

Art der Nutzung

- MK 1** Kerngebiet nach § 7 BauNVO
- Anlagen im Sinne von § 11 (3) 1. - 3. BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, großflächige Handelsbetriebe) sind oberhalb einer Höhe von 267,00 m üNN unzulässig (§ 1 (7) BauNVO). Ausnahmsweise können solche Anlagen unterhalb einer Höhe von 272 m üNN zugelassen werden.
- Anlagen nach § 7 (2) 5. und nach § 7 (3) 1. BauNVO (Tankstellen) können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Belange der Stadtgestalt und des Verkehrs nicht nachteilig beeinträchtigt sind.
- Vergnügungsstätten können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 (5) BauNVO).
- MK 2** Kerngebiet nach § 7 BauNVO
- Anlagen im Sinne von § 11 (3) 1.-3. BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 (5) BauNVO).
- Tankstellen, Vergnügungsstätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie MK 1.
- MK 3** Kerngebiet nach § 7 BauNVO
- Anlagen im Sinne von § 11 (3) 1. - 3. BauNVO und Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen (§ 1 (5) BauNVO).
- Mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche sind für Wohnungen zu verwenden (§ 7 (2) 7. i. V. m. (4) 2. BauNVO). Ausnahmen vom Wohnanteil können zugelassen werden, wenn innerhalb der MK 3 -Flächen der entsprechende Ausgleich sichergestellt ist.
- Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie MK 1.
- Stellplätze und Garagen**
- Ga** Stellplätze und Garagen sind nur in Tiefgaragen unterhalb der neuen Geländeoberfläche zulässig (§ 12 (4) BauNVO). Die Bezugsebene für die neue Geländehöhe ergibt sich aus der, zwischen die baublockumfassenden Straßenhöhen aufgespannten, schiefen Ebene.
- Ausnahmen, insbesondere für Behindertenstellplätze können zugelassen werden. Siehe auch Hinweise „Stellplätze“.
- Maß der Nutzung**
- Unterbauung** Die Unterbauung öffentlicher Verkehrsflächen - auch von Geh-, Fahr- und Leitungsf lächen - kann zugelassen werden, soweit Belange der unterirdischen Erschließung, der Ver- und Entsorgung, des schienengebundenen ÖPNV und der Grüngestaltung (insbesondere Baumquartiersanforderungen) nicht entgegenstehen (§ 23 BauNVO).
- Vereinbarungen über Dienstbarkeiten bleiben unberührt.

Bauweise	§ 22 BauNVO
g	Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden.
Höhe baulicher Anlagen	
HbA	<p>Die max. Höhe baulicher Anlagen ist entsprechend den Eintragungen im Plan als Höhe über Normal Null (üNN) festgesetzt. Von den Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenfestsetzungen können ausnahmsweise Abweichungen zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Das oberste Geschoss muss zum öffentlichen Raum generell in einem Winkel von 55° hinter die äußere Gebäudekante zurückspringen. Dies gilt nicht unterhalb einer Traufhöhe von 22 m und oberhalb einer Traufhöhe von 50 m.</p> <p>Haustechnische Aufbauten sind in die Gebäude zu integrieren. Mit Solaranlagen kann die HbA ausnahmsweise überschritten werden, soweit dies nach dem Stand der Technik erforderlich ist.</p>
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21. BauGB)
gr1	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Die Höhenlage muss der angrenzenden Verkehrsfläche entsprechen. Mit Überbauungen ist eine lichte Höhe $\geq 4,5$ m einzuhalten. Die freie Durchgangsbreite muss mind. 4,0 m betragen. Es sind Arkaden auszubilden.
gr2	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Die Höhenlage muss der angrenzenden Verkehrsfläche entsprechen. Mit Überbauungen ist eine lichte Höhe von $\geq 4,5$ m einzuhalten. Von der im Plan eingetragenen Lage können Abweichungen um ± 5 m zugelassen werden. Weitere Abweichungen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Aspekte nicht beeinträchtigt werden und die fußläufige Durchwegung ausreichend gesichert ist.
gr3	<p>Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Die Höhenlage muss der angrenzenden Verkehrsfläche entsprechen. Die lichte Durchgangshöhe muss $\geq 4,5$ m betragen.</p> <p>Auf den im Plan eingetragenen Bereichen (zwischen Baublock 6 und 8 sowie 8 und 9) können Überbauungen im Sinne einer Orangerie, d. h. mit verglasten Außenwänden und verglaster Dachhaut ausnahmsweise zugelassen werden, bis zu einer max. HbA von 270 m üNN. Verbindungsebenen zwischen den Blöcken dürfen max. 20 m breit sein und die Transparenz nicht beeinträchtigen.</p>
gr4	Unterirdisches Gehrecht zugunsten der Anlieger.

