus Wiener Platz, Vorentwurf

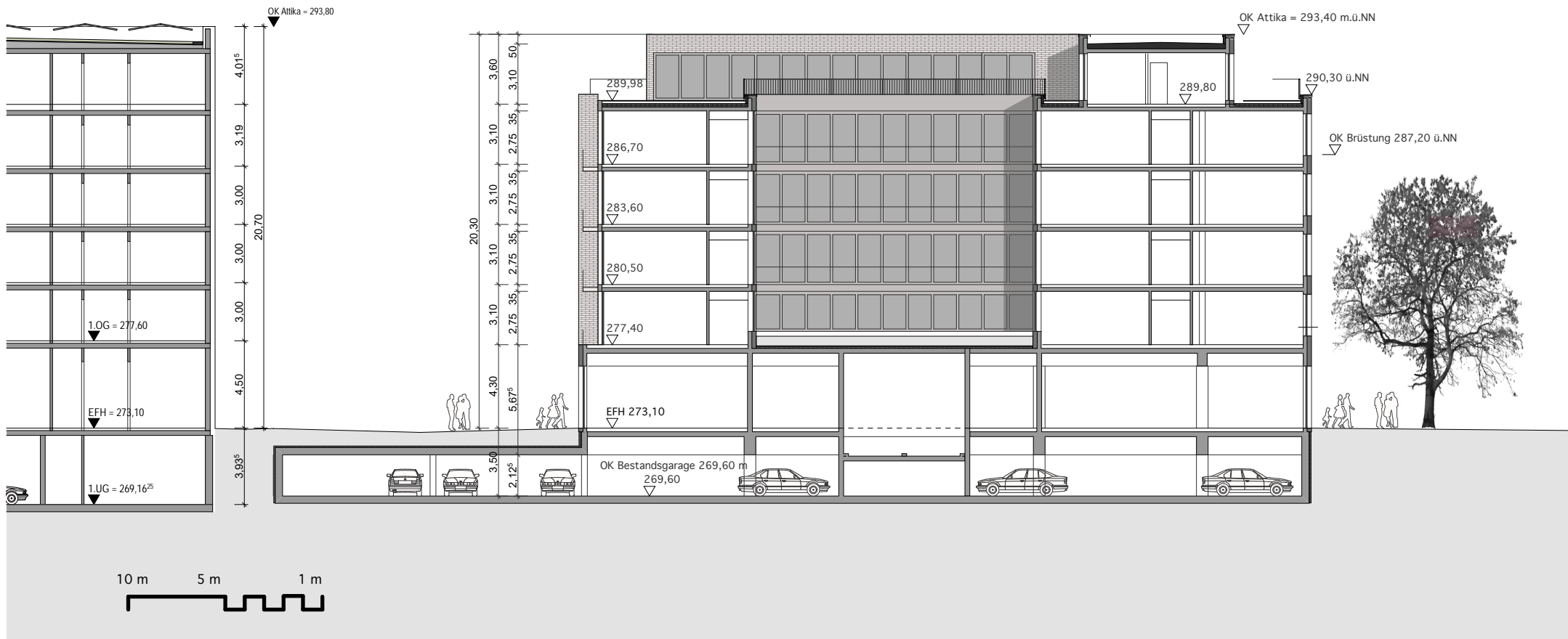
Nord-Ost Ansicht
M. 1:200
Planungsstand: 18.8.2017

THOMAS SCHÖLER ARCHITECTEN
2000 100 ARCHITECTS AND PLANNERS

Architekten | 70372 Stuttgart | Tel. 07141 95 130-00 | Fax +49
07141 95 130-10 | www.schoeler-architekten.de

Anlage 6

Widerker & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co. KG
Lautenschlagerstr. 23
70173 Stuttgart



Anlage 6: Planfall A
Planungskonzept Neubau Wohn- und Geschäftshaus Wiener Platz, Vorentwurf

Schnitt
M. 1:200
Planungsstand: 18.8.2017

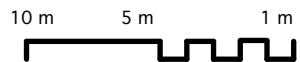
THOMAS SCHÖLER ARCHITECTEN
4000 THE ARCHITECTS AND INTERIORS

Architekten AG, 70372 Stuttgart, Tel. 07141 99 999 - 40, Fax +49
07141 99 999 - 40, www.thomas-scholer-architekten.de

Anlage 6

Widerker & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co. KG
Lautenschlagerstr. 23
70173 Stuttgart

Fassadenmaterial: Klinker



Anlage 6: Planfall A
Planungskonzept Neubau Wohn- und Geschäftshaus Wiener Platz, Vorentwurf

Süd-West Ansicht
M. 1:200
Planungsstand: 18.8.2017

THOMAS SCHÖLER ARCHITECTEN
4000 TOR ARCHITECTS AND PLANNERS

Address: 70372 Stuttgart, Germany | Tel: +49 (0) 71 41 14 100 | Fax: +49 (0) 71 41 14 101 | Email: info@tsa-architekten.de



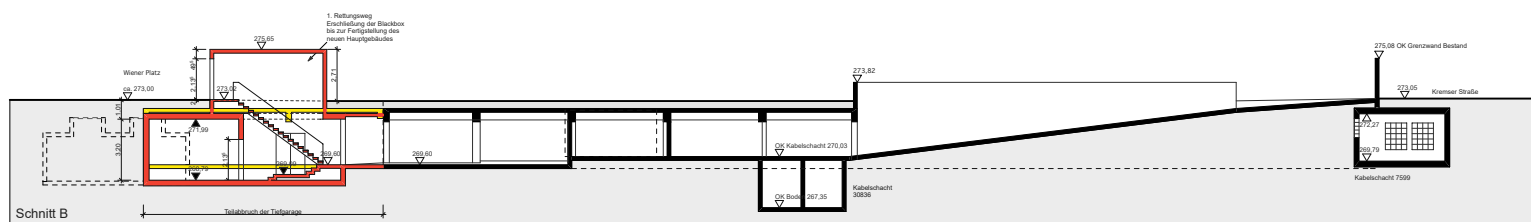
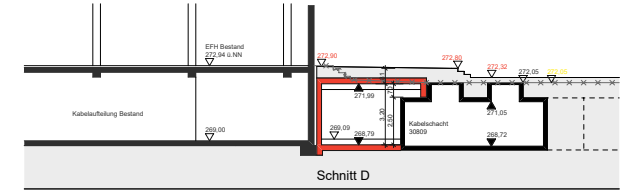
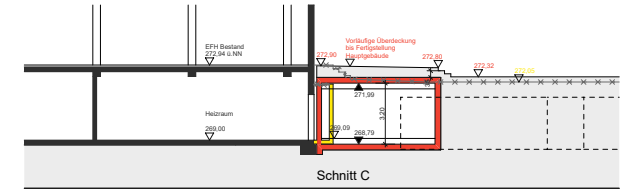
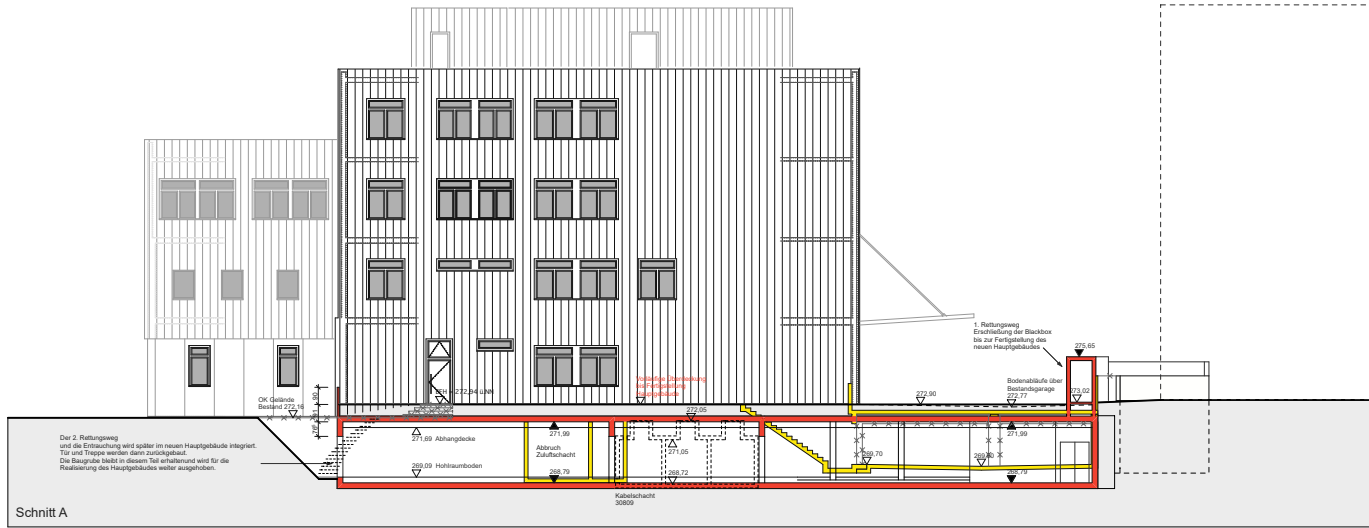
Perspektive Wiener Platz
Planungsstand: 7.8.2017



Bauantrag			
Projekt	Teilabruch der Tiefgarage und Fluchttreppe; Neubau einer unterirdischen Ausweichfläche (Blackbox) für Kabelaufteilung der Deutschen Telekom mit zwei provisorischen Fluchttreppen (2. Rettungsweg auf Nachbargrundstück 3106/1)		
Strasse	Wiener Platz 1		
Ort	Stuttgart, Feuerbach		
Flz	Feuerbach	Furssica	3085
Auftraggeber	Widiker & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co.KG Lautenschlagerstr. 23, 70173 Stuttgart Tel.: 0711-23096-0, Fax: 0711-23096-599		
Fragebdatum	Unterschied	Stempel	
Stuttgart, den 28.5.2019			
Architekt	Thomas Schuler Architekt Ackerstraße 19, 40233 Düsseldorf Tel. 0211 - 92339 - 00, Fax. 0211 - 9233908		
Fragebdatum	Unterschied	Stempel	
Düsseldorf, den 28.5.2019			
Planzustand			
Untergeschoss			
Legende		Bestand	
		Neubau	
		Abbruch	
		Abbruch	
		Gebäudebegrenzung	
Mastab	Planzustand	Form	
	22.5.2019	DIN A0	



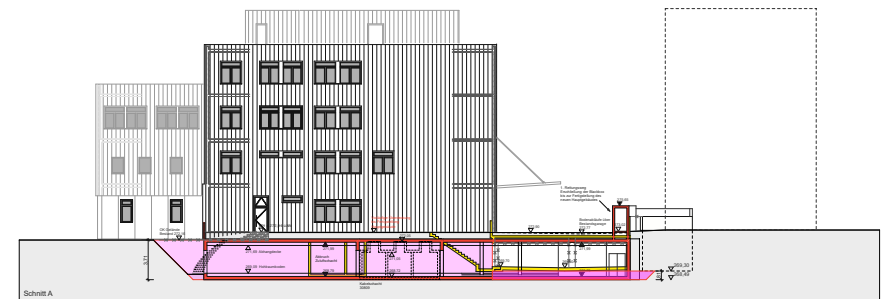
Bauantrag			
Projekt	Teilabbruch der Tiefgarage und Fluchttreppe; Neubau einer unterirdischen Ausweichfläche (Blackbox) für Kabelaufleitung der Deutschen Telekom mit zwei provisorischen Fluchttreppen (2. Rettungsweg auf Nachbargrundstück 3106/1)		
Strasse	Wiener Platz 1		
Gemarkung	Stuttgart, Feuerbach	Furssack	3085
Flur	Feuerbach	Furssack	3085
Auftraggeber	Widener & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co.KG Laudenschlagerstr. 23, 70173 Stuttgart Tel.: 0711-23096-0, Fax: 0711-23096-599		
Fragebadium	Unterschied	Stempel	
Stuttgart, den 28.5.2019			
Architekt	Thomas Schuler Architekt Ackerstraße 19, 40233 Düsseldorf Tel. 0211 - 92339 - 00, Fax. 0211 - 9233908		
Fragebadium	Unterschied	Stempel	
Düsseldorf, den 28.5.2019			
Planname	Erdgeschoss		
Legende	<ul style="list-style-type: none"> Bestand Neubau Abbruch Abbruch Grenzrückgrenze 		
Maßstab	Planum	Form	
1:100	22.5.2019	DIN A0	



