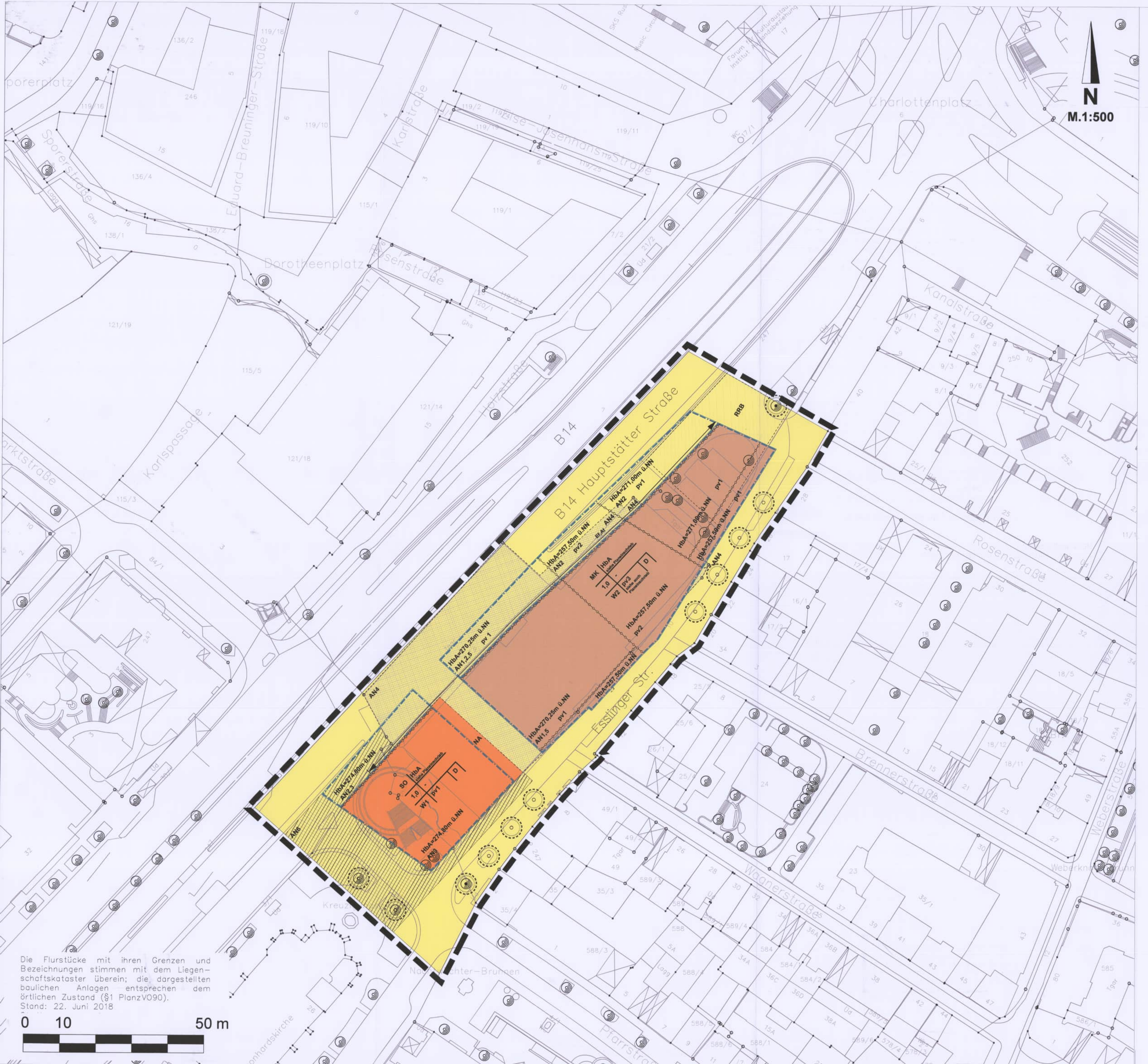


A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO) - § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Film- und Medienhaus

Zulässig sind:
- Ausstellungs-, Unterrichts- und Veranstaltungsräume,
- Büro- und Verwaltungsräume
- Räume für Film-, Video- und Tonstudios
- Kinobetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Tiefgarage,
- die den im sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen zugeordneten Neben- und Werbeanlagen.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Nichtstörende Gewerbebetriebe, sofern sie im funktionalen Zusammenhang mit dem Film- und Medienhaus stehen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie den im sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen zugeordnet und diesen gegenüber untergeordnet sind und nur ab dem 2. Obergeschoss und nur entlang der Esslinger Straße.

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

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, nur ab dem 2. Obergeschoss und nur entlang der Esslinger Straße,
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 Erotiksortimenten.

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:
- Aufzugsüberfahrten, wenn die Überschreitung max. 1,50 m beträgt.
- Brüstungen und Geländer, wenn sie als blickdurchlässige Konstruktion (Glas, filigranes Stabgeländer) bis zu einer Höhe von max. 1,10 m ausgeführt werden.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, wenn die Überschreitung max. 1,00 m beträgt und ein Abstand zur Außenkante der Attika/Brüstung von mindestens 1,50 m eingehalten wird.
- Lüftungsrohre, Abluftschächte und Schornsteine bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, soweit ein Abstand zur Außenkante der Attika/Brüstung von mindestens 1,50 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. 4,50 m beträgt.
- Eine Plattform für einen UAM-Landeplatz (Urban Air Mobilty), wenn die Überschreitung max. 1,25 m (OK Plattform) beträgt und ein Abstand zur Außenkante der Attika von mindestens 3,00 m eingehalten wird.
- Ladeinfrastruktur und Antennen für einen UAM-Landeplatz, wenn die Überschreitung max. 2,75 m beträgt.

Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (2) BauGB

AN3

Ausnahmsweise zulässig ist ein Überschreiten der Baugrenzen und die Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen durch Gebäudeteile, die dem Sonnenschutz dienen, bis zu einer Tiefe von 3,00 m sowie Pflanztröge und Gebäudeteile zur Vermeidung von Brandüberschlag (Brandschott) bis zu einer Tiefe von 1,50 m, wenn eine lichte Höhe von mindestens 4,70 m ab Höhenlage der Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten ist.

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

NA

Innerhalb der in der Planzeichnung mit NA gekennzeichneten Fläche sind Fahrradabstellanlagen und Pflanzflächen für Fassadenbegrünungen zulässig.

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

AN2

Innerhalb der Baugrenzen 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 ausnahmsweise zulässig.

AN6

Eine unterirdische Überschreitung der Baugrenze und Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen durch Gebäudeteile ist auf einem Anteil von 50 % der gekennzeichneten Flächen ausnahmsweise zulässig, wenn die Belange des Stadtbahnbetriebes nicht beeinträchtigt werden und den Belangen des Verkehrs Rechnung getragen wird.

Hinweis:
Ein barrierefreier Zugang zur unterirdischen Stadtbahnhaltestelle „Rathaus" ist auch zukünftig zu gewährleisten und im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

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

Ef, Af

Zu-, Ausfahrt von Kfz nur in diesem Bereich zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 (1) 20 BauGB

Regenwassermanagement

Das unschädlich verunreinigte Dach- und Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken (mittels Dachbegrünung, Zisternen) zu bewirtschaften. Ausnahmsweise kann alternativ bzw. ergänzend das Dach- und Oberflächenwasser von privaten Flächen aus dem Plangebiet auf angrenzenden städtischen Grundstücken zurückgehalten werden, wenn die Landeshauptstadt Stuttgart als Trägerin der Straßenbaulast zustimmt und die Umsetzung über entsprechende Verträge geregelt ist.

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 öffenbare 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 höher dürfen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nur mit nicht öffenbaren 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 höher sind bei Terrassen, Balkonen und Laubengängen geeignete Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Freibereiche (Verglasungen oder vergleichbare Maßnahmen) vorzusehen.

Belüftung von Schlafräumen
Bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts ist bei Schlafräumen eine schalldämmende, 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.

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

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 Lärmminderungsmaßnahmen vorzusehen.

3. 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 GmbH 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.

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen ist je ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum (Mindestgröße 20/25) zu pflanzen. Es sind heimische/klimaangepasste Arten zu verwenden. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorte können ausnahmsweise um bis zu 15 m verschoben werden, wenn die Gesamtanzahl der Baumstandorte beibehalten wird sowie eine ausreichende Entwicklungsfläche für die Einzelbäume zur Verfügung steht. Zum südöstlichen Rand der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist mit der Stammachse ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Bei überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate zu verwenden, die für eine angemessene Durchlüftung sorgen. Bei nicht unterbauten Baumstandorten ist ein uneingeschränkter Erdanschluss zu gewährleisten.

pv1

extensive Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer sind innerhalb der mit pv1 gekennzeichneten Bereiche 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 Sprossenmischungen 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.

