

**Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ulmer Straße 173 (Stgt 292)
im Stadtbezirk Stuttgart-Ost**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG NACH BAUGB UND BAUNVO

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 09. August 2018 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB).

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

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Büro- und Verwaltungsgebäude

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).

Verkehrsimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz

Im gesamten Plangebiet sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.

Hinweis:

1. Die Lärmkartierung 2012 entlang der Ulmer Straße enthält Mittelungspegel von 65-70 dB(A) tags und 55-60 dB(A) nachts aufgrund des Straßenverkehrs und von 60-65 dB(A) tags und 55-60 dB(A) nachts aufgrund des Stadtbahnverkehrs am Straßenrand.

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

Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind heimisch standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25; Herkunftsgebiet 7). 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 ver-

wenden, die für eine angemessene Durchlüftung und einen ausreichenden Anfahrerschutz zu sorgen.

Die im Plan gekennzeichneten Standorte können, sofern technisch erforderlich, um bis zu 3 m verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.

HINWEISE

- Durchführungsvertrag** Weitere Festlegungen sind im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.
- Vergnügungsstätten** Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Ost“ (265.2) vom 15. Mai 2014.
- 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** 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).
- Vermeidung von Vogelschlag** Zur Vermeidung des Vogelschlages an Glas- und Fensterfronten wird empfohlen, der Schrift: „Schmidt, H. et al (2008): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizer Vogelwarte. Sempach.“ zu folgen. (Auskünfte erteilt das Amt für Umweltschutz)
- Außenbeleuchtung** Die Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich erfolgen. Im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern und Hauszugängen) sollen Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

**Standortgerechte
Anpflanzung**

Die Bepflanzung soll unter weitgehender Verwendung heimischer Arten erfolgen. Es ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut aus dem Raum 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.
Die §§ 178, 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sowie die DIN 18920 sind zu berücksichtigen.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002). Die damit zusammenhängenden baulichen Restriktionen bezüglich eventuell geplanter Eingriffe in den Untergrund sind der Schutzgebietsverordnung zu entnehmen. Das Grundwasser ist nach den bislang im Amt für Umweltschutz bekannten Daten im Planbereich zwischen 219,07 m ü NN und 219,46 m ü NN zu erwarten. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.
Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung müssen beachtet werden.

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren kann, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg sowie auf das Beiblatt „Grundwasserschutz“ wird verwiesen.

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.

Hochwasserschutz

Das Vorhaben liegt in einem Risikogebiet, das bei einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit gemäß § 74 Abs. 2, Ziffer 1 WHG (HQExtrem) überflutet wird. Laut § 78b Abs. 1, Nr.2 WHG sollen bauliche Anlagen in diesen Gebieten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Geotechnik

Im Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese

werden im Plangebiet von mindestens 6 m mächtigen quartären Lockergesteinen (Neckarschotter, Auenlehm, Auffüllungen) überlagert. Teilweise sind die Auffüllungen vorangegangener Nutzungen mehr als 3 m mächtig und ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

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 Gestaltung von Werbeanlagen angegeben und die Außenanlagen in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden.