

## Textteil

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

#### **Bedingte Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (auflösende Bedingung) - Interimsoper (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzungen der Planzeichnung A (Erstnutzung) regeln die Zulässigkeit von Vorhaben bis zum Auszug der Württembergischen Staatstheater Stuttgart am Interimsstandort innerhalb der gekennzeichneten Flächen (MU<sub>1</sub> nördlich des SO<sub>2</sub> sowie die Fläche des SO<sub>2</sub>).

Die Festsetzungen der Planzeichnung B regeln die Zulässigkeit von Vorhaben nach Auszug der Württembergischen Staatstheater Stuttgart oder für den Fall, dass der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschließt, die Interimsspielstätte für die Württembergischen Staatstheater Stuttgart nicht im Plangebiet zu errichten (Folgenutzung).

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a und 11 BauNVO)**

MU Urbanes Gebiet MU<sub>1,2</sub> (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Einzelhandelsbetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Wettbüros
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung)

**SO<sub>1</sub> Sonstiges Sondergebiet - Kulturhub (§ 11 BauNVO)**

Zulässig sind folgende Anlagen und Nutzungen, die nicht wesentlich stören:

- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen und Flächen für Veranstaltungen wie Märkte
- urbane Landwirtschaft – Urban Gardening

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden

Nicht zulässig sind:

- Kfz-Stellplätze und Garagen,
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung)

Hinweis: Für das Sondergebiet SO<sub>1</sub> erfolgt folgende Einstufung der Schutzbedürftigkeit:

Die Gebäude werden in Anlehnung an die TA Lärm/ DIN 18005-1 mit einer Empfindlichkeit von 63/55 dB(A) tags/nachts eingestuft.

**SO<sub>2</sub> Sonstiges Sondergebiet - Wagenhallenplatz/ soziales und kulturelles Experimentierfeld - (§ 11 BauNVO)**

Es gelten die Nutzungsregelungen der sonstigen Sondergebietsfläche SO<sub>1</sub> mit folgender Ergänzung/ Abweichung:

Im SO<sub>2</sub> sind nur fliegende Bauten zulässig.

Hinweis: Für das Sondergebiet SO<sub>2</sub> erfolgt folgende Einstufung der Schutzbedürftigkeit:

Die Gebäude werden in Anlehnung an die TA Lärm/ DIN 18005-1 mit einer Empfindlichkeit von 63/55 dB(A) tags/nachts eingestuft.

**Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)**

**GRZ** Grundflächenzahl: laut Planeinschrieb

**HbA** Höhe baulicher Anlagen: Die HbA gibt die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante Attika bzw. First) an und wird in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdach darf die HbA mit technischen Anlagen/ Einrichtungen wie folgt überschritten werden:

- durch Solaranlagen
- um maximal 0,5 m bis zu einem Dachflächenanteil von 10 % durch weitere technische Einrichtungen, die aus funktionalen Gründen über die Dachhaut aufragen müssen, wie Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungsrohre und

Außenantennen, wenn diese zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen. Als Dachrand wird der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert.

### **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**



Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Miteinander aller Verkehrsarten (Mischverkehrsfläche)

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Kfz-Stellplätze und Garagen sind nur im MU<sub>1</sub> und MU<sub>2</sub> innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Kfz-Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, sofern diese für die Ausweisung von Carsharing-Stellplätzen und Behindertenstellplätzen benötigt werden.

Im MU<sub>1</sub> und MU<sub>2</sub> sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; überdachte Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Es sind öffentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmung laut Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.



Öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Wegen, Spielgeräten, Retention -

Zulässig ist eine Parkanlage mit Bäumen und Sträuchern, Wegen und Spielelementen sowie Anlagen zur Retention.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die südlich des Gebäudes Nordbahnhof Wagenwerkstätte 2 liegt, können Fahrradabstellplätze einschließlich deren Zugang und Zufahrt ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese baurechtlich notwendig im Sinne des § 37 LBO sind und nicht überdacht werden.



Öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Wegen, Spielgeräten, Aktionsgärten, Retention -

Zulässig ist eine Parkanlage mit Bäumen und Sträuchern, Wegen und Spielelementen, Anlagen zur Retention sowie urbanen Gartenflächen - Aktionsgärten i.S. des Urban Gardening.



Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -

Zulässig ist ein öffentlicher Spielplatz mit Spielelementen, Bäumen, Sträuchern und Wegen.



Private Grünfläche - Außenbereich KITA -

Zulässig sind Frei- und Spielflächen, Aufenthaltsbereiche sowie bauliche Anlagen, soweit sie dem Nutzungszweck von Außenbereichsanlagen einer Kindertagesstätte dienen.



Private Grünfläche Biotopfläche – Theatre oft the Long Now –

Bestandssicherung Brachfläche. Zulässig ist eine Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern sowie Sitzgelegenheiten.



Private Grünfläche - Dauerkleingärten – private Gartenanlagen -

Zulässig sind Kleingärten i.S. des Bundeskleingartengesetzes sowie private Gartenanlagen mit dem Nutzungszweck dienenden baulichen Anlagen, wie Kleingewächshäuser, Gartenlauben, Schuppen, Nebenanlagen wie Freisitze, Pflanzenschutzstände, Gerätekisten sowie Gehwegpflasterungen und sonstige bauliche Anlagen der Gartengestaltung.



Private Grünfläche Blühwiese

Die Fläche dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und ist entsprechend der Pflanzverpflichtung pv<sub>6</sub> zu bepflanzen.

**Pflanzverpflichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

pv Dachbegrünung und Solaranlagen im gesamten MU und im SO<sub>1</sub>

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind vollflächig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12,0 cm (Gesamtaufbau) betragen, die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Substratschicht mindestens 10,0 cm.

Zusätzlich zu den Begrünungsmaßnahmen sind Dächer mit Speicherwirkung für Niederschlagswasser (Retentionsdächer) auszuführen.

Auf Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- ausnahmsweise Dachterrassen, Urban Gardening, Spielflächen, Attika und nichtbrennbare Abstandsflächen sowie technische Aufbauten in Summe auf maximal 30% der Dachfläche nach Dachaufsichtsplan
- Spielflächen im MU<sub>2</sub> auf bis zu maximal 50% der Dachfläche nach Dachaufsichtsplan. Auf eine entsprechende Begrünung kann verzichtet werden.
- technische Anlagen in Form von Solaranlagen. Diese sind, bei Installation auf begrünten Dachflächen, schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen.

pv<sub>1</sub> Pflanzverpflichtung

Mindestens 40% der in der Planzeichnung mit pv<sub>1</sub> gekennzeichneten Fläche ist zu begrünen und gärtnerisch als Rasen-, kräuter- und blütenreiche Wiesen- und/ oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Wird eine Fassadenbegrünung hergestellt, so kann der dafür erforderliche mindestens 50,0 cm breite Pflanzstreifen mit Erdanschluss auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

pv<sub>2</sub> Pflanzverpflichtung

Mindestens 60% der in der Planzeichnung mit pv<sub>2</sub> gekennzeichneten Fläche ist zu begrünen und gärtnerisch als Rasen-, kräuter- und blütenreiche Wiesen- und/ oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Wird eine Fassadenbegrünung hergestellt, so kann der dafür erforderliche mindestens 50,0 cm breite Pflanzstreifen mit Erdanschluss auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

pv<sub>3</sub> Pflanzverpflichtung – östliche Randeingrünung

Innerhalb der flächigen Pflanzgebotsfläche pv<sub>3</sub> ist mindestens alle lfd. 15,0 m in Nord-Süd-Ausrichtung gemessen ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Fläche ist extensiv zu begrünen und gärtnerisch je hälftig als kräuter- und blütenreiche Wiesenfläche sowie als Hochstaudenflur anzulegen und dauerhaft so zu erhalten. Der Anteil an Blütenpflanzen im Saatgut muss dabei mindestens 80% betragen.

pv<sub>4</sub> Pflanzverpflichtung im SO<sub>2</sub> – Wagenhallenplatz

Innerhalb der flächigen Pflanzgebotsfläche pv<sub>4</sub> sind, zusätzlich zu den dort bereits festgesetzten Einzelpflanzgebots, mindestens 14 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25).

pv<sub>5</sub> Pflanzverpflichtung private Grünfläche – Blühwiese/ Natursteinmauer

Die Randbereiche der mit pv<sub>5</sub> gekennzeichneten Fläche sind mit Wiesensaatgutmischungen auf mindestens 15 % der Fläche anzusäen und dauerhaft so zu erhalten. Entlang der geplanten Geländekante zwischen den Dauerkleingärten und der mit pv<sub>5</sub> gekennzeichneten Fläche sind abwechselnd Böschungs- und Mauerabschnitte anzulegen.

Innerhalb der pv<sub>5</sub>-Fläche sind auf mindestens 2% der Fläche gesonderte Habitatrequisiten für Wildbienen anzulegen und dauerhaft so zu unterhalten (offene Bodenstellen, vegetationsfreie Erdhügel, Flächen mit schütterer Vegetation).

pv<sub>6</sub> Pflanzverpflichtung private Grünfläche – Blühwiese/ Brache

50% der mit pv<sub>6</sub> gekennzeichneten Fläche sind extensiv zu begrünen und gärtnerisch je hälftig als kräuter- und blütenreiche Wiesenfläche sowie als Hochstaudenflur anzulegen und dauerhaft so zu unterhalten. Der Anteil an Blütenpflanzen im Saatgut muss dabei mindestens 80% betragen. Auf 50% der Flächen sind kiesig-sandige Rohbodenflächen anzulegen und dauerhaft so zu unterhalten (Habitat Blauflügelige Sandschrecke).



Anpflanzen von Bäumen

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25).

Das Baumquartier muss offen gestaltet werden mit einer Pflanzgrube von mind. 12,0 m<sup>3</sup> 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 Anfahrerschutz auszustatten.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorte können um bis zu 3,0 m verschoben werden.

FG Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Fassadenbegrünungen sind fachgerecht mit geeigneten, sommergrünen Schling- und Rankpflanzen oder Spaliergehölzen auszuführen. Die Begrünung ist erdgebunden anzubringen in mindestens 50,0 cm breiten Pflanzstreifen mit Erdanschluss, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (vertical gardening). Pflanzflächen für die Fassadengestaltung dürfen nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen angelegt werden.

Hinweis: Eine ausreichende Bewässerung ist sicherzustellen.

### **Erhaltung von Bäumen - Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**



Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang fachgerecht mit standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen (Mindestgröße: 20/25).

Bei Ersatzpflanzungen sind Abweichungen vom Standort von bis zu 5,0 m zulässig.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf öffentlichen Flächen

Überschüssiges, unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb der Verkehrsflächen (Rigolensysteme o.ä.), über angrenzende Grünflächen und/ oder Rigolensysteme zu bewirtschaften.

#### Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken

Unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken vollständig zu bewirtschaften (Nutzung als Brauchwasser, dezentrale Versickerung, Verdunstung über Vegetationsflächen, Dach- und Fassadenbegrünung).

#### Artenschutz vor der Baumaßnahme sowie vorgezogene dauerhafte Maßnahmen im Plangebiet

**Mauereidechse:** Um ein Einwandern von Mauereidechsen aus benachbarten und besiedelten Flächen zu verhindern, sind als Vermeidungsmaßnahmen alle Baufelder vor Baubeginn mit einem Reptilienschutzzaun zu sichern und die Tiere durch Vergrämung bzw. Einfangen und Umsiedlung in Ersatzhabitate aus den Baufeldern zu verbringen.

**Fledermausarten:** An den zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen sind 3 Kleinfledermaushöhlenkästen und 3 Großraumhöhlenkästen hochhängend in Höhen ab 3,0 m zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.

**Grauschnäpper:** An den zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen sind vorgezogen insgesamt 3 Halbhöhlenkästen in Höhen ab 3,0 m (vorzugsweise Ostseite) anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

**Bachstelze/ Gebirgsstelze:** An den Bestandsgebäuden oder Mauern im Plangebiet sind 4 Halbhöhlenkästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

**Hausrotschwanz:** An Bestandsgebäuden oder fassadenintegriert an neu zu errichtenden Gebäuden sind insgesamt 8 Halbhöhlenkästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Dauerhafte Maßnahmen Artenschutz auf sonstigen von der Gemeinde bereitgestellten Flächen

Maßnahmen zur Herstellung von Ersatzhabitaten trocken-warmer Standorte für die Zielart Mauereidechse, zudem Heuschrecken, Wildbienen und weitere thermophile Tier- und Pflanzenarten: Hierzu sind trocken-warme Habitate aus kräuter- und blütenreichen, mageren, extensiv unterhaltenen Wiesen mit ergänzenden Habitatrequisiten wie Trockenmauern, Gabionenmauerwerk, Lesesteinriegel, schütterten Sukzessionsgebüsch und thermophilen Ruderalfluren auf externen Flächen in drei Gewannen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten:

