

Vorlagennummer: 0356/2024 BV
Vorlagenart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan; Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) im Stadtbezirk Sillenbuch; Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB; Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ohne Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Datum: 14.11.2024
Federführung: Referat Städtebau, Wohnen und Umwelt
Beteiligte:
GZ: SWU/61

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik inkl. Betriebsausschuss Stadtentwässerung Stuttgart	Vorberatung	öffentlich	03.12.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	05.12.2024

Beschlussantrag:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) im Stadtbezirk Sillenbuch in der Fassung vom 26. Februar 2024 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 26. Februar 2024/24. Oktober 2024.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Begründung: Derzeit ist das Grundstück Paprikastraße 10 lediglich mit einem eingeschossigen Lebensmittelmarkt bebaut. Dieser sollte, aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen und unwirtschaftlichen Netto-Verkaufsfläche von derzeit ca. 500 m², mittelfristig zugunsten einer Bebauung mit einem Wohngebäude aufgegeben werden. Die Stadt ist jedoch daran interessiert, den Lebensmittelmarkt an dem Standort zu halten, um die Nahversorgung im Gebiet gewährleisten zu können. Der Bereich ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart (2008) als E-Zentrum ausgewiesen. Deshalb soll für das Grundstück planungsrechtlich eine Möglichkeit geschaffen werden, die bisherige Verkaufsfläche von ca. 500 m² entsprechend der Planung auf ca. 650 m² zu erweitern, so dass die Wirtschaftlichkeit des Lebensmittelmarktes optimiert werden kann.

Neben der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes sollen auch Wohnungen auf dem Grundstück entstehen. Die Vorhabenträgerin plant, dort ein Gebäude zu errichten, das im Erdgeschoss einen Lebensmittelmarkt beherbergt und in dem darüber liegenden Geschossen Raum für 19 Wohnungen auf ca. 1600 m² Geschoßfläche bietet. Die Vorhabenträgerin hat dazu einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Die 22 Stellplätze für die Wohnungen und die Angestellten des Lebensmittelmarkts werden in einer Tiefgarage untergebracht. 7 Stellplätze für die Kunden und 3 öffentliche Parkplätze, als Ersatz für die aktuell noch östlich des Gebäudes auf öffentlicher Verkehrsfläche bestehenden Parkmöglichkeiten, werden im Süden des Gebäudes senkrecht angeordnet. Auf dem Privatgrundstück wird ein Fußweg zu den Stell-/Parkplätzen neu angelegt. Für diese Fläche wird ein Gehrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt.

Das Vorhaben wurde bereits in einem mündlichen Bericht im damaligen Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) am 14. Februar 2017 und im Bezirksbeirat am 15. Februar 2017 vorgestellt. In beiden Gremien wurde die Planungsabsicht positiv bewertet. Am 21. Februar 2017 hat der UTA beschlossen, dass das Vorhaben, wie von der Verwaltung vorgeschlagen, im Zuge einer Änderung des geltenden Rechts ermöglicht werden soll. Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 19. Dezember 2017 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Die dabei vorgebrachten Belange sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in den Anlagen 7,8 und 9 dargestellt. Soweit erforderlich wurden die vorgebrachten Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Es wurden keine erheblichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 12. Januar 2018 bis zum 12. Februar 2018 im damaligen Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksrathaus Sillenbuch öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit wurden vier Stellungnahmen eingereicht. Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der am 31. Januar 2018 im evangelischen Gemeindehaus Alt-Heumaden durchgeführt wurde. An der Veranstaltung haben ca. 50 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen. Die Anregungen der Öffentlichkeit sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 10 dargestellt. Die vorgebrachten Belange wurden teilweise berücksichtigt und in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Das Vorhaben wurde am 20. November 2018 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt.

Durch das geplante Vorhaben wird eine Wertsteigerung ausgelöst. Daher findet das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Anwendung. Eine Vereinbarung zur Übernahme von Planungskosten sowie eine Grundvereinbarung für SIM wurden abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag mit den SIM-Konditionen liegt der Sitzungsvorlage bei.

Klimarelevanz:

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

Finanzielle Auswirkung: Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten sowie die anfallenden projektbezogenen Erschließungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Eine Vereinbarung zur Übernahme von Planungskosten wurde am 20. November 2017 abgeschlossen. Die notwendigen Haushaltsmittel für den Ausbau der Verkehrsflächen sind im Teilfinanzhaushalt 660 - Tiefbauamt in der Pauschale „Erschließung Straßenbau“ (Projekt 7.662941) berücksichtigt. Für weitergehende Informationen zu den finanziellen Auswirkungen wird auf die ausführliche Begründung (Anlage 1) verwiesen

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

- Keine

Vorliegende Anträge/Unterrichtungsverlangen/Anfragen:

- Keine -

Erledigte Anträge/Unterrichtungsverlangen/Anfragen:

- Keine -

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlage/n

- 1 - Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag (öffentlich)
- 2 - Bebauungsplan (öffentlich)
- 3 - Bebauungsplantext (öffentlich)
- 4 - Begründung zum Bebauungsplan (öffentlich)
- 5 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) (öffentlich)
- 6 - Durchführungsvertrag (öffentlich)
- 7 - Frühzeitige Behördenbeteiligung (öffentlich)
- 8 - Behördenbeteiligung (öffentlich)
- 9 - Erneute Behördenbeteiligung (öffentlich)
- 10 - Frühzeitige Oeffentlichkeitsbeteiligung (öffentlich)
- 11 - Schützenswerte Daten (nichtöffentlich)