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 begrünten Fläche bedecken.
- Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

AN5

Innerhalb des in der Planzeichnung mit AN5 gekennzeichneten Bereichs kann ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn die Dachfläche des obersten Geschosses als Parkierungsfläche eines Parkhauses genutzt und durch Solaranlagen überdeckt wird. Die Solaranlagen können hierbei vollflächig und ohne Schrägstellung erstellt werden. Darüber hinaus ist zu gewährleisten, dass die Solaranlagen 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 einhalten.
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 sind innerhalb der mit pv2 gekennzeichneten Bereiche intensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. 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 insgesamt mindestens 15 % der Fassadenflächen je Gebäude 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.

Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

RRB

Bestehendes Regenwasserrückhaltebecken

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes ist teilweise durch das Regenwasserrückhaltebecken (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.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Dachgestaltung - § 74 (1) 1 LBO

D

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer.

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

W1

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

W2

Werbeanlagen oberhalb der obersten Begrenzung des Daches (einschließlich Attika) sind nicht zulässig.
Entlang der Esslinger Straße sind Werbeanlagen nur an der Fassade des Erdgeschosses und an der Brüstungszone des jeweils ersten Obergeschosses zulässig. Beleuchtete bzw. hinterleuchtete Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben oder als linearer Schriftzug bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.
Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Mülltonnenstandplätze - § 74 (1) 3 LBO

Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

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

Einschränkung der Stellplatzverpflichtung - § 74 (2) 1. LBO

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

Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Wohnungen
1) 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.

2) 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, sind keine notwendigen Kfz-Stellplätze herzustellen.

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.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrundkarte von Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (Altwasserablagerungen (einschließlich Schlick), Talauenschottern, Auenlehm) mit 7-12 m Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 der aktuell geltenden Fassung) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Da eine Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung infolge des Betriebs von technischen Versickerungsanlagen (z.B. über Mulden und Mulden-Rigolen-Systeme) mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht auszuschließen ist, sollten vor deren Errichtung die geotechnische Eignung des Untergrunds durch einen sachverständigen Gutachter diesbezüglich überprüft werden. 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. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Denkmalschutz/Bodenfunde

Der Geltungsraum liegt vollständig innerhalb archäologischer Relevanzflächen. Trotz Kriegsverlusten und modernen Eingriffen ist weiterhin das Vorhandensein von Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG nicht auszuschließen bzw. zu erwarten. Dabei kann es sich um Funde und Befunde von hohem Quellenwert für die frühe Stadtentwicklung hier handeln. Hervorzuheben sind insbesondere auch noch in größerer Tiefe fassbare Siedlungsrelikte der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Vorstadt, zugehörigen Anlagen der Ver- und Entsorgung, wie etwa Brunnen und Latrinen, sowie der mittelalterlichen Stadtbefestigung. Daher ist von einer gegebenenfalls erheblichen Beeinträchtigung im Zuge von erforderlichen Gründungs- und Tiefbaumaßnahmen auszugehen.

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.

Starkregen
Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich eine kleinräumige Geländesenke und die Fließwege des Oberflächenabflusses mit erhöhten Überflutungsgefährdungen bei Starkregen.
Für das neue Baugebiet sind bauliche Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um bei Starkregen Wassereintritt in Gebäude zu verhindern.

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 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 und fachgerecht anzubringen.

Die Regelung über den Vollzug der Artenschutzmaßnahmen erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der LHS und der Planungsbegünstigten des Mobility Hub.

Vermeidung von Vogelschlag

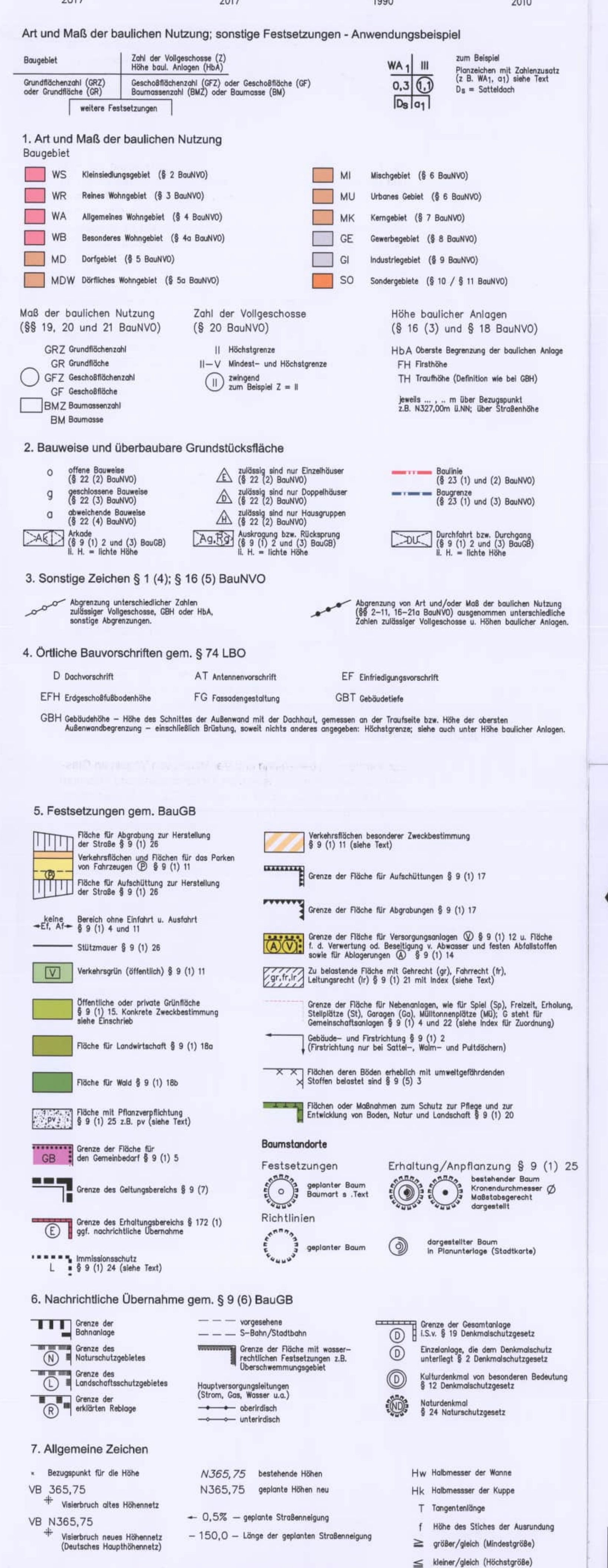
Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Für die Ausgestaltung der Fronten sind die Fachempfehlungen der Schweizerischen Vogelschutzwarte (Schmid et al. 2012, Vogelfreundliches Bauen 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.

Planfeststellung U-Bahn/ B14

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.

Zeichenerklärung



Ausfertigung

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Hauptstätter/Esslinger Straße (Stgt 317)
vom 27.Juni 2022/ 17.Februar 2023

wurden nach den Vorschriften von

Baugesetzbuch	(i.d.F.d.Bek.v. 03.11.2017 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Aufstellungsbeschluss	15.12.2020
		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 21.05.2021 bis 28.06.2021
Baunutzungsverordnung	(i.d.F.d.Bek.v. 21.11.2017 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Auslegungsbeschluss	29.11.2022
Planzeichenverordnung	vom 18.12.1990 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen	Auslegung	vom 16.12.2022 bis 30.01.2023
Landesbauordnung	(i.d.F.v. 05.03.2010 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Satzungsbeschluss	30.03.2023
		Inkrafttreten	06.04.2023

aufgestellt.

Der Inhalt des Bebauungsplanes entspricht dem Willen des Gemeinderats.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisher geltenden Bebauungspläne außer Kraft, insbesondere die Bebauungspläne Neckarstraße 1969/027 sowie Hauptstätter Straße Plan1 1970/003.
Unberührt bleibt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.5) 2016/011, soweit der Bebauungsplan Hauptstätter/Esslinger Straße keine engeren Festsetzungen enthält.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 27.Juni 2022/ 17.Februar 2023

Thorsten Donn
Amtsleiter

Beigeordneter für Städtebau, Wohnen und Umwelt
Stuttgart, 31. März 2023

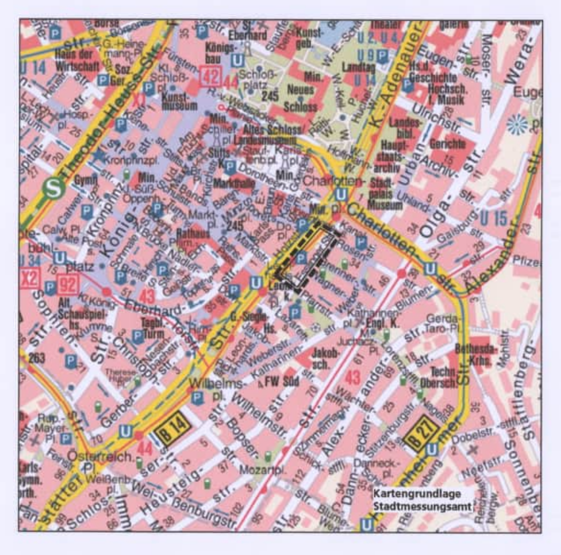
Peter Pätzold
Bürgermeister

STUTTGART

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Hauptstätter/ Esslinger Straße (Stgt 317)

im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte



Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen

2023/4