

Stuttgart, 30.10.2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften Einzelhandel Mittenfeldstraße
im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 243)
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO
mit Anregungen gem. § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	28.11.2017 30.11.2017

Beschlussantrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Einzelhandel Mittenfeldstraße im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 243) wird in der Fassung vom 24. Oktober 2016 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan vom 24. Oktober 2016/22. August 2017.

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

Es wird festgestellt, dass die Einwendungen der beteiligten Öffentlichkeit nicht berücksichtigt werden können.

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Giebel. Es grenzt östlich an den Kreuzungsbereich von Mittenfeldstraße und Giebelstraße und besteht im Wesentlichen aus dem dreieckförmigen privaten Flurstück 8045 (Mittenfeldstraße 64). Darüber hinaus werden angrenzende Teilflächen der städtischen Flurstücke 8047 und 8139 in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen, so dass dieser insgesamt eine Fläche von ca. 3.048 m² umfasst.

Die Einbeziehung dieser angrenzenden Teilflächen in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte mit dem Auslegungsbeschluss am 21. März 2017, um so erforderliche Festsetzungen u. a. zu grünordnerischen Aspekten (Erhalt bzw. Neupflanzung von Bäumen, Festsetzung von CEF-Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs) sowie zur Sicherung der Erschließung treffen zu können.

Der seit mehreren Jahren brachliegende Bereich, auf dem zuletzt ein Getränkemarkt ansässig war, bildet eines der wenigen, auch kurzfristig verfügbaren Flächenpotenziale in zentraler Lage des Stadtteils Giebel. Er soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Firma Aldi GmbH & Co. KG als Vorhabenträger plant die Realisierung eines Nahversorgungsmarktes in Form eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 870 m² und einer Geschossfläche von maximal 1.405 m² auf dem Areal. Städtebauliches Ziel ist es, durch die Ansiedlung des Marktes die derzeit lückenhafte Nahversorgungssituation im Stadtteil zu verbessern. Durch seine Lage in kurzer fußläufiger Entfernung zu dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellten E-Zentrum um den Ernst-Reuter-Platz trägt der neue Lebensmittelmarkt insgesamt zu einer Aufwertung und Stärkung dieses zentralen Bereichs von Giebel bei.

Da auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 1977/29 Mittenfeld-/Giebelstraße Weilimdorf das Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig ist, wird die Aufstellung des Bebauungsplans Einzelhandel Mittenfeldstraße erforderlich. Die Firma Aldi GmbH & Co. KG hat daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 28. Juli 2015 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Einzelhandel Mittenfeldstraße im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 243) beschlossen. Im Anschluss wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der im Bezirksrathaus Weilimdorf durchgeführt wurde. Hieran nahmen sechs Bürgerinnen und Bürger teil. Die bei dem Erörterungstermin vorgebrachten Themen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung hierzu in der Anlage 10 zusammengestellt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 21. März 2017 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, der Begründung mit Umweltbericht, des Vorhaben- und Erschließungsplans, des Durchführungsvertrags sowie der weiteren wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte zwischen dem 7. April und dem 12. Mai 2017. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens eines Beteiligten Belange vorgebracht. Diese können jedoch nicht berücksichtigt werden und sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 11 dargestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die dabei vorgebrachten Belange sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in den Anlagen 7 und 8 dargestellt.

Parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden die betroffenen Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Die dabei vorgebrachten Belange sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 9 dargestellt. Es wurden keine erheblichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

Redaktionelle Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan unter Ziffer 3.6. (Geltendes Planungsrecht und andere Planungen) Ergänzungen zum Thema Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan vorgenommen. Unter Ziffer 4.3. (Erschließung) wurden ergänzende Aussagen u. a. zu einer Gehwegüberfahrt an der Mittenfeldstraße getroffen. Zur Art der Nutzung wurden unter Ziffer 5.1. die Gründe für die Wahl der Gebietsart weiter ausgeführt sowie die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der A- bis E-Zentren konkretisiert. Aussagen zur Fassadenbegrünung wurden unter Ziffer 5.6. (Grünordnerische Maßnahmen/CEF-Maßnahmen) ergänzt. Zu umweltrelevanten Themen wurden an einzelnen Stellen Angaben klargestellt ebenso wie zu einzelnen Orts- bzw. Raumbezeichnungen, ohne dass sich dabei inhaltliche Änderungen ergeben hätten.

Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da die Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen, zu keinen inhaltlichen Veränderungen der Planung führen und lediglich redaktionellen Charakter haben.

Anregungen aus UTA und Bezirksbeirat Weilimdorf im Rahmen des Auslegungsbeschlusses

Im Rahmen des Auslegungsbeschlusses wurde im UTA am 21. März 2017 bzw. im Bezirksbeirat Weilimdorf am 15. März 2017 zu den Themen Verkehr (Gehwegüberfahrt im Bereich der Mittenfeldstraße) und Fassadenbegrünung Anregungen vorgebracht. Im weiteren Verlauf hat die Verwaltung diese Anregungen mit nachfolgenden Ergebnissen geprüft.

Verkehr (Gehwegüberfahrt im Bereich der Mittenfeldstraße):

