

## Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) im Stadtbezirk Sillenbuch

### Begründung



# **Begründung vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) im Stadtbezirk Sillenbuch**

## **Inhalt**

- 1. Lage, Größe und öffentliche Anbindung des Plangebiets**
- 2. Bestand**
- 3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**
- 4. Geltendes Recht und andere Planungen**
- 5. Verfahren - Bebauungsplan der Innenentwicklung**
- 6. Vereinbarung zur Übernahme von Planungsleistungen  
und Durchführungsvertrag / Baugrundstück**
- 7. Städtebauliche Ziele und planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
  - 7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
  - 7.5 Geh- und Fahrrechte, Leitungsrecht
  - 7.6 Nutzungsrechte
- 8. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen und weitere Verpflichtungen**
  - 8.1 Einfahrt/Ausfahrt
  - 8.2 Pflanzverpflichtungen
  - 8.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Lärmschutz
- 9. Umweltbelange**
  - 9.1 Wesentliche Umweltauswirkungen
  - 9.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
  - 9.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität
  - 9.4 Schutzgut Boden und Fläche
  - 9.5 Schutzgut Wasser
  - 9.6 Schutzgut Klima und Luft
  - 9.7 Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft
  - 9.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe
  - 9.9 Eingriffe in Natur und Landschaft
  - 9.10 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB
  - 9.11 Gutachten
- 10. Erschließung**
- 11. Ver- und Entsorgung**
- 12. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell**
- 13. Flächenbilanz/Kennwerte**

## **1. Lage, Größe und öffentliche Anbindung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Heumaden. Es umfasst das Grundstück Paprikastraße 10 (Flurstück Nr. 2424/7) sowie angrenzende Teilflächen der Paprikastraße. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 1 685 m<sup>2</sup>. Davon beträgt die öffentliche Verkehrsfläche ca. 370 m<sup>2</sup>.

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. In unmittelbarer Umgebung sind sämtliche Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Das Gebiet ist über die Stadtbahnlinien U7, U8 und U15 sowie die Buslinien 65, 131 und N7 sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Haltestellen Bockelstraße und Isegrimweg befinden sich in ca. 200 bis 400 m Luftlinien-Entfernung und sind fußläufig gut erreichbar.

## **2. Bestand und Nutzung**

Derzeit wird das zu überplanende Grundstück Paprikastraße 10 lediglich durch einen eingeschossigen Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen genutzt. Im Bereich des Theodor-Schöpfer-Wegs, der über das Grundstück führt, ist ein Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Darüber hinaus besteht ein Leitungsrecht für den unter dem Gebäude verlaufenden Abwasser-Kanal. Die restliche Fläche innerhalb des Geltungsbereichs besteht aus öffentlicher Verkehrsfläche. Der Planbereich ist nahezu komplett versiegelt.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt vom Siedlungsbau der 1970er Jahre mit großzügigen Grünanlagen. Die Höhe der Gebäude beträgt, je nach Wohnanlage, 2 bis 10 Geschosse. In unmittelbarer Nähe befinden sich die evangelische Gnadenkirche mit Gemeindehaus, eine Seniorenwohnanlage mit Begegnungsstätte, ein Kindergarten und die Grund- und Werkrealschule Heumaden.

Direkt nebenan befindet sich das als Grenzbau errichtete Gebäude Paprikastraße 12, das aktuell als Apotheke und Wohnhaus genutzt wird.

## **3. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Der Lebensmittelmarkt sollte, aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen und unwirtschaftlichen Netto-Verkaufs-Fläche von derzeit ca. 500 m<sup>2</sup>, mittelfristig aufgegeben werden. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist jedoch daran interessiert, den Supermarkt an dem Standort zu halten, um die Nahversorgung im Gebiet gewährleisten zu können.

Der Bereich ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart aus dem Jahr 2008 als E-Zentrum ausgewiesen. Dem entsprechend finden sich hier fast ausschließlich Nahversorgungsbetriebe. Die Erhaltung der E-Zentren ist vor dem Hintergrund einer angestrebten polyzentralen Nahversorgungsstruktur trotz ihrer teilweise unvollständigen Nahversorgungsfunktion von hoher Bedeutung, da sie vor allem auch für weniger mobile Menschen eine Nahversorgungsmöglichkeit darstellen.

Aus diesen Gründen soll für das Grundstück über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich eine Möglichkeit geschaffen werden, die bisherige Verkaufsfläche zu erweitern, so dass die Wirtschaftlichkeit des Lebensmittelmarktes optimiert werden kann. Die Verkaufsfläche beträgt entsprechend der Planung ca. 650 m<sup>2</sup>.

Neben der Neuerrichtung eines Supermarkts soll auch dringend benötigter Wohnraum auf dem Grundstück entstehen. Die Vorhabenträgerin plant, dort ein Gebäude zu errichten, das im Erdgeschoss einen Supermarkt beherbergt und in den zwei darüber liegenden Vollgeschossen sowie in einem zusätzlichen Staffelgeschoss Raum für 19 Wohnungen auf ca. 1600 m<sup>2</sup> Geschoßfläche bietet.

Die Vorhabenträgerin hat am 30. Oktober 2017 einen Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt.