1. Stadtbezirk Mühlhausen, Gewann „Im Oberen Freienstein“, Gemarkung Mühlhausen: Flurstücke 3832, 3833, 3834, 3837 und 3838. Flächengröße ca. 9.000 m<sup>2</sup> Bruttofläche.
2. Stadtbezirk Münster/ Zuffenhausen, Gewann „Im Oberen Freienstein“, Gemarkung Münster: Flurstücke 1161/2 (teilweise), 1162/2, 1163/2 und 1165, 930/1 und teilweise 1092, Gemarkung Zuffenhausen: Flurstücke 1648/1. Flächengröße insg. ca. 8.900 m<sup>2</sup> Bruttofläche.
3. Stadtbezirk Bad Cannstatt, Gewann Hasenweiden, Gemarkung Cannstatt: Flurstücke in Hanglage unterhalb der Löwentorstraße: 797, 799/1, 799/2, 800/1, 800/2, 801, 802, 803/1, (alle teilweise), 805, westlich; im östlichen Teil 817/1, 817/2, 818 (alle teilweise) 832/1, 834, 855/1. Flächengröße insg. ca. 11.000 m<sup>2</sup> Bruttofläche.

**Zuordnungsfestsetzung (§ 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB und §135 a BauGB)**

Alle oben aufgeführten natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Maßnahmen zur Herstellung von Ersatzhabitaten zur Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit von Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten (CEF-/ FCS-Maßnahmen), Pflanzverpflichtungen, Baumpflanzungen, Dachbegrünungen) werden als Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Baugrundstücken und den Erschließungsflächen im Plangebiet zugeordnet.

Anteilig sind den Baugrundstücken 60% und den Erschließungsflächen 40% der Kosten zuzuordnen.

Hinweis: Die Maßnahmen werden von der LHS Stuttgart durchgeführt oder deren Durchführung wird vertraglich gesichert und an Dritte übertragen.



### **Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- Ir Unterirdisches Leitungsrecht für die bestehende Fernwärmeleitung zugunsten der LHS Stuttgart und der Versorgungsunternehmen.

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

#### **Verkehrslärm**

- L Innerhalb der im nördlichen Teilbereich mit „L“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen im MU (siehe Eintrag Nutzungsschablonen) sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen.

#### Hinweise:

1. In den dargestellten Bereichen ist tagsüber mit Pegeln aus Verkehrslärm von mehr als 65 dB(A) und nachts von mehr als 55 dB(A) zu rechnen.
2. Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau ist im Genehmigungsverfahren zu führen.
3. Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart beim Bürgerservice Bauen im 1. OG zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin bezogen werden.

## B. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

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

#### Dachform und Dachneigung

D<sub>FD</sub> Zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung bis 5°.

D<sub>WD</sub> Zulässig sind Walmdächer mit einer Neigung von 20°-35°.

### **Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

W Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

### **Nicht überbaubare Flächen – pv<sub>1</sub> und pv<sub>2</sub>- Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Flächenbereiche der Pflanzverpflichtungsflächen pv<sub>1</sub> und pv<sub>2</sub> sind niveaugleich mit den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen auszubilden.

### **Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

EF Einfriedungen im Bereich der Pflanzgebotsflächen pv<sub>1</sub> und pv<sub>2</sub> (Zäune, Hecken, Mauern, Sichtschutzelemente) sind nicht zulässig.

### **Müllbehälter-Standplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Mü Die Aufstellflächen für Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

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

### **Stellplatzschlüssel (§ 74 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 6 LBO)**

#### Kfz-Stellplätze

Für die Kfz-Stellplätze wird die Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO aufgehoben.

Das Recht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO wie folgt eingeschränkt: Maximal dürfen bei Gebäuden mit Wohnnutzung 0,3 Stellplätze pro Wohnung hergestellt werden.

#### Fahrradstellplätze

Für die Fahrradstellplätze wird die Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 2 LBO gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO wie folgt festgesetzt:

- 1 Fahrradstellplatz je angefangene 35,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)

**Hinweise:**

1. Für die übrigen Nutzungen gilt unverändert die LBO.
2. Die WoFIV wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart beim Bürgerservice Bauen im 1. OG zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem die WoFIV frei zugänglich und kann über das Internet bezogen werden.

