

## TEXT (Ca 283/2)

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)****Kerngebiet - § 7 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO**

- MK Zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  2. Schank- und Speisewirtschaften
  3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
  4. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
  5. Einzelhandelsbetriebe nur im EG und im 1. OG und nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage E, Stuttgarter Liste).

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.  
Hinweis:  
Im Bauantragsverfahren ist für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nachzuweisen, dass die schalltechnischen Anforderungen von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten sind.
2. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage E, Stuttgarter Liste) auf bis zu 3 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch bis auf 350 m<sup>2</sup>, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Bordelle und bordellartige Betriebe
3. Wettbüros
4. Sonstige Wohnungen
5. Nutzungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO
6. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
7. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
8. Fremdwerbung
9. Einzelhandelsbetriebe, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**Sondergebiet Sport - § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**

Zulässig sind: Sporthallen sowie Nebenanlagen.

**Höhe baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 3 BauNVO**

- TH Traufhöhen jeweils in m über NN wie im Plan dargestellt. Oberster Bezugspunkt für die Begrenzung der Traufhöhe bei Flachdächern ist die Oberkante Attika. Ausgenommen sind die Solaranlagen, siehe auch D<sub>2</sub>. Die Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Geringfügige Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

**Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

- Keine Ein- und Ausfahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.  
EF/AF

### **Versorgungsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

V<sub>1</sub>

Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung und Nutzung von Strom/Wärme. Die Standorte können ausnahmsweise in geringfügigem Umfang verschoben werden.

V<sub>2</sub>

Einrichtung für Rückhaltung von Niederschlagswasser.

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

### **Rückhaltung und Regenwassermanagement von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen (öffentlich) dienen dem Regenwassermanagement von Niederschlagswasser.

### **Öffentliche Grünflächen für Parkanlagen, Sport und Spiel - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Zulässig sind:

Sport- und Spielflächen, Nebenanlagen, Ballfangzäune, Tore, Flutlichtanlagen, Tribüne, Stützmauer, Lärmschutzanlagen, Werbeanlagen an Spielfeldabschrankungen (Bandenwerbung) sowie Parkanlagen mit Wegen.

### **Bauweise - § 22 Abs. 1 - 4 BauNVO**

o offene Bauweise, wobei die Gebäudelänge 60 m nicht überschreiten darf.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft - § 11, § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB**

Für den Turmfalke ist im Kerngebiet ein geeigneter Horstplatz auf dem Flachdach des höchsten Gebäudes vorzuhalten.

Für den Abendsegler und den Haussperling sind an den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude im Kerngebiet geeignete Quartiere und Nisthilfen anzubringen. Als Maß gilt: dass je 10 laufende Meter Fassade ein Quartierselement oder eine Nisthilfe vorzusehen ist.

Hinweis: Genaue Lage, Größe und Exposition sind im Baugenehmigungsverfahren von einem Fachgutachter festzulegen.

Die darüber hinaus erforderlichen Flächen und Maßnahmen werden im Bebauungsplan Reichenbachstraße Ca 283/1 als Teilgeltungsbereiche festgesetzt oder vertraglich auf Grundlage von § 11 BauGB gesichert. Diese Flächen dienen der Bewältigung des Artenschutzes für alle Flächen des Städtebauprojektes NeckarPark mit den Bebauungsplänen Ca 283/1, Ca 283/2 und Ca 283/5. Anteilig werden den Baugrundstücken im Plangebiet 20 % und den Erschließungs- und öffentlichen Grünflächen 80 % der Kosten zugeordnet.

Hinweis: Die Maßnahmen werden vertraglich gesichert und an Dritte übertragen.

### **Tiefgarage, Stellplätze und Zufahrten - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen (z. B. eingeschlammte Schotterdecke, in Sandbett verlegtes Pflaster mit Fugen, wasserdurchlässige Betonpflastersteine (Stuttgarter Sickerstein)) herzustellen. Ein Abflussbeiwert von maximal 0,3 ist mit dem gewählten Belag sicherzustellen.

Unter dem wasserdurchlässigen Gesamtaufbau und einer nicht überbauten TG-Fläche ist das Sickerwasser über Drainageleitungen zu sammeln und der Zisterneanlage auf dem Grundstück zuzuführen.

Ga<sub>ue</sub> Nicht überbaute Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm dicken Bodensubstratschicht zu überdecken und müssen dauerhaft fachgerecht begrünt sein. Je 250 m<sup>2</sup> Oberfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist punktuell eine Höhe der Vegetationstragschicht von mindestens 80 cm zu gewährleisten.

### **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Sondergebiet Sport sind überbaubar mit einer lichten Höhe von mind. 4,50 m.

gr/fr<sub>1</sub>/lr<sub>1</sub> Gehrecht für Fußgänger und Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit. Geringfügige Lageabweichungen sind ausnahmsweise zulässig. Leitungsrechte zugunsten der Stadt Stuttgart, auf Dritte übertragbar.

fr<sub>2</sub> Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS). Geringfügige Lageabweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

Hinweis: Im Rahmen von Grundstückskaufverträgen wird geregelt, dass Planung, Bau und Unterhaltung von den künftigen Grundstückseigentümern zu übernehmen sind.

### **Erneuerbare Energien § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB**

Im gesamten Plangebiet sind undurchsichtige Dachflächen, einschließlich extensiv begrünter Flachdächer, mit Solaranlagen zur Erzeugung elektrischen Stroms (Photovoltaik) auszurüsten. Davon ausgenommen sind Dachflächen:

- die in der Zeit von April bis Oktober zwischen 9 und 16 Uhr verschattet sind oder
- die die Sonneneinstrahlung auf andere Weise energetisch nutzen (z. B. thermische Solaranlagen) oder
- deren Grundfunktionen der Nutzung von Solaranlagen entgegenstehen (z. B. intensiv begrünte, begehbare Dachgärten) oder
- die pro Gebäude eine Modulfläche von weniger als 50 Quadratmeter ergeben.

Hinweis: Bei Flachdächern mit aufgeständerten Solarmodulen wird davon ausgegangen, dass eine 100 m<sup>2</sup> große, unverschattete und nicht anderweitig genutzte Dachfläche eine Modulfläche von 50 m<sup>2</sup> ermöglicht.  
Auf die Festsetzung zur Dachgestaltung wird verwiesen.

### **Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Verkehrslärm)**

L<sub>2</sub> Im gekennzeichneten Bereich sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.

Hinweise: 1. Es ist je nach Lage und Entfernung zu den Verkehrswegen mit folgenden Beurteilungspegeln an den Fassaden zu rechnen:

	tags	nachts
Mercedesstraße	60 – 70 dB(A)	55 – 60 dB(A)
alte und neue Benzstraße	60 – 70 dB(A)	50 – 60 dB(A)

2. Der Nachweis ist auf Grundlage des Gutachtens Braunstein + Berndt vom 22. Juli 2013 zu erstellen, das bei der Ausweisung der Lärmpegelbereiche bereits den Nachtwert gem. Hinweis 1 berücksichtigt hat. Dieser gutachterliche Nachweis muss die örtliche Lage, die Höhe / Stockwerk und die bei Antragstellung vorhandene umgebende Bebauung (Reflexionen, Abschirmungen) berücksichtigen.
3. 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 Bürger-Service-Bauen zur Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

### **Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Freizeitlärm und Sportanlagenlärm)**

L<sub>3</sub> Bezüglich der Lärmeinwirkungen durch den Festbetrieb auf dem Cannstatter Wasen sowie durch Sport- und sonstige Veranstaltungen in der Mercedes-Benz-Arena und in den Veranstaltungshallen sind an Fassaden, an denen der Beurteilungspegel am Tage von 60 dB(A) überschritten wird, für Unterrichtsräume, Büroräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume nicht zu öffnende Fenster und mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hinweis: Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung von Braunstein + Berndt vom 26. Juli 2011 wird auf Folgendes hingewiesen, Trainings- und Spielbetrieb an Werktagen ist bis 22 Uhr auf beiden Spielfeldern (zeitgleich) möglich. Trainings- und Spielbetrieb auf beiden Spielfeldern ist an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten uneingeschränkt möglich. Die Voraussetzungen, die Sportflächen Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeiten zu nutzen, sind im Gutachten dargestellt.