fr1 Unterirdisches Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen.
Die Fahrbreite muss mind. 6,5 m, die lichte Durchfahrtshöhe mind. 5,0 m betragen.
Eine Abweichung von der eingetragenen Lage kann zugelassen werden, wenn die Belange der Anlieger gewahrt sind und die Durchgängigkeit von der Heilbronner Straße zur Wolframstraße sichergestellt ist.

lr1 Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Versorgungsunternehmen.

Umweltschutz (§ 9 (1) 24. BauGB)

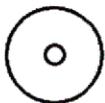
Lärmschutz
L An den im Plan mit L gekennzeichneten Fassadenfronten sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (z. B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse) zu treffen. Dabei ist von folgenden Außenlärmpegeln auszugehen:

	tags dB(A)	nachts dB(A)
an der Heilbronner Str.	75 - 80	65 - 70
an der Wolframstraße zu den Bahngleisen	70 - 75	65 - 70
östl. der Straße 36	65 - 70	55 - 60

Hinweis: Objektbezogene Außenlärmpegel können beim Amt für Umweltschutz erhoben werden.

**Untergeschosstiefen/
Mineralwasser
UGT** Die Eingriffstiefe baulicher Anlagen (UGT) ist so zu begrenzen, dass eine Gefährdung der Mineralwasservorkommen ausgeschlossen bleibt. Grundsätzlich darf unter die Grundwasser-Druckfläche des Oberen Muschelkalks nicht eingegriffen werden. Diese liegt im Plangebiet bei ca. 233 - 235 m üNN und weist in Geländetiefen lediglich einen Flurabstand von 10 m auf. Siehe auch Hinweis „Mineral- und Heilquellenschutz“.

Pflanzzwang (§ 9 (1) 25. BauGB)



Standort ist mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen und zu erhalten. Abweichungen von den festgesetzten Standorten können zugelassen werden, sofern der Charakter der Bepflanzung und die Zahl der Bäume erhalten bleiben. Folgende Arten sind zu verwenden:

Heilbronner Straße:	Platanen, U ≈ 30/35 cm
Wolframstraße:	Baumhasel, U ≈ 25/30 cm
Straße 36 (Athenener Str.):	Scharlachkastanie, U ≈ 25/30 cm
Straße 38 (Moskauer Str.)	Blumenesche, U ≈ 25/30 cm

U ≈ Mindeststammumfang in 1 m Höhe zum Zeitpunkt der Pflanzung.

Verkehrsgrün	(§ 9 (1) 11. BauGB)
	Die Verkehrsgrünflächen an der Heilbronner Straße und Wolframstraße können für notwendige Zu- und Abfahrten unterbrochen werden. Pro Baublock ist nur eine Zu-/Abfahrt zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die festgesetzten Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden.
Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
Dachgestaltung	§ 74 (1) 1. LBO
D1	<u>Flachdächer</u>
	Die Dachflächen sind zu 80 % mit einer Substratschicht von mind. 12 cm und zu 20 % mit einer Substratschicht von mind. 60 cm herzustellen und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen insbesondere für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
Fassadengestaltung	§ 74 (1) 1. LBO
FG	Die dem jeweiligen Straßenraum zugeordneten ersten beiden Geschosse sind als einheitliches ablesbares Element zu gestalten, soweit die Topographie (insbesondere Hangstraßen) nicht entgegensteht.
Mülltonnenstandplätze	§ 74 (1) 1. LBO
Mü	Mülltonnenstandplätze sind nur innerhalb der Gebäude zulässig. Siehe Hinweise „Müllsatzung“.
Werbeanlagen	§ 74 (1) 2. LBO
W	Oberhalb der Attika bzw. obersten Begrenzung eines Gebäudes oder Gebäudeteils sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Video-Werbeanlagen können ausnahmsweise entlang der Heilbronner Straße und Wolframstraße, in die Fassaden integriert, bis max. 20 m ² Größe zugelassen werden, wenn Belange der Stadtgestaltung und des Verkehrs nicht entgegenstehen.
	<u>Hinweis:</u> Es wird empfohlen, beim Entwurf der Fassaden Flächen für Werbeanlagen vorzusehen.
Fahrradabstellanlagen	§ 74 (2) 6. LBO
F	Abstellplätze für Fahrräder sind in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit auf dem Baugrundstück herzustellen.