#### **4. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen**

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan Ostumfahrung Riedenberg/Bereich Kirchheimer-/Bockelstraße (2004/2) setzt für das Grundstück ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer Höhe der baulichen Anlage von 433 m ü. NN fest, was zwei Vollgeschosse ermöglichen würde. Im Bereich des Theodor-Schöpfer-Wegs, der über das Grundstück führt, ist ein Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht festgesetzt. Darüber hinaus besteht ein Leitungsrecht für den unter dem Gebäude verlaufenden städtischen Abwasser-Kanal. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Paprikastraße gelten der Bebauungsplan Heumaden-Süd (1970/54) im nördöstlichen Teil und der Bebauungsplan Pfennigäcker (1969/13) im südöstlichen Teil. Das ergibt sich aus einer Überlagerung der drei verschiedenen Bebauungspläne mit unterschiedlichen Geltungsbereichen.

Weiter gilt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Sillenbuch (2017/14). Er hat zum Ziel, für den gesamten Stadtbezirk Sillenbuch sowohl die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als auch von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros ausschließen zu können.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die stadtweit gültige Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart (2020/9) gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO, mit der die Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO eingeschränkt wird.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart (2008) weist den Planbereich als E-Zentrum mit örtlicher Bedeutung aus. Es dient insbesondere der reinen Nahversorgung. Der Erhalt dieses Zentrums ist vor dem Hintergrund einer angestrebten polyzentralen Nahversorgungsstruktur wichtig, da es vor allem auch weniger mobilen Menschen die Möglichkeit bietet, sich mit Waren des täglichen Bedarfs einzudecken. Großflächiger Einzelhandel über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept hier nicht zugelassen werden.

#### **5. Verfahren - Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung für dringend benötigten Wohnraum und „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“: Erhalt der Nahversorgung).
- Entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m<sup>2</sup> betragen. Dies gilt auch im Zusammenhang mit dem am 24. Juli 2018 aufgestellten Bebauungsplan Theodor-Schöpfer-Weg/Bockelstraße (Heu 65).
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorhanden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## **6. Vereinbarung zur Übernahme von Planungsleistungen und Durchführungsvertrag / Baugrundstück**

Die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten wurde in einem Vertrag, der Vereinbarung zur Übernahme von Planungskosten vom 20. November 2017 geregelt. Des Weiteren wurde am 18. Juli 2018 eine Grundvereinbarung zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) getroffen. Spätestens bis zum Satzungsbeschluss ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abzuschließen, der im Wesentlichen folgende Regelungen treffen wird:

- Durchführung der Baumaßnahme innerhalb bestimmter Fristen und der Sicherung der Durchführung;
- Begrünungsmaßnahmen und qualifizierte Freiflächengestaltung;
- Energiestandards und Energiesparmaßnahmen;
- Städtebauliche Vertragsbestimmungen über
  - a) Art und Maß der baulichen Nutzung,
  - b) Fassadengestaltung und Materialität,
  - c) Qualität der Erschließungsflächen.
- Konditionen nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM / s. auch Nr. 13)
- Verlegung Abwasserkanal

### Bildung des Baugrundstücks - Flächentausch:

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Grundstücksarrondierungen notwendig.

Hierbei soll eine von der Landeshauptstadt Stuttgart zu erwerbende Teilfläche des Flst. 2424/7 von ca. 27,5 m<sup>2</sup> künftig für öffentliche Stellplätze genutzt werden. Eine von der Landeshauptstadt Stuttgart zu veräußernde Teilfläche des Flst. 1950 von ca. 47,5 m<sup>2</sup> soll in Zukunft für private Stellplätze des Einzelhandelsbetriebs genutzt werden. Die weiter von der Landeshauptstadt Stuttgart zu veräußernde Teilfläche des Flst. 1950 von ca. 11,5 m<sup>2</sup> benötigt die Vorhabenträgerin, um die städtische Vorgabe zur Fassadenbegrünung zu erfüllen.

Für den Flächenerwerb und die Flächenabtretung wurden vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Vorhabenträgerin und der Landeshauptstadt Stuttgart (Liegenschaftsamt) entsprechende Verträge abgeschlossen. Der Flächenabtretungs- und Erwerbsplan wurde dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt.

## **7. Städtebauliche Ziele und planungsrechtliche Festsetzungen**

Das Bestandsgebäude soll durch eine Neubebauung ersetzt werden. In Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet soll das Grundstück mit dem geplanten Gebäude einer erweiterten Wohnnutzung und der Nahversorgung des Gebiets dienen. An der Sicherung eines zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes sowie der Schaffung neuen Wohnraums an diesem innerörtlichen Standort besteht ein öffentliches Interesse.

Die angestrebte Nachverdichtung entspricht den städtebaulichen Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung sowie dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und die Förderung innerstädtischen Wohnens können durch die Planung umgesetzt werden. Zudem erfüllt die geplante Neuansiedlung eines zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes die Ziele des Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Stuttgart, die zentralen Lagen der Stadtbezirke zu erhalten und zu stärken.

Das Vorhaben liegt an einem zentralen Kreuzungspunkt, ist vom öffentlichen Straßenraum aus gut sichtbar und übernimmt daher eine städtebaulich prägende Funktion. Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines intensiven städtebaulichen und architektonischen Abstimmungsprozesses. Aufgrund der engen Verhältnisse innerhalb des Grundstücks musste insbesondere eine Lösung zur Organisation des Marktes hinsichtlich seiner Flächenunterbringung, Parkierung und Anlieferung gefunden werden, die sich mit der Umgebung verträglich gestaltet. Der sich daraus ergebende Entwurf ist ein Kompromiss, der die komplexen Anforderungen an den Standort in hohem Maße erfüllt.

Das Projekt wurde auch dem Gestaltungsbeirat vorgestellt, der das Vorhaben mit wenigen Verbesserungsvorschlägen insgesamt positiv bewertet hat.

Es ist geplant, das Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss auszubilden, so dass an die bestehende Nachbarbebauung eine angepasste Höhenentwicklung erfolgt. Die oberen drei Geschosse sind für 19 Wohnungen auf einer Geschossfläche von ca. 1 600 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im Erdgeschoss wird ein Lebensmittelmarkt mit ca. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingerichtet. Das Gebäude soll aus ökologischen und gestalterischen Gründen im Bereich des Erdgeschosses mit einer Fassadenbegrünung versehen werden. Die Dachflächen werden teilweise intensiv, teilweise extensiv begrünt.

Die Parkierung für die Fahrzeuge der Bewohner und die Angestellten des Marktes erfolgt über eine Tiefgarage, die über die Stichstraße im Süden des Gebäudes mit einer Rampe erschlossen wird. In der Tiefgarage werden 22 Stellplätze über ein Parklift-System mit drei Ebenen untergebracht. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets sind 7 Kundenstellplätze, darunter ein baurechtlich notwendiger barrierefreier Stellplatz, und drei öffentliche Parkplätze als Ersatz für die entfallende öffentliche Parkierung im Osten vorgesehen. Die Fläche der drei öffentlichen Parkplätze soll im Rahmen eines Flächentausches in das Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart

übergehen (s. Nr. 6). Die als Gehweg für die Öffentlichkeit neu anzulegende Fläche auf dem Privatgrundstück soll über ein Gehrecht mit mindestens 2,00 m Breite zur Verfügung gestellt werden. Die Fläche der entfallenden Parkplätze vor dem Lebensmittelmarkt wird als Gehwegsfläche erweitert, so dass sich der neue Lebensmittelmarkt gegenüber den Plänen zum Aufstellungsbeschluss weiter in Richtung Osten ausdehnen kann und dennoch genügend Vorfläche und Gehwegbreite verbleiben.

Die Warenanlieferung des Lebensmittelmarktes befindet sich zwischen dem Markt und der Tiefgarageneinfahrt, etwa im Bereich der bisherigen Anlieferung. Dafür muss der anliefernde LKW rückwärts einfahren. Die entsprechenden Schleppkurven wurden geprüft.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9 a BauGB erlassenen Verordnung gebunden. Deshalb wird das konkrete Vorhaben „Wohn- und Geschäftshaus“ mit folgenden Nutzungen festgesetzt:

Untergeschoss: Tiefgarage, Keller-, Technikräume und die zugehörigen Nebenräume zur Hauptnutzung im Erdgeschoss.

Erdgeschoss: Einzelhandel/Lebensmittelmarkt mit folgenden Sortimenten: Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogeriewaren. Sonstige Waren dürfen als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

ab 1. Obergeschoss: Wohnungen

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung liegt mit einer GFZ von ca. 1,6 und einer GRZ von ca. 0,8 über den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet. Diese Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch diese Überschreitung nicht beeinträchtigt werden.

Städtebauliche Begründung und Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen im Zusammenhang mit der Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung auf die Umwelt:

#### *Schutzbau Mensch*

Es besteht ein öffentliches Interesse am Erhalt des Lebensmittelmarktes. Der zukünftige Betreiber benötigt eine Verkaufsfläche von ca. 650 m<sup>2</sup>, damit der Markt langfristig wirtschaftlich gesichert ist. Das Vorhaben entspricht dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Stuttgart. Des Weiteren wird in der Landeshauptstadt Stuttgart dringend Wohnraum benötigt. Die Belichtung und Belüftung ist gewährleistet.

#### *Schutzbau Klima*

Zum Ausgleich für das hohe Maß der baulichen Nutzung tragen Dachbegrünung und begrünte Fassaden geringfügig zur Regulierung des Mikroklimas bei. In unmittelbarer

Umgebung ist eine aufgelockerte Bebauung mit großzügigen Gartenanteilen vorhanden. Die auf dem Dach angebrachte Solaranlage trägt zu den Klimaschutzz Zielen des Landes Baden-Württemberg bei und entspricht den Anforderungen der Photovoltaikpflichtverordnung.

#### *Schutzwert Boden und Fläche*

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzwert Boden und Fläche zu erwarten. Dennoch werden, auch aus Gründen des Bodenschutzes, offene Beläge im Bereich der Stellplätze gefordert.

#### *Schutzwert Stadtbild*

Das Plangebiet befindet sich an einer städtebaulich exponierten Stelle. Folgerichtig wird der Lebensmittelmarkt mit Wohnungen auf ein städtebaulich verträgliches Maß aufgestockt. Um das Ziel zu erreichen, durch eine kompakte, wirtschaftlich und städtebaulich gewünschte Bebauung ein zukunftsfähiges und innerörtliches Nahversorgungsangebot sichern zu können, ist die Überschreitung der Orientierungswerte der BauNVO auf der verhältnismäßig kleinen, zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche erforderlich.

Der Neubau bildet drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss aus. Die Höhe orientiert sich damit an der Umgebungsbebauung und schafft einen Übergang zu den benachbarten Hochhäusern. Dort stehen Gebäude mit überwiegend zwei, aber auch mit 5 bis 10 Vollgeschossen. Im Hinblick auf eine zukünftige Nachverdichtung könnten weitere bauliche Ergänzungen der zweigeschossigen Gebäude in Erwägung gezogen werden.

Eine weitergehende Betrachtung der Schutzwerte findet sich im Kapitel Nr. 9 Umweltbelange.

