

Stuttgart,

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Schozacher / Sontheimer Straße - Lebensmittelmarkt
im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 231)**

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, ohne Anregungen

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nichtöffentlich öffentlich	- -

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Schozacher / Sontheimer Straße – Lebensmittelmarkt – im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 231) in der Fassung vom 15. Januar 2003, wird nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 21. April 2004.

Kurzfassung der Begründung

Am 17. Dezember 2002 wurde der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schozacher / Sontheimer Straße vom Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart gefasst.

Am 20. Mai 2003 wurde das Bauvorhaben für den Lebensmittelmarkt nach § 33 (2) BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung) genehmigt. Das Bauvorhaben wurde zum 30. Januar 2004 fertiggestellt.

Am 6. Juli 2004 wurde die öffentliche Auslegung vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen und am 15. Juli 2004 im Amtsblatt bekanntgemacht. Die Planentwürfe wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23. Juli 2004 bis 23. August 2004 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 3 Abs. 2 von der Auslegung unterrichtet.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind von Bürgern keine Anregungen, von den Trägern öffentlicher Belange nur positive Stellungnahmen eingegangen.

Mit dem Satzungsbeschluss kann das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die unmittelbaren Kosten wurden entsprechend dem abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag vom Vorhabenträger übernommen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Begründung zum Bebauungsplan vom 21. April 2004

Lage und Größe :

Der Geltungsbereich mit den Flurstücksnummern 1518 + 1519 liegt im östlichen Teil von Zuffenhausen, im Zentrum des Stadtteils Rot.

Es wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

Ostseite:	Flst. Nr.: 1713	Sontheimer Straße
Südseite:	Flst. Nr.: 1523/1	Haldenrainstraße 75
Westseite:	Flst. Nr.: 1500/3	Schozacher Straße
Nordseite:	Flst. Nr.: 1517	Sontheimer Straße 6

Die Größe des Grundstückes beträgt 3134 m².

Grund für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Die Bauherrin beabsichtigt die Wohngebäude Sontheimer Straße 10 und 14 durch einen eingeschossigen Zwischenbau zu ergänzen und dort, wie auch in den Erdgeschossen der beiden neuen Wohngebäuden, einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Die Wohngebäude wurden am 16. Mai 2002 auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt und genehmigt.

Allerdings war das neue Vorhaben (Lebensmittelmarkt) nach dem geltenden Planungsrecht nicht genehmigungsfähig. Mit dem Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauBG, einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und einer Vorprüfung der Umweltbelange nach § 3c UVPG ist die rechtliche Voraussetzung für eine Genehmigung nach § 33 (2) BauBG (Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung) erreicht worden. Die Genehmigung wurde am 20.05.2003 erteilt.

Geltendes Recht, andere Planungen :

Im Flächennutzungsplan 2010 ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Außerdem ist der Bereich als Lage mit örtlicher Bedeutung (D – Zentrum) gekennzeichnet. Der formell nichtige Bebauungsplan 1950/54 war Grundlage für die Erschließung und Bebauung des Gebiets zwischen Schozacher Straße und Sontheimer Straße.

Andere Rechtsvorschriften wie die Satzung über Vergnügungsstätten und andere (1989/4) gelten weiterhin.

Genehmigtes Vorhaben:

Die fertiggestellten Wohngebäude Sontheimer Straße 10 und 14 entsprechen in ihrer Kubatur und räumlicher Anordnung weitgehend der bisher dort vorhandenen vierteiligen Gebäudegruppe, von der zwei Gebäude den Neubauten weichen mussten.

Abweichend zu den Vorgängerbauten, die sechsgeschossig mit Satteldach ausgebildet waren, wurden die Neubauten zwar ebenfalls sechsgeschossig aber mit darüber liegendem allseitig zurückgesetzten Dachgeschoss und Flachdach errichtet. Anstelle der ehemaligen 1- bis 2- Zimmer-Wohnungen wurden jetzt überwiegend 3- und 4- Zimmer-Wohnungen erstellt. Es handelt sich weiterhin um Mietwohnungen. Der Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss verbindet die beiden Baukörper.

Planerische Konzeption:

Vorerst waren die Erdgeschosszonen der Bebauung, wie im ehemalige Bestand, für kleinere Läden und Dienstleistung vorgesehen. Jetzt ist das Erdgeschoss einschließlich der Fläche zwischen den Gebäuden komplett mit ca. 1220 m² Geschossfläche (davon ca. 940 m² Verkaufsfläche) genutzt.

Die Größenordnung liegt in diesem Fall im Rahmen des § 11 (3) BauNVO, da mit der vorgesehenen Fläche Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsbereiche in Zuffenhäusern und überörtliche Auswirkungen weder vorliegen noch erwartet werden.

Im Gegenteil: Hier trägt ein Supermarkt in integrierter Lage zur Stärkung des Zentrums des Stadtteils Rot bei.

Verkehr:

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt wie bisher über die Schozacher Straße und die Sontheimer Straße. Die erforderlichen Stellplätze gemäß VwV-Stellplätze wurden in der Tiefgarage untergebracht. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage liegt an der Schozacher Straße. Für die LKW-Anlieferung wird von der Sontheimer Straße aus angefahren und über die Schozacher Straße abgefahren.

Sozialverträglichkeit, Infrastruktur:

Der städtebauliche Rahmenplan vom Februar 2002, der im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen im Stuttgart-Rot zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt“ erarbeitet wurde, sieht in diesem Bereich auf Grund seiner Lage und günstigen Verkehrsanbindung das „Lineare Zentrum“ von Rot vor. Die Untersuchung macht deutlich, dass in diesem Bereich in Folge der wenigen Fachgeschäfte und des fehlenden Lebensmittelmarktes die gewünschte Funktion noch nicht erfüllt wird. In diesem Bereich von Stuttgart-Rot wird ein starker Bedarf an zukunftsfähiger Einzelhandelsnutzung festgestellt. Das geplante Vorhaben wird deshalb einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Situation leisten.

Umweltbelange:

Da der geplante Lebensmittelmarkt über mehr als 1200 m² Geschossfläche verfügt, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Nr. 18.8 der Liste der umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben durchzuführen. Diese Vorprüfung hat ergeben, dass eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für das Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich ist, da die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt als nicht erheblich einzustufen sind.

Der Standort liegt in der Außenzone des Quellenschutzgebiets Stuttgart (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart–Bad Canstatt und Stuttgart–Berg vom 11. Juni 2002). Um die Außenzone zu schützen, sind gemäß § 3 der Heilquellen–Verordnung nur Handlungen zulässig, die eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaft nicht besorgen lassen.

Das Vorhaben erfordert unter anderem die Inanspruchnahme bisheriger Frei- und Vegetationsflächen. Im Rahmen der Planung ist die Begrünung von Freiflächen – auch Dachflächen vorgesehen. Die überschlägige Bewertung (Ausgangszustand; genehmigte Planung; vorgelegte veränderte Planung) hat ergeben, dass die veränderte Planung – unter den Aspekten des Arten- und Biotopschutzes – dem Ausgangszustand in etwa entspricht und insofern zusätzliche (über die beabsichtigten Maßnahmen hinausgehend) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die Festsetzungen zur Begrünung der Freifläche sowie zur Dachbegrünung dienen dem Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Kosten und Finanzierung :

Der Landeshauptstadt Stuttgart entstehen durch die Planung und Realisierung des Vorhabens keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt die Verfahrenskosten.

Vertragliche Regelungen :

In einem öffentlich–rechtlichen Durchführungsvertrag sind im wesentlichen Regelungen über

- Die Kosten des Verfahrens
- Die Durchführung der Baumaßnahme innerhalb bestimmter Fristen
- Begrünung/Freiflächengestaltung
- Ausgleichsmaßnahmen

getroffen.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 21. April 2004

gez.

In Vertretung

Wißler

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor