

Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag

- 1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**
- 2. Verfahrensablauf**
 - 2.1. Vorberatung
 - 2.2. Aufstellungsbeschluss
 - 2.3. Frühzeitige Beteiligung und Beteiligung der Öffentlichkeit
 - 2.4. Frühzeitige Beteiligung, Beteiligung und erneute Beteiligung der Behörden
 - 2.5. Erweiterung Geltungsbereich / Verzicht auf örtliche Bauvorschriften
- 3. Umweltbelange**
 - 3.1. Gutachten
 - 3.2. Unterlagen zur öffentlichen Auslegung
- 4. Gestaltungsbeirat**
- 5. Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag**
- 6. Planungsvorteil**
- 7. Finanzielle Auswirkungen**
- 8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell**

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das Grundstück Paprikastraße 10 ist derzeit lediglich mit einem eingeschossigen Lebensmittelmarkt bebaut. Dieser sollte, aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen und unwirtschaftlichen Netto-Verkaufs-Fläche 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 als E-Zentrum ausgewiesen. Deshalb soll es auf dem Grundstück planungsrechtlich ermöglicht werden, die bisherige Verkaufsfläche entsprechend der Entwurfsplanung auf ca. 650 m² zu erweitern, so dass die Wirtschaftlichkeit des Lebensmittelmarktes für die Zukunft 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 den darüber liegenden drei Geschossen Raum für 19 Wohnungen auf ca. 1600 m² Geschoßfläche bietet. Die 22 Stellplätze für die Wohnungen und die Angestellten des Lebensmittelmarktes werden in einer Tiefgarage untergebracht. Im südöstlichen Bereich des Grundstücks sind 7 Kundenstellplätze, darunter ein barrierefreier Stellplatz und 3 öffentliche Parkplätze als Ersatz für die entfallende Parkierung im Nordosten vorgesehen. Die als Gehweg für die Öffentlichkeit neu anzulegende Fläche auf dem Privatgrundstück wird über ein Gehrecht für die Allgemeinheit mit 2,00 m Breite festgesetzt. Die Fläche der entfallenden Parkplätze vor dem Lebensmittelmarkt wird als Gehwegsfläche erweitert, so dass sich der neue Lebensmittelmarkt gegenüber dem Aufstellungsbeschluss weiter in Richtung Nordosten ausdehnen kann und dennoch genügend Vorfläche und Gehweg verbleiben.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für das zu überplanende Gebiet eine Wohnbaufläche dar. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ostumfahrung Riedenberg/Bereich Kirchheimer-/Bockelstraße (2004/2) setzt für das Flurstück 2424/7 (Paprikastraße 10) ein

allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen liegt bei einer HbA von ca. 433,0 ü. NN. Das entspricht einer Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschossen.

Die neue Planung liegt mit der GRZ von 0,75 und einer GFZ von 1,6 weit über der Zulässigkeit in einem WA. Im Zuge einer Planung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht jedoch keine Bindung an die Vorgaben der BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung. Der Baukörper ist im Vergleich mit den teilweise wesentlich größeren Gebäuden im Umfeld städtebaulich vertretbar.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans umfasst das Grundstück Paprikastraße 10 (Flst. Nr. 2424/7) und einen angrenzenden Teilbereich öffentlicher Verkehrsfläche der Paprikastraße (Flst. Nr. 1950). Es gelten bisher die Bebauungspläne Ostumfahrung Riedenberg/Bereich Kirchheimer-/Bockelstraße (2004/3) für das private Grundstück und Heumaden-Süd (1970/54) für die öffentliche Verkehrsfläche. Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann, muss das Planungsrecht geändert werden.

2. Verfahrensablauf

Die Vorhabenträgerin hat einen Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gestellt. Vorgesehen ist, nach Abbruch des derzeitigen Lebensmittelmarktes, das Gebäude durch einen neuen Lebensmittelmarkt und 19 Wohnungen zu ersetzen.

2.1. Vorberatung

Das Vorhaben wurde bereits in einem mündlichen Bericht im 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.

2.2. Aufstellungsbeschluss

Am 19. Dezember 2017 hat der UTA die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 im Stadtbezirk Sillenbuch (GRDrs 934/2017) beschlossen. Der Bezirksbeirat Sillenbuch hat am 13. Dezember 2017 der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 im Stadtbezirk Sillenbuch (Heu 64) zugestimmt.

2.3. Frühzeitige Beteiligung und Beteiligung der Öffentlichkeit

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 12. Januar bis zum 12. Februar 2018 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Sillenbuch eingesehen werden. Die Öffentlichkeit wurde in einem Erörterungstermin am 31. Januar 2018 im evangelischen Gemeindehaus Alt-Heumaden über die Ziele und Zwecke des Vorhabens unterrichtet. Es nahmen etwa 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger daran teil. Die 4 Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, sowie die Stellungnahmen aus dem Erörterungstermin, sind in der Anlage 10 mit dem entsprechenden Beschlussvorschlag aufgeführt.