Bauantrag	
Projekt	Teilabruch der Tiefgarage und Fluchttreppe; Neubau einer unterirdischen Ausweichfläche (Blackbox) für Kabelführung der Deutschen Telekom mit zwei provisorischen Fluchttreppen (2. Rettungsweg auf Nachbargrundstück 3106/1)
Strasse	Wiener Platz 1
Gemarkung	Stuttgart, Feuerbach
Flur	Feuerbach Flurstück 3085
Auftraggeber	Widörer & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co.KG Lautenschlagerstr.23, 70173 Stuttgart Tel.: 0711-23096-0, Fax: 0711-23096-599
Fragebogen	Unterschrift <input type="checkbox"/> Stempel <input type="checkbox"/>
Stuttgart, den 28.5.2019	
Architekt	Thomas Schuler Architekt Ackerstraße 19, 40233 Düsseldorf Tel. 0211-92339-00, Fax: 0211-9233908 Fragebogen Unterschrift <input type="checkbox"/> Stempel <input type="checkbox"/>
Düsseldorf, den 28.5.2019	
Schnitte; Ansichten	
Legende	<ul style="list-style-type: none"> Bestand Neubau Abbruch Abbruch Grundrückgründe
Maßstab	Planraum 22.5.2019 Form DIN A0

Anlage 6B Aushub Telekom-Ersatzfläche (Blackbox)

Widerker & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co. KG
Lautenschlagerstr. 23
70173 Stuttgart



Aushub Blackbox
 $177 \text{ m}^2 \times 3,71 \text{ m} = 657 \text{ m}^3$

Aushub unter Tiefgarage
 $230 \text{ m}^2 \times 0,81 \text{ m} = 186 \text{ m}^3$

Berechnung für den Aushub der Telekom-Ersatzfläche

1. Aushub unter Tiefgarage = ca. 186 m^3
2. Aushub Blackbox = ca. 657 m^3

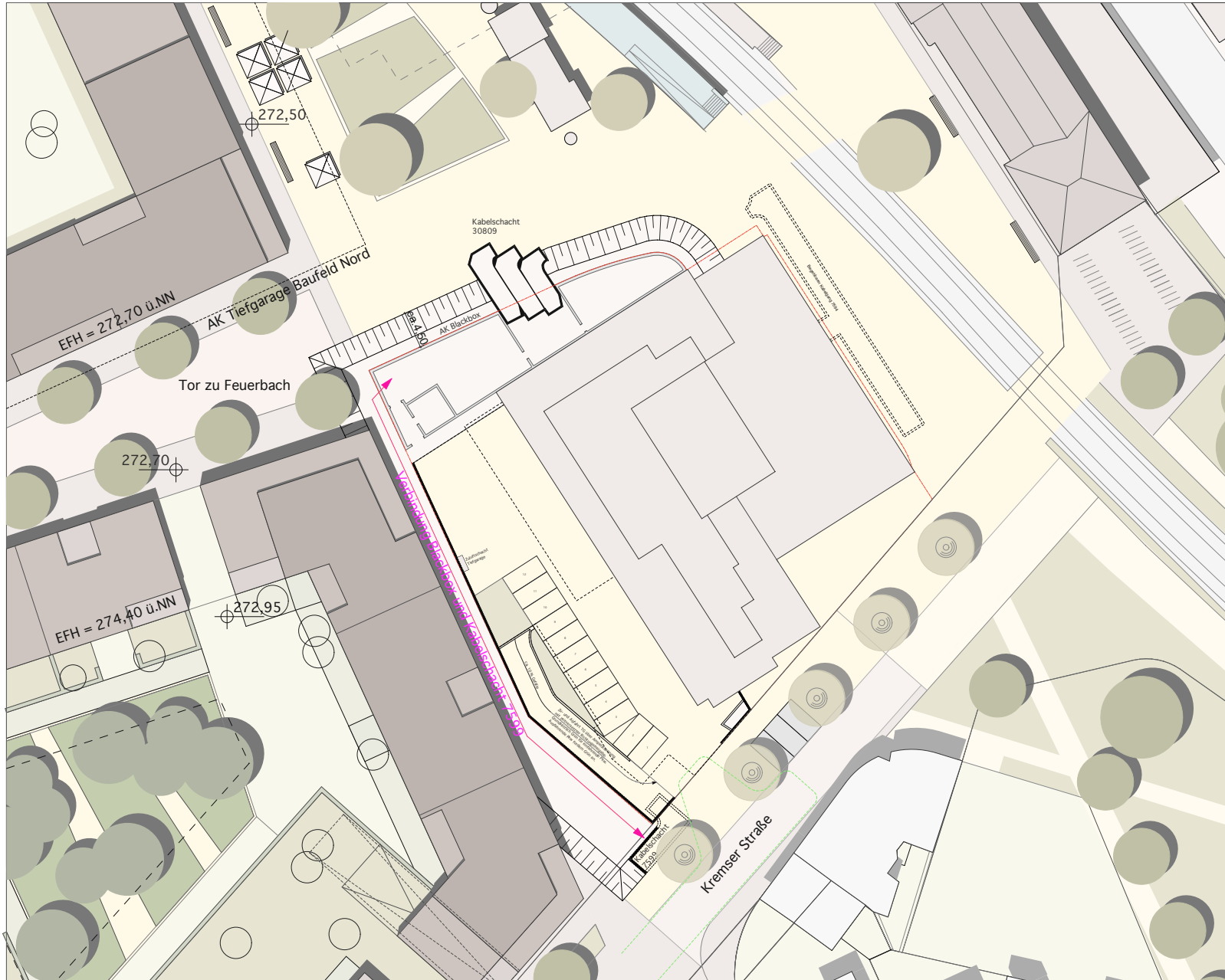
Untergeschoss und Schnitt
M. 1 : 500
Planungsstand: 19.7.2019

THOMAS SCHÜLER ARCHITEKTEN
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

Adressenstr. 10 | 40699 Düsseldorf | Tel: 0211 32 182 68 | Fax: 0211 32 182 69 | www.schueler-architekten.de

Anlage 6C Arbeitsraum Blackbox, Seite 1/2

Widerker & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co. KG
Lautenschlagerstr. 23
70173 Stuttgart



Arbeitsraum Blackbox, Planfall A

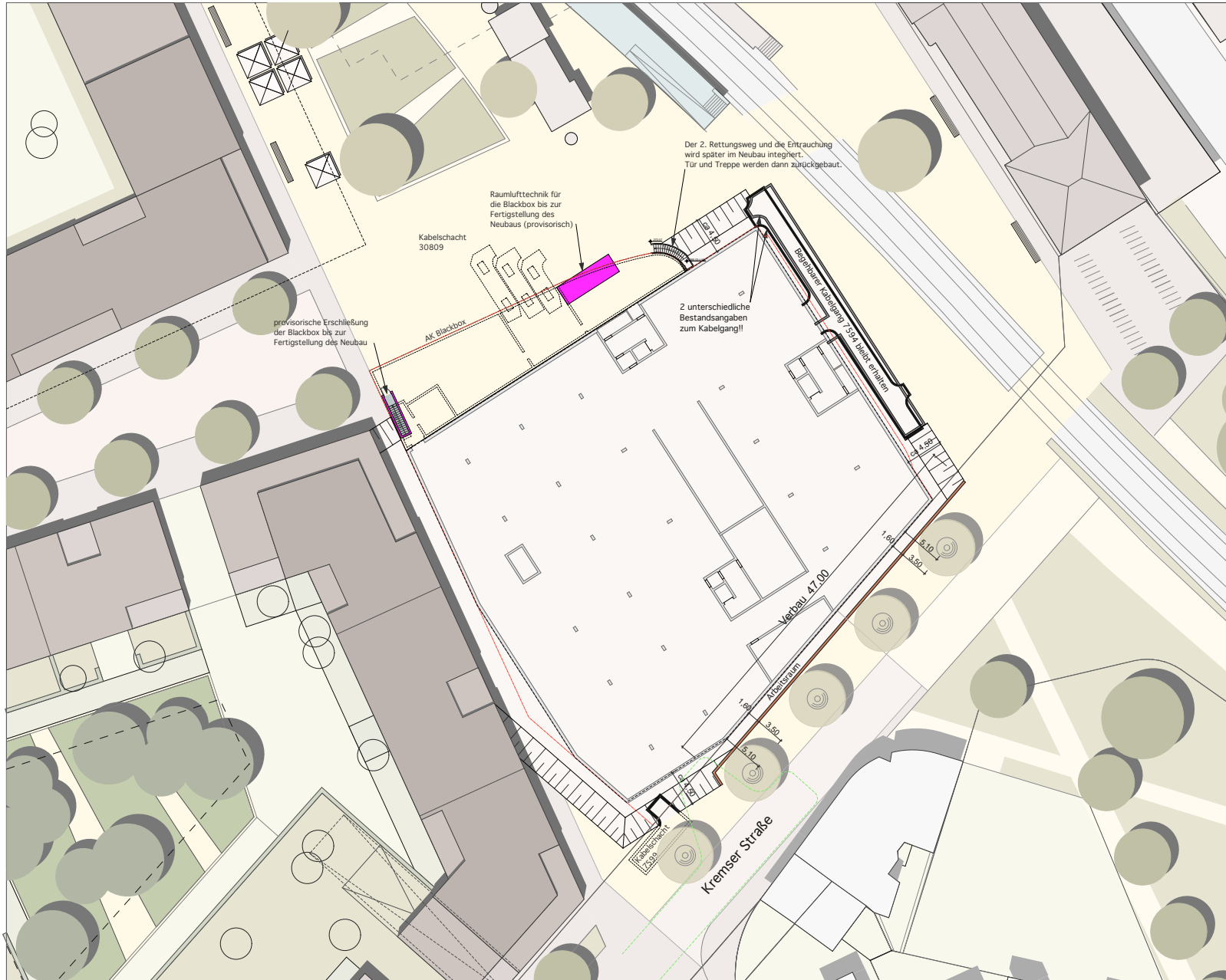
Lageplan
M. 1 : 500
Planungsstand: 22.7.2019

THOMAS SCHÜLER ARCHITEKTEN
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

Address: 10 | 4000 Düsseldorf | Tel: 0211 32 182 188 | Fax: 0211 32 182 189 | www.schueler-architekten.de

Anlage 6C Arbeitsraum Neubau, Seite 2/2

Widerker & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co. KG
Lautenschlagerstr. 23
70173 Stuttgart