### **Luftschadstoffe - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen sind im gesamten Plangebiet Vorkehrungen zu treffen (z. B. Belüftung aus dem Bereich der von der Straße abgewandten Seite, technische Lüftungskonzepte). Die Außenluftansaugung hat aus lufthygienisch unbedenklichen Bereichen zu erfolgen.

### **Dachbegrünung - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 % Neigung sind flächig und extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 15 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Durch die beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von maximal 0,35 erreicht werden. Gleichzeitig ist eine hohe Verdunstungsrate zu erreichen.

### **Pflanzverpflichtung / Pflanzbindung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

pv<sub>1</sub>/pb Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindestgröße 20/25) und laubtragenden Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten. Es ist Pflanzware und Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen.

pv<sub>2</sub>/pb Pflanzgebot 6,5 m Sicherheitsstreifen bzw. -flächen  
Neben der über Gehrechte gesicherten Entfluchtungsstrasse werden aus Sicherheitsgründen weitere Flächen benötigt, auf denen sich Menschen im Entfluchtungsfall sammeln und aufstellen können. Diese Flächen sind gärtnerisch als Rasenfläche anzulegen. Einzelne, solitär stehende Bäume stehen dieser Funktion der Flächen nicht entgegen und erhöhen die gestalterische Qualität der Flächen und des Umfeldes. Es sind an den festgesetzten Stellen heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße 20/25) zu pflanzen und diese zu erhalten. Es ist Pflanzware aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Bei Abgang der Bäume sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen.

pv<sub>3</sub>/pb Wie pv<sub>1</sub>/pb, ausnahmsweise sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Dabei sind wie auf den anderen Pflanzflächen auch, heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.  
20 % der Fläche ist mit Erdschluss zu versehen.

### **Baumpflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Auf den im Straßenraum gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzgröße 20/25 oder größer). Die Lage der einzelnen Baumstandorte kann in begründeten Fällen um bis zu 10 m abweichen. Bei Schadensfällen oder natürlichem Abgang der Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

### **Böschungen und Stützmauern - § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 2,0 m zur Straßenachse für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Es obliegt dem Grundstückseigentümer die Böschungen durch Stützwände zu ersetzen. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

## **B. Kennzeichnung**

### **Immissionen - § 9 Abs. 5 BauGB**

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Lärm- und Schadstoffimmissionen zu treffen sind.

## **C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **Dachgestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

D<sub>2</sub> Flachdach  $\leq 5$  % Dachneigung.

Auf den Flachdächern sind Solaranlagen (Photovoltaik) zulässig, sofern sie aufgeständert und schräggestellt sowie um die Eigenhöhe von der Traufe bzw. Attika zurückgesetzt sind.

Der Abstand zwischen Oberkante der Substratschicht und der Unterkante der Paneele muss mindestens 30 cm betragen.

Die haustechnischen Anlagen sind in das Gebäude zu integrieren.

Hinweis: Zusätzlich zur Dachbegrünung sind Gebäude mit Wasserverbrauch mit einer Regenswasserspeicher- bzw. -nutzungsanlage auszustatten, siehe Punkt Rückhaltung von Niederschlagwasser - § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO.

### **Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Grelle und leuchtende Farben sowie glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.

Mindestens 30 % der Fassadenflächen sind dauerhaft zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Zum Erreichen der Dauerhaftigkeit ist eine künstliche Bewässerung, vornehmlich aus der Regenwasserzisterne, vorzusehen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

Pflanzflächen für die Fassadengestaltung dürfen nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf gr/fr-Flächen angelegt werden.

### **Mülltonnenstandplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Standort der Abfallbehälter allseitig und dauerhaft gegen Blicke abgeschirmt und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt wird. Dies gilt nicht für temporäre Sammelplätze für die Müllabholung.

Hinweis: Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.

### **Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

Die jeweils obersten Geschosse sowie die Dachflächen sind von Werbung freizuhalten. Im MK sind flächige Werbeanlagen entlang der Mercedes- und Benzstraße bis zu einer Größe von maximal 3 m<sup>2</sup> zulässig.

In Verkehrsflächen und in Flächen mit Pflanzverpflichtung ist Werbung unzulässig. Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht und Lichtwerbungen nicht zulässig.

Bandenwerbung an Spielfeldabschrankungen ist zulässig. Werbung an Zaunanlagen ist unzulässig.