Mischsystem	§ 74 (3) 2. LBO
	Im Plangebiet muss die Entwässerung im modifizierten Mischsystem erfolgen. Nicht verschmutztes, auf die Dachflächen sowie sonstige begrünte Flächen auftreffendes Niederschlagswasser, ist dem Vorfluter getrennt und nicht über Schmutzwasserkanäle zur Kläranlage, zuzuleiten.
Kennzeichnung	§ 9 (5) BauGB
Lärm	Das Baugebiet wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.
Hinweise	
Aufteilung der Verkehrsflächen	Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen dieser Festsetzung vereinbar sind.
Denkmalschutz	<p>Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht eine Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).</p> <p>Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen. Die im Plan mit (D) gekennzeichneten Objekte sind Kulturdenkmale nach § 2 DSchG. Denkmalschutzrechtliche Entscheidungen bleiben unberührt.</p>
Haltevorrichtungen	<p>Der Eigentümer hat das Anbringen von</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und 2. Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück <p>zu dulden (§ 126 (1) BauGB).</p>
Höhenangaben	<p>Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Stuttgarter Stadthöhenetz (Alte Höhe) und gelten für die bezeichneten Punkte. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt, über die Umrechnung der Höhen in das Nivellementpunktfeld das Stadtmessungsamt.</p> <p>Beachte: Planungen der DB AG und der U 12/15 erfolgen im neuen System! Alte Höhe + 12,3 cm = Neue Höhe</p>
Mineral- u. Heilquellenschutzgebiet	<p>Der Bebauungsplan liegt in der qualitativen Zone II sowie in den quantitativen Zonen C und D des im Entwurf abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg (Geologisches Landesamt 1991). Die Erstellung eines objektbezogenen hydrogeologischen Gutachtens wird empfohlen.</p>

Grundwasserschutz	<p>Bauzeitliche Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind zu minimieren. Dies gilt insbesondere dann, wenn im Bereich von Altlasten und bei Schadensfällen in das Grundwasser eingegriffen wird. Je nach Lage und Bedeutung des Eingriffs sind zusätzliche Erkundungsmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Zur Vermeidung von dauerhaften Veränderungen des Grundwasserspiegels sind betreffende Bauwerke grundwasserumläufig auszubilden.</p> <p>Konkrete Forderungen aus der Sicht des Grundwasserschutzes werden im Baugenehmigungsverfahren eingebracht. Auf das Beiblatt „Grundwasserschutz“ wird verwiesen. Wasserrechtliche Anforderungen bleiben unberührt.</p>
Stellplätze	<p>Es gilt die Satzung über den Stellplatzbeschränkungsbereich Innenstadt Stuttgart (Bebauungsplan 1985/11/ Stuttgart 866).</p> <p>Hiernach sind (außer für Wohnungen) nur baurechtlich notwendige Stellplätze zulässig.</p>
Bauantrag	<p>Äußere Gestaltung, Frei- und Dachflächen</p> <p>In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material, Farbgebung der Außenwände (Fasadengestaltung) und die Gestaltung von Werbeanlagen anzugeben und die Außenanlagen sowie die Gestaltung der Dachflächen in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.</p>
Altlasten	<p>Im Geltungsbereich wurden Bodenverunreinigungen festgestellt. Die Bewältigung der Verunreinigungen ist möglich, wenn vor Baubeginn Art und Ausmaß erkundet und, falls sich der Verunreinigungsverdacht bestätigt, ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept aufgestellt wird. Um eine Optimierung im Planungsprozess zu erreichen, sollten Erkundung und ggf. erforderliche Sanierung vor Beginn der Objektplanung durchgeführt werden.</p> <p>Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist aufgrund der Kriegseinwirkungen mit Bombenblindgängern zu rechnen. Die Einschaltung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Baden-Württemberg oder von Spezialfirmen wird empfohlen.</p> <p>Der gegenwärtige Kenntnisstand kann beim Amt für Umweltschutz erhoben werden.</p>
Energiekonzept	<p>Für das Plangebiet wurde im Auftrag der Neckarwerke Stuttgart AG und der Landeshauptstadt Stuttgart ein Energiekonzept erstellt. Ziel dieses Konzeptes ist die Bedarfsminimierung und Bedarfsvermeidung sowie die Optimierung der zukünftigen Energieversorgung.</p> <p>Die entsprechenden Regelungen aus dem Städtebaulichen Vertrag sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p>
Müllsatzung	<p>Die Standplätze für Müllbehälter sind in einer Entfernung von max. 15 m vom Rand einer mit Entsorgungsfahrzeugen zu befahrenden Verkehrsfläche anzuordnen (§ 7 Abfallbeseitigungssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart).</p>