Arbeitsraum Neubau, Planfall A

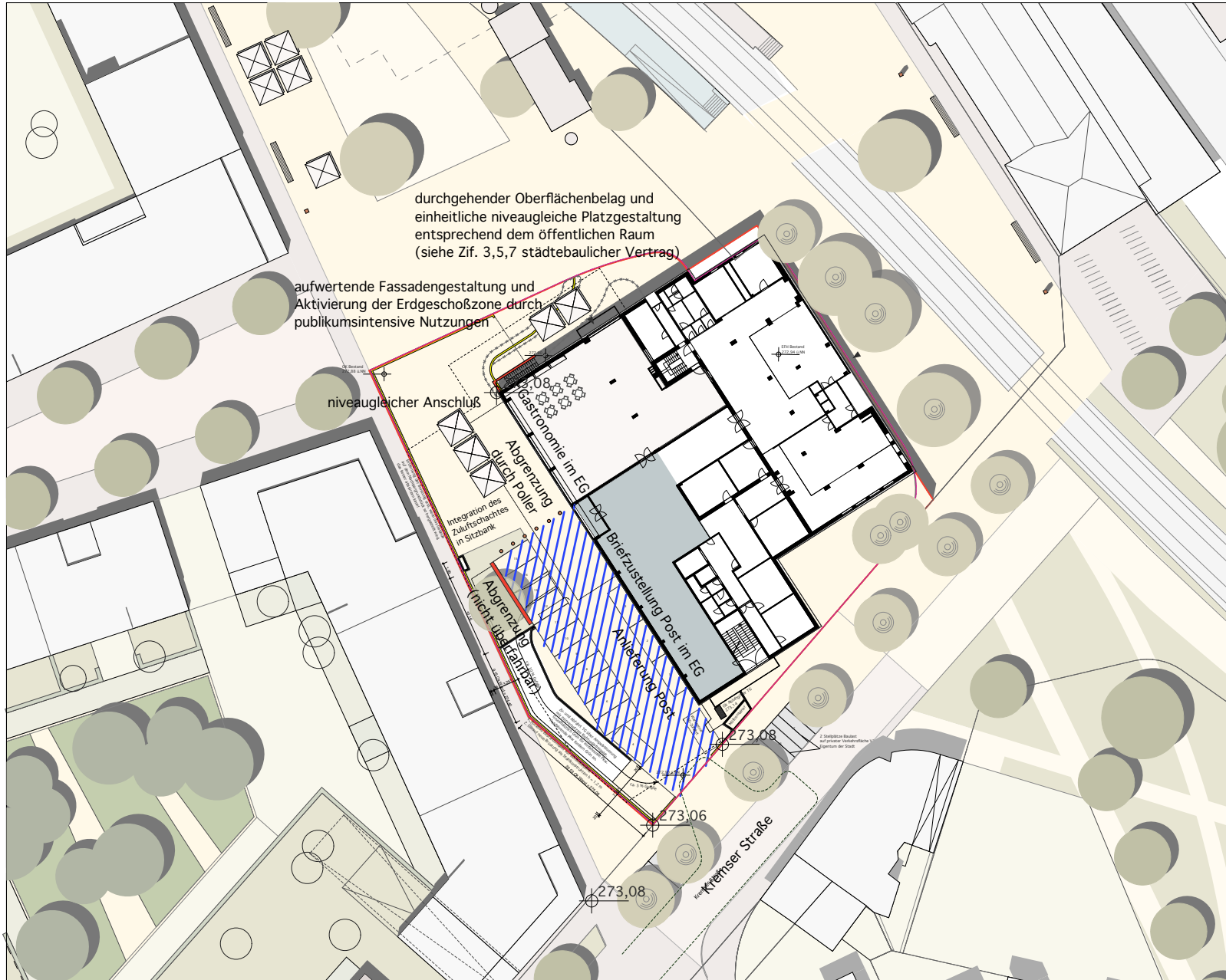
Lageplan
M. 1 : 500
Planungsstand: 22.7.2019

THOMAS SCHÜLER ARCHITEKTEN
BEREITUNG ARCHITEXTUR UND STÄDTPLANUNG

Adressen 10, 46065 Düsseldorf, Tel: 0211 32 482 68, Fax: 0211 32 482 69, www.schueler-architekten.de

Anlage 7

Widerker & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co. KG
Lautenschlagerstr. 23
70173 Stuttgart



10 m 5 m 1 m

Anlieferung Postnutzung

Anlage 7 - Planfall B
Planungskonzept Bestandssanierung

Lageplan
M. 1 : 500
Planungsstand: 1.2.2018

THOMAS SCHÜLER ARCHITEKTEN
BEREITUR ARCHITEXTUR UND STÄDTEPLANUNG

Adressen: 10. 46055 Düsseldorf, Tel: 0211 32 482 66, Fax: 0211 32 482 67, www.schueler-architekten.de

**Anlage 8 des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Quartier am Wiener Platz im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 251)**

Vertrag Nr. 139 / 2019

**Sanierung Feuerbach 7 -Wiener Platz-
Grundstück Flurstück 3085, Teilfläche 3106/1, Teilfläche Flst. 3106
Wiener Platz 1**

V e r t r a g

über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen
nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

zwischen der

Widerker & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co. KG
Lautenschlagerstraße 23
70173 Stuttgart

vertreten durch

Widerker & Rechter Verwaltungs GmbH
Lautenschlagerstraße 23
70173 Stuttgart

vertreten durch den

Geschäftsführer Martin Widerker

-nachfolgend **Eigentümer** genannt-

Landeshauptstadt Stuttgart,
vertreten durch das

Amt für Stadtplanung und **Wohnen**
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

-nachfolgend **Stadt** genannt-

...

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung

- § 1 Grundlagen der Vereinbarung
- § 2 Gegenstand der Vereinbarung
- § 3 Beauftragte
- § 4 Durchführung
- § 5 Kostentragung
- § 6 Unterhaltung und Nutzung
- § 7 Ablösung des Ausgleichsbetrags
- § 8 Umsatzsteuer
- § 9 Förderung
- § 10 Nachweis und Prüfung der Verwendung
- § 11 Auszahlung
- § 12 Vorzeitige Beendigung des Vertrags
- § 13 Zusätzliche Vereinbarungen
- § 14 Teilnichtigkeit, Schriftform
- § 15 Genehmigungsvorbehalt **-entfällt-**

Aus Gründen der Vereinfachung werden in diesem Vertrag sowohl Eigentümerinnen als auch Eigentümer oder mehrere Eigentümer als „der Eigentümer“ bezeichnet.

Vorbemerkung:

Der Eigentümer will das Grundstück Wiener Platz 1, Flurstück 3085 und Teilflächen der Flurstücke 3106 und 3106/1 - entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Quartier am Wiener Platz“ (Feu 251, Aufstellungsbeschluss am 20. Juli 2010, Gemeinderatsdrucksache 75/2010) - weiterentwickeln und neu gestalten. Die Planung wird mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt abgestimmt, der zeitgleich mit diesem Ordnungsmaßnahmenvertrag notariell beurkundet wird.

Die Vorgaben des Gestaltungsbeirats der Landeshauptstadt Stuttgart werden hierbei berücksichtigt.

Die Planung wird dabei in Varianten verfolgt.

Planfall A (Neubau)

- UG: Neubau einer Tiefgarage mit den Zufahrtalternativen neue Zufahrt im EG (Alternative 1, Anlage 4A I zum städtebaulichen Vertrag), Erhalt oder Erneuerung der bestehenden Tiefgaragenzufahrt Kremser Straße (Alternative 2, Anlage 4A II zum städtebaulichen Vertrag) oder unterirdische Zufahrt über das neue westliche derzeit städtische Grundstück Flurstück 3088/4 (Alternative 3)
- EG: Post (Zustellstützpunkt in flächenmäßig reduzierter Form), Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen im EG
- Obergeschosse: Büro- und/oder Wohngeschosse ab dem 1. OG

Der Planfall A umfasst auch den Fall des Teilneubaus ab dem 2. OG unter Erhalt der Telekomanlagen im Untergeschoss und im 1. OG

Planfall B (Sanierung Bestandsgebäude mit Erneuerung der Fassade)

- Umbau der bestehenden Tiefgarage mit den Zufahrtalternativen 2 und 3
- Erhalt der Telekomanlagen im UG und 1. OG
- Post (Zustellstützpunkt in flächenmäßig reduzierter Form, vgl. Freiflächenplan, Anlage 4B zum Städtebaulichen Vertrag) Schaffung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen im EG

Umbau der Wohn- und Bürogeschosse ab dem 2. OG

Planfall A und B umfassen zusätzlich auch den Bau der sog. Telekomausgleichsfläche „Blackbox“ (vgl. Kaufvertragsteil mit dem Liegenschaftsamt) unter Beseitigung der bestehenden Telekom-Anlagen (Anlage 6A zum städtebaulichen Vertrag).

Im Rahmen der Sanierung Feuerbach 7 -Wiener Platz- sollen die Ordnungsmaßnahmen für den **(Teil-)Rückbau des bestehenden Gebäudes Wiener Platz 1** (Planfall A und B) und der Bau der sog. Telekomausgleichsfläche „Blackbox“ (Kaufvertragsteil mit dem Liegenschaftsamt) sowie für die nach Vorgabe der Stadt zu gestaltende, öffentlich zugängliche **Freifläche** gefördert werden (u.a. im Bereich der abzubrechenden nördlichen TG-Zufahrt, Umgestaltung entsprechend der künftigen Burgenlandstraße auf dem ehemaligen Schoch-Areal).

Als Ordnungsmaßnahmen im Sinne der §§ 146 und 147 Baugesetzbuch (BauGB) werden dem Eigentümer angefallene Kosten für den (Teil-)Rückbau des Gebäudes mit maximal [REDACTED] auf Nachweis entschädigt.

Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien gemäß § 146 Abs. 3 BauGB folgenden Ordnungsmaßnahmenvertrag:

§ 1 Grundlagen der Vereinbarung

Die im Folgenden aufgeführten Anlagen sind Bestandteil der Vereinbarung.
Die jeweilige Ordnungsziffer entspricht der Anlagennummer.

1. Lageplan der Stadt vom 16. Juli 2019 Anlage 9A zum städtebaulichen Vertrag
(Anlage 1 entfällt daher)
2. Gesetz zur Eindämmung illegaler Betätigung im Baugewerbe
3. Mit den zuständigen Ämtern abgestimmte Freiflächengestaltungspläne des Architekten Thomas Schüler Architekten, Ackerstraße 19, 40233 Düsseldorf vom 22. Juli 2019 **-siehe Anlagen 4A I, 4A II, 4B, 4 C (genehmigte Stellplätze) und 4E zum städtebaulichen Vertrag-**
Die Anlage 3 zum Ordnungsmaßnahmevertrag sind die genannten Anlagen zum städtebaulichen Vertrag **(Anlage 3 entfällt daher)**.
4. Allgemeine Pflichten des Eigentümers einschließlich Regelung des Vorsteuerabzugs
5. Vereinbarung über Leistungen einer Firma, bei welcher der Eigentümer, sein Ehe- oder Lebenspartner oder ein Angehöriger derselben Inhaber ist oder eine inhabergleiche Funktion wie z. B. Geschäftsführer oder Prokurist wahrnimmt vom **-entfällt, da nicht gegeben-**
6. Derzeit noch bestehende Mietverhältnisse (Wohnungen)
7. Ermittlung der Rückbaukosten durch das Büro HAAG Ingenieure, Goethestraße 17, 76275 Ettlingen als Grundlage für die Ermittlung der Entschädigung gemäß § 9 Abs.1 vom **-entfällt, da Förderobergrenzen festgelegt wurden-**
8. Verwendungsnachweis (Blankobeleg, nach Fertigstellung der Maßnahme auszufüllen)
9. Dienstbarkeit für Geh- und Fahrrecht (Anlage 9B zum städtebaulichen Vertrag)

§ 2 Gegenstand der Vereinbarung

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, auf seinem Grundstück die in der Vorbemerkung beschriebenen Maßnahmen nach den Regelungen des städtebaulichen Vertrages – je nach Alternative – auszuführen.

Nachdem die Freiflächen durch konkrete Material- und Gestaltungsvorgaben der Stadt vom Eigentümer auszuführen sind, verpflichtet sich die Stadt gegenüber dem Eigentümer, eine fachgerechte Qualität mit langer Haltbarkeit zu bestimmen (s. § 13 Abs. 5).

- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die Maßnahmen gemäß § 9 zu entschädigen, sofern der Eigentümer diese Vereinbarung einhält. Andernfalls kann ihm die gesamte Entschädigung verloren gehen.
- (3) Der Eigentümer bestätigt, dass das Sanierungskonzept der Stadt für das Gesamtgebiet eingehend mit ihm erörtert wurde und dass er diesem Konzept zustimmt. Einsprüche gegen Vorhaben, welche aus diesem Konzept resultieren, sind daher ausgeschlossen.
- (4) Der Eigentümer erklärt, dass mit der Zahlung des Entschädigungsbetrags nach § 9 alle Ansprüche auf Entschädigung für die durchzuführenden Ordnungsmaßnahmen abgegolten sind.

§ 3 Beauftragte

- (1) Der Eigentümer hat das Architekturbüro Thomas Schüler, Architekten BDA Stadtplaner, Ackerstraße 19, 40233 Düsseldorf auf Grundlage der aktuell gültigen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) mit der Durchführung des Vorhabens beauftragt.
- (2) Die Stadt hat als Ordnungsmaßnahmenbetreuer die Planungsgruppe Kugler, Marktstraße 71, 70372 Stuttgart mit der Überwachung der Durchführung beauftragt.

§ 4 Durchführung

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich zu einer konstruktiven Zusammenarbeit mit der Stadt und den von ihr gemäß § 3 Abs. 2 Beauftragten. Er wird diese unaufgefordert schriftlich über alle Umstände unterrichten, die für die Durchführung von Bedeutung sind und auf Verlangen Auskünfte erteilen sowie Einsicht in die Unterlagen gewähren. Auf die allgemeinen Pflichten des Eigentümers gemäß Anlage 4 wird hingewiesen. Auf Seiten der Stadt erfolgt die Koordinierung der Beteiligten ausschließlich durch das Amt für Stadtplanung und Wohnen.
- (2) Die Baugenehmigung u.a. für Stellplätze und den Rückbau der bestehenden nördlichen Tiefgaragenzufahrt wurde am 14. Februar 2018 erteilt. Der Eigentümer hat das Verfahren zur Erteilung des Baufreigabebescheins (Roter Punkt) zügig zu betreiben (vgl. Ziff. 13 des städtebaulichen Vertrages). Mit der Ausführung der Rückbaumaßnahmen darf erst nach Erteilung der Baugenehmigung und des Baufreigabebescheins (Roter Punkt) begonnen werden.
- (3) entfällt

- (4) Im Planfall A wird Wohnraum im Sinne der städtischen Zweckentfremdungsverbotssatzung (ZwEVS) rückgebaut. Der Eigentümer ermächtigt das Amt für Stadtplanung und Wohnen, die hierfür erforderliche Genehmigung gem. § 4 Abs. 2 ZwEVS beim Baurechtsamt unter Hinweis auf die Umsetzung der Sanierungsziele zu beantragen. Die Genehmigung wird unverzüglich nach ihrem Vorliegen an den Eigentümer weitergeleitet. Mit der Ausführung der Rückbaumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung vorliegt.
- (5) Mit Abschluss dieses Ordnungsmaßnahmenvertrags gilt die sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß den §§ 144 und 145 BauGB für das diesem Vertrag zu Grunde liegende Vorhaben als erteilt. Eine gesonderte Beantragung ist daher nicht erforderlich.
- (6) Der Eigentümer wird darauf hingewiesen, dass es zweckmäßig sein kann, vor Beginn der Durchführung eine ausreichende Bauherrenhaftpflicht- und / oder Bauwesenversicherung abzuschließen.
- (7) Der Eigentümer verpflichtet sich, die mit der Stadt abgestimmten Maßnahmen durchzuführen. Abweichungen sind der Stadt in jedem Fall unverzüglich schriftlich mitzuteilen und zu begründen. Die Stadt wird dem Eigentümer ihrerseits unverzüglich schriftlich mitteilen, ob sie die Abweichungen akzeptiert.
- (8) Die Stadt und die von ihr gemäß § 3 Abs. 2 Beauftragten können die Baustelle jederzeit kontrollieren und verlangen, dass Mängel oder Abweichungen von den vereinbarten Maßnahmen umgehend behoben werden.
- (9) Es werden keine Leistungen durch ein Unternehmen erbracht, bei dem der Eigentümer, sein Ehe- oder Lebenspartner oder ein Angehöriger derselben Inhaber ist oder eine inhabergleiche Funktion wie z. B. Geschäftsführer oder Prokurist wahrnimmt. Anlage 5 entfällt daher.
- (10) Die Stadt oder die von ihr gemäß § 3 Abs. 2 Beauftragten werden nach Abschluss der Arbeiten die vertragsgemäße Ausführung überprüfen und dies schriftlich gegenüber dem Eigentümer bescheinigen.
- (11) Wird bei der Prüfung nach Absatz 10 festgestellt, dass die Arbeiten ganz oder teilweise nicht oder nicht vereinbarungsgemäß ausgeführt wurden, so können die Stadt oder die von ihr gemäß § 3 Abs. 2 Beauftragten verlangen, dass dies in angemessener Frist nachgeholt wird.

§ 5 Kostentragung

- (1) Der Eigentümer trägt die Kosten der Maßnahme, führt das Vorhaben in eigener Verantwortung durch und sichert die Finanzierung.
- (2) Der Eigentümer erklärt, über das Gesetz zur Eindämmung illegaler Betätigung im Baugewerbe vom 30. August 2001 informiert worden zu sein und verpflichtet sich, dieses einzuhalten. Der Gesetzestext ist als Anlage 2 beigefügt.

§ 6 Unterhaltung und Nutzung

Der Eigentümer soll das Grundstück nach erfolgtem Rückbau bestimmungsgemäß im Sinne der Sanierungsziele so nutzen, wie dies in den Anlagen 4A I, 4A II, 4B oder Anlage 4 C und 4 E (je nach Variante) zum städtebaulichen Vertrag dargestellt ist.

§ 7 Ablösung des Ausgleichsbetrags

- (1) Gemäß § 154 BauGB hat der Eigentümer eines in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu entrichten, kann jedoch auch schon vor diesem Zeitpunkt endgültig abgelöst werden. Der Eigentümer wurde über alle für die Berechnung des Ausgleichsbetrags notwendigen Sachverhalte umfassend unterrichtet.
- (2) Der Eigentümer löst den auf sein Grundstück in der heutigen Flächen- ausdehnung voraussichtlich entfallenden **Ausgleichsbetrag** durch Zahlung von [REDACTED] endgültig und im Ganzen ab. Hierzu schließen die Parteien einen gesonderten Vertrag. Der Eigentümer verpflichtet sich, diesen Vertrag binnen zwei Monaten nach Erhalt zu unterzeichnen und an die Stadt zurückzusenden.
- (3) Etwaige auf den Ausgleichsbetrag anzurechnende Beträge gemäß § 155 BauGB sind nicht angefallen.
- (4) Die von der Stadt zu zahlende Entschädigung gemäß § 9 Abs. 1 wird mit der Ablösung des Ausgleichsbetrags nach Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 verrechnet.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich, den Ausgleichsbetrag erst dann umgehend in entsprechender Höhe mit dem gesonderten Vertrag fällig zu stellen, wenn der Eigentümer in entsprechender Höhe Planungs- und Baukosten nach § 9 geltend macht (Absicherung der Verrechnungsmöglichkeit). Der Ausgleichsbetrag ist jedoch spätestens nach Abschluss der Sanierung zu entrichten (§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Soweit nicht von der Ablösemöglichkeit Gebrauch gemacht wird oder Gebrauch gemacht werden kann und deshalb der Ausgleichsbetrag per Bescheid erhoben wird, kann dieser Betrag vom vereinbarten Ablösebetrag abweichen.

§ 8 Umsatzsteuer

- (1) Bei der Entschädigung der vereinbarten Rückbaumaßnahmen handelt es sich nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) in der Regel nicht um einen echten Zuschuss, sondern um ein Entgelt im Rahmen eines grundsätzlich steuerbaren Leistungsaustauschs. Soweit es sich beim Eigentümer als Zuschussempfänger um einen Unternehmer handelt, kann die

geleistete Entschädigung der Umsatzsteuer unterliegen. Die Entschädigung versteht sich daher als Bruttobetrag inklusive einer ggf. anfallenden Umsatzsteuer. Der Eigentümer hat in Anlage 4 Angaben zur Vorsteuerabzugsberechtigung zu machen.

- (2) entfällt
- (3) Es wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung der Vorsteuerabzugsberechtigung für die bezuschusste Baumaßnahme sowie die umsatzsteuerliche Würdigung der erhaltenen Zuschüsse und die Anmeldung und Abführung einer ggf. anfallenden Umsatzsteuer allein dem Eigentümer als Zuschussempfänger obliegt. Sollten sich seitens des Eigentümers steuerrechtlicher Fragen ergeben, rät die Stadt zur privaten Hinzuziehung eines Steuerberaters.

§ 9 Förderung

- (1) Gefördert werden Planungs- und Baukosten für den (Teil-)Rückbau des Bestandsgebäudes Wiener Platz 1 einschließlich des Baus der sog. Telekomausweichfläche „Blackbox“ sowie die Umgestaltung der Hof- und Freiflächen.
Nicht gefördert werden die Verlagerung und/oder der Einsatz sämtlicher Einrichtungen der Telekom. Der Eigentümer stellt die Stadt von sämtlichen Forderungen der Telekom im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen im und am Gebäude Wiener Platz 1 frei.
Der Fördersatz des **Gebäude-(Teil-)Rückbaus** beträgt 100 %.
Der Höchstbetrag der Förderung ist auf **maximal** [REDACTED] brutto begrenzt.
Der Fördersatz der zur öffentlich zugänglichen **Freifläche** nach Vorgabe der Stadt umgestalteten Grundstücksfläche beträgt bis zu [REDACTED]
Der Höchstbetrag der Förderung ist auf **maximal** [REDACTED] brutto begrenzt.
Die Stadt anerkennt zur teilweisen Finanzierung der vereinbarten Rückbau- und Umgestaltungsmaßnahmen eine Entschädigung in Höhe der tatsächlich nachgewiesenen Kosten - **zusammen maximal** [REDACTED] brutto. Der Entschädigungsbetrag wird **mit dem Ausgleichsbetrag** nach § 7 in Höhe von [REDACTED] **verrechnet**. Der Auszahlungsbetrag reduziert sich damit **auf voraussichtlich** [REDACTED] brutto.
Auf die Frist 31. Oktober 2022 für den Rückbau der bisherigen nördlichen Tiefgaragenzufahrt gemäß Vorbemerkung wird hingewiesen.

Zudem werden die **Herstellungskosten der zur privaten Verkehrsfläche mit dinglich gesichertem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit** auf dem Grundstück entsprechend dem Entwurf des Bebauungsplans Feu 251 umgestalteten V1-Fläche (s. Anlage 9A zum städtebaulichen Vertrag, Lageplan vom 16. Juli 2019, grün und rot schraffiert) **durch die Stadt erstattet** – auch nach Ende des Sanierungsverfahrens. Die Herstellung erfolgt durch den Eigentümer und muss einvernehmlich mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Tiefbauamt) abgestimmt werden (vgl. Ziff 4 städtebaulicher Vertrag). Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht obliegen dem Eigentümer.

