

Text

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

GE₁ Gewerbegebiete § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
3. Anlagen für sportliche Zwecke;
4. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentenliste (Stuttgarter Liste - siehe unten).

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
3. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten: Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentenliste (Stuttgarter Liste) (siehe unten) auf bis zu 3 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf bis zu 350 m², wenn diese in einem funktionellen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen.
4. Einzelhandelsnutzungen bis 100 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten;
2. Wettbüros;
3. Bordelle und bordellartige Betriebe;
4. Einzelhandelsbetriebe, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind;
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
6. Tankstellen.

GE₂ Wie GE₁, mit der Einschränkung, dass nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Sortimentenliste (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
Beschläge, 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

Höhe baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO

HbA Siehe besondere Einschriebe im Lageplan.
Ausnahmsweise können haustechnische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten und Lüftungseinrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie über der festgesetzten Obergrenze auf maximal 50 % der Dachfläche und bis zu einer Höhe von maximal 5 m zugelassen werden.

Zulässige Grundfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

a Wie offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Garagen und Stellplätze - § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 20 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen für Tiefgaragen können zugelassen werden.

Nicht überdachte Stellplätze sind auf einer mindestens 0,2 m dicken, durchwurzelungsfähigen und begrüntem Bodenschicht wasserdurchlässig herzustellen (z. B. mit Rasensteinen oder Pflasterrasen). Ausnahmen können zugelassen werden, wenn vorhandene Altlasten entgegenstehen.

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Ir₁ Unterirdisches Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Stuttgart.
Das Recht ist auf Leitungsträger übertragbar.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Geltungsbereich sind an den Außenbauteilen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.

Hinweise:

1. Lt. Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes 2014 liegen die Schallpegelwerte bei über 70 dB(A) nachts und über 75 dB(A) tags. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete werden damit um rund 10 – 15 dB(A) überschritten. Für schützenswerte Räume (Büros, Sanitärräume u. Ä.), die der Bahntrasse zugewandt sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster u. Ä.) gemäß DIN 4109 für den Lärmpegelbereich V - VI vorzusehen. Wohnungen müssen zur weniger lauten Augsburger Straße hin ausgerichtet sein. Auch hierfür sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 sowie für Schlafräume zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 ist gegebenenfalls der jeweils höhere Wert aus "Beurteilungspegel nachts + 10 dB(A) oder Beurteilungspegel tags" heranzuziehen.
2. 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 Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Pflanzverpflichtung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- pv₁ Nicht überbaubare und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und so zu erhalten. Fassaden sind mit geeigneten Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Rankhilfen sind – soweit erforderlich – vorzusehen.
- pv₂ Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume – zulässig sind nur die Baumarten Spitzahorn, Bergahorn und Platane oder weitere trockenheitsverträgliche Arten - sind an den vorgegebenen Stellen zu pflanzen (großkronig, hochstämmig, Pflanzgröße 20/25 cm). Der vorgesehene Standort der festgesetzten Bäume darf maximal bis zu 1 m parallel zur Straße verschoben werden. Bei Abgängen sind die Bäume in gleicher Weise zu ersetzen. Die Fläche ist als Rasenfläche anzulegen oder mit Boden deckenden Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen und so zu erhalten. Befestigte Flächen für Stellplätze, Zu-/Abfahrten und Zugänge sind bis maximal 50 % der pv₂-Fläche zulässig soweit je Baum ein Pflanzbeet von mindestens 16 m² verbleibt. Stellplätze sind auf einer mindestens 0,2 m dicken, durchwurzelungsfähigen und begrünten Bodenschicht wasserdurchlässig herzustellen (z. B. mit Rasensteinen oder Pflasterrasen).
- pv₃ Die Fläche ist als Rasenfläche anzulegen oder mit Boden deckenden Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen und so zu erhalten. Befestigte Flächen für Stellplätze, Zu-/Abfahrten und Zugänge sind bis maximal 50 % der pv₃-Fläche ausnahmsweise zulässig, soweit sie den Wurzelraum bestehender Bäume nicht beeinträchtigen. Stellplätze sind auf einer mindestens 0,2 m dicken, durchwurzelungsfähigen und begrünten Bodenschicht wasserdurchlässig herzustellen (z. B. mit Rasensteinen oder Pflasterrasen).
- Siehe auch Hinweis Pflanzempfehlungen.

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

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,1 m, vertikale Ausdehnung 0,4 m) für die Straße ein. Die Herstellung der Böschungen und Stützmauern kann entfallen, soweit sie wegen Veränderungen der Geländeoberfläche oder der Errichtung baulicher Anlagen nicht erforderlich sind.

Bedingte Festsetzung - § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Fläche mit aufschiebend bedingter Nutzung.
Die festgesetzten Nutzungen im gekennzeichneten Bereich (siehe Zeichenerklärung) werden am Tag nach Beendigung der Rechtswirkungen gemäß § 19 AEG zulässig.

B. Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Immissionsschutz

Das Baugebiet wird als Fläche gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

C. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Dachgestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

D Flachdach.

Die Flachdachflächen sind bei einer Substratauflage von mindestens 12 cm flächig und extensiv zu begrünen. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten aus dem Herkunftsgebiet 7 zu verwenden. Die Begrünung ist - bis auf die zwingend erforderlichen technischen Aufbauten - als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen und Oberlichter sind zulässig. Solaranlagen über begrüneten Dachflächen sind aufgeständert anzubringen; der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Panneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Die Größe von flächiger Werbung an Gebäuden darf 10 % der jeweiligen Fasadefläche nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten und dürfen maximal 7 m hoch sein. Werbeanlagen sind oberhalb von Gebäudewänden und auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem Blink- oder Lauflicht.

D. Hinweise

Altlasten

Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Vor Beginn der Bauplanung wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand über die „altlastverdächtigen“ Flächen im Informationssystem Altlasten (ISAS) ISAS Nr. 3189, 4533/1, 2945 und 2986 beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon: 216-88696, Telefax: 216-88620). Die Fläche ISAS Nr. 2987 ist als „entsorgungsrelevant“ eingestuft. Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude ist zu prüfen, ob Gebäude bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung nach § 44 Abs. 7 oder § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Aufteilung der Verkehrsflächen

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

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtungen, inklusive beleuchteter Werbeanlagen, sind energiesparend, streulicharm und insektenverträglich auszuführen. Als Grundlage für die Art der Leuchtmittel gilt der Stand der Technik. Sie 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 Verkehrsfläche erfolgt. Eine Beleuchtung der Gebäude ist unzulässig. Die Betriebszeit der Beleuchtung ist durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder etc. soweit wie möglich zu verkürzen.

Bauantrag

In den Antragsunterlagen zum Bauantrag sind die Außenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Baumpflanzungen im Bereich von Leitungsanlagen

Baumpflanzungen im Bereich von Leitungsanlagen sind mit der EnBW Regional AG Stuttgart Technik Netze (TN) abzustimmen.

Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), 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).

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.

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 „Entsorgung von Erdaushub, Bauabbruchmaterial und Straßenaufbruch“ wird verwiesen. Siehe Hinweis „Bodenschutz“.

Haltevorrichtungen

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs,
 2. Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen
- auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m ü. 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.

Hydrogeologische Untersuchungen:

Für größere Bauvorhaben werden ingenieur- und hydrogeologische Untersuchungen empfohlen.

Kabel und Leitungen:

Kabel und Leitungen der Deutschen Bahn AG können auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein. Vor Beginn von Maßnahmen wird daher eine Kabel- und Leitungsprüfung empfohlen.

Pflanzempfehlungen

Für standortgerechte Anpflanzungen eignen sich beispielsweise folgende

Bäume:

Eberesche, Echte Mehlbeere, Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelkirsche, Winterlinde;

Sträucher:

Hartriegel, Haselnuss, Heckenrose, Holunder, Liguster, Schneeball, Rotdorn, Weißdorn.

Bäume auf der pv₂-Fläche: Spitzahorn, Bergahorn, Platane.

Planfeststellung

Die im Lageplan violett eingetragenen Vorhaben der Bahn Projekt GmbH S 21 Stuttgart 21 wurden aus dem Planfeststellungsbeschluss Abschnitt 1.6 a nachrichtlich übernommen. Auf die geltende Veränderungssperre nach § 19 AEG wird verwiesen.

Wasserschutz

Der Geltungsbereich liegt in der Außenzone des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebietes der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Im Plangebiet ist mit einem Grundwasserstand zwischen 221,0 m und 222,5 m ü. NN zu rechnen. Zum Schutz des Grundwassers der Bad Cannstatter und Berger Heilquellen bedürfen alle Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 und 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 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.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes wird das Plangebiet bei einem Extremhochwasser teilweise 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 zu entnehmen.