

## **Textteil zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Unter dem Birkenkopf/Westbahnhof, Jugendverkehrsschule (JVS) (Stgt 278) im Stadtbezirk Stuttgart-West**

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### **GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO, § 1 (4) - (9) BauNVO**

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Öffentliche Betriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Einzelhandelsnutzungen bis 100 m<sup>2</sup> 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:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Bordelle, bordellartige Betriebe
- Wettbüros

#### **2. GBD Flächen für Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung Anlage für Jugendverkehrsschule § 9 (1) Nr. 5 BauGB**

GBD 1: Zulässig sind Schulungs-, Lager-, Abstell- und Werkstattgebäude sowie Stellplätze.

GBD 2: Zulässig sind Flächen und technische Anlagen für den Verkehrsübungsparcours.

#### **3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16- 21a BauNVO**

Nach Planeinschrieb als Höchstgrenze

### **3.1 HbA Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt i.S. von § 18 BauNVO. Die Höhen baulicher Anlagen sind bezogen auf Meereshöhe über NN festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante Attika bzw. der Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachfläche.

Die HbA darf bis zu einem Dachflächenanteil von 10 % durch technische Einrichtungen, die aus funktionalen Gründen über die Dachhaut aufragen müssen, wie Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungsrohre und Außenantennen, um maximal 1,00 m überschritten werden, wenn diese zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,00 m aufweisen.

### **3.2 GRZ Grundflächenzahl**

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GBD 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 durch Stellplatzflächen auf bis max. 0,9 überschritten werden, sofern diese begrünt und wasserdurchlässig sind.

#### **4. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO**

Nach Planeinschrieb

- a1 Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung
- a2 Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) Satz 2 BauNVO: Es muss zwingend an die Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 7134/22 herangebaut werden.

#### **5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 21a und 23 BauNVO**

Im Gewerbegebiet (GE) gilt:

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind außerdem auf den unter Ziffer 9/pv2 festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind wasserdurchlässig und begrünt (Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

#### **6. Öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Die Flächen sind mit Ausnahme der zulässigen Wege, Plätze und Spielflächen sowie gesteinsgeprägten Lebensräume für geschützte Arten flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher zu verwenden. Der Anteil der begrünter Fläche muss mindestens 75 % betragen.

#### **Private Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Die Flächen sind mit Ausnahme der zulässigen Wege und gesteinsgeprägten Lebensräume für geschützte Arten flächig zu begrünen, gärtnerisch bzw. im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume

und Laubsträucher zu verwenden. Der Anteil der begrünter Fläche muss mindestens 75 % betragen.

**7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Grünflächen in der GBD 2- Fläche

Der Anteil der begrünter Fläche muss mindestens 45 % betragen. Maximal 40% der GBD 2-Fläche dürfen vollversiegelt sein.

Die Grünflächen zwischen den Parcoursflächen sind als kräuter- und blütenreiche Wiese mit heimisch standortgerechtem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der GBD 2 Fläche sind mindestens 11 heimische, standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenschutz Mauereidechse

M1 (cef-Maßnahme): Die Flächen sind mit Ausnahme der festgesetzten Geh- und Fahrrechtsflächen als trockenwarme Lebensräume für Mauereidechsen und sonstige wärmeliebende Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf bis zu 25 % der Fläche sind gesteinsgeprägte Lebensräume (wie Steinwälle, Sandlinsen, Gabionen) für Mauereidechsen so anzulegen, dass sie sich in die umgebende Grünanlage einfügen, und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Teilflächen der öffentlichen Grünfläche sind als magere, blütenreiche Wiese mit heimischem, standortgerechtem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen und Sträucher sind auf bis zu 10 % der Fläche zulässig. Auf bis zu 20 % der Fläche sind Geh- und Fahrrechtsflächen zulässig, wenn sie wasserdurchlässig und begrünt (Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) hergestellt werden.

M2: Die Flächen sind mit Ausnahme der zulässigen Wege als trockenwarme Lebensräume für Mauereidechsen und sonstige wärmeliebende Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf bis zu 20 % der Fläche sind gesteinsgeprägte Lebensräume (wie Steinwälle, Sandlinsen, Gabionen) für Mauereidechsen so anzulegen, dass sie sich in die umgebende Grünanlage einfügen, und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Teilflächen der öffentlichen Grünfläche sind mit Ausnahme der zulässigen Wege nach Rückbau der Gebäude mit magerem Bodensubstrat zu versehen und als magere, blütenreiche Wiese mit heimischem, standortgerechtem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen und Sträucher sind auf bis zu 10 % der Fläche zulässig. Auf bis zu 10 % der Fläche sind Wegeflächen zulässig, wenn sie wasserdurchlässig hergestellt werden.

M3: Die Flächen sind mit Ausnahme der vorhandenen, gesetzlich geschützten Heckenstrukturen als trockenwarme Lebensräume für Mauereidechsen und sonstige wärmeliebende Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf bis zu 20 % der Fläche sind gesteinsgeprägte Lebensräume (wie Steinwälle, Sandlinsen, Gabionen) für Mauereidechsen so anzulegen, dass sie sich in die

umgebende Grünanlage einfügen, und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Teilflächen sind als magere, blütenreiche Wiese mit heimischem, standortgerechtem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf bis zu 10 % der Fläche sind Wegeflächen zulässig, wenn sie wasserdurchlässig hergestellt werden.

#### Artenschutz Vögel

Zum vorgezogenen Ausgleich sind als Interimsmaßnahme an umliegenden Gebäuden zwei Halbhöhlenkästen und drei Mauerseglerkästen anzubringen. Darüber hinaus sind am zukünftigen Gebäude der Jugendverkehrsschule zwei Halbhöhlenkästen und fünf Mauerseglerkästen anzubringen.

#### Regenwassermanagement

Das unschädlich verunreinigte Dach- und Oberflächenwasser ist auf der GBD1- Fläche und der dazu gehörigen GBD2 - Fläche der Jugendverkehrsschule sowie auf der GE-Fläche (mittels Dachbegrünung, Zisternen und/oder Versickerung) vollständig zu bewirtschaften.

### 8. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen (Strom, Gas). Das Leitungsrecht darf in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen in den GBD-Flächen überbaut werden.

gr<sub>1</sub> Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

gr<sub>2</sub> Gehrecht zugunsten der Jugendverkehrsschule

fr<sub>1</sub> Fahrrecht zugunsten von Polizei, Feuerwehr und sonstigen Rettungsdiensten

fr<sub>2</sub> Fahrrecht zugunsten von Polizei, Feuerwehr und sonstigen Rettungsdiensten sowie Jugendverkehrsschule

### 9. **Pflanzbindungen und -verpflichtungen** § 9 (1) Nr. 25 BauGB

pb Die linienhaften Heckenstrukturen sind in ihrem Bestand zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die im Sukzessionsstadium befindlichen Bereiche sind den Standortverhältnissen entsprechend landschaftsgerecht zu entwickeln.

pv1 Mindestens 10% der Baugrundstücksflächen i.S.d. § 19 (3) BauNVO des Gewerbegebiets bzw. der Gemeinbedarfsfläche GBD 1 sind zu begrünen und mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu erhalten und von jeder Unterbauung freizuhalten.

Nicht überbaute Tiefgaragen, die mit einer bepflanzten Erdschicht von mind. 0,4 m überdeckt sind, sowie pv2-Flächen sind anrechenbar, nicht jedoch die Flächen für Stellplätze und Zufahrten.

pv2 Die im Plan mit pv 2 gekennzeichneten Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und mit heimischen,

mittelkronigen Laubbäumen in Abständen von jeweils 20 m anzupflanzen und so zu erhalten. Der Mindeststammumfang der Bäume zum Zeitpunkt der Pflanzung hat in 1 m Höhe 20 cm zu betragen. Die Baumstandorte müssen eine offene Baumscheibe von mind. 16 m<sup>2</sup> Größe erhalten. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche dürfen je Grundstück insgesamt max. 40% für Stellplätze, sofern diese Beläge wasserdurchlässig und begrünt hergestellt sind, und/oder für Zufahrten genutzt werden.

pv3 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind, mit Ausnahme von Leichtdächern über Schüttboxen, flächig und extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GBD 1 können Solaranlagen flächig ohne Aufständigung und ohne Begrünung auf bis zu 40 % der Dachflächen angebracht werden.

Innerhalb der GE-Fläche dürfen Solaranlagen auch schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden, sofern der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele von 30 cm nicht unterschritten wird und ein Mindestabstand zwischen den Modulreihen von 50 cm gegeben ist.

## 10. Zuordnungsfestsetzungen nach § 1a (3) BauGB, § 9 (1a) und 135a

### BauGB

#### **Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme**

Die Maßnahme M1 (Entwicklung trockenwarmer Lebensräume für die Mauereidechse und sonstige wärmeliebende Arten) wird als cef-Maßnahme den Eingriffen auf dem Grundstück 7134 (GBD-Fläche und GE-Fläche) zugeordnet.

#### **Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme**

Zum Ausgleich der im Plangebiet Grundstück 7134 nicht kompensierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bau einer Jugendverkehrsschule auf planungsrechtlich bislang als Grünfläche festgesetzten Flächen wird folgende Maßnahme zugeordnet:

Entwicklung einer Parkanlage auf der Maßnahmenfläche TF 3 des Bebauungsplans Stgt 215 - Am Kochenhof/Landenberger Straße (Fashion-Mall) 2009/3 im Stadtbezirk Stuttgart-Nord auf dem städtischen Grundstück, Flst. 9433 (tlw.). Die bereits hergestellte Maßnahme umfasst den Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude- und Verkehrsflächen, die Herstellung und dauerhafte Pflege einer öffentlichen Grünfläche mit Wegen, Bäumen sowie extensiv genutzten Wiesenflächen.

## **B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO**

Dachform und Dachneigung

nach Planeinschrieb

FD Flachdach oder flachgeneigtes Dach bis max. 10° Dachneigung

SD Satteldach bis max. 30° Dachneigung

### **2. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen im GE und nur im Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Sie dürfen die Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht. Bei einer Schrifthöhe ab 80 cm sind nur Einzelbuchstaben zulässig.

### **3. Gestaltung der Außenanlagen § 74 (1) Nr. 3 LBO**

Mülltonnenstandplätze sind durch geeignete Vorkehrungen allseitig dauerhaft gegen Einblicke abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

Hinweis: Im Übrigen gilt die Satzung über Abfallvermeidung und Abfallentsorgung.

### **4. Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO**

Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen sind nur zulässig, wenn sie nicht geschlossen und nicht höher als 2,20 m ausgeführt werden. Ausnahmen zur Abschirmung von Mülltonnenstandplätzen können zugelassen werden.

## **C Hinweise**

### **1. Geotechnik:** Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Im Südwesten des Plangebiets sind Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (220) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Für die GBD 2-Fläche liegen Ergebnisse der Versickerungsversuche von Prof. Dr. Ing .E. Veas und Partner Baugrundinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik vom 8. August 2018 vor. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei

Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2. **Altlasten:** Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Es wird auf folgende verunreinigungsverdächtige Flächen hingewiesen: Altablagerung Im Vogelsang (ISAS-Nr. 4273), Gleiskörper S21, Fläche W17 (ISAS-Nr.4619), Bereich Kleingartenanlage (ISAS-Nr. 4619\_1) und Altablagerung Im Vogelsang- Nordostteil (ISAS-Nr. 4767).

Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand der o.g. Flächen vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon: 216-88693, Telefax 216-88620).

Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

Beim Bau sensibler Einrichtungen im Bereich der geplanten Jugendverkehrsschule wie z.B. Kinderspielflächen, sollte in jedem Fall eine Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz im Hinblick auf einen möglichen Untersuchungsbedarf oder sonstige Anforderungen erfolgen.

3. **Denkmalpflege:** Es wird auf die Bestimmungen der §§20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
4. **Grundwasserschutz:** Das Planungsgebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Nach den bislang im Amt für Umweltschutz bekannten Daten ist das Grundwasser etwa zwischen 348 und 359 m ü.NN zu erwarten Diese Angabe gibt

die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.

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, insbes. 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.

Beim Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.

5. **Freiflächen und Pflanzverpflichtungen:** Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Für Baumpflanzungen sind Bäume aus dem Vorkommensgebiet 5.1 zu verwenden.
6. **Artenschutz:** Auf das Artenschutzgutachten von Quetz/Büro für Landschaftsplanung Koch vom März 2015 und die „Konzeption der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen für die Mauereidechse“ der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung vom November 2017 wird verwiesen.

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude, von Grün- und Verkehrsflächen sowie vor Fäll- und Schnitтарbeiten 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. Hierbei soll ein erfahrendes Fachbüro eingeschaltet werden.

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG hinsichtlich der für den Geltungsbereich nachgewiesenen Mauereidechse dürfen Eingriffe wie beispielsweise Abbrucharbeiten und sonstige Baumaßnahmen nur in den Zeiträumen März/April und September/Okttober begonnen werden. Die Tiere sind aus den Baufeldern zu vergrämen. Direkt im Anschluss ist zur Verhinderung der Rückwanderung während der Bauzeit unter ökologischer Baubegleitung um den gesamten Bereich der Baumaßnahme ein Eidechsenzaun zu errichten.

Bäume auf nicht vorher gärtnerisch genutzten Flächen sowie grundsätzlich Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 01. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden; in dieser Zeit darf laut § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG auch bei baurechtlich genehmigten Vorhaben nur geringfügiger Gehölzbewuchs auf dem Baugrundstück beseitigt werden.



- 7. Baumschutzsatzung:** Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 20. Dezember 2013 wird verwiesen.