

Stuttgart, 27.03.2024

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

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	16.04.2024
Bezirksbeirat Sillenbuch	Beratung	öffentlich	17.04.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	23.04.2024

Beschlussantrag

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) im Stadtbezirk Sillenbuch vom 26. Februar 2024 mit Begründung gleichen Datums sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

Kurzfassung der Begründung

Derzeit ist das Grundstück Paprikastraße 10 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 (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 den darüber liegenden Geschossen Raum für 19 Wohnungen auf ca. 1 762 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 beteiligt. Die dabei vorgebrachten Belange sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in den Anlagen 7 und 8 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 9 dargestellt. Die vorgebrachten Belange wurden teilweise berücksichtigt und in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

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 Entwurf zum Durchführungsvertrag mit den SIM-Konditionen, der vor dem Satzungsbeschluss zu unterzeichnen ist, liegt der Sitzungsvorlage bei.

Klimarelevanz

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

Finanzielle Auswirkungen

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:

OB/82, SOS, WFB, T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

- Keine -

Erledigte Anfragen/Anträge:

- Keine -

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Verkleinerung) vom 26. Februar 2024
3. Textteil zum Bebauungsplanentwurf vom 26. Februar 2024
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 26. Februar 2024
5. Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Dachaufsicht, Ansichten, Schnitte, Freiflächengestaltungsplan) vom 20. September 2023
6. Entwurf des Durchführungsvertrags nach § 12 Abs. 1 BauGB vom 26. Februar 2024
7. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
8. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
9. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

.....
SW Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag

- 1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**
- 2. Verfahrensablauf**
 - 2.1. Vorberatung
 - 2.2. Aufstellungsbeschluss
 - 2.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 - 2.4. 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. 1 762 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 Riedenbergl/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 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 9 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.

2.4 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 aufgrund der Komplexität des Vorhabens 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 Baurechtsamt 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 wird gem. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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 muss 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 darüber liegenden 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 aktuellem Kenntnisstand sind keine Maßnahmen erforderlich

Schall-Immissionsprognose, GN Bauphysik vom 22. Juni 2023

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.

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

Es werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen öffentlich ausgelegt und im Internet zur Verfügung gestellt:

- Schall-Immissionsprognose, GN Bauphysik vom 22. Juni 2023
- 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, Stadtklima, Altlasten/Schadensfälle, Abwasserbeseitigung)
- Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg vom 1. Februar 2018 (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 Rücksprüngen, 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 wird 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 werden 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 werden 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 seitens der Stadt. Eine abschließende Aussage zu den finanziellen Auswirkungen wird mit dem Satzungsbeschluss erfolgen.

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 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 Mietpreisbindungsdauer von ... Jahren (Anlage SW, 0.3).