- (2) Die Kosten der Rückbau- und Umgestaltungsmaßnahmen sind durch den Eigentümer gemäß den Vorgaben des folgenden § 10 nachzuweisen.
- (3) Bei der Entschädigung gemäß Abs. 1 handelt es sich um einen Maximalbetrag. Wird festgestellt, dass die vereinbarten Maßnahmen zu geringeren als den der Förderzusage gemäß § 9 zu Grunde liegenden Kosten ausgeführt wurden, so verringert sich der Entschädigungsbetrag entsprechend.
- (4) Wird festgestellt, dass die vereinbarten Maßnahmen zu höheren als den der Förderzusage gemäß § 9 zu Grunde liegenden Kosten ausgeführt wurden oder beträgt der Fördersatz gemäß Abs. 1 weniger als 100 %, so werden die beim Eigentümer verbleibenden Kosten der Rückbaumaßnahme gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf den abzulösenden Ausgleichsbetrag angerechnet. Dieser reduziert sich dadurch entsprechend.
- (5) Eine über die Entschädigung gemäß Abs. 1 und die Verrechnungsmöglichkeit gemäß Abs. 4 hinausgehende Erstattung von Kosten wird gemäß § 155 Abs. 6 BauGB ausgeschlossen.
- (6) Im Rahmen der Entschädigung können nur Rechnungen für solche Leistungen berücksichtigt werden, deren Beauftragung nach Unterzeichnung dieses Vertrags durch den Eigentümer und die Stadt erfolgt ist. Ausgenommen hiervon sind Planungsleistungen.
- (7) Entschädigt werden können die Rückbaukosten zur Beseitigung sowohl ober- als auch unterirdischer baulicher Anlagen einschließlich Nebenkosten. Die Kosten für die Entsorgung von Abbruchmaterial werden auch dann im Rahmen der Entschädigung berücksichtigt, wenn Teile des Abbruchmaterials aufgrund ihrer Substanzen (z.B. Asbest o.ä.) oder aufgrund von umweltschädlichen Verunreinigungen durch die bisherige Nutzung des Bauwerks einer gesonderten und damit in der Regel teureren Entsorgung zugeführt werden müssen. Die Kosten der Beseitigung von Bodenaltlasten gemäß § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) können dagegen nicht entschädigt werden.

§ 10 Nachweis und Prüfung der Verwendung

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Verwendung des Entschädigungsbetrages innerhalb von 4 Monaten nach Erteilung der Bescheinigung gem. § 4 Abs. 10 i.V.m. Abs. 11 durch einen Verwendungsnachweis gemäß Anlage 8 zu belegen.
- (2) Mit dem Nachweis sind Originalbelege (Einnahme- und Ausgabebelege) über alle mit dem Entschädigungszweck zusammenhängenden Einnahmen und Ausgaben vorzulegen, die den Einzelbetrag jeder Zahlung erkennen lassen. Ersatzweise kann der Eigentümer den Nachweis auch durch eine von der Bank erstellte Liste (Bankrecherche) führen. Die Verpflichtung des Eigentümers zur Führung des Nachweises gilt auch für den beleglosen Datenträgeraustausch. Auch hierbei sind die Originalrechnungen vorzulegen, die fortlaufend von der Bank bestätigt werden. Die Belege müssen die im Geschäftsverkehr üblichen

Angaben und Anlagen enthalten, die Ausgabebelege insbesondere den Zahlungsempfänger, Grund und Tag der Zahlung, den Zahlungsbeweis (Kontoauszüge oder Bestätigung der Bank) und bei Gegenständen den Verwendungszweck. In allen Fällen sind Originalrechnungen und Originalbelege vorzulegen, die nach Prüfung wieder an den Eigentümer zurückgesandt werden.

- (3) Barauszahlungen durch den Eigentümer sind pro beauftragtem Unternehmen bis zu einer Gesamtsumme von max. 5.000,00 € brutto zulässig. Auch Barauszahlungen bedürfen zu ihrer Anerkennung der Vorlage einer Rechnung mit Steuer-Identifikationsnummer. Der Erhalt des jeweiligen Betrags ist durch den Empfänger mit Datum zu quittieren. In der Summe über 5.000,00 € brutto hinausgehende Beträge müssen überwiesen werden.
- (4) Die Übergabe des Verwendungsnachweises erfolgt durch den Eigentümer an den Ordnungsmaßnahmenbetreuer. Die beizufügenden Rechnungen sind - gesondert für alle Auftragnehmer - jeweils chronologisch zu ordnen. Die beizufügenden Zahlungsbeweise sind - getrennt von den Rechnungen - insgesamt chronologisch zu ordnen. Die Prüfung der vollständigen Unterlagen und deren Weiterleitung an die Stadt erfolgt innerhalb von 4 Wochen.
- (5) Die dem Verwendungsnachweis beigefügten Unterlagen werden nach Abschluss der Prüfung an den Eigentümer zurückgegeben. Dieser hat sie auf die Dauer von 5 Jahren ab Vorlage beim Ordnungsmaßnahmenbetreuer aufzubewahren, sofern nicht nach steuerrechtlichen oder anderen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmt ist. Die Stadt und das Regierungspräsidium Stuttgart sind während dieser 5 Jahre berechtigt, die Unterlagen erneut zur Prüfung anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Eigentümer hat die jeweils erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

§ 11 Auszahlung

Die Entschädigung gemäß § 9 Abs. 1 wird spätestens 4 Wochen nach Erteilung der Bescheinigung gemäß § 4 Abs. 10 i.V.m. Abs. 11 und dem Vorliegen der vom Ordnungsmaßnahmenbetreuer geprüften Unterlagen nach § 10 Abs. 2 bis 4 bei der Stadt fällig.

Sie wird auf das Konto

Bank: BW-Bank

IBAN: DE84600501010008062930

BLZ: 60050101

überwiesen. Barauszahlungen sind nicht möglich.

§ 12 Vorzeitige Beendigung des Vertrags

- (1) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund vorzeitig beendet werden. Der Rücktritt bedarf der Schriftform und muss begründet werden.
- (2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn eine Vertragspartei ihre Pflichten aus der Vereinbarung schuldhaft verletzt.
- (3) Ein Verstoß gegen die gesetzlichen Regelungen zum Mieterschutz stellt in jedem Fall einen wichtigen Grund dar. In Abhängigkeit von der Schwere des Verstoßes entscheidet die Stadt nach billigem Ermessen, ob sie ganz oder teilweise vom Vertrag zurücktritt.

§ 13 Zusätzliche Vereinbarungen

- (1) Die in § 9 vereinbarte Entschädigung (zum Um- bzw. Rückbau des Gebäudes und für die nicht vom Geh- und Fahrrecht erfassten Freiflächen) kann nur bis zum 30.04.2023 (Ende des Förderzeitraums für das Sanierungsverfahren Feuerbach 7 -Wiener Platz-) zugesagt werden. Diese Frist verlängert sich im Falle einer Verlängerung des Förderzeitraums entsprechend.
Die Herstellung der mit Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt zu belastenden privaten Verkehrsfläche (V1 gemäß Lageplan vom 16. Juli 2019) erfolgt durch den Eigentümer gegen Kostenerstattung durch die Stadt und ist auch danach noch möglich.
- (2) Voraussetzung einer Förderung des **(Teil-)Rückbaus des Gebäudes Wiener Platz 1** einschließlich Bau der Telekomausweichfläche „Blackbox“ und der Neuanlage der **öffentlich zugänglichen privaten Freifläche** ist die Umsetzung dieser Maßnahmen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Tiefgaragen-Decke (Rohbau) im BS1 (Baufeld Süd, Baublock BS1) - spätestens bis zum 31. Oktober 2022. Gemäß Absatz 1 verbleibt dem Eigentümer ab Fertigstellung der Baumaßnahmen damit noch ein halbes Jahr zur Einreichung von Rechnungen.
- (3) Der Eigentümer verpflichtet sich, die in der anliegenden Dienstbarkeitsbestellung (Anlage 9A und Anlage 9B zum städtebaulichen Vertrag) markierte Verkehrsfläche (siehe Abs. 2) auf eigene Kosten herzustellen und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Voraussetzung für die Kostenerstattung gemäß § 9 ist die rangrichtige Eintragung dieser beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt im Grundbuch. Die Kostenerstattung für diese Verkehrsfläche (V1) ist auch nach Ende des Förderzeitraums des Sanierungsverfahrens Feuerbach 7 -Wiener Platz- gewährleistet.
- (4) Diese Ordnungsmaßnahmen erfolgen im Hinblick auf die im städtebaulichen Vertrag formulierten städtebaulichen und gestalterischen Ziele sowie die Ziele des Sanierungsverfahrens Feuerbach 7 -Wiener Platz-.
Auf den mit dem Liegenschaftsamt abzuschließenden Kaufvertrag wird hingewiesen.

- (5) Für die Anlage der Freifläche F gemäß Lageplan vom 16. Juli 2019 werden die Kosten auf Nachweis mit maximal [REDACTED] erstattet. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens für das Gebäude Wiener Platz 1 erhält der Eigentümer konkrete Material- und Gestaltungsvorgaben für eine robuste, nachhaltige Fläche von der Stadt. Sollten sich Eigentümer und Stadt nicht auf ein Material einigen, ist die Eignung durch ein neutrales Gutachten (Werkstoffgutachter) nachzuweisen. Die Kosten des Gutachtens tragen Eigentümer und Stadt je zur Hälfte.
- (6) Die Kosten werden unter der Voraussetzung entschädigt, dass die Umsetzung der genannten Maßnahmen im Rahmen der Gesetze und hier insbesondere unter angemessener Berücksichtigung der Sanierungsziele der Stadt innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Tiefgaragen-Decke (Rohbau) im BS1 (Baufeld Süd, Baublock BS1) u.a. auf den Flurstücken 3088/3 und 3088/4, spätestens jedoch bis zum 31. Oktober 2022, erfolgt. Sollte der Bewilligungszeitraum vom Land Baden-Württemberg (Regierungspräsidium Stuttgart) für die Sanierungsmittel verlängert werden, verlängert sich diese Frist entsprechend (6 Monate vor Ende des Abrechnungszeitraums).
- (7) Der Eigentümer verpflichtet sich, zumindest die Schließung der nördlichen Tiefgaragen-Zufahrt (s. Ziffer 3 des städtebaulichen Vertrages) tatsächlich auch bis zum 31. Oktober 2022 durchzuführen.
- (8) Die Neuanlage der mit Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt zu belastenden **privaten Verkehrsfläche** (Verkehrsfläche V1 im BPlan-Entwurf Feu 251 gemäß Lageplan Anlage 9A zum städtebaulichen Vertrag) erfolgt durch den Eigentümer entsprechend angrenzender städtischer Flächen gegen Kostenerstattung durch die Stadt. Auch hier erhält der Eigentümer konkrete Material- und Gestaltungsvorgaben von der Stadt. Erstattungsfähig sind dabei die Kosten der Aufbauschichten oberhalb der Tiefgaragen-Rohbau-Decke.
- (9) Die im Lageplan vom 16. Juli 2019 (Anlage 9A zum städtebaulichen Vertrag) mit den Buchstaben A-B-C-D-A bezeichnete und grün schraffierte fr2-, gr2-Fläche wird auch bei Erhalt der Tiefgarage hergestellt. Die mit den Buchstaben C-D-E-F-G-H-C bezeichnete und rot schraffierte gr2-Fläche wird nur in der Variante mit Rückbau der bestehenden südlichen Tiefgaragenzufahrt hergestellt.
- (10) Der **Ausgleichsbetrag in Höhe von derzeit [REDACTED]** wird, soweit auf Grund nachgewiesener Kosten möglich, **verrechnet** - siehe § 7.

§ 14 Teilnichtigkeit, Schriftform

- (1) Die eventuelle Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen lässt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen im Zweifel unberührt.
- (2) Änderungen, Ergänzungen sowie Nebenabreden zu diesem Vertrag einschließlich seiner Anlagen bedürfen der Schriftform.