#### 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

In Ergänzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur planungsrechtlichen Sicherung die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Baugrenze. Überschreitungen durch Dachüberstände, Fassadenelemente sowie Lüftungsschächte entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind aus gestalterischen sowie technisch notwendigen Gründen zulässig.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind 7 Stellplätze auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes und 3 Parkplätze für die Öffentlichkeit festgesetzt. Letztere dienen als Ersatz für die Parkplätze im nördlichen Bereich der Paprikastraße vor dem Lebensmittelmarkt, die im Zuge der Gehwegserweiterung zugunsten des Ladenvorberichts wegfallen.

Die Eigenart der näheren Umgebung (Paprikastraße 12 und 14) ist bestimmt durch eine geschlossene Bauweise. Diese hat sich aus dem Konzept einer Ladengruppe ergeben, die auf dem bis dahin noch ungeteilten Flurstück 2424 anfangs der 1970er Jahre geplant worden ist. Dieser Entwurfsgedanke wurde in die Planung des neuen Gebäudes Paprikastraße 10 aufgenommen.

Wo bisher direkt an der Grundstücksgrenze zur Paprikastraße 12 die Anlieferung für den bestehenden Lebensmittelmarkt Paprikastraße 10 stattfindet und im Theodor-Schöpfer-Weg ein Pflanzbeet angrenzt, sind nun die Tiefgarageneinfahrt und im Anschluss daran das notwendige Büro für den Lebensmittelmarkt vorgesehen. Das führt im Bereich des Erdgeschosses zu einer geschlossenen Bebauung, wobei auf die Fenster in der Außenwand des Gebäudes Paprikastraße 12 Rücksicht genommen wird. In den weiteren Geschossen werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten.

#### 7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Stellplätze für die Fahrzeuge der Nutzer des Gebäudes sind unterirdisch untergebracht (Tiefgarage). Dort sind auch Nebenanlagen als Nebenräume sowie Anlagen zur Energiespeicherung möglich. Oberirdische Stellplätze sind als Kundenstellplätze in den mit „St“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

#### 7.5 Geh- und Fahrrechte, Leitungsrecht

Die Wege auf der privaten Grundstücksfläche werden zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht belastet, damit diese für die Allgemeinheit genutzt werden können. Der Theodor-Schöpfer-Weg erhält wie bisher zusätzlich ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für Radfahrende sowie ein Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr und Rettungsdiensten. Des Weiteren wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Landeshauptstadt Stuttgart festgesetzt. Das bisher von West nach Ost auf dem Grundstück verlaufende Leitungsrecht entfällt aufgrund der Umlegung des bestehenden städtischen Abwasserkanals in den Theodor-Schöpfer-Weg.

#### 7.6 Nutzungsrechte

Unterbauung öffentliche Verkehrsfläche: Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die im Bebauungsplan als ga-u dargestellte Fläche im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Parkplätze), die Teil eines noch zu bildenden städtischen Straßengrundstücks ist, mit einer Lagerfläche für den Einzelhandelsbetrieb zu unterbauen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) regelt für diese Fläche ein entsprechendes Unterbaurecht in Form der Festsetzung unterirdischer Garagen (ga-u).

Dachüberstände öffentlicher Raum: Überschreitungen der Baugrenze bzw. der Grundstücksgrenze von Dachüberständen und Fassadenelementen entsprechend dem VEP sind zulässig. Die Dachüberstände ragen teilweise in den öffentlichen Raum hinein.

Sowohl für die Unterbauung als auch für die Dachüberstände außerhalb der Grundstücksgrenze ist ein Gestattungsvertrag mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) vor Baubeginn abzuschließen.

### **8. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen und weitere Verpflichtungen**

#### 8.1 Einfahrt/Ausfahrt

Der Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie der Anlieferung ist aus städtebaulichen und logistischen Gründen mit Ef/Af festgesetzt, damit durch ein- und

ausfahrende Fahrzeuge der Verkehr in der Paprikastraße möglichst wenig beeinträchtigt wird. Die städtebaulich prägnante Ansicht des Gebäudes mit dem Eingangsbereich des Lebensmittelladens soll nicht durch die Anlieferung oder Tiefgarageneinfahrt unterbrochen werden. Aufgrund der beengten Verhältnisse des öffentlichen Straßenraums muss die Anlieferung der Waren über rückwärtiges Einfahren erfolgen. Die Schleppkurven dafür wurden als ausreichend bemessen.

## 8.2 Pflanzverpflichtungen

Das Grundstück ist bereits heutzutage nahezu komplett versiegelt. Aufgrund der Flächenanforderungen an den neuen Lebensmittelmarkt kann im Rahmen der Neubebauung keine offene Bodenfläche dazugewonnen werden. Daher wird aus ökologischen Gründen alternativ eine standortgerechte und einheimische Begrünung am Gebäude verpflichtend im Durchführungsvertrag vorgesehen. Damit werden die Ziele verfolgt, den hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet abzumildern, ergänzende Habitate für Tierarten zu schaffen und die Absorption von Staub zu ermöglichen.

### *Baumpflanzung*

Auf der Fläche des öffentlichen Gehwegs an der Ecke der Paprikastraße 10, im Anschluss an die Stellplätze, ist zur Aufwertung des öffentlichen Raums und aus ökologischen Gründen ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Baum kann nur über ein Unterflursystem dauerhaft erhalten werden, da sich seine Wurzeln bis an die Tiefgaragenwand ausdehnen. Regelungen zur Bepflanzung und Unterhaltung werden im Durchführungsvertrag getroffen.

### *Dachbegrünung*

Aus mikroklimatischen, ökologischen sowie gestalterischen Gründen enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan eine extensive sowie eine intensive Dachbegrünung mit einer Substratauflagenhöhe von mindestens 12 cm bzw. 50 cm. Eine ergänzende Begrünung wird teilweise auf den umlaufenden Balkonen im ersten Obergeschoss und im zweiten Dachgeschoss umgesetzt. Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

### *Fassadenbegrünung*

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Außenflächen des Gebäudes im Bereich des Erdgeschosses mit standortgerechten, heimischen Rankern am Rankgerüst flächig begrünt. Im Atrium sollen Kletterpflanzen über eine Rankhilfe emporwachsen. Allerdings ist dies zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes laut Aussage der Unteren Baurechtsbehörde aus Brandschutzgründen nicht möglich. Sollten sich dazu die Vorschriften ändern, kann bei entsprechendem Nachweis einer funktionierenden Bewässerung und des Brandschutzes, bzw. auch einer Weiterentwicklung von Vorschriften, die angedachte Begrünung im Lichthof nachträglich umgesetzt werden. Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die Pflanzbeete sind jeweils auf privater Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich soll dafür ein Teil der öffentlichen Fläche des Gehwegs von der Landeshauptstadt Stuttgart an die Vorhabenträgerin veräußert werden. Die Bewässerung der Fassadenbegrünung wird über ein künstliches Bewässerungssystem gesichert, damit die Fassadenbegrünung dauerhaft erhalten bleibt. Das Bewässerungssystem zur Bewässerung der Fassadenbegrünung ist mit Niederschlagswasser zu speisen. Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

### 8.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Lärmschutz

Siehe 9.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.

## **9. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich i.S.v. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich ist.

### 9.1 Wesentliche Umweltauswirkungen

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist nahezu vollständig überbaut. Sie dient als Einzelhandelsstandort. Darüber hinaus wird die Fläche als Fußweg und für Stellplätze genutzt. Es ist mit entsprechenden, für den Siedlungsbereich typischen Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Die bisherigen Nutzungen werden um die Wohnnutzung erweitert. Es werden bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung in der Landschaft, Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erwartet.

### 9.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

#### *Wohnumfeld*

Das Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch Wohnbauflächen mit homogenen Siedlungsbereichen, umgeben von Grünanlagen und Freiflächen. Daneben finden sich Gemeinbedarfsflächen für die soziale Infrastruktur. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich die Grundschule Heumaden, eine städtische Tageseinrichtung für Kinder, die Gnadenkirche sowie die Grünanlage mit Spielplatz entlang des Theodor-Schöpfer-Wegs.

Der im Plangebiet vorhandene Lebensmittelmarkt hat eine wichtige Funktion im Hinblick auf die Nahversorgung im Wohnumfeld. Die Errichtung des neuen Marktes ermöglicht den Menschen in der Umgebung, weiterhin ihre Waren des täglichen Bedarfs einzukaufen, ohne dass lange Wege in Kauf genommen werden müssen.

Das Vorhaben trägt unwesentlich zur Veränderung des Wohnumfelds bei und wirkt sich nicht auf die erholungsrelevante Infrastruktur aus, so dass deren Nutzung nicht beeinträchtigt wird.

#### *Lärm Lebensmittelmarkt*

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben wurde eine Schall-Immissionsprognose (GN Bauphysik, 22. Juni 2023/18. Juni 2024) erstellt. Dabei wurden folgende Lärmquellen untersucht:

- Tiefgarage
- Ebenerdige Stellplätze
- Einkaufswagenbox
- Anlieferung

- Anlagentechnik

Laut Schall-Immissionsprognose sind folgende Lärmschutzmaßnahmen zu beachten:

- Die LKW-Anlieferungen sind auf den Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zu begrenzen.
- Ein eventuelles Garagentor und alle damit in Verbindung stehenden Komponenten sowie Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt und der Supermarkt-Anlieferung sind lärmarm nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszubilden.
- Anlagenkomponenten (RLT-Anlage, Kälteanlage, etc.) dürfen höchstens die in der Lärm-Immissionsprognose genannten maximal Schalleistungspegel aufweisen.
- Bei einer alternativen Aufstellung der RLT-Anlage und Positionierung der Außenluft- und Fortluftschächte müssen die Vorgaben nach TA Lärm überprüft und eingehalten werden.
- Auffällig hervortretende Einzeltöne sind bei allen Anlagenkomponenten (RLT-Anlage Supermarkt, Kälteanlage, Wärmepumpe Wohnen) zu vermeiden.
- Eine notwendige Körperschall-Entkoppelung zwischen dem Supermarkt und den Wohneinheiten wird bei der Auslegung des Schallschutzes im Gebäude berücksichtigt. Hierbei ist grundsätzlich der baurechtlich einzuhalten Norm-Trittschallpegel von unten nach oben gemäß DIN 4109-1 (Schallübertragung von besonders lauten Räumen zu darüberliegenden schutzbedürftigen Räumen) zu beachten und nachzuweisen. Aufgrund der i.d.R hohen Punkt- und Flächenlasten ist eine entsprechende Auslegung des Gesamtbodenaufbaus im Supermarkt durch die entsprechende Fachplaner zu beachten.

Des Weiteren besteht die Verpflichtung zur absorbierenden Verkleidung der Oberflächen im Anlieferbereich.