Die Kritik richtete sich insbesondere gegen die zunächst angedachte Anordnung der Stell-/Parkplätze. Diesbezüglich fand eine Überarbeitung der Planung statt, so dass die Anregungen im Bebauungsplanentwurf teilweise berücksichtigt werden konnten. Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fand vom 10. Mai 2024 bis zum 17. Juni 2024 statt. Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

2.4 Frühzeitige Beteiligung , Beteiligung und erneute Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde ab dem 12. Januar 2018 für die Dauer eines Monats durchgeführt. Die entsprechenden Stellungnahmen mit dem Beschlussvorschlag sind in der Anlage 7 dargestellt. Es gingen keine gravierenden Einwendungen ein.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vor dem Auslegungsbeschluss durchgeführt, um auf eventuelle Einwendungen im Vorfeld reagieren zu können. Die entsprechenden Stellungnahmen mit dem Beschlussvorschlag sind in der Anlage 8 dargestellt. Es gingen keine gravierenden Einwendungen ein. Allerdings wurden durch das Amt für Umweltschutz und das Baurechts-amt zahlreiche Hinweise gegeben, die teilweise berücksichtigt werden konnten und daher zu einer Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs führten.

Eine erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde gem. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen enthielten überwiegend keine Anregungen. Lediglich die Untere Naturschutzbehörde machte darauf aufmerksam, dass die Pflanzliste für die entsprechenden Begrünungsmaßnahmen noch angepasst werden müsse (s. Anlage 9).

2.5 Erweiterung des Geltungsbereichs / Verzicht auf örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Anregungen der Öffentlichkeit gegen die im Aufstellungsbeschluss geplante Anordnung der Stellplätze und des knappen öffentlichen Parkraums ist nun vorgesehen, die bauordnungsrechtlich notwendigen 7 Kundenstellplätze sowie drei öffentliche Parkplätze hinter dem Gebäude im südöstlichen Bereich samt einem Fußweg unterzubringen. Dafür wird ein Flächenanteil von ca. 47,5 m² aus der öffentlichen Verkehrsfläche (Flst. Nr. 1950) abgetrennt, von der Vorhabenträgerin erworben und dem privaten Grundstück (Flst. Nr. 2424/7) zugeschrieben. Daher musste der Geltungsbereich um diesen Anteil vergrößert werden. Die Stichstraße wird in diesem Bereich auf eine Breite von 5,50 m reduziert.

Da die notwendigen bauordnungsrechtlichen Regelungen in den abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen wurden, ist der Erlass einer Satzung über örtliche Bauvorschriften nicht mehr erforderlich.

3. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB; die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben. Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht wird deshalb abgesehen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung i. S. von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt. Sie werden in die Abwägung eingestellt. Auf die Begründung Kapitel Umweltbelange (Anlage 4) wird verwiesen.

Zur Aufwertung unter ökologischen Gesichtspunkten waren umfangreiche Begrünungsmaßnahmen am Gebäude vorgesehen, die aufgrund verschiedener Vorschriften nicht

umgesetzt werden können. Das Dach über dem Lebensmittelmarkt soll größtenteils in den nicht durch Wohnungen überbauten Teilflächen intensiv begrünt werden. Die Dachfläche über dem Dachgeschoss sollte ursprünglich als Dachgarten mit intensiver Begrünung angelegt werden. Aufgrund der Anforderungen der Landeshauptstadt Stuttgart sowie der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung des Landes wird die intensive Dachbegrünung durch eine extensive Begrünung ersetzt und mit darüberliegenden PV-Modulen bestückt. Des Weiteren soll eine Fassadenbegrünung im Bereich des Erdgeschosses sichergestellt werden.

3.1 Gutachten

Verkehrsuntersuchung, BS Ingenieure vom Mai 2021

Ergebnis: Eine leistungsfähige Verkehrserschließung im Zusammenhang mit den Bauvorhaben Paprikastraße 10 (Heu 64) und Theodor-Schöpfer-Weg/Bockelstraße (Heu 65) zum Prognosehorizont 2035 ist gegeben.

Luftbildauswertung, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 29. März 2018

Ergebnis: Nach aktuellen Kenntnisstand sind keine Maßnahmen erforderlich

Schall-Immissionsprognose, GN Bauphysik vom 22. Juni 2023 / geändert 18. Juni 2024

Ergebnis: Unter den im Gutachten genannten Randbedingungen und Lärmschutzmaßnahmen werden die Vorgaben der TA Lärm erfüllt. Die angesetzten Schalleistungen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Aufgrund einer fehlerhaften Angabe zu den Schalleistungen für die Kälteanlage wurde das Gutachten nach dem Auslegungsschluss noch korrigiert. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Planung.

Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse, GÖG, 19. Juli 2023

Ergebnis: Eine nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz verbotsrelevante Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten bezogen auf das Vorhaben kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Maßnahmenkonzept zur Vermeidung von Vogelschlag, GÖG, Juli 2021

Ergebnis: Durch den erhöhten Glasflächenanteil der Fassade ergeben sich für anfliegende Vögel erhöhte Kollisionsgefahren geringer bis mittlerer Intensität. Durch den Einsatz von reflexionsarmem Glas kann das Mortalitätsrisiko mit hinreichender Wahrscheinlichkeit unter den normativen Schwellenwert gesenkt werden.

Verschattungsstudie, AfSW, September 2022

Ergebnis: Die Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse gegenüber der bisherigen Situation in den angrenzenden Bereichen ist unwesentlich.

3.2 Unterlagen zur öffentlichen Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden neben dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) sowie der Begründung folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen öffentlich ausgelegt und im Internet zur Verfügung gestellt:

- Schall-Immissionsprognose, GN Bauphysik vom 22. Juni 2023, nachträglich geändert am 18. Juni 2024
- Verkehrsuntersuchung, BS Ingenieure Mai 2021
- Luftbildauswertung, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 29. März 2018
- Artenschutzfachliche Habitatpotenzialanalyse, GÖG vom 19. Juli 2023

- Maßnahmenkonzept zur Vermeidung von Vogelschlag, GÖG vom Juli 2021
- Verschattungsstudie Amt für Stadtplanung und Wohnen vom September 2022
- Rechtliche Bewertung zur Einhaltung der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung, ... (Anlage SW, 0.1) im Auftrag der Vorhabenträgerin vom 10. Juli 2023
- Stellungnahmen Amt für Umweltschutz vom 6. Februar 2018 und 12. Juni 2023 (Grundwasserschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz, Energie, Naturschutz, Stadt-Klima, Altlasten/Schadensfälle, Abwasserbeseitigung)
- Stellungnahmen Regierungspräsidium Freiburg vom 1. Februar 2018 und 9. Juni 2023, (Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz)

4. Gestaltungsbeirat

Das Vorhaben wurde am 20. November 2018 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat würdigte den Ansatz, Architektur und Begrünungsmaßnahmen zusammen zu denken und interdisziplinär zu entwerfen. Der terrassierte Neubau sei städtebaulich schlüssig hergeleitet. Es wurde jedoch empfohlen, das Projekt in einer weiteren Sitzung des Gestaltungsbeirats anhand eines Modells überprüfen zu lassen. Erst dann könnten die noch offenen Fragen nach den Dimensionen der Auskragungen und Rücksprünge, der Tiefe der Terrassen und der Qualität der Wohnungen hinreichend beantwortet werden. Einer weiteren Vorstellung im Gestaltungsbeirat hat die Vorhabenträgerin nicht zugestimmt.

5. Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Dachaufsicht, Ansichten, Schnitt, Freiflächengestaltungsplan) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 5). Das Vorhaben ist entsprechend den dort dargestellten Planungen zu realisieren.

Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Vorhabenträgerin gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag (Anlage 6) abgeschlossen.

In diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin u.a dazu, den Bauantrag spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans einzureichen und das Vorhaben innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan fertig zu stellen. Darüber hinaus wurden u. a. Regelungen zur Fassadengestaltung, zur Freiflächengestaltung, zur Kostenübernahme für notwendige Anpassungs- und Umbauarbeiten an der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu Vertragsstrafen getroffen.

6. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt ... € (Anlage SW, 0.2).

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten sowie die sonstigen, dem Planvorhaben zuzurechnenden Kosten hat die Vorhabenträgerin zu übernehmen. Dementsprechende Regelungen wurden in den Durchführungsvertrag übernommen. Eine Vereinbarung zur Übernahme von Planungskosten wurde abgeschlossen.

Der Stadt entstehen voraussichtlich Kosten im Zusammenhang mit dem Umbau der Kreuzung Paprikastraße und mit der Verlegung des Kanals, dessen Durchmesser aufgrund der schon aktuell starken Belastung vergrößert werden soll. Die notwendigen Haushaltsmittel für den Ausbau der Verkehrsflächen sind im Teilfinanzhaushalt 660 - Tiefbauamt in der Pauschale „Erschließung Straßenbau“ (Projekt 7.662941) berücksichtigt. Des Weiteren generiert der Flächentausch von Teilflächen in Verbindung mit den Stellplätzen Einnahmen von ca. 10.000 € seitens der Stadt.

Kostenerstattungsrecht nach § 135 a Baugesetzbuch

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist für das Verfahren nicht anzuwenden.

8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell

Die Neubaumaßnahme fällt unter das vom Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Es gelten die Konditionen gemäß GRDrs. 13/2014 mit Anpassungen vom 4. April 2017 (GRDrs 1018/2016). Durch das SIM soll ein Teil der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für die Wohnbauförderung gesichert werden. Dabei sind mindestens 20 % der Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen.

Die Vorhabenträgerin wird auf einer Fläche von ca. 98 m² eine Sozialmietwohnung (SMW) errichten. Die Wohneinheit unterliegt ab Bezug einer Mietpreisbindungsduer von ... Jahren (Anlage SW, 0.3).