§ 15
Genehmigungsvorbehalt

- entfällt -

Stuttgart,
der Eigentümer

Stuttgart,
Landeshauptstadt Stuttgart
-Amt für Stadtplanung und
Wohnen-

Widerker

██████████

██████████

**Gesetz
zur Eindämmung illegaler Betätigung im Baugewerbe**

Vom 30. August 2001

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates folgendes Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht	Artikel
Änderung der Abgabenordnung	1
Änderung des Steuer-Euroglättungsgesetzes	2
Änderung der Verordnung über die örtliche Zuständigkeit für die Umsatzsteuer im Ausland ansässiger Unternehmer	3
Änderung des Einkommensteuergesetzes	4
Änderung des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes	5
Verordnung über die örtliche Zuständigkeit für die Einkommensteuer von im Ausland ansässigen Arbeitnehmern des Baugewerbes (Arbeitnehmer-Zuständigkeitsverordnung-Bau)	6
Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang	7
Inkrafttreten	8

Artikel 1

Änderung der Abgabenordnung

Die Abgabenordnung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 613, 1977 I S. 269), zuletzt geändert durch Artikel 44 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1887), wird wie folgt geändert:

1. Nach § 20 wird folgender § 20a eingefügt:

„§ 20a

Steuern vom

Einkommen bei Bauleistungen

(1) Abweichend von den §§ 19 und 20 ist für die Besteuerung von Unternehmen, die Bauleistungen im Sinne von § 48 Abs. 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes erbringen, das Finanzamt zuständig, das für die Besteuerung der entsprechenden Umsätze nach § 21 Abs. 1 zuständig ist, wenn der Unternehmer seinen Wohnsitz oder das Unternehmen seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz außerhalb des Geltungsbereiches des Gesetzes hat. Das gilt auch abweichend von den §§ 38 bis 42f des Einkommensteuergesetzes beim Steuerabzug vom Arbeitslohn.

(2) Für die Verwaltung der Lohnsteuer in den Fällen der Arbeitnehmerüberlassung durch ausländische Verleiher nach § 38 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzes ist das Finanzamt zuständig, das für die Besteuerung der entsprechenden Umsätze nach § 21 Abs. 1 zuständig ist. Satz 1 gilt nur, wenn die überlassene Person im Baugewerbe eingesetzt ist.

(3) Für die Besteuerung von Personen, die von Unternehmen im Sinne des Absatzes 1 oder 2 im Inland beschäftigt werden, kann abweichend von § 19 das Bundesministerium der Finanzen durch

Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die örtliche Zuständigkeit einem Finanzamt für den Geltungsbereich des Gesetzes übertragen."

2. § 21 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Das Bundesministerium der Finanzen kann zur Sicherstellung der Besteuerung durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates für Unternehmer und Unternehmen, die weder einen Wohnsitz, Sitz, Geschäftsleitung oder gewöhnlichen Aufenthalt im Geltungsbereich dieses Gesetzes haben, die örtliche Zuständigkeit einem Finanzamt für den Geltungsbereich des Gesetzes übertragen."

b) Satz 3 wird aufgehoben.

3. § 380 wird wie folgt geändert:

In Absatz 2 wird das Wort „zehntausend" durch das Wort „fünzigtausend" ersetzt.

Artikel 2

Änderung des Steuer-Euroglättungsgesetzes

Artikel 23 Nr. 18 des Steuer-Euroglättungsgesetzes vom 19. Dezember 2000 (BGBl. I S. 1790), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2000 (BGBl. I S. 1918) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„18. In § 380 Abs. 2 wird die Angabe „fünzigtausend Deutsche Mark" durch die Angabe „fünfundzwanzig-tausend Euro" ersetzt."

Artikel 3

**Änderung der
Verordnung über die örtliche
Zuständigkeit für die Umsatzsteuer
im Ausland ansässiger Unternehmer**

Die Verordnung über die örtliche Zuständigkeit für die Umsatzsteuer im Ausland ansässiger Unternehmer vom 21. Februar 1995 (BGBl. I S. 225), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2601), wird wie folgt geändert:

1. Im Titel wird der Klammerzusatz wie folgt gefasst:

(Umsatzsteuerzuständigkeitsverordnung - UStZustVO)".

2. § 1 wird wie folgt geändert:

a) Der Einleitungssatz in Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Für die Umsatzsteuer der Unternehmer im Sinne des § 21 Abs. 1 Satz 2 der Abgabenordnung sind folgende Finanzämter örtlich zuständig:"

- b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 angefügt:
„(2) Für die Umsatzsteuer der Unternehmer im Sinne des § 21 Abs. 1 Satz 2 der Abgabenordnung, die nicht von Absatz 1 erfasst werden, ist das Finanzamt Berlin Neukölln-Nord zuständig.“

c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

Artikel 4

Änderung des Einkommensteuergesetzes

Das Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 1997 (BGBl. I S. 821), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. August 2001 (BGBl. I S. 2074), wird wie folgt geändert:

1. Nach Abschnitt VI wird folgender Abschnitt VII eingefügt:

„NIL Steuerabzug bei Bauleistungen

§ 48

Steuerabzug

(1) Erbringt jemand im Inland eine Bauleistung (Leistender) an einen Unternehmer im Sinne des § 2 des Umsatzsteuergesetzes oder an eine juristische Person des öffentlichen Rechts (Leistungsempfänger), ist der Leistungsempfänger verpflichtet, von der Gegenleistung einen Steuerabzug in Höhe von 15 vom Hundert für Rechnung des Leistenden vorzunehmen. Bauleistungen sind alle Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen. Als Leistender gilt auch derjenige, der über eine Leistung abrechnet, ohne sie erbracht zu haben.

(2) Der Steuerabzug muss nicht vorgenommen werden, wenn der Leistende dem Leistungsempfänger eine im Zeitpunkt der Gegenleistung gültige Freistellungsbescheinigung nach § 48b Abs. 1 Satz 1 vorlegt oder die Gegenleistung im laufenden Kalenderjahr den folgenden Betrag voraussichtlich nicht übersteigen wird:

1. 15 000 Euro, wenn der Leistungsempfänger ausschließlich steuerfreie Umsätze nach § 4 Nr. 12 Satz 1 des Umsatzsteuergesetzes ausführt,
2. 5 000 Euro in den übrigen Fällen.

Für die Ermittlung des Betrags sind die für denselben Leistungsempfänger erbrachten und voraussichtlich zu erbringenden Bauleistungen zusammenzurechnen.

(3) Gegenleistung im Sinne des Absatzes 1 ist das Entgelt zuzüglich Umsatzsteuer.

(4) Wenn der Leistungsempfänger den Steuerabzugsbetrag angemeldet und abgeführt hat,

1. ist § 160 Abs. 1 Satz 1 der Abgabenordnung nicht anzuwenden,
2. sind § 42d Abs. 6 und 8 und § 50a Abs. 7 nicht anzuwenden.

§ 48a Verfahren

(1) Der Leistungsempfänger hat bis zum 10. Tag nach Ablauf des Monats, in dem die Gegenleistung im Sinne des § 48 erbracht wird, eine Anmeldung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, in der

er den Steuerabzug für den Anmeldezeitraum selbst zu berechnen hat. Der Abzugsbetrag ist am 10. Tag nach Ablauf des Anmeldezeitraums fällig und an das für den Leistenden zuständige Finanzamt für Rechnung des Leistenden abzuführen. Die Anmeldung des Abzugsbetrags steht einer Steueranmeldung gleich.

(2) Der Leistungsempfänger hat mit dem Leistenden unter Angabe

1. des Namens und der Anschrift des Leistenden,
2. des Rechnungsbetrags, des Rechnungsdatums und des Zahlungstags,
3. der Höhe des Steuerabzugs und
4. des Finanzamts, bei dem der Abzugsbetrag angemeldet worden ist,

über den Steuerabzug abzurechnen.

(3) Der Leistungsempfänger haftet für einen nicht oder zu niedrig abgeführten Abzugsbetrag. Der Leistungsempfänger haftet nicht, wenn ihm im Zeitpunkt der Gegenleistung eine Freistellungsbescheinigung (§ 48b) vorgelegen hat, auf deren Rechtmäßigkeit er vertrauen konnte. Er darf insbesondere dann nicht auf eine Freistellungsbescheinigung vertrauen, wenn diese durch unlautere Mittel oder durch falsche Angaben erwirkt wurde und ihm dies bekannt oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht bekannt war. Den Haftungsbescheid erlässt das für den Leistenden zuständige Finanzamt.

(4) § 50b gilt entsprechend.

§ 48b

Freistellungsbescheinigung

(1) Auf Antrag des Leistenden hat das für ihn zuständige Finanzamt, wenn der zu sichernde Steueranspruch nicht gefährdet erscheint und ein inländischer Empfangsbevollmächtigter bestellt ist, eine Bescheinigung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erteilen, die den Leistungsempfänger von der Pflicht zum Steuerabzug befreit. Eine Gefährdung kommt insbesondere dann in Betracht, wenn der Leistende

1. Anzeigepflichten nach § 138 der Abgabenordnung nicht erfüllt,
2. seiner Auskunftspflicht und Mitwirkungspflicht nach § 90 der Abgabenordnung nicht nachkommt,
3. den Nachweis der steuerlichen Ansässigkeit durch Bescheinigung der zuständigen ausländischen Steuerbehörde nicht erbringt.

(2) Eine Bescheinigung soll erteilt werden, wenn der Leistende glaubhaft macht, dass keine zu sichernden Steueransprüche bestehen.

(3) In der Bescheinigung sind anzugeben:

1. Name, Anschrift und Steuernummer des Leistenden,
2. Geltungsdauer der Bescheinigung,
3. Umfang der Freistellung sowie der Leistungsempfänger, wenn sie nur für bestimmte Bauleistungen gilt,
4. das ausstellende Finanzamt.

(4) Wird eine Freistellungsbescheinigung aufgehoben, die nur für bestimmte Bauleistungen gilt, ist dies den betroffenen Leistungsempfängern mitzuteilen.

(5) Wenn eine Freistellungsbescheinigung vorliegt, gilt § 48 Abs. 4 entsprechend.

§ 48c

Anrechnung

(1) Soweit der Abzugsbetrag einbehalten und angemeldet worden ist, wird er auf vom Leistenden zu entrichtende Steuern nacheinander wie folgt angerechnet:

1. die nach § 41a Abs. 1 einbehaltene und angemeldete Lohnsteuer,
2. die Vorauszahlungen auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuer,
3. die Einkommen- oder Körperschaftsteuer des Besteuerungs- oder Veranlagungszeitraums, in dem die Leistung erbracht worden ist, und
4. die vom Leistenden im Sinne der §§ 48, 48a anzumeldenden und abzuführenden Abzugsbeträge.

Die Anrechnung nach Satz 1 Nr. 2 kann nur für Vorauszahlungszeiträume innerhalb des Besteuerungs- oder Veranlagungszeitraums erfolgen, in dem die Leistung erbracht worden ist. Die Anrechnung nach Satz 1 Nr. 2 darf nicht zu einer Erstattung führen.

(2) Auf Antrag des Leistenden erstattet das nach § 20a Abs. 1 der Abgabenordnung zuständige Finanzamt den Abzugsbetrag. Die Erstattung setzt voraus, dass der Leistende nicht zur Abgabe von Lohnsteueranmeldungen verpflichtet ist und eine Veranlagung zur Einkommen- oder Körperschaftsteuer nicht in Betracht kommt oder der Leistende glaubhaft macht, dass im Veranlagungszeitraum keine zu sichernden Steueransprüche entstehen werden. Der Antrag ist nach amtlich vorgeschriebenem Muster bis zum Ablauf des zweiten Kalenderjahres zu stellen, das auf das Jahr folgt, in dem der Abzugsbetrag angemeldet worden ist; weitergehende Fristen nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung bleiben unberührt.