### **Begrünung - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindestgröße 20/25) und laubtragenden Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten. Es ist Pflanzware und Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen. Innerhalb der nicht überbauten Flächen sind ausnahmsweise Zugänge, Spielflächen, Stellplätze, Terrassen und Fahrradabstellanlagen bis max. 10 % der nicht überbauten Fläche zulässig.

### **Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**

Auf den Baugrundstücken sind Rückhaltezysternen zu errichten. Diesen ist das auf den Dachflächen und sonstigen Flächen (z. B. erdüberdeckte Tiefgaragen, Terrassen) anfallende Niederschlagswasser zuzuführen, soweit die Entwässerung nicht in unversiegelte Grundstücksbereiche erfolgt.

Im Plangebiet müssen zur Rückhaltung des Regenwassers für alle Gebäude mit Wasserverbrauch Anlagen zur Regenwassernutzung und –speicherung (kombinierte Zisternenspeicher mit anteiliger Zwangsentleerung in den öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal) errichtet werden. Für die Bemessung des Rückhalteanteils der Zisterne (zwangsentleerender Teil) ist von **7 m<sup>3</sup> Zisternenvolumen pro 1 000 m<sup>2</sup> Gründachfläche** auszugehen.

Neben den Dachflächen von Gebäuden und Nebengebäuden sind auch alle Dränabflüsse aus den Versickerungsbelägen der Zugangs-, Stell- und Hofflächen an die Zisterne anzuschließen. Pro 1 000 m<sup>2</sup> Versickerungsbelag sind ebenfalls 7 m<sup>3</sup> Zisternenvolumen vorzuhalten.

Die Zwangsentleerung und der Notüberlauf aus der Zisterne sind dem öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal zuzuleiten. Die Drosselleistung für die Zwangsentleerung darf max. 0,5 l/s pro 1 000 m<sup>2</sup> angeschlossene Fläche betragen. Der Anschluss von Dränageleitungen an Schmutzwasserkanäle ist grundsätzlich verboten.

Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen. Für alle öffentlichen Flächen sowie auf gr- und fr-Flächen gilt der Anschlusszwang an das Trennsystem.

Werden Dächer zu mindestens 70 % dauerhaft intensiv begrünt (Substratschicht größer 40 cm) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,2, kann ein Regenwasserspeicher- bzw. eine -nutzungsanlage entfallen.

## **D. Hinweise**

### **Aufteilung der Verkehrsflächen**

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

### **Bauantrag**

In den Bauunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sind Material und Farbgebung der Außenwände anzugeben. Die Außenanlagen sowie die Gestaltung der Dachflächen sind in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

### **Außenbeleuchtung**

Die öffentlichen und privaten Außenbeleuchtungen sind energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< 450 nm) weitgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Die Betriebszeit der Beleuchtung ist durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder etc. soweit wie möglich zu verkürzen. Anstrahlungen bzw. die Ausrichtung gegen den Himmel sind nur zulässig, wenn ein nachgewiesenes, überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt, hierbei ist die Beteiligung der zuständigen Fachämter notwendig. Als Orientierung im öffentlichen Bereich ist der Leuchtenkatalog der Landeshauptstadt Stuttgart heranzuziehen.

### **Artenschutz**

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen und Gehölzen hat der Bauherr rechtzeitig zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Sofern dies zutreffen sollte, ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Sind die im Gebiet an Gebäuden brütenden Arten betroffen, so sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten unter Beratung durch Fachleute Nistquartiere an den Gebäuden anzubringen. Dies gilt auch für Neubauten. Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit von 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

#### Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestaltung, Material und Dimensionierung sind der Fachliteratur zu entnehmen.

## **Denkmalschutz/Bodenfunde**

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.

Im Plangebiet ist mit Kulturdenkmälern bzw. Naturobjekten nach § 2 DSchG zu rechnen. Im Vorfeld von Bodeneingriffen – auch im Rahmen von Kampfmittelsondierungen, geologischen Untersuchungen, Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc. – ist frühzeitig auf Kosten des Planungsträgers ein Humusabtrag / Oberbodenabtrag durchzuführen. Dies muss zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege erfolgen.

