

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Einzelhandel Mittenfeldstraße im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 243)

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 und § 12 BauGB und BauNVO)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 24. Oktober 2016 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Hinweis: Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Einzelplänen:

- Lageplan
- Grundrisse (TG, EG, OG)
- Dachaufsicht
- Ansichten
- Schnitt
- Freiflächengestaltungsplan

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

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO Nahversorgungsmarkt

Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Nahversorgungsmarkt

Zulässig ist ein Nahversorgungsmarkt und die diesem dienenden Neben- und Werbeanlagen.

Es sind nur folgende Sortimente zulässig: Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogeriewaren. Sonstige Waren dürfen als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

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

Hinweis: Bezüglich der maximal zulässigen Verkaufsfläche wird auf den Planeintrag des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Regelungen im Durchführungsvertrag verwiesen.

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

Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die durch Planeintrag angegebene zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von maximal 0,85 überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

HbA Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (HbA) wird auf 339,30 m über NN im neuen Höhensystem festgesetzt. Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der Attika, bei flachgeneigten Dächern die Firsthöhe.

Hinweis: Die festgesetzte HbA ermöglicht eine maximale Gebäudehöhe über angrenzendem Straßenniveau von ca. 9,50 m.

Die zulässige HbA kann durch Solaranlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden (ergänzende Regelungen zu Solaranlagen siehe unter Teil A - Dachbegrünung sowie unter Teil B - Solaranlagen).

Die zulässige HbA darf durch sonstige Dachaufbauten (haustechnische Aufbauten und Anlagen, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen, Dachausstiege) nicht überschritten werden (ergänzende Regelungen zu Dachaufbauten siehe unter Teil A - Dachbegrünung sowie unter Teil B - Dachgestaltung und Dachaufbauten).

Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)

Es ist ein Vollgeschoss zulässig.

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

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind in Anzahl, Positionierung, Größe und Gestaltung nur in der Form zulässig, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, dargestellt sind.

Mit Ausnahme des im Vorhaben- und Erschließungsplan im westlichen Plangebiet dargestellten Werbepylons sind Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig (ergänzende Regelungen zu Werbeanlagen siehe unter Teil B - Werbeanlagen).

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

Im Geltungsbereich sind aktive Lärminderungsmaßnahmen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan durchzuführen.

Hinweis: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm* für ein Allgemeines Wohngebiet um mindestens 2 dB(A) nachzuweisen. Darüber hinaus wird auf die schalltechnische Untersuchung Neubau Aldi-Filiale in Stuttgart-Weilimdorf inkl. ergänzender Stellungnahme, BS Ingenieure, 4. April 2014 bzw. 1. Juni 2016 sowie die Regelungen im Durchführungsvertrag verwiesen.

*Die TA Lärm sowie die DIN 4109 und die DIN 18005 werden 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 (Bürgerservice Bauen) zur Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem können die aufgeführten Vorschriften bzw. Regelwerke über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Grünordnerische Maßnahmen/CEF-Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (Pflanzverpflichtung)



An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind heimische, standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1,00 m Höhe über Gelände, Hochstamm, Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind diese gleichwertig zu ersetzen. Ausnahmsweise kann auf die Verwendung von heimischen, standortgerechten Baumarten entlang der Mittenfeldstraße verzichtet werden.

Das Baumquartier muss offen gestaltet werden (Pflanzfläche von mind. 16 m²) oder eine wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe mit einem durchwurzelungsfähigen Untergrund von mindestens 12 m³, 1,50 m Tiefe und einen uneingeschränkten Erdanschluss sowie einen Anfahrtschutz aufweisen. Die Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen ist vorzusehen.

Bei überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate mit einer angemessenen Durchlüftung zu verwenden.

Die im Plan gekennzeichneten Standorte können sofern technisch erforderlich um bis zu 3,00 m verschoben werden.

Erhalt von Bäumen (Pflanzbindung)



Die bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust im Verhältnis 1:1 (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1,00 m Höhe über Gelände, Hochstamm, Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) zu ersetzen.

Bepflanzung der Grundstücksflächen

pv₁ Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der geplanten Stellplatz-, Zugangs- und Zufahrtsflächen flächig mit heimischen, standortgerechten Arten aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Darstellungen im qualifizierten Freiflächengestaltungsplan als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans wird verwiesen.

Dachbegrünung

pv₂ Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig und extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen und ist durchgängig herzustellen. Für die Begrünung sind geeignete Gras-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden (ergänzende Regelungen zu Dachgestaltung siehe unter Teil B - Dachgestaltung). Die Begrünung ist als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke herzustellen und so dauerhaft zu erhalten.

Dachflächen von Dachaufbauten, die größer als 20 m² sind, sind ebenfalls zu begrünen. Der Anteil an nicht begrüneten Dachaufbauten darf 15% der Dachfläche nicht überschreiten. Diese Regelung gilt nicht für Solaranlagen (ergänzende Regelungen zu Dachaufbauten siehe unter Teil A - Höhe der baulichen Anlagen sowie unter Teil B - Dachgestaltung und Dachaufbauten).

Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung darf nicht durch auf der Dachfläche angeordnete Solaranlagen beeinträchtigt werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele von Solaranlagen darf 30 cm nicht unterschreiten (ergänzende Regelungen zu Solaranlagen siehe unter Teil A - Höhe baulicher Anlagen sowie unter Teil B - Solaranlagen).

Gestaltung von Zugangsflächen sowie Stellplätzen und Zufahrten

pv₃ Zugangsflächen sowie Stellplätze und deren Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Davon ausgenommen sind Zufahrtsflächen zu Tiefgaragen sowie Andienungsflächen für LKW.

Vorgezogene Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen)

Vogelnistkästen

Als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen sind zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion im vorhandenen städtischen Baumbestand entlang der Mittenfeldstraße bzw. Giebelstraße innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor Freiräumung des Grundstücks mindestens zwei Vogelnistkästen zu integrieren. Die Nistkästen sind wettergeschützt in mindestens 3,50 m Höhe anzubringen und mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust zu ersetzen. Bei entsprechender Entwicklung des Vegetationsbestandes auf dem Flst. 8045 (Gemarkung Weilimdorf) können die Nistkästen außerhalb der Brutzeit auch dorthin versetzt werden.

Fledermauskästen

Als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen sind zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion im vorhandenen städtischen Baumbestand entlang der Mittenfeldstraße bzw. Giebelstraße innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor Freiräumung des Grundstücks mindestens zwei Fledermauskästen zu integrieren. Die Kästen sind wettergeschützt in mindestens 3,50 m Höhe anzubringen (Süd- oder Ostseite) und mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust zu ersetzen. Bei entsprechender Entwicklung des Vegetationsbestandes auf dem Flst. 8045 (Gemarkung Weilimdorf) können die Fledermauskästen während der Vegetationsruhe auch dorthin versetzt werden.

Hinweis: Auf die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstraße 64, Gebäudeabriss und Gehölzrodungen, Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, Oktober 2015 wird verwiesen.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15°. Hiervon abweichend kann die Attika als aufgehende seitliche Begrenzung der Dachfläche eine Neigung auch größer als 15° aufweisen (ergänzende Regelungen zur Dachgestaltung siehe unter Teil A - Dachbegrünung).

Haustechnische Dachaufbauten sind seitlich einzuhausen. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen (ergänzende Regelungen zu Dachaufbauten siehe unter Teil A - Höhe der baulichen Anlagen).

Solaranlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Solaranlagen auf den Dachflächen sind um die Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen (ergänzende Regelungen zu Solaranlagen siehe unter Teil A - Höhe baulicher Anlagen sowie unter Teil A - Dachbegrünung).

Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind in Anzahl, Positionierung, Größe und Gestaltung nur in der Form zulässig, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, dargestellt sind.

Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Gebäudeoberkante sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem bzw. bewegtem Licht und Werbung in grellen Farben. Bei einer Schrifthöhe von mehr als 60 cm sind nur Einzelbuchstaben zulässig.

Müllbehälterstandplätze (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Müllbehälterstandplätze sind allseitig und dauerhaft vor Einblicken vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

|←keine Efri→| Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Zone sind keine Einfriedungen zulässig.

Darüber hinaus sind Einfriedungen in Positionierung, Größe und Gestaltung nur in der Form zulässig, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, dargestellt sind.

C Hinweise

Fassaden-, Dach- und Freiflächengestaltung

Fassadengestaltung, Dachgestaltung und die Gestaltung der Freiflächen sind nur in der Form zulässig, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt sind.

Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB

Weitere Festlegungen sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten (u. a. zum Ausschluss von Mobilfunkantennen).

Gutachterliche Untersuchungen bzw. Stellungnahmen

Folgende gutachterliche Untersuchungen bzw. Stellungnahmen lagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vor:

- Schalltechnische Untersuchung Neubau Aldi-Filiale in Stuttgart-Weilimdorf inkl. ergänzender Stellungnahme, BS Ingenieure, 4. April 2014 bzw. 1. Juni 2016
- Gutachterliche Stellungnahme EZH Stuttgart-Weilimdorf, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 12. Januar 2015 bzw. 23. September 2015
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstraße 64, Gebäudeabriss und Gehölzrodungen, Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, Oktober 2015

Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen und ihre Höhenlage sind generelle Richtlinie für die Ausführung. Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzungen vereinbar sind.

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.

Artenschutz

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen und Gehölzen zu prüfen, ob Tiere der besonders/streng geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Vor Durchführung der Arbeiten ist frühzeitig zwingend ein Fachgutachter zu konsultieren.

Der Abbruch des Gebäudes ist im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Alternativ hierzu ist der Bestand vor Baubeginn auf mögliche auftretende Verbotstatbestände zu untersuchen. Durch eine ökologische Baubegleitung (Fachgutachter) ist auf ein ggf. aktives Brutgeschehen bzw. besetzte Quartiere zu reagieren sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Ausführung von Gehölzfällarbeiten

Nach § 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September unbeschadet weitergehender Rechtsvorschriften verboten, Bäume die

außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder von gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen

Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist eine Begrünung der Freiflächen gemäß dem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Bäume

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme besonders zu schützen (entsprechend DIN 18920). 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.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

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, insbesondere 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.

Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) in Verbindung mit dem Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen. Außerdem wird auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Amtes für Umweltschutz hingewiesen.

Bodendenkmalpflege

Nach § 20 DSchG sind zufällige Funde bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt (Polizeidienststelle) zu melden. Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde drei Wochen vorher mitzuteilen.

Kampfmittelfunde

Verunreinigungen des Bodens durch Kampfmittel sind im Planungsbereich nicht auszuschließen. Vor Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten wird eine Abstimmung zwischen dem Bauherren und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg empfohlen. Die Kosten für ggf. sich ergebende Vorortüberprüfungen sowie sonstige notwendige Maßnahmen sind durch den Bauherren zu tragen.

Unterirdische Leitungen

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen jeglicher Art sind unzulässig. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der Netze BW GmbH, bei der Deutschen Telekom, Niederlassung Stuttgart 1, Referat SuN und beim Tiefbauamt zu erheben.

Haltevorrichtung

Gemäß § 126 Abs. 1 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich des Zubehörs sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (entsprechend dem Stand der Technik) installiert werden. Die Leuchten sollen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird.

Fahrradabstellanlagen

Fahrradabstellanlagen sind in Anzahl und Form entsprechend den Vorgaben der VwV Stellplätze in der Fassung vom 28. Mai 2015 auszuführen.