(3) Das Finanzamt kann die Anrechnung ablehnen, soweit der angemeldete Abzugsbetrag nicht abgeführt worden ist und Anlass zu der Annahme besteht, dass ein Missbrauch vorliegt.

§ 48d

Besonderheiten im Fall von Doppelbesteuerungsabkommen

(1) Können Einkünfte, die dem Steuerabzug nach § 48 unterliegen, nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung nicht besteuert werden, so sind die Vorschriften über die Einbehaltung, Abführung und Anmeldung der Steuer durch den Schuldner der Gegenleistung ungeachtet des Abkommens anzuwenden. Unberührt bleibt der Anspruch des Gläubigers der Gegenleistung auf Erstattung der einbehaltenen und abgeführten Steuer. Der Anspruch ist durch Antrag nach § 48c Abs. 2 geltend zu machen. Der Gläubiger der Gegenleistung hat durch

eine Bestätigung der für ihn zuständigen Steuerbehörde des anderen Staates nachzuweisen, dass er dort ansässig ist. § 48b gilt entsprechend. Der Leistungsempfänger kann sich im Haftungsverfahren nicht auf die Rechte des Gläubigers aus dem Abkommen berufen.

(2) Unbeschadet des § 5 Abs. 1 Nr. 2 des Finanzverwaltungsgesetzes liegt die Zuständigkeit für Entlastungsmaßnahmen nach Absatz 1 bei dem nach § 20a der Abgabenordnung zuständigen Finanzamt."

2. § 51 Abs. 4 Nr. 1 wird wie folgt geändert:

- a) Die folgenden Buchstaben f und g werden eingefügt:
„f) die Anmeldung des Abzugsbetrags (§ 48a),
g) die Erteilung der Freistellungsbescheinigung (§ 48b),“.
- b) Die bisherigen Buchstaben f und g werden die Buchstaben h und i.

3. § 52 Abs. 56 wird wie folgt gefasst:

„(56) § 48 in der Fassung des Gesetzes vom 30. August 2001 (BGBl. I S. 2267) ist erstmals auf Gegenleistungen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2001 erbracht werden.“

Artikel 5

Änderung des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes

§ 3 Abs. 4 Satz 2 des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes vom 26. Februar 1996 (BGBl. I S. 227), das zuletzt durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Dezember 2000 (BGBl. I S. 1983) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„Den Landesarbeitsämtern obliegt die Unterrichtung der zuständigen Finanzämter.“

Artikel 6

Verordnung über die örtliche Zuständigkeit für die Einkommensteuer von im Ausland ansässigen Arbeitnehmern des Baugewerbes (Arbeitnehmer-Zuständigkeitsverordnung-Bau)

Auf Grund des § 20a Abs. 3 der Abgabenordnung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 613, 1977 I S. 269), der durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. August 2001 (BGBl. I S. 2267) eingefügt worden ist, verordnet das Bundesministerium der Finanzen:

§1

Für die Einkommensteuer des Arbeitnehmers, der von einem Unternehmer im Sinne des § 20a Abs. 1 oder 2 der Abgabenordnung im Inland beschäftigt ist und der seinen Wohnsitz im Ausland hat, ist das in § 1 Abs. 1 oder 2 der Umsatzsteuerzuständigkeitsverordnung für seinen Wohnsitzstaat genannte Finanzamt zuständig.

§2

Diese Verordnung tritt am 7. September 2001 in Kraft.

Artikel 7

Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang

Die auf Artikel 3 und 6 beruhenden Teile der dort geänderten Rechtsverordnungen können auf Grund der einschlägigen Ermächtigungsgrundlagen durch Rechtsverordnung geändert oder aufgehoben werden.

Artikel 8

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

(2) Artikel 3 ist erstmals auf Bauleistungen anzuwenden, die nach dem Tag der Verkündung vertraglich vereinbart worden sind.

Allgemeine Pflichten des Eigentümers

1. Der Eigentümer ist verpflichtet, unverzüglich schriftlich anzuzeigen, wenn
 - 1.1 er nach Abgabe dieser Erklärung weitere Entschädigungen für dieselben Maßnahmen bei anderen öffentlichen Stellen beantragt oder von ihnen erhält;
 - 1.2 der Verwendungszweck oder sonstige für die Bewilligung der Entschädigung maßgebliche Umstände sich ändern oder wegfallen;
 - 1.3 sich herausstellt, dass der Entschädigungszweck nicht oder mit der bewilligten Entschädigung nicht zu erreichen ist;
 - 1.4 die ausgezahlten Beträge nicht innerhalb von einem Monat nach Auszahlung verbraucht werden können;
 - 1.5 ein Insolvenz- oder Vergleichsverfahren gegen ihn beantragt oder eröffnet wird oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen ihn eingeleitet werden.

2. Der Eigentümer gibt folgende Erklärung ab:

- 2.1 Ich bin nicht vorsteuerabzugsberechtigt.

Der Eigentümer verpflichtet sich, auf Verlangen der Stadt innerhalb eines Monats nach Vertragsabschluss den schriftlichen Nachweis zu führen, dass er nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Ich bin zu (Prozentwert) % vorsteuerabzugsberechtigt.

Ich habe einen Antrag auf Vorsteuerabzug gestellt.

Hat der Eigentümer einen Antrag auf Vorsteuerabzug gestellt, so hat er unaufgefordert Kopien der Unterlagen vorzulegen, aus denen sich ergibt, ob und ggf. in welchem Umfang Vorsteuerabzug endgültig geltend oder nicht geltend gemacht wurde.

Ich erkläre, dass Vorsteuerabzug endgültig nicht geltend gemacht wird.

2.2 Ich nehme sonstige öffentliche Mittel (Zuschüsse und/oder Darlehen)

nicht in Anspruch

in Anspruch

Ich habe einen entsprechenden Antrag gestellt.

Art und Höhe der beanspruchten bzw. der beantragten Mittel:
(Fördergeber, Förderprogramm und Betrag oder „entfällt“)

3. Der Eigentümer ist verpflichtet, die Stadt und den Ordnungsmaßnahmenbetreuer unaufgefordert schriftlich über alle Umstände zu unterrichten, die für die Durchführung der Ordnungsmaßnahme von Bedeutung sind. Ebenso ist er verpflichtet, der Stadt jede, auch nach Vertragsschluss eintretende Veränderung der für den Abschluss der Vereinbarung maßgebenden Umstände unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
4. Der Eigentümer hat der Stadt und dem Ordnungsmaßnahmenbetreuer auf Verlangen Auskünfte zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren. Er ermächtigt das Finanzamt, der Stadt Auskünfte über eine etwaige Umsatzsteueroption und ggf. deren Umfang zu erteilen.
5. Der Eigentümer bestätigt, dass vorstehende Angaben richtig und vollständig sind und er die vorstehenden Verpflichtungen zur Kenntnis genommen hat.

Stand (Datum)

Mietverhältnisse vor und nach den Ordnungsmaßnahmen im Gebäude Wiener Platz 1

Lfd. Nr.	Lage Wohnung von Hauseingang aus gesehen z.B. EG-links/EG-rechts/EG-Mitte	Die Wohnung...	Fortsetzung des Mietverhältnisses ist beabsichtigt (ja/nein)	Beginn des Mietverhältnisses (Jahr)	Wohnfläche in m² (ggf. Angabe vorher/nachher)	Grundmiete vor Modernisierung	Nebenkosten vor Modernisierung (ohne Energie, Heizung, und Warmwasser)	Grundmiete nach Modernisierung	Nebenkosten nach Modernisierung (ohne Energie, Heizung, und Warmwasser)	Zusätzliche Anmerkungen (Bitte auch angeben falls der Mieter Probleme mit der deutschen Sprache hat oder eine Härte zu erwarten ist)
1	█	ist vermietet	█	█	█	---	---	---	---	---
		wird vom Eigentümer bewohnt								
		steht leer								
		wird neu erschlossen								
2	█	ist vermietet	█	█	█	█	█	---	---	---
		wird vom Eigentümer bewohnt								
		steht leer								
		wird neu erschlossen								
3	█	ist vermietet	█	█	█	█	█	---	---	---
		wird vom Eigentümer bewohnt								
		steht leer								
		wird neu erschlossen								

Die Bauarbeiten / Ordnungsmaßnahmen sind in

bewohntem

unbewohntem

teilweise (lfd. Nummern [\(Nummern gemäß Liste oben\)](#)) bewohntem

Zustand geplant

Anmerkungen: ---

Stand: 21. November 2019 / Widerker

Verwendungsnachweis

Sämtliche Ausgaben und Einnahmen sind gemäß § 10 des Ordnungsmaßnahmenvertrags in zeitlicher Reihenfolge im Tabellenteil zu dieser Anlage dargestellt. Der Tabellenteil besteht aus Seiten.

Folgende Angaben werden seitens des Eigentümers und ggf. des Architekten bestätigt:

1. Sämtliche aufgelisteten Ausgaben und Einnahmen beziehen sich auf den (Teil-)Rückbau des Gebäudes Wiener Platz 1 und die Umgestaltung von Flächen auf dem Grundstück Flurstück 3085.
2. Bei den Ausgaben wurde wirtschaftlich und sparsam verfahren.
3. Der Verwendungsnachweis stimmt mit den Büchern überein.

Es ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von €.

.....
Datum / Unterschrift des Eigentümers zu 1. bis 3.

.....
Datum / Unterschrift des Architekten zu 1. und 2.
(sofern beauftragt)

Die vereinbarungsgemäße Durchführung wird festgestellt.
Der Verwendungsnachweis wurde geprüft.

Nach Prüfung ergeben sich anerkennungsfähige Kosten in Höhe von €.

Nach Prüfung ergibt sich ein Zuschussbetrag in Höhe von €.