Die Vorgaben der TA-Lärm werden eingehalten, wenn in Bezug auf die genannten Schallquellen, die aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Die Vorhabenträgerin wird zur Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### *Verkehr*

Im Zusammenhang mit der Verkehrsuntersuchung für die aufgestellten Bebauungspläne VEP Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) und Theodor-Schöpfer-Weg/Bockelstraße (Heu 65) wurde eine projektbezogene Verkehrsprognose für das Bauvorhaben erstellt.

Daraus ergibt sich im Bereich von Heu 64 für die Wohnnutzung ein Tagesverkehrsaufkommen (Normalwerktag) von insgesamt 63 Kfz/24 h. Das Tagesverkehrsaufkommen für den bestehenden Lebensmittelmarkt wird mit 200 KfZ/24/h angesetzt. Für den Neubau des vergrößerten Lebensmittelmarktes wird ein Verkehrsaufkommen von zusätzlich 60 Kfz/24 h prognostiziert. Insgesamt ist also durch das Vorhaben gegenüber dem bisherigen Verkehrsaufkommen von 200 Kfz/24 h mit einem Zuwachs von 123 Kfz/24 h zu rechnen.

Es handelt sich bei der in Ansatz gebrachten Verkehrszunahme um eine Worst-Case-Betrachtung. Im Vergleich zum Bestand ergibt sich im Kundenverkehr eine Zunahme um zwei Zufahrten/h und eine Ausfahrt/h in der morgendlichen Spitzenstunde und um 4 Zufahrten/h und 3 Ausfahrten/h in der nachmittäglichen Spitzenstunde.

Die Planung führt weder zu einer relevanten Veränderung der Verkehrsinfrastruktur, noch zu Verlagerungen von Verkehrsströmen. Eine leistungsfähige Verkehrserschließung bei Umsetzung der Bebauungspläne Heu 64 und Heu 65 zum Prognosehorizont 2035 ist somit gegeben.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Gebietes des Lärm minderungsplanes. Die Lärmkarte Stuttgart zum Straßenverkehr 2017 stellt im Bereich der Paprikastraße 10 keine Daten dar. Insofern wird davon ausgegangen, dass der Verkehrslärm eher gering einzustufen ist und folgende Werte nicht überschritten werden:

- Tag-Abend-Nacht-Pegel über 24 h: > 50 - 55 dB(A)
- Nachtpegel: > 45 - 50 dB(A)

Schließlich ist davon auszugehen, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten sind.

### 9.3 Schutzwert Tiere, Pflanzen, Biodiversität

Der Biotopatlas trifft für das Plangebiet keine Aussage. Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden und keine Schutzgebiete ausgewiesen. Es ist anzunehmen, dass sich dort typische Tier- und Pflanzenarten für den Siedlungsbereich aufhalten. Aktuell gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten befinden.

Die am 19. Juli 2023 durchgeführte Habitatpotenzialanalyse ergab keine Hinweise auf eine aktuelle Habitatnutzung des Standortes durch artenschutzrechtlich relevante Arten (Vögel, Fledermäuse). Das liegt an den vielfältigen und intensiven Störwirkungen, die sich durch fortdauernden Betrieb des Gebäudes ergeben. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass sich noch vor dem Gebäudeabriß störungsunempfindliche Arten in den Gehölzen oder dem Fassadenbewuchs ansiedeln.

Deshalb wird dazu geraten, Abrissarbeiten außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Ungeachtet des fehlenden Erfordernisses von Ausgleichsmaßnahmen wird als Beitrag zum Erhalt der Biodiversität die Installation von zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und zwei Sperlingskästen sowie zwei Flachkästen für Fledermäuse am neuen Gebäude oder im räumlich-funktionalen Zusammenhang empfohlen. Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass eine nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz verbotsrelevante Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten vorhabenbezogen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Das Maßnahmenkonzept zur Vermeidung von Vogelschlag vom Juli 2021 hat einen konkreten Handlungsbedarf ergeben. Das geplante Gebäude weist für Vögel einige problematische Stellen auf. Durch den erhöhten Glasflächenanteil der Fassade ergeben sich für anfliegende Vögel erhöhte Kollisionsgefahren geringer bis mittlerer In-

tensität. Diese werden im Wesentlichen verursacht durch Spiegelung freier Flugstrecken sowie vermeintlich passierbaren transparenten Korridoren an verglasten Gebäudeecken. Durch den Einsatz von reflexionsarmem Glas kann das Mortalitätsrisiko mit hinreichender Wahrscheinlichkeit unter die Signifikanzschwelle (normativer Schwellenwert) gesenkt werden. Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Aufgrund des Neubauvorhabens müssen 4 Bäume entfernt werden, die auf dem privaten Baugrundstück stehen. Im Zuge der Neuplanung ist aus städtebaulichen Gründen und zum Ausgleich der zu entfernenden Bäume die Pflanzung eines neuen Baums auf öffentlicher Fläche festgesetzt. Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Am Siedlungsrand von Heumaden liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG Nr.: 24, Sillenbuch-Heumaden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entfaltet keine Fernwirkung, so dass eine Beeinträchtigung des LSG ausgeschlossen werden kann.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Maßnahmen im Sinne des Landschaftsplans sind für diesen Bereich nicht definiert.

Die geplante Dach- und Fassadenbegrünung verbleibender zu begrünender Bereiche soll einen Beitrag zum Erhalt siedlungstypischer Flora und Fauna leisten. Für die Begrünung sind daher geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Es ist davon auszugehen, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die Biodiversität zu erwarten sind.

#### 9.4 Schutzwert Boden und Fläche

Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung ist die Bodenqualität im Geltungsbereich laut Planungskarte Bodenqualität Stuttgart als fehlend (Qualitätsstufe: 0) eingestuft. Bei der Bilanzierung der Bodenindexpunkte auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzepts Stuttgart (BOKS) ist keine Änderung zu erwarten.

