

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

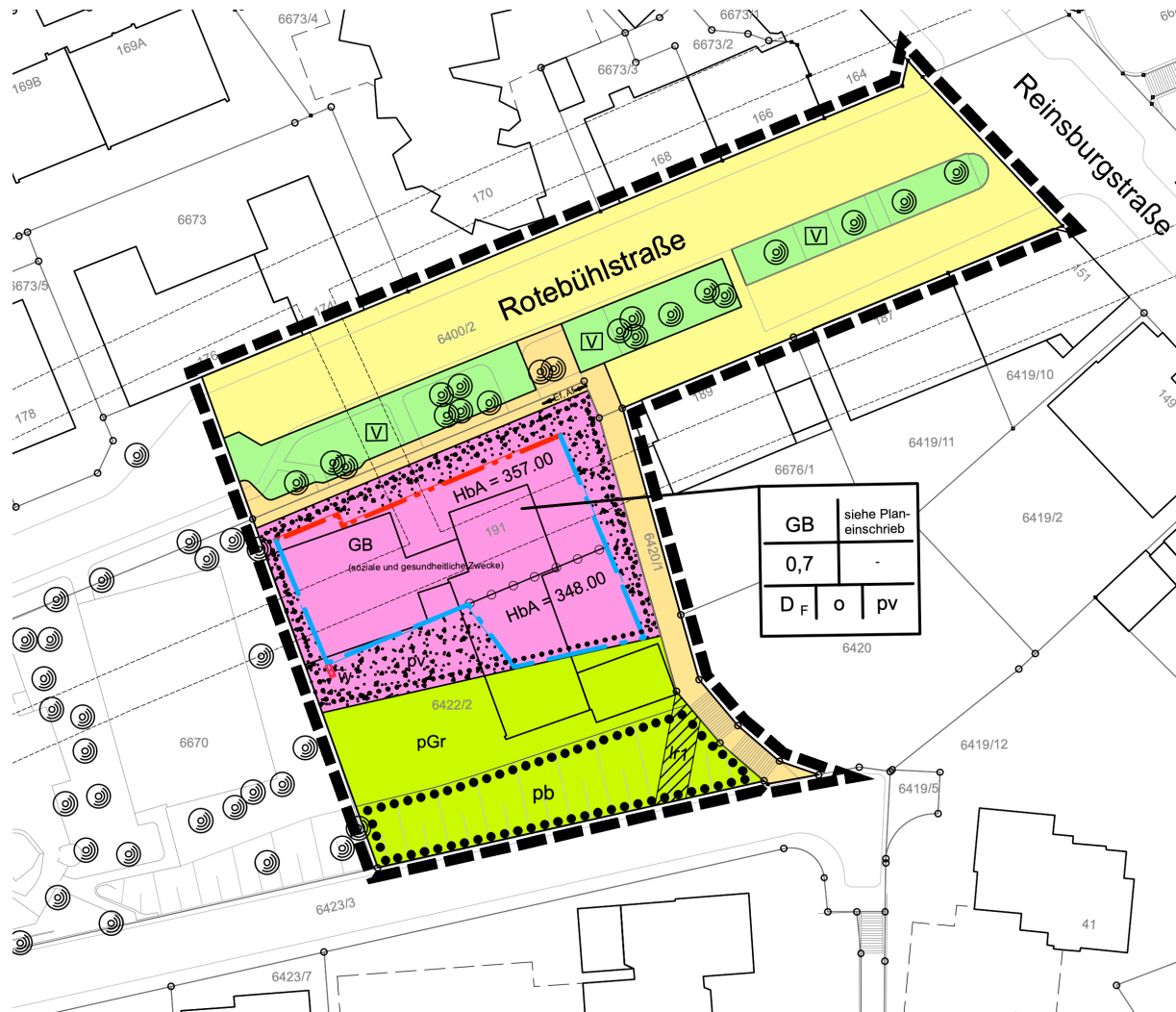
Rotebühlstraße 191 (Stgt 309)

im Stadtbezirk Stuttgart-West

Verkleinerte Plandarstellung und textliche Festsetzungen



Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Rotebühlstraße 191 (Stgt. 309) im Stadtbezirk Stuttgart-West



**Textteil zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Rotebühlstraße 191 (Stgt. 309)
im Stadtbezirk Stuttgart-West**

Entwurf 20. September 2024

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB UND BAUNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

GB Fläche für Gemeinbedarf

Zulässige Nutzungen: Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig:

- Suchtklinik und dieser Nutzung dienende Anlagen
- Kindertageseinrichtung
- Pflegeheim
- Betreutes Wohnen

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

GRZ Grundflächenzahl, entsprechend den Eintragungen im Plan

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 durch Aufzugsüberfahrten sowie Be- und Entlüftungsrohre auf maximal 10% der Dachfläche zulässig. Zugunsten von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist eine Überschreitung von max. 1,50 m zulässig, wenn ein Abstand zur Außenkante der Attika/Brüstung von mindestens der eigenen Höhe eingehalten wird.

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

o offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Festsetzung entsprechend den Baugrenzen bzw. Baulinien in der Planzeichnung.

Eine Überschreitung der Baulinien durch Vorbauten ab dem 1. OG um bis zu 0,50 m und einer Einzelbreite von max. 4,00 m auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge ist ausnahmsweise zulässig, wenn zum Gehwegniveau eine lichte Höhe von 2,60 m eingehalten wird. Ein Zurücktretan von der Baulinie von oberirdischen Gebäudeteilen ist bis zu

einer Tiefe von 0,20 m ausnahmsweise zulässig, wenn sich die zurücktretenden Flächenanteile in den Obergeschossen befinden.

Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.

In der westlichen GBD Fläche ist zu dem Nachbar-Flurstück 6670, abweichend von den in § 5 Abs.7 LBO vorgeschriebenen Maßen, eine Überschreitung der seitlichen Abstandsflächen von max. 4,30 m zulässig. In allen übrigen Bereichen sind die Abstandsflächen nach LBO einzuhalten.

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

KFZ-Stellplätze, Fahrradabstellräume und Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Wandscheibe

W Ausnahmsweise ist im gekennzeichneten Bereich eine Wandscheibe als Lärmschutzmaßnahme zulässig. Die Maße sind möglichst gering zu halten und in das Gestaltungskonzept des Gebäudes zu integrieren.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereiche mit Ein- und Ausfahrt:

Nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zum bzw. vom privaten Grundstück zulässig.

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. Nr. 25 b BauGB)

pGr Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnete Fläche ist flächig zu begrünen, als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind *überwiegend* heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 sowie überwiegend kräuter- und blütenreiches Saatgut zu verwenden. Der Anteil begrünter Flächen muss mindestens 70 % betragen.

pb Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnete Fläche ist flächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 zu verwenden.

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang fachgerecht mit heimischen standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen (Mindestgröße: 20/25; Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland").

Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Bei Starkregenereignissen können Teilflächen des Plangebietes überflutet werden. Dabei kann es auf Teilflächen zu Überflutungstiefen von bis zu 1,00 m und mehr kommen. Bei der Errichtung von Gebäuden sind entsprechende Schutzvorkehrungen vor Hochwasserschäden zu treffen und ausreichend dimensionierte Fluchtwege in Gebäudebereiche zu sichern, die über dem Überflutungsniveau liegen. Insbesondere Tiefgaragen, Keller- und Erdgeschosszonen sind entsprechend zu schützen. Differenzierte Angaben über die Überflutungstiefen sind der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg zu entnehmen.

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

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken

Unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück vollständig zu bewirtschaften (Nutzung als Brauchwasser, dezentrale Versickerung, Verdunstung über Vegetationsflächen, Dachbegrünung).

Verringerung der Oberflächenversiegelung

Wege, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze, Feuerwehruzufahrten, Feuerwehraufstellflächen und sonstige Funktionsflächen sind auf das für die Funktionserfüllung notwendige Mindestmaß zu beschränken. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.

Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauwerken und Bauwerksteilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 74 Abs. 1 LBO)

Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile sind, soweit sie nicht überbaut werden, bis auf die zulässigen Zufahrten und Nebenanlagen flächig zu begrünen. Die Substratschicht sollte 1,00 m betragen, darf das Mindestmaß von 0,60 m jedoch nicht unterschreiten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ir ₁	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stuttgart und von ihr beauftragter Dritter
-----------------	------------------------------------------------------------------------------

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

Schutz vor Sportlärm

Innerhalb der geplanten Fläche für Gemeinbedarf sind Vorkehrungen zum Schutz gegenüber dem Sportlärm, ausgehend vom westlich angrenzenden Bolzplatz zu treffen. Schutzbedürftige Räume sind nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV eingehalten werden.

Geeignete Maßnahmen umfassen auch die sog. „architektonische Selbsthilfe“. Bei der „architektonischen Selbsthilfe“ werden Immissionsorte an Fassadenabschnitten mit Überschreitungen der zulässigen Richtwerte vermieden. Beispiele hierfür sind: Festverglasung (ggf. mit Lüftungseinrichtungen) bzw. nur zu Reinigungszwecken offenbare Fenster, vorgehängte Glasfassaden, Vorsatz von festverglasten Loggien, geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume bzw. geeignete Grundrissgestaltung (Gebäuderücksprünge, Schallschutzerker, verlängerte Fassadenseiten durch abschirmende Elemente).

Pflanzverpflichtungen/Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

Pflanzverpflichtung

pv Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme zulässiger Spielflächen, Zufahrten, Zugänge, Wege und Terrassen flächig zu begrünen, als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Begrünung sind *überwiegend* heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 sowie überwiegend kräuter- und blütenreiches Saatgut zu verwenden.

Baumpflanzungen

Im Geltungsbereich sind überwiegend heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25; Herkunftsgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“).

Die Baumquartiere müssen offen gestaltet werden mit einer Pflanzgrube von mind. 12,0 m³ Größe und 1,50 m Tiefe, unter Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen und uneingeschränktem Erdanschluss. Bei überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate mit einer angemessenen Durchlüftung und Anfahrschutz zu verwenden.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf (GBD) ist mind. 1 standortgerechter, heimischer, mittel- bis großkroniger Laubbaum (Mindestgröße: 20/25

Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland") zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang in der nächsten Pflanzperiode fachgerecht gleichwertig zu ersetzen.

Auf der privaten Grünfläche (pGr) sind mind. 4 standortgerechte, heimische, mittel- bis großkronige Laubbäume (Mindestgröße: 20/25 Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland") zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Auf der westlichen Verkehrsgrünfläche (V) sind mind. 2 standortgerechter, heimische, mittel- bis großkronige Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang in der nächsten Pflanzperiode fachgerecht gleichwertig zu ersetzen.

Dachbegrünung

D_F Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Für die extensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 0,12 m vorzusehen.

Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Solaranlagen sind über der extensiven Begrünung so anzubringen, dass eine ausreichende Belichtung der Vegetationsschicht bei ausreichender Versorgung mit Niederschlagswasser gewährleistet ist.

Auf bis zu insgesamt 20 % der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- sonstige technische Aufbauten,
- Dachterrassen,
- für die Belichtung erforderliche Oberlichter.

Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen sind von der 20%-Regelung ausgenommen.

Hinweis:

Eine ausreichende Belichtung und eine ausreichende Versorgung der Begrünung mit Niederschlagswasser ist i.d.R. gewährleistet, wenn die Module schräg oder senkrecht aufgeständert einen Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele von 0,30 m nicht unterschreiten, der Abstand zwischen den Modulreihen mindestens 0,80 m beträgt und bei Aufsicht die von den Modulen überstandene begrünte Dachfläche nicht mehr als die Hälfte des Daches einnimmt.

B. KENNZEICHNUNGEN

Lärmimmissionen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

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

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung (Dachbegrünung siehe Pflanzverpflichtungen)

Überschreitungen der Höhenbegrenzungen sind ausnahmsweise durch Aufzugsüberfahrten sowie Be- und Entlüftungsrohre auf maximal 10% der Dachfläche zulässig. Zugunsten von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist eine Überschreitung max. 1,50 m zulässig, wenn ein Abstand zur Außenkante der Attika/Brüstung von mindestens der eigenen Höhe eingehalten wird.

Haustechnische Anlagen und Aufbauten sind einzuhausen oder allseitig mit nichtspiegelnden Materialien zu umschließen und in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren. Sie dürfen 10 % der Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

Absturzsicherungen an der Außenseite der Attika sind nicht zulässig.

Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Aus stadtgestalterischen Gründen sind die Fassaden mit einem ablesbaren Sockelbereich zu versehen und als Lochfassaden mit einem maximalen Fensteranteil von 60% vorzusehen. Als Materialien sind nur Steinfassaden und verputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen zulässig. Von diesen baugestalterischen Vorgaben kann nur abgewichen werden, wenn sich das gewünschte Gesamtbild einer Fassadenabwicklung durch andere Materialien und/oder Aufteilungen in die Umgebung einfügt.

Glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf Fassaden nur flächenhaft und als senkrecht auf die Fassade angebrachte Anlagen zulässig.

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und unterhalb der Attika zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Bei einer Schrifthöhe > 0,50 m sind nur Einzelbuchstaben zulässig. Beleuchtete bzw. hinterleuchtete Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Großflächiges Bekleben (> 1 m²) von Fassadenteilen ist unzulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baufenster sowie die unterbauten Flächen sind mit Ausnahme der zulässigen Wege, Zufahrten, Plätze, Stellplätze und Nebenanlagen flächig zu begrünen, als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Standorte für Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind entlang von öffentlichen Flächen nur zulässig, wenn sie nicht geschlossen und nicht höher als 1,35 m ausgeführt werden.

Gen Osten sind sie im Bereich der GBD Fläche als Zäune und im Bereich der privaten Grünfläche (pGr) nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken oder als eine Kombination aus Zäunen und Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,35 m zulässig. Für die Hecken sind ausschließlich heimische Laubsträucher zu verwenden.

Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Als Außenantenne und Satellitenempfangsanlage ist nur eine Gemeinschaftsantenne pro Gebäude zulässig. Mobilfunkantennen sind unzulässig.

D. HINWEISE

Vergnügungsstätten

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-West“ (2012/012).

Höhenangaben	<p>Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m ü NN) im neuen System.</p> <p>Das Stadtmessungsamt erteilt Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.</p>
Denkmalschutz	<p>Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden (§ 20 DSchG).</p>
Energie	<p>Es wird empfohlen, zukünftige Neubauten als Plusenergiegebäude oder als klimaneutrale Gebäude zu errichten. Als Mindestanforderungen können, die vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossenen Energiestandards dienen.</p> <p>Die Gebäude sind so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p dem zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) bzw. vergleichbarer/nachfolgender Gesetzestext entspricht.</p>
Vermeidung von Vogelschlag	<p>Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestaltung, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur zu entnehmen.</p>
Außenbeleuchtung	<p>Die Außenbeleuchtungen sind energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweils aktuelle Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Strahlung gen Himmel sowie großflächige Lichtwerbung ist nicht zulässig. Auf das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg wird verwiesen.</p>
Baumschutzsatzung	<p>Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Gel-</p>

tungsbereich der städtischen Baumschutzsatzung. In diesen Teilflächen stehen alle Bäume unter Schutz ab einer Größe von 0,80 m Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe. Müssen aus zwingenden Gründen geschützte Bäume entfernt werden oder können diese direkt oder indirekt von Baumaßnahmen betroffen werden, ist ein Antrag auf Befreiung von den Schutzvorschriften bei der Stadt einzuholen. Dem Antrag sind die in Anlage 1 der Baumschutzsatzung aufgeführten Unterlagen beizulegen.

Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie von Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Maßnahmen an Gebäuden, die Umgestaltung von Grundstücken sowie die Durchführung von Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sollen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bzw. 1. November (Ende Aktivitätszeit Fledermäuse) bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. 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 oben aufgeführten Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermaushöhlen:
4 Vogelnistkästen und 4 Fledermaushöhlen/-bretter sind an den Bäumen, die erhalten bleiben und die sich an den Straßenrändern entlang der Rotebühlstraße befinden, aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Diese vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind Maßnahmen zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der Habitate und Standorte.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002). Die damit zusammenhängenden baulichen Restriktionen bezüglich eventuell geplanter Eingriffe in den Untergrund sind der Schutzgebietsverordnung zu entnehmen.

Bodenschutz

Der anfallende Boden ist zu sichern und möglichst vor Ort wieder einzubauen.

Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere auf § 4 BodSchG wird verwiesen.

Altlasten

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Bereich der Altablagerung „AA Böschung Rotebühlstraße“ (Fläche Nr.: 1639 im Informationssystem Altlasten Stuttgart „ISAS“). Die Altablagerung besteht aus einer ca. 150 m langen Klinge, die von 1899 bis Mitte der 1950er Jahre mit Erdaushub, Bauschutt, Steinbruchabraum und möglicherweise auch Hausmüll verfüllt wurde. Bei der im November 2016 durchgeführten orientierenden Untersuchung wurden im Boden vereinzelt erhöhte Schadstoffgehalte, insbesondere an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), dem Schwermetall Blei sowie aromatischen Kohlenwasserstoffen (AKW) festgestellt.

Im ISAS wurde die Fläche daher für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit „B - Belassen (Entsorgungsrelevanz)“ bewertet. Dies bedeutet, dass das Bodenmaterial als potenziell oder nachweislich entsorgungsrelevant eingestuft ist und anfallendes Aushubmaterial Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen kann.

Der Wirkungsgrad Deponiegas wurde mit „A – Ausscheiden“ bewertet, da die Deponiegasmessungen keine Hinweise auf die Ablagerung von Hausmüll ergaben.

Aufgrund eines im Oberboden nachgewiesenen erhöhten Bleigehaltes wurde der Wirkungspfad Boden-Mensch mit „B – Belassen (Neubewertung bei Änderung der Exposition)“ eingestuft.

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht von der Altablagerung keine Gefährdung für die Schutzgüter Grundwasser, Mensch und Nutzpflanze aus. Da das abgelagerte Material jedoch sehr inhomogen sein kann, ist bei Eingriffen in den Untergrund immer jeweils die lokale Schadstoffsituation im Boden zu überprüfen und eine potenzielle Gefährdung durch Deponiegas auszuschließen. Erdarbeiten sind immer durch einen Sachverständigen für Altlasten zu überwachen.

Mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte, insbesondere hinsichtlich sensibler Nutzungen wie Kinderspielflächen, sind vor der Neubebauung zu klären und ggf. zu beseitigen.

Geotechnik

Im Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Stuttgart-Formation (Schilfsandsteine, Dunkle Mergel). Diese werden vermutlich im Südwestteil des Plangebiets von einer bis zu 3 m mächtigen quartären Lockergesteinsauflage (einschließlich einer bis zu 9,5 m mächtigen anthropogenen Auffüllung) bis zu ca. 12 m Mächtigkeit.

Die Auffüllungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bauantrag

Äußere Gestaltung, Freiflächen

In den Bauvorlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sollen Material, Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung), die Gestaltung von Werbeanlagen angegeben werden.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächen- und Baumbilanz einzureichen.