## **Kinderspiel- und Grünflächen**

Im Bereich zukünftig unbefestigter Kinderspiel- bzw. Grünflächen ist sicherzustellen, dass es im Oberboden zu keinem Kontakt mit belastetem Bodenmaterial kommt. Dies kann durch eine Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial (Z0 bzw. Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV erfolgen. In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz ist nachzuweisen, dass die jeweiligen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch eingehalten werden.

## **Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt des Amtes für Umweltschutz).

Hydrogeologische Untersuchungen:

Für größere Bauvorhaben werden ingenieur- und hydrogeologische Untersuchungen empfohlen.

## **Ablagerungen / Altlasten**

Im Geltungsbereich sind mehrere Altstandorte dokumentiert. Zudem ist das gesamte Gelände von einer Auffüllung bedeckt, die lokal Schlackeanteile enthält. Untergrundverunreinigungen durch MKW, BTEX, LHKW, PAK und Schwermetalle wurden festgestellt.

Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon: 216-88696, Telefax: 216-88620). Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Erdaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

Auf folgende Flächen wird hingewiesen:

ISAS-Nr. 1922,1923, 2110, 2111, 4575, 4694, 4696, 4697, 4698 und 4700.

## **Erdaushub**

Unbelasteter Erdaushub ist an Ort und Stelle wieder zu verwerten, soweit dies technisch möglich und aus Gründen des Umweltschutzes zulässig ist. Auf die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die "Vermeidung und Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) von mineralischen Abfällen aus dem Stadtgebiet von Stuttgart" wird verwiesen.



## **Haltevorrichtungen**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

## **Höhenangaben**

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich das Stuttgarter Stadthöhennetz im neuen System und gelten für die bezeichneten Punkte. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

## **Wasserschutz**

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes 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 anzuzeigen.

Der Geltungsbereich liegt in der "Kernzone" des Quellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

Die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 sind einzuhalten. Das Beiblatt „Grundwasserschutz“ des Amtes für Umweltschutz ist zu beachten.

## **Unterirdische Leitungen**

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen sind unzulässig. Bei Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel bei den jeweiligen Leitungsträgern zu erheben.

## **Schutz vor Hochwasser**

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes wird das Plangebiet bei einem Extremhochwasserereignis großflächig überflutet. Führt ein 100-jähriges Hochwasserereignis zu einem Versagen der Schutzeinrichtungen, ist ein Teilbereich des Plangebietes von punktuellen Überflutungen betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Gebäuden Schutzvorkehrungen vor Hochwasser zu treffen und ausreichend dimensionierte Fluchtwege in Gebäudebereichen zu sichern sind, die über dem Überflutungsniveau liegen. Insbesondere Tiefgaragen, Keller- und Erdgeschosszonen sind entsprechend zu schützen. Differenzierte Angaben zu den Überflutungsflächen und -tiefen sind den Hochwassergefahrenkarten / Plannummer 096081 zu entnehmen.

## E. Anlagen

### Sortimentsliste - Stuttgarter Liste

#### Zentrenrelevante Sortimente

Arzneimittel  
Babyausstattung  
Bastel- und Geschenkartikel  
Beleuchtungskörper, Lampen  
Bekleidung aller Art  
(Schnitt-)Blumen  
Briefmarken; Münzen  
Bücher  
Computer, Kommunikationselektronik  
Devotionalien  
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  
Sanitätswaren  
Schuhe und Zubehör  
Spielwaren  
Sportartikel einschl. Sportgeräte  
Tonträger  
Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren  
Unterhaltungselektronik und Zubehör  
Waffen, Jagdbedarf  
Zeitungen/Zeitschriften  
Zooartikel - Tiernahrung, -zubehör

#### Nicht zentrenrelevante Sortimente

Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör  
Bauelemente, Baustoffe  
Beschlüge, Eisenwaren  
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten  
Boote und Zubehör  
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse  
Büromaschinen (ohne Computer)  
Campingartikel  
Erde, Torf  
Fahrräder und Zubehör  
Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör  
Farben, Lacke  
Fliesen  
Gartenhäuser, -geräte  
Herde/Öfen  
Holz  
Installationsmaterial  
Kinderwagen/-sitze  
Küchen (inkl. Einbaugeräte)  
Möbel (inkl. Büromöbel)  
Pflanzen und -gefäße  
Rollläden und Markisen  
Werkzeuge  
Zooartikel - Tiermöbel, lebende Tiere