Das Plangebiet ist im Altlastenverzeichnis nicht als kontaminationsverdächtige Fläche dargestellt. Die multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern ergab keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Geltungsbereiches.

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzwert Boden und Fläche zu erwarten.

#### 9.5 Schutzwert Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart Bad-Cannstatt und -Berg und außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Im und um das Plangebiet herum befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Plangebiet ist mit einem mittleren Jahresniederschlag von 700 mm bis 750 mm zu rechnen. Laut

Karte Überflutungsgefährdung Starkregen kann es bei Starkregen im Osten des Gebäudes und im Westen im Bereich der Anlieferung zu Überflutungsausdehnungen von > 5 cm - 50 cm Tiefe kommen. Daher wird eine entsprechende bauliche Vorsorge zur Verhinderung des Wassereintritts bei Starkregen (z.B. Rückstausicherung) in das Gebäude empfohlen. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart M 1:10 000 ist im Vorhabensbereich mit einem Grundwasserstand von ca. 420 m ü. NN zu rechnen. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind. Beim Baugenehmigungsverfahren bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.

Eine Veränderung von Grundwasserströmen und der Grundwasserneubildungsrate sowie eine Zunahme von Verschmutzungen durch Schadstoffeinträge sind nicht zu erwarten. Offene Beläge und Dachbegrünung können zu einer geringfügigen Verbesserung des Wasserhaushalts führen.

Es wird davon ausgegangen, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

### 9.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Klimaanalysekarte stellt das Plangebiet als Stadtrandklimatop dar. Es befindet sich zwischen zwei kleineren Kaltluftproduktionsbereichen: nächtliche Kalt- und Frischluftproduktion auf Freiflächen im Bereich der Grünanlage des Theodor-Schöpfer-Wegs und der privaten Grünfläche des Grundstücks Paprikastraße 28. Bei mäßiger Durchlüftung erfolgt der Luftaustausch von Südwest nach Nordost. Im Klimaatlaskarte wird das Plangebiet als bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion ausgewiesen.

Die nach der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV) gesetzlich gelgenden Grenzwerte für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2) werden eingehalten.

Das Vorhaben generiert mehr Verkehr (s. Nr. 9.2). Die Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Heu 64 prognostiziert einen Zuwachs von 123 Kfz/24 h. Aufgrund zunehmend besserer Motoren und Abgastechnik, Verbesserung der Kraftstoffqualität sowie dem Umstieg auf Elektrofahrzeuge wird davon ausgegangen, dass sich die durch den zusätzlichen Straßenverkehr verursachten Emissionen nur wenig auf das Schutzgut Klima und Luft auswirken.

Die Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse gegenüber der bisherigen Situation in den angrenzenden Bereichen ist unwesentlich. Die vom Amt für Stadtplanung und Wohnen angefertigte Simulation des Sonnenverlaufs zeigt für die Tage der Sonnenwende, dass lediglich am 21. Juni in den Morgenstunden zwischen 6 Uhr und 8 Uhr der Schatten des Neubaus auf die Südost- und Nordostfassade des Gebäudes Paprikastraße 12 fällt. Am 21. Dezember wirft aufgrund der tiefer stehenden Sonne das 10-geschossige Wohngebäude Paprikastraße 28A/28B seinen Schatten im Laufe des Tages über die Gebäude Paprikastraße 10 bis 14 sowie

Pfennigäcker 17 und 19. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ eingehalten wird. Sie besagt, dass eine ausreichende Beleuchtung in den Wintermonaten sichergestellt wird, wenn in mindestens einem Aufenthaltsraum die Besonnungsdauer am 17. Januar wenigstens eine Stunde beträgt. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene. Zusätzlich ist auch die DIN EN 17073 „Tageslicht in Gebäuden“ zu berücksichtigen.

Die geplante Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Baumpflanzung können sich positiv auf die Luftqualität auswirken.

Es wird davon ausgegangen, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzbau Klima und Luft zu erwarten sind.

#### 9.7 Schutzbau Landschaft und Erholung in der Landschaft

Die Landschaft, das Stadtbild und die erholungsrelevante Infrastruktur werden durch die Planung nicht wesentlich verändert. Somit wird die Nutzung bestehender erholungsrelevanter Infrastruktur nicht beeinträchtigt.

#### 9.8 Schutzbau Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmäler vorhanden.

Durch den Bebauungsplan sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzbau Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Güter zu erwarten.

#### 9.9 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Umwelt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### 9.10 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Nach den Vorgaben des Amtes für Umweltschutz ist das Gebäude mindestens so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Qp um mindestens 20 % gegenüber den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes um 30 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten. Die Vorhabenträgerin soll bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vorlegen, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude den o. g. Anforderungen entspricht. Entsprechende Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

Regelungen zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Der Hausmüll und sonstige Abfälle sind entsprechend den Vorschriften der Abfallwirtschaft zu entsorgen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

Das Plangebiet liegt außerhalb der vom Regierungspräsidium Stuttgart festgestellten Konsultationsabstände für Störfallbetriebe.