## C. Hinweise

### **Höhenangaben**

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. 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**

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

### **Bodendenkmalpflege/ Bodenfunde**

Funde bei Grabungen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem nächsten Polizeirevier zu melden (§ 20 DSchG).

### **Verunreinigungen des Untergrunds**

Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Es wird auf folgende Altlasten und altlastverdächtige Flächen hingewiesen:

ISAS-Nr.	Flächename	Handlungsbedarf
3929	Altablagerung Urnenhain des Pragfriedhofs	B Belassen
498	S21 Fläche N5 (Blattner/BP)	B Belassen
4706	S21 Fläche N1-III/IV (Pfleiderer)	B Belassen

ISAS-Nr.	Flächenname	Handlungsbedarf
4708	S21 Fläche N3 (Karle)	S Sanierung
4711	S21 Fläche N6 (Epple)	B Belassen
4714	S21 Fläche N9 (Süddeutsche Rohprodukten)	B Belassen
4715	S21 Fläche N11 (Christ)	B Belassen
4716	S21 Fläche N13 (Bahnbusbetriebsstelle)	B Belassen
4716-1	N13 Teilfläche Heizöltanks	K Kontrolle
4716-2	N13 Teilfläche Tankanlage	K Kontrolle
4717	S21 Fläche N16 (Gleiskörper)	B Belassen
4724	S21 Fläche N12 (Gäubahn) - minimal	B Belassen

Bei Baumaßnahmen auf verunreinigten Flächen soll vor Baubeginn Art und Ausmaß der Verunreinigungen erkundet und, falls sich der Verunreinigungsverdacht bestätigt, ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept aufgestellt werden. Um eine Optimierung im Bauplanungsprozess zu erreichen, sollten Erkundung und ggf. Sanierungskonzeption entsprechend bereits vor Beginn der Bauplanung durchgeführt werden.

Bei der Planung sind in Bezug auf die Altlasten und altlastverdächtigen Flächen folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

Die Aufrechterhaltung der Grundwassermessstellen, der Grundwasserreinigungsanlage und der Versickerungsmessstellen ist zu gewährleisten.

Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

## Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombardierungsgebiet des Zweiten Weltkriegs. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann daher nicht ausgeschlossen werden. Vor dem Beginn baulicher Maßnahmen ist eine Vorabstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD – BW) erforderlich.

### **Geotechnik (Baugrund, Hydrogeologische Untersuchungen)**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrundkarte Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von bis zu ca. 8,5 m mächtigen quartären Lockergesteinen (meist Hanglehm, einschließlich bis zu etwa 5,5 m mächtigen Auffüllungen) überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit 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 Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (in geltender Fassung) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Teilgebiet C1 auch nach erfolgter Altlastensanierung Restbelastungen an Schadstoffen im Untergrund verbleiben. Die Versickerung ist so zu planen und umzusetzen, dass keine nachteiligen qualitativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu besorgen sind. Eine oberflächennahe Versickerung im Bereich der Altlastenflächen ist daher vorab mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Bodenschutz (§§ 4, 7 BodSchG)**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere der §§ 4 und 7, wird hingewiesen.

Bei Verdacht auf Schadstoffeinträge oder Verunreinigungen ist das Bodenmaterial auf dem jeweiligen Grundstück nach bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG vom 17. März 1998 sowie das Gesetz des Landes zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften - Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz-LBodSchAG vom 14. Dezember 2004) zu betrachten.

Bei Auffüllungen mit Fremdmaterial sind die Bestimmungen nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und im Weiteren nach den o.g. bodenschutzrechtlichen Vorgaben maßgebend.

## **Artenschutz**

### Fäll-, Schnitt- und Rodungsarbeiten/ Bauzeitenbeschränkung für Fäll-, Schnitt- und Rodungsarbeiten sowie Abriss von Gebäuden

Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie von Fäll- und Schnitтарbeiten 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 Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sollen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Bei winterlichen Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.

Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

### 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, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur zu entnehmen.

### Außenbeleuchtung/ insektenfreundliche Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweils aktuelle Stand der Technik. Emissionen < 450 nm im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass die Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet ist. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefasaden, Strahlung gen Himmel sowie großflächige Lichtwerbung ist nicht zulässig. Auf § 21 Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg wird verwiesen.

## **Baumschutzsatzung**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der städtischen Baumschutzsatzung. In diesen Teilflächen stehen alle Bäume unter Schutz ab einer Größe von 80,0 cm Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe. Müssen aus zwingenden Gründen geschützte Bäume entfernt werden oder können diese direkt oder indirekt von Baumaßnahmen betroffen werden, ist ein Antrag auf Befreiung von den Schutzvorschriften beim Amt für Stadtplanung und Wohnen der LHS Stuttgart zu stellen. Dem Antrag sind die in Anlage 1 der Baumschutzsatzung aufgeführten Unterlagen beizulegen.

Auf die aktuelle Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart wird verwiesen.

## **Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen**

Die Begrünung von Freiflächen ist entsprechend eines Freiflächengestaltungsplans und in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen der LHS Stuttgart spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen.

Für die Verwendung von autochthonem Saatgut gilt Produktionsraum 7 (Süd-deutsches Berg- und Hügelland).

## **Unterirdische Leitungen**

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen hat in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu erfolgen.

Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei dem jeweiligen Betreiber und beim Tiefbauamt zu erheben. Die Planungen sollten möglichst frühzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

## **Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter**

Die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter am Abholtag sind gemäß den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart und unter Berücksichtigung der Richtlinien der VDI-2160 einzurichten.

## **Bauantrag**

In den Bauzeichnungen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben und die Außenanlagen in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan mit Flächen- und Baumbilanz darzustellen.

### **Wasserrecht/ Heilquellenschutzgebiet/ Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

Das Plangebiet 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.

Nach den bislang im Amt für Umweltschutz bekannten Daten weist das Grundwasser im ersten Aquifer (Mittlerer Gipshorizont) im Planungsgebiet eine nach Osten gerichtete Fließrichtung auf und fällt von ca. 260 mNN im Westen auf ca. 255 mNN im Osten ab. 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.

Aufgrund des "Schwammstadtkonzepts" ist auch die Versickerung von Niederschlags-/ bzw. Oberflächenwasser vorgesehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Teilgebiet C1 auch nach erfolgter Altlastensanierung Restbelastungen an Schadstoffen im Untergrund verbleiben. Die Versickerung ist so zu planen und umzusetzen, dass keine nachteiligen qualitativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu besorgen sind. Eine oberflächennahe Versickerung im Bereich der Altlastenflächen ist daher vorab mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Weiterhin ist gemäß § 3 Absatz 5 der HQS-VO vom 11.06.2002 das Versenken von Abwasser verboten. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn aufbereitetes Mischwasser, bestehend aus Grau- und Niederschlagswasser, über eine gezielte Versickerung (z.B. Mulden-Rigolen-System) dem Untergrund zugeführt würde.

Bei der Nutzung von oberflächennaher Geothermie (z.B. Erdwärmesonden) ist die maximal zulässige Bohrtiefe durch das Antreffen von Sulfatgestein oder das Erreichen der Basis der Grundgipsschichten beschränkt.

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



### **Oberflächennahe Pflanzenbewässerung/ Nutzung von Grauwasser**

Zur Substituierung von Trinkwasser und Ergänzung des urbanen Wassermanagement im Segment Bewässerung soll gering belastetes Grauwasser technisch und/ oder biologisch aufbereitet werden.

Wasser wird eine zunehmend knappere Ressource. Gleichzeitig ist für das Quartier eine starke Durchgrünung, sowohl im Freiraum, wie auch auf Dächern und Fassaden vorgesehen, wozu ebenfalls Wasser benötigt wird. Das erfordert zwangsläufig einen effizienteren Umgang mit Wasser. Daher ist für das Quartier eine Nutzung des Grauwassers vorgesehen. Dafür ist das anfallende Grauwasser entweder pro Gebäude oder zentralisiert zu sammeln und für die Wiederverwendung aufzubereiten. Das aufbereitete Wasser kann dann in den Gebäuden z.B. für Waschmaschinen oder Toilettenspülungen, oder außen für die Bewässerung der Fassadenbegrünung oder der Freiraumbegrünung genutzt werden. Das Grauwasser sollte nicht direkt in die Kanalisation geleitet werden, sondern wird im Quartier genutzt.

### **Haltevorrichtungen**

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
2. Kennzeichnen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden. (§ 126 Abs. 1 BauGB)