.....
Datum / Unterschrift des Modernisierungsbetreibers

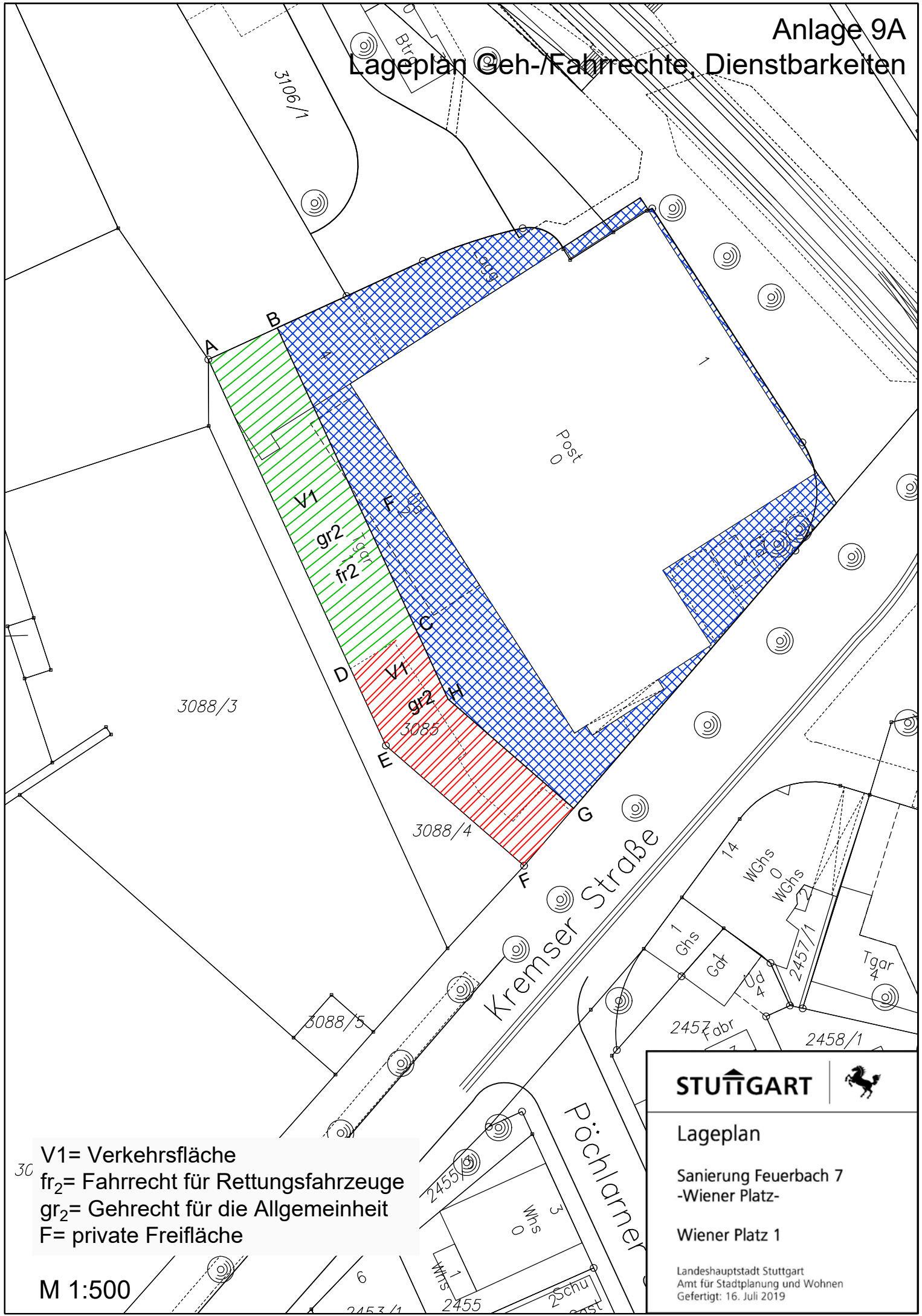
Die vereinbarungsgemäße Durchführung wird bestätigt.

Nach Prüfung ergeben sich anerkennungsfähige Kosten in Höhe von €.

Nach Prüfung ergibt sich ein Zuschussbetrag in Höhe von €.

Die Auszahlung wird freigegeben.

.....
Datum / Landeshauptstadt Stuttgart
-Amt für Stadtplanung und Wohnen-



V1= Verkehrsfläche
fr₂= Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge
gr₂= Gehrecht für die Allgemeinheit
F= private Freifläche

M 1:500

STUTTGART 

Lageplan

Sanierung Feuerbach 7
-Wiener Platz-

Wiener Platz 1

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Gefertigt: 16. Juli 2019

Anlage zum Ordnungsmaßnahmenvertrag Nr. 139 / 2019

LANDESHAUPTSTADT STUTTGART

Sanierung Feuerbach 7 -Wiener Platz-

Zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart und zu Lasten des Grundstücks Flurstück 3085 der Gemarkung Feuerbach wird folgende

beschränkte persönliche Dienstbarkeit
- Geh- und Fahrrecht -

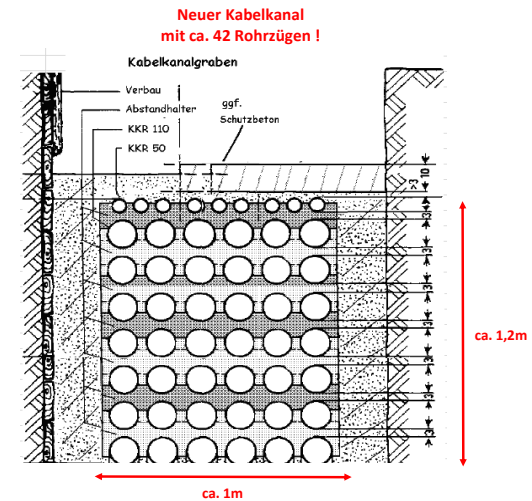
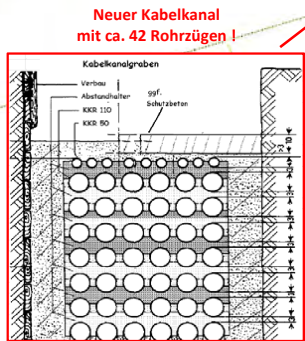
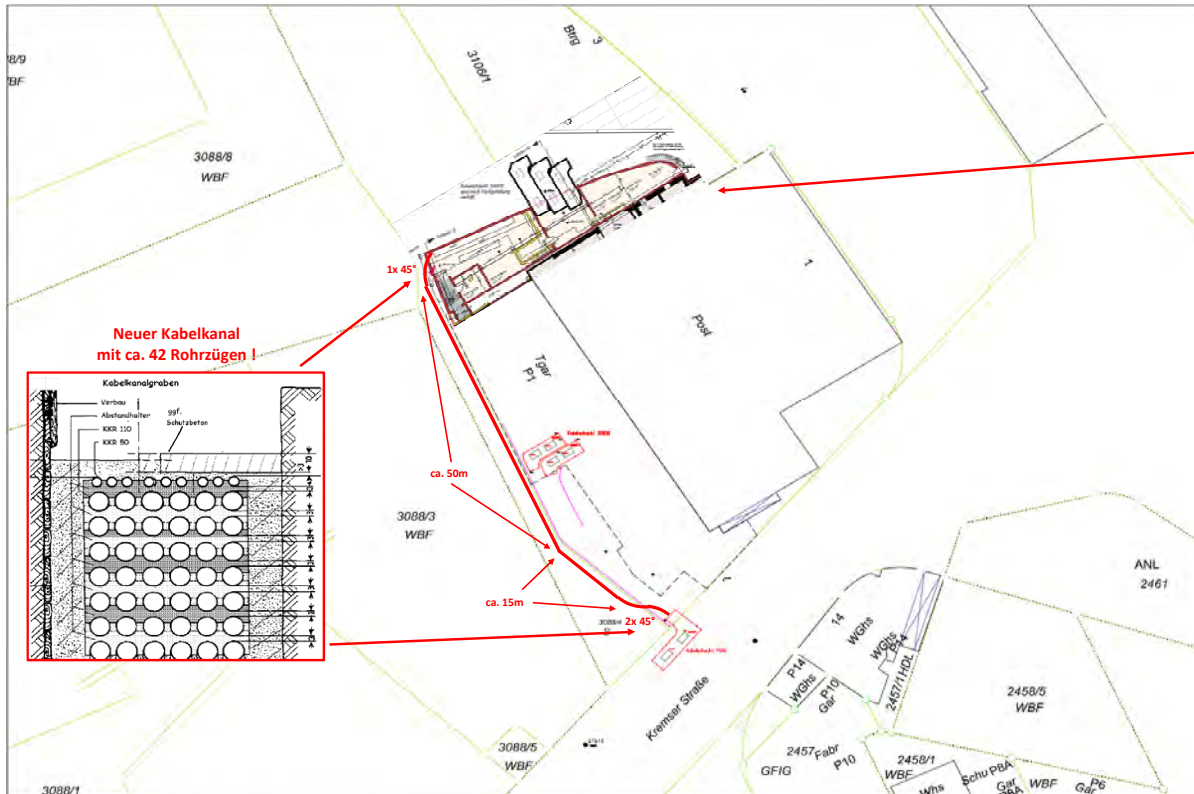
begründet:

„Die Berechtigte darf die im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 16. Juli 2019 (Anlage 9A zum städtebaulichen Vertrag) mit den Buchstaben A-B-C-D-A bezeichnete und grün schraffierte Teilfläche von ca. 296 m² des Grundstücks Flst. 3085 dauernd zum Gehen für die Allgemeinheit und Befahren durch Rettungsfahrzeuge mit benützen.

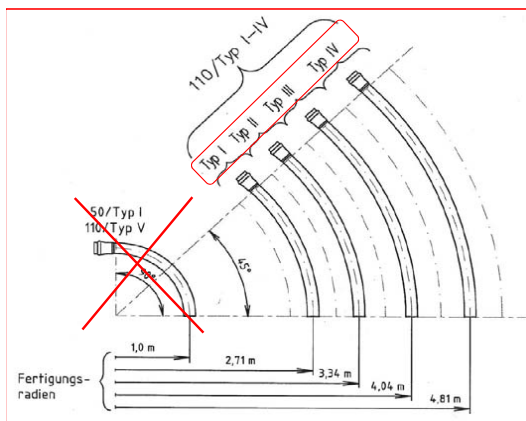
Die Berechtigte darf die im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 16. Juli 2019 mit den Buchstaben C-D-E-F-G-H-C bezeichnete und rot schraffierte Teilfläche von ca. 216 m² des Grundstücks Flst. 3085 dauernd zum Gehen für die Allgemeinheit mit benützen – wenn dort an Stelle der bisherigen Tiefgaragenzu- und ausfahrt und/oder der dort am 14.02.2018 genehmigten Stellplätze nach deren Nutzungsaufgabe (vgl. Anlage 4C zum städtebaulichen Vertrag) eine begehbare Fläche hergestellt wurde.

Der jeweilige Grundstückseigentümer des Flurstücks 3085 hat sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, wodurch der Bestand und die Benutzung der genannten Rechte erschwert, vereitelt oder beeinträchtigt werden würde.

Die Landeshauptstadt kann die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ganz oder teilweise Dritten überlassen.“



Maße und Abstände inkl. aller Vorgaben siehe "ZTV-TKNetz 12"



Ausgang Kabelschacht 7599 auf gewünschte Trasse umlegen. Hierzu Rohrbögen von 45° verwenden, zwischen hintereinanderliegenden Rohrbögen ggf. gerade Stück verwenden. Maximal zwei 45° Bögen hintereinander als S-Form verwenden !

Freie Röhre des vorbeilaufenden Verbands ebenfalls in neue Trasse umlegen. Die Kabel werden über die neue Trasse von der Blackbox zum Kabelschacht 30811 geführt und dort um-/eingespleißt.

Es ist darauf zu achten und zu prüfen, ob die Höhenlage mit der neuen Tiefgarage ausreichend ist. Ggf. sind die Planungen des neuen Gebäudes / Teilbereich der TG anzupassen. Aufgrund der hohen Anzahl der zu schwenkenden parallelen Röhren, wird ein hoher Platzbedarf benötigt. Ausschlaggebend ist die bisherige Höhe & Ausgänge des vorhandenen L-Schachtes 7599. Aus Seiten der Stukturplanung Linientechnik sind keine Höhenangaben / Höhenlinien vorhanden. Dies müsste aus den Daten der vermessenen Kabelschächte ermittelt werden !

Zuführung unterirdisch ins Gebäude von Ksch 7599 aus.

Es muss ein Kabelkanal mit 42 Röhren vom vorh. Ksch 7599 bis zur Blackbox gebaut werden.



Widerker

Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG

Widerker Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG | Lautenschlagerstr. 23 | 70173 Stuttgart

Landeshauptstadt Stuttgart
vertreten durch das
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: BDW/KE


01

Ihr Ansprechpartner:
Herr Bernard Dov Widerker
Tel. +49.711.23096-0

26.11.2019

Wiener Platz 1 in 70469 Stuttgart
Verpflichtungserklärung für den städtebaulichen Vertrag vom 29.11.2019

Die Widerker Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Lautenschlagerstraße 23, 70173 Stuttgart, verpflichtet sich die Widerker & Rechter Objekt Feuerbach GmbH & Co. KG im Rahmen ihrer Gesellschafterstellung mit zusätzlichem Eigenkapital durch Dotierung der Rücklage der Gesellschaft so auszustatten, dass diese in jedem Fall in der Lage sein wird, ihre Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Stuttgart zu erfüllen.


Widerker Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG
Bernard Dov Widerker