## 9.11 Gutachten

- Schall-Immissionsprognose der GN Bauphysik, 22. Juni 2023/18.Juni 2024  
Die in der Schall-Immissionsprognose angegebenen Schallleistungen sind zu berücksichtigen (s. Nr. 8.3)
- Verkehrsuntersuchung BS Ingenieure, Mai 2021  
Die Untersuchung zu den verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens hat ergeben, dass unter den Prämissen des Prognosehorizonts 2035 mit einem zusätzlichen Tagesverkehrsaufkommen von rd. 123 Kfz/24 h zu rechnen ist.
- Luftbildauswertung Kampfmittelbeseitigung RP Stuttgart, 29. März 2018  
Es bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes.
- Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse GÖG, 19. Juli 2023  
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  
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  
Die Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse gegenüber der bisherigen Situation in den angrenzenden Bereichen ist unwesentlich.
- Rechtliche Bewertung zur Einhaltung der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung, 10. Juli 2023

## **10. Erschließung des Grundstücks**

Das Grundstück Paprikastraße 10 ist im nord- und südöstlichen Bereich über die Paprikastraße erschlossen. Im Nordwesten ist das Grundstück fußläufig und mit dem Fahrrad über den Theodor-Schöpfer-Weg erreichbar. Der Eingang für die Wohnungen befindet sich dort, während der Eingang zum Lebensmittelmarkt im Nordosten der Paprikastraße angeordnet ist. Im Südosten befinden sich die Tiefgarageneinfahrt sowie die Warenanlieferung. Dort werden außerdem 7 Stellplätze, einschließlich eines barrierefreien Stellplatzes auf dem Baugrundstück und drei öffentliche Parkplätze angelegt. Die Fahrradstellplätze sind am Theodor-Schöpfer-Weg im Bereich des baulichen Versatzes zwischen dem Lebensmittelmarkt und dem Gebäude Paprikastraße 12 untergebracht. Die Begehbarkeit und Befahrbarkeit des Theodor-Schöpfer-Wegs zugunsten von Fahrradfahrenden sowie von Rettungsfahrzeugen ist über ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Die Feuerwehraufstellflächen sind teilweise auf öffentlicher Fläche und teilweise auf dem Theodor-Schöpfer-Weg auf privater Fläche mit Zustimmung der Eigentümer gesichert.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit leitungsgebundenen Energien und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung ist gesichert.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes ist über die vorhandenen Kanäle in der Paprikastraße gesichert. Die Kanäle sind zur Ableitung des Mischwassers ausreichend dimensioniert. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle zum Klärwerk Mühlhausen geleitet. Eine weitere Überbauung des quer durch das Grundstück verlaufenden Kanals ist nicht gestattet. Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens wird dieser Kanal deshalb in den Bereich des Theodor-Schöpfer-Wegs umgelegt. Die Sicherung des Kanals erfolgt über ein Leitungsrecht.

Die Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation wird durch die Kombination von extensiv und intensiv begrünten Dächern und Sickerbelägen vermindert.

Das Entsorgungskonzept der Vorhabenträgerin sieht für das gesamte Plangebiet eine Unterbringung von Müllstandplätzen in einem eingehausten Bereich neben der Anlieferung vor. Eine Fläche für die Unterbringung des Bio- und Kunststoffabfalls befindet sich in der Tiefgarage. Die Müllentsorgung erfolgt über die Paprikastraße (Sackgasse). Die Bereitstellungsflächen der Abfall- und Wertstoffbehälter für den Tag der Abholung sind gemäß Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart und unter Berücksichtigung der Richtlinie der VDI-2160 einzurichten. Die Abholungs- und Bereitstellungsflächen sind im VEP, rechts der Mülleinhausung dargestellt.

Die Vorhabenträgerin plant, die Wärme- und Stromversorgung des Gebäudes auf Basis eines innovativen Gesamtkonzeptes unter Nutzung eines hohen Anteils an erneuerbaren Energien zu realisieren. Insbesondere sollen dabei die eingesetzten Energiequellen Photovoltaik integriert und der produzierte Strom genutzt und gespeichert werden. Das Gebäude wird mindestens im KfW 55 Standard errichtet, d.h. mit einer hochwertigen Gebäudehülle, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und Fußbodenheizung ausgestattet.

## **12. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell**

Aufgrund der Wohnnutzung findet das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Anwendung. Es gelten die Konditionen gemäß GRDrs. 13/2004 mit Anpassungen vom 4. April 2017 (GRDrs 1018/2016). Gemäß SIM sind 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen als geförderter Wohnungsbau unter Beachtung städtebaulicher und grünordnerischer Qualitätsstandards zu entwickeln.

Die Vorhabenträgerin wird im 2. OG auf einer Fläche von ca. 98 m<sup>2</sup> eine Sozialmietwohnung (SMW) errichten. Die Wohneinheit unterliegt einer Bindungsdauer.

## **13. Flächenbilanz/Kennwerte**

Geltungsbereich	1 685 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße vor Flächentausch	1 325 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>
Fläche Gehrecht für die Allgemeinheit	ca. 100 m <sup>2</sup>
Nutzung	Wohn- und Geschäftshaus
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,8
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 1,6

Verkaufsfläche	ca. 650 m <sup>2</sup>
Vollgeschosse	III + Dach
Anzahl der Wohnungen	ca. 19
Geförderte Wohnungen nach SIM (SMW)	1
Stellplätze in Tiefgarage	ca. 22
Fahrradabstellplätze in Tiefgarage	ca. 26
Kundenstellplätze oberirdisch	7
Kundenfahrradabstellplätze	ca. 13
Öffentliche Parkplätze	3
Anteil Begrünung (Fassade/Dach)	ca. 30%

Amt für Stadtplanung und Wohnen Stuttgart,  
26. Februar 2024/24. Oktober 2024

Thorsten Donn  
Amtsleiter