Stromversorgung	Anlagen zur Stromversorgung (Netzstationen) sind in Abstimmung mit den Neckarwerken Stuttgart AG innerhalb der Baublöcke unterzubringen. Die Zugänglichkeit für das Versorgungsunternehmen muß ständig gesichert sein.
Erschütterungen/ Lastableitungen	Im Plangebiet sind Erschütterungen aus dem vorhandenen und geplanten Schienenverkehr sowie aus dem Fahrverkehr (Straßenkunstbauwerke) zu erwarten. Darüber hinaus können beim Bau der neuen Erschließungsanlagen und der neuen Gebäude besondere Anforderungen an bautechnische Lastableitungen (insbes. im Bereich der bestehenden Tunnelbauwerke in der Heilbronner Straße und im Zuge der Überbauung des Hauptsammlers West) notwendig werden. Beim Bau neuer Anlagen (Schiene, Straße, Gebäude) sind nach dem Stand der Technik jeweils gegenseitige bauliche Maßnahmen zu ergreifen, die die Auswirkungen weitmöglichst minimieren.
Elektrosmog/ Fließströme	Durch den Fahrbetrieb der Stadtbahn entstehen magnetische Gleichfelder, daher kann es in unmittelbarer Nähe der Stadtbahntrasse (Umkreis von ca. 15 m) zu Störungen bei empfindlichen Elektrogeräten kommen. Zur Vermeidung von Fließströmen aus dem Betrieb der Stadtbahn sind Bauwerkstrennungen zwischen dem Tunnel und darüber liegenden Gebäudeteilen oder sonstige technische Einrichtungen erforderlich. Auf die 26. Bundesimmissionsschutzverordnung wird verwiesen.
Verbrennungsverbot	Auf die Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe wird verwiesen (Bebauungsplan 1997/4).
Luftschuttkorridor/ Baugenehmigungsverfahren	Bauanträge für Anlagen mit Höhen über 280,0 m üNN sind im Baugenehmigungsverfahren der zivilen Luftfahrtbehörde (Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 45) vorzulegen, da unmittelbar südwestlich des Plangebiets ein Luftschutzbereich für den Sonderlandeplatz des Katharinenhospitals ausgewiesen ist.

BEACHTEN:

Vor der Erteilung von Baugenehmigungen sind u. a. nachfolgende Anforderungen zu erfüllen.

1. Gesamtes Plangebiet

Abschluss eines Erschließungsvertrags zwischen Bahn und Stadt. Verpflichtung der Bahn (Erschließungsträger) im städtebaulichen Vertrag vom 3./10.12.1998.

2. Baufelder 4 (Nordteil), 5, 12 und 13

Die Baufreigabe kann nur in Abhängigkeit vom Fortgang des Bahnprojekts Stuttgart 21 nach dem städtebaulichen Vertrag (Ergänzungsvereinbarung) vom 19./29.09.2003 erfolgen.

3. Baufelder 6, 8 und 9

Die Bahn muss sicherstellen, dass der künftige Investor den Regelungen des städtebaulichen Vertrags vom 3./10. Dezember 1998 beitrifft.

Auskünfte hierzu erteilt das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung.