

TEXT

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauNVO und BauGB

GE₁ Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO,
- der Verkauf von Waren an letzte Verbraucher durch produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe bis 100 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit den auf dem Baugrundstück produzierten Waren und angebotenen Dienstleistungen stehen.

Nicht zulässig sind:

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Wettbüros,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO:

Erweiterungen, Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderungen der äußeren Gestalt und des Inneren) des Betriebs

Restaurant, Hedelfinger Straße 60 (Bau 20 A)

sind zulässig.

GE₂ Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Wie GE₁.

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gebiet I Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans 1968_71 Hedelfinger Straße - Kesselstraße mit folgenden Einschränkungen (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO):

Nicht zulässig sind

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Wettbüros,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden

- der Verkauf von Waren an letzte Verbraucher durch produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe bis 100 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit den auf dem Baugrundstück produzierten Waren und angebotenen Dienstleistungen stehen.

Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO:

Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderungen der äußeren Gestalt und des Inneren) folgender Betriebe sind zulässig, sofern die Verkaufsflächen nicht vergrößert werden:

Motorerätfachmarkt, Kesselstraße 6
Küchen und Bäder, Hedelfinger Straße 49
Maschinen und Werkzeuge, Hedelfinger Straße 55
Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, Hedelfinger Straße 55

Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.

Hinweise:

Im Plangebiet ist am Straßenrand der Hedelfinger Straße von Lärmpegeln aus Straßenverkehr und Schienenverkehr von bis zu 70 dB(A) für den 24-Stunden-Mittelwert und bis zu 60 dB(A) für den Nachtwert auszugehen.

In den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen in den GE-Gebieten dürfen Wohn- und Schlafräume nicht zur Hedelfinger Straße ausgerichtet sein oder müssen mit entsprechenden schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen sein.

Die DIN 4109 wird 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 beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

B. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Alle Bauflächen im Geltungsbereich werden als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Lärmemissionen zu treffen sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

C. Hinweise

Altlasten

Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Vor Beginn der Bauplanung wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand über die verunreinigungsverdächtigen Flächen (ISAS Nr. 4054, 4059, 4060, 4063 und 3615) beim Amt für Umweltschutz abzufragen. Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

Bodenschutz

Das Gesetz zum Schutz des Bodens, die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind zu beachten. Mit Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB besonders sparsam und schonend umzugehen. Die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial ist anzuwenden.

Grundwasserschutz und Wasserrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Berg. Zum Schutz des Grundwassers und der Mineralquellen bedürfen alle Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Im Geltungsbereich ist mit Grundwasser zwischen 221,00 m und 223,00 m ü. NN zu rechnen (Hydrogeologische Baugrunderkarte von Stuttgart i. M. 1 : 10 000).

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.

Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie vor Fäll- und Schnitтарbeiten 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 und es ist die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Bodendenkmalpflege

Gemäß § 20 DSchG sind zufällige Funde von Sachen, Sachgesamtheiten oder Teilen von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) anzuzeigen.