

**Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25
(Ca 315/1)
in Stuttgart-Bad Cannstatt**

28. September 2023

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 28. September 2023 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohnen
- Büronutzung im Erdgeschoss

Im Rahmen der oben genannten festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

HbA	Oberste Begrenzung der baulichen Anlage, sie bemisst sich entsprechend den Eintragungen im Plan (Höhen in Meter, im Normalnullsystem)
-----	---

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o	offene Bauweise
Baugrenze	entsprechend der Baugrenze in der Planzeichnung
AN	Innerhalb der mit AN gekennzeichneten Fläche ist ein Überschreiten der Baugrenze mit einem Vordach zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

St	KFZ-Stellplätze sind nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.
----	---

Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Gerätehütten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Müll	Müllstandorte sind nur innerhalb der gekennzeichneten Mülleinhausung „Müll“ zulässig. Sie sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Das Dach der Mülleinhausung ist flächig extensiv mit Dachbegrünung auszustatten. Dabei muss der Schichtaufbau mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm hoch sein. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Fassaden der Mülleinhausung sind an geeigneten Stellen zu begrünen. Hinweis: Eine ausreichende Bewässerung ist sicherzustellen.
Platz	Platzanlage mit Treppen. Hinweis: Die Gestaltung der Platzanlage und Treppen ist wie im Durchführungsvertrag/Freiflächengestaltungsplan geregelt zu realisieren.
Tank	Löschwassertanks. Die Löschwassertanks sind nur innerhalb den gekennzeichneten Bereichen in unterirdischer Bauweise zulässig.

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

Bereiche mit Ein- und Ausfahrt:

Nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zum bzw. vom privaten Grundstück zulässig.

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Netzstation	Fläche für eine Netzstation der Versorgungsunternehmen (Versorgungsanlagen)
-------------	---

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

gr1	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fortführung Gehweg). Hinweis: Es muss zu jeder Zeit gewährleistet sein, dass das eingetragene Gehrecht entsprechend Planeintrag auf gesamter Länge und Breite begehbar ist.
fr1	Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit
lr1	Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen (Leitungsbetreiber)
gr2	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

fr2	Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.
lr2	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnerische Maßnahmen / Pflanzverpflichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

Baumpflanzungen



An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25). Das Baumquartier muss offen gestaltet werden mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ Größe und 1,5 m Tiefe, Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen und uneingeschränktem Erdanschluss. Bei überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate zu verwenden, mit einer angemessenen Durchlüftung und ausreichendem Anfahrerschutz. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Baumerhaltungen



Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang fachgerecht zu ersetzen. Für notwendige Ersatzpflanzungen sind mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1,0 m über Gelände, Hochstamm) 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.

Artenschutzrecht

Installation von Nistkästen:

Nach Vorgaben aus der ergänzenden Stellungnahme zum angepassten Geltungsbereich (GÖG 2023) sind je 3 Nisthilfen für Star und 2 Nisthilfen für die Blaumeise in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung fachgerecht zu installieren. Dabei sind die Nisthilfen für Meisen und Stare an Bäumen im Geltungsbereich anzubringen. Die neu anzubringenden Nisthilfen müssen vor der Beseitigung der aktuellen Nistbereiche voll funktionsfähig sein; artspezifische Lebenszyklen sind zu beachten.

Hinweis:

Nach dem Maßnahmenkonzept ist eine Nisthilfe für den Hausrotschwanz an einem Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs anzubringen. Dazu sind die Vereinbarungen des Durchführungsvertrags einzuhalten.

B HINWEISE

Durchführungsvertrag Weitere Festlegungen sind im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

Artenschutzrecht Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie von Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Maßnahmen an Gebäuden, die Umgestaltung von Grundstücken sowie die Durchführung von Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sollen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Bei winterlichen Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.

Ökologische Baubegleitung

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind für eine korrekte Umsetzung und Vermeidung unvorhersehbarer Beeinträchtigungen und Beschädigung von relevanten Arten und deren Lebensräumen im Bauablauf durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen. Dies umfasst insbesondere die Überwachung der Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung sowie die Installation der Nistkästen.

Höhenangaben Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m ü NN) im neuen System. Das Stadtmessungsamt erteilt Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Römische Zivilsiedlung – westlich des Reiterkastells – Cannstatt, an der ehemaligen Römerstraße (heute Sparrhärmlingweg).

Planunterlagen zu den Bodeneingriffen sind dem Landesamt für Denkmalpflege möglichst frühzeitig zur Verfügung zu stellen.

Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden (§ 20 DSchG).

Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung muss die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Fenstern oder sonstigen Verglasungen sind Glasflächen mit einem verminderten Außenreflexionsgrad nach dem neuesten Stand der Technik auszuführen (derzeitiger Stand der Technik: Außenreflexionsgrad max. 15 %). Ausgenommen davon sind Lochfassaden mit Fenster < 1,5 m² oder einer Scheibenbreite < 50 cm, soweit ein Außenreflexionsgrad von 30 % nicht überschritten wird. Glasbrüstungen, Durchsichten, Eckverglasungen, großflächige Verglasungen und Glasfassaden sind nur zulässig, wenn sie mit hochwirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag nach dem neuesten Stand der Technik ausgeführt werden.

Wasserschutz

Das Planungsgebiet 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 Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung müssen beachtet werden.

Bei Baugrunderkundungen im Planungsbereich wurde bis in eine Tiefe von 258,27 m ü. NN kein Grundwasser angetroffen. Nach den bislang bekannten Daten ist das Grundwasser erst tiefer zwischen etwa 232 und 245 m ü. NN zu erwarten. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.

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, insbes. 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.

Beim Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.

Bodenschutz

Der anfallende Boden ist zu sichern und möglichst vor Ort wieder einzubauen.

Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere auf § 4 BodSchG wird verwiesen.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden wahrscheinlich von zwischen 3 m und 6 m mächtigen quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, Hanglehm) überdeckt.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser 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 geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bauantrag

Äußere Gestaltung, Freiflächen

In den Bauvorlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sollen Material, Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und die Außenanlagen in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden.