

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Hauptstätter/Esslinger Straße (Stgt 317)  
im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)**

**Kerngebiet**

**- § 7 BauNVO i.V.m. § 1 (5) bis (9) BauNVO**

MK

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, wenn sie ab dem 2. Obergeschoss und nicht entlang der nordwestlichen Baugrenze (B14) eingerichtet werden,
2. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
2. sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
3. Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros,
4. Einzelhandelsbetriebe mit Sex- und Erotiks Sortimenten.

**Höhe baulicher Anlagen**

**- § 9 (1) 1. BauGB i. V. m. § 16 (3) BauNVO und § 18 BauNVO**

HbA

Die maximale Höhe baulicher Anlagen - HbA - wird in Meter über NN im neuen Höhensystem festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Dachs (einschließlich Attika).

Überschreitungen der Höhenbegrenzungen sind ausnahmsweise zulässig durch:

- Brüstungen und Geländer, wenn sie als blickdurchlässige Konstruktion bis zu einer Höhe von max. 1,10 m ausgeführt werden

sowie

- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, wenn die Überschreitung max. 1,00 m beträgt und ein Abstand zur Außenkante der Attika/Brüstung von mindestens 2,50 m eingehalten wird.

AN1

Für den Bereich AN1 gilt hiervon abweichend:

Überschreitungen der Höhenbegrenzungen sind ausnahmsweise zulässig durch:

- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, wenn die Überschreitung max. 2,75 m beträgt und ein Abstand zur Außenkante der Attika von mindestens 3,00 m sowie ein Abstand von mindestens 2,00 m zwischen Unterkante Solarpaneel und Oberkante Attika eingehalten werden.
- Aufzugsüberfahrten, wenn die Überschreitung max. 2,75 m beträgt.
- Eine Plattform für einen UAM-Landeplatz (Urban Air Mobility), wenn die Überschreitung max. 2,75 m (OK Plattform) beträgt.
- Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzüge, Ladeinfrastruktur und Antennen für einen UAM-Landeplatz, wenn die Überschreitung max. 5,50 m beträgt.

### **Bauweise - § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (2) und (4) BauNVO**

- a abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.
- o offene Bauweise.

### **Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (2) BauGB**

AN3

Ausnahmsweise zulässig ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 3,0 m, wenn der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 50% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreitet und darunter eine lichte Höhe von mindestens 4,70 m ab Höhenlage der überkragten bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten ist.

### **Nebenanlagen - § 9 (1) 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO**



NA1

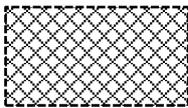
Innerhalb der mit NA1 gekennzeichneten Flächen sind unterirdische Neben- und Lagerräume, sowie oberirdische Treppenanla-

gen zulässig.  
NA2 Innerhalb der mit NA2 gekennzeichneten Fläche ist ein Vordach mit einer lichten Höhe von mindestens 4,00 m, bezogen auf die Straßenfläche der angrenzenden Esslinger Straße, zulässig.

### Überbauung/Unterbauung öffentlicher Verkehrsflächen - § 9 (1) 11 BauGB

AN2 Innerhalb der mit AN2 gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Überbauung ausnahmsweise zulässig, wenn eine lichte Höhe von mindestens 4,70 m ab Höhenlage der Oberkante der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten ist.

AN4



Eine unterirdische Überschreitung der Baugrenze und Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen durch Gebäudeteile ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

### Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen - § 9 (1) 11 BauGB

Ef, Af Zu-, Ausfahrt nur in diesem Bereich zulässig.

←→ hten zu belastende Flächen - § 9 (1) 21 BauGB

gr Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Zugang zur Stadtbahnhaltestelle

Ag Eine Überbauung ist zulässig, wenn eine lichte Höhe von mindestens 4,00 m ab Oberkante Treppenabgang zur B14-Unterführung eingehalten wird.

### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 (1) 24 BauGB

Lärmschutz

#### Verkehrslärm

Innerhalb des Geltungsbereichs sind an Außenteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.

#### Lärmschutzmaßnahme - nicht offenbare Fenster oder geschlossene Fassaden

In den Bereichen innerhalb des Plangebietes mit einem durch den Straßenverkehrslärm verursachten Beurteilungspegel von tags 70 dB(A)/nachts 60 dB(A) und größer dürfen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nur mit nicht offenbaren Fenstern oder geschlossenen Fassaden (z.B. verglasten Loggien, vorgehängten Glasfassaden oder vergleichbaren Maßnahmen) zum Schutz vor gesundheitsgefährdendem

Straßenlärm errichtet werden. Eine fensterunabhängige Belüftung ist zu gewährleisten.

#### Lärmschutzmaßnahme - Schutz der Freibereiche

In den Bereichen innerhalb des Plangebietes mit einem durch den Straßenverkehrslärm verursachten Beurteilungspegel von tags 70 dB(A) und größer sind bei Terrassen, Balkonen und Laubengängen geeignete Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Freibereiche (Verglasungen oder vergleichbare Maßnahmen) vorzusehen.

#### Belüftung von Schlafräumen

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts bei Schlafräumen eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig.

#### Hinweise

##### 1. Verkehrslärm

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist ein Nachweis über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels nach der Berechnungsmethode der DIN 4109 zu führen.

Wenn im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der Bebauung an den Fassaden schutzbedürftiger Räume hiervon abweichend und als dauerhaft anzusehend geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, können diese für die Bemessung von Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt werden.

##### 2. Anlagenlärm

Innerhalb des Geltungsbereichs sind zur Vorsorge vor Geräuschkonflikten durch Betriebsgeräusche der Nutzungen im Plangebiet die von der Geräuschart abhängigen Beurteilungsverfahren anzuwenden. Werden dabei außen vor geöffneten Fenstern an den Immissionsorten schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte ermittelt, sind für die verursachenden Betriebsgeräusche Lärminderungsmaßnahmen vorzusehen.

##### 3. Schalltechnische Untersuchung

Auf die schalltechnische Untersuchung des Büros BS-Ingenieure, Ludwigsburg, vom 26. Mai 2021 wird verwiesen.

##### 4. Einsichtnahme DIN 4109

Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 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 bereitgehalten. Die genannte DIN kann ebenfalls über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

## Luftschadstoffe

Entlang der nordwestlichen Baugrenze (B14) sind bei zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeigneten Räumen zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen an den Außenteilen baulicher Anlagen geeignete Vorkehrungen zu treffen.

### Hinweise:

Es sind technische Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Ansaugung hat aus lufthygienisch unbedenklichen Bereichen zu erfolgen.

Für die überkragten Erdgeschossbereiche entlang der B14 wird eine Nutzung empfohlen, die gewährleistet, dass sich dort Menschen nicht oder nur vorübergehend aufhalten.

Auf das Luftschadstoffgutachten des Büros Müller BBM zum Bebauungsplan Hauptstätter/Esslinger Straße vom 26. Juli 2021 wird verwiesen.

## Pflanzbindungen und -verpflichtungen - § 9 (1) 25a und 25b BauGB



An der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stelle ist der festgesetzte Bestandsbaum zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang mit einem standortgerechten, mittel- bis großkronigen Laubbaum (Mindestgröße 20/25) zu ersetzen. Es sind heimische Arten zu verwenden.

### pv1

#### extensive Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind innerhalb den mit pv1 gekennzeichneten Bereichen vollflächig zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die hier inbegriffene Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden, die in ihrem Wachstum die darüber aufgeständerten Solaranlagen nicht verschatten.

Von einer Begrünung ausgenommen sind:

- technische Aufbauten sowie Attikabereiche, nicht brennbare Abstandsstreifen auf einer Fläche von maximal 20 % der Gesamtdachfläche,

- ausnahmsweise überglaste Atrien, wenn diese Glasüberdachungen der Belichtung der darunter liegenden Geschosse dienen.

#### Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

Solaranlagen sind nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig. Bei der Ausstattung der Dachflächen mit Solaranlagen sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Solarmodule bzw. Kollektoren sind schräg aufgeständert zu realisieren.
- Diese dürfen dabei in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal 70 % der begrüneten Fläche bedecken.
- Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

AN5

Wird Innerhalb des in der Planzeichnung mit AN5 gekennzeichneten Bereichs die Dachfläche des obersten Geschosses als Parkierungsfläche genutzt, sind hier vollflächige Solaranlagen ohne darunterliegende Begrünung und ohne Schrägstellung zulässig. Hierbei ist zu gewährleisten, dass die Anlage zur Nutzung von Solarenergie einen Abstand zur Außenkante der Attika von mindestens 3,00 m und einen Abstand von mindestens 2,00 m zwischen Unterkante Solarpaneel und Oberkante Attika einhält. Ohne Begrünung zulässig sind im Bereich AN5 darüber hinaus Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzüge, Ladeinfrastruktur und Antennen sowie eine Landeplattform für einen Urban Air Mobilty Landeplatz (UAM).

pv2

#### intensive Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind innerhalb den mit pv2 gekennzeichneten Bereichen intensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht als Wege oder Flächen für Nebenanlagen genutzt werden. Für die Begrünung sind geeignete heimische oder klimaangepasste Arten zu verwenden.

Der intensiv begrünte Anteil muss mindestens 50 % betragen

pv3

#### Fassadenbegrünung

Innerhalb der in der Planzeichnung mit pv3 gekennzeichneten Bereiche sind je Grundstück insgesamt mindestens 15 % der Fassadenflächen fachgerecht zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten.

## **B. Kennzeichnung**

## **Verkehrsimmissionen - § 9 (5) 1 BauGB**

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

## **C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **Dachgestaltung - § 74 (1) 1 LBO**

D Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° (siehe auch Festsetzung Dachbegrünung).

Die haustechnischen Anlagen sind in das Gebäude bzw. unter die Dachhaut zu integrieren.

Ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Anlagen, bei denen eine Integration unter die Dachhaut aus technischen Gründen nicht möglich ist, wie Lüftungsrohre, Abluftschächte, Schornsteine sowie im in der Planzeichnung mit AN1 gekennzeichneten Bereich Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzüge, Ladeinfrastruktur und Antennen für einen Urban Air Mobility Landeplatz (UAM).

### **Werbeanlagen - § 74 (1) 2 LBO**

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht.

Werbeanlagen oberhalb der obersten Begrenzung des Daches (einschließlich Attika) sind nicht zulässig.

Be- bzw. hinterleuchtete Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben oder als linearer Schriftzug bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Entlang der Esslinger Straße sind Werbeanlagen nur an der Fassade des Erdgeschosses und an der Brüstungszone des jeweils ersten Obergeschosses zulässig.

### **Mülltonnenstandplätze - § 74 (1) 3 LBO**

Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

#### Hinweis:

Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der Landes-

hauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.

## **Verringerung der Stellplatzverpflichtung - § 74 (2) 1 LBO**

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt eingeschränkt:

### Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Wohnungen

Die Ermittlung der Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge erfolgt unter Anwendung der Bestimmungen des Anhangs 1 Buchstabe A der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus mit langfristiger Bindung (Landeswohnraumförderprogramm) wird um weitere 30% je Wohnung reduziert. Diese Reduzierung hat auch nach Ablauf der Bindungen nach dem Wohnraumförderprogramm Gültigkeit.

Die Einschränkungen der Absätze 1 und 2 sind kumulativ anzuwenden.

### Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Nicht-Wohnnutzungen

Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, müssen keine notwendigen Kfz-Stellplätze hergestellt werden

## **D. Hinweise**

### **Höhenangaben**

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

## **Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4 und § 7, wird hingewiesen. Außerdem ist das Beiblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens" des Amts für Umweltschutz zu beachten.

## **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.

## **Wasserschutz**

### Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

Gemäß der Schutzgebietsverordnung sind im Planbereich keine Wasserhaltungsarbeiten zulässig. Ferner ist das Freilegen von Grundwasser in einer Fläche > 500 qm verboten; Grundwasser darf ggf. nur in mehreren Teilabschnitten mit Flächen ≤ 500 qm freigelegt werden. Flächenhafte Eingriffe unter die Basis der quartären Ablagerungen sind ebenfalls nicht zulässig. Die weiteren Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind ebenfalls zu beachten.

### Grundwasser

Aus den bereits durchgeführten Baugrunderkundungen im Plangebiet und aus dem Umfeld der Maßnahme ist ersichtlich, dass das Grundwasser zwischen 238,45 und 240,28 m ü. NN zu erwarten ist. Im Bereich Rosenstraße 25/1 wurde der Grundwasserstand noch etwas höher bei 241,7 m ü. NN gemessen. Der Druckspiegel im Aquifer des Oberen Muschelkalks liegt bei ca. 239 m ü. NN, die Basis der quartären Ablagerungen schwankt nach den bislang bekannten Daten im Amt für Umweltschutz stark zwischen 232,15 und 239,82 m ü. NN.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist dem Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

## **Artenschutz**

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist rechtzeitig im Einzelfall zu prüfen, ob es zu einer nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotenen Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Arten oder einer Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten kommt. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG). Bei winterlichen Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden. Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

### **Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse**

#### Nisthilfen für Fledermäuse

Für Fledermäuse sind vor Beginn der Baufeldfreimachung fünf Flachkästen oder andere geeignete künstliche Fledermausquartiere an Bäumen und/oder Fassaden von Gebäuden im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet vorgezogen (CEF-Maßnahmen) und fachgerecht anzubringen.

#### Nisthilfen für Vögel

Für den Haussperling sind vor Beginn der Baufeldfreimachung fünf künstliche Nisthilfen an Bäumen und/oder Fassaden von Gebäuden im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet vorgezogen (CEF-Maßnahmen) und fachgerecht anzubringen.

### **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. Für die Ausgestaltung der Fronten sind die Fachempfehlungen der Schweizerischen Vogelschutzwerke (Schmid et al. 2012, Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht) zu berücksichtigen.

Notwendige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist ein Konzept durch ein Fachbüro zu erstellen.

### **RRB - Bestehendes Regenwasserrückhaltebecken**

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes ist teilweise durch das Regenrückhaltebecken (RRB) Charlottenplatz der Stadtentwässerung Stuttgart (SES) unterbaut und in seiner Lage in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich gekennzeichnet.

Bei einer Überbauung ist sicherzustellen, dass das RRB mit seinen Zu- und Ablaufkanälen in seiner Funktion erhalten bleibt und keine wesentliche Volumenreduktion durch evtl. Einbauten für eine Lastabtragung einer Überbauung im Becken erfolgt.

Der Betrieb des Beckens ist ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Das Regenrückhaltebecken sowie der bestehende Zugang zur B14-Unterführung und zur U-Bahn Haltestelle Rathaus im südlichen Bereich sind Teil der Planfeststellung für den damaligen Ausbau der B14 und den Stadtbahnbau.

Stand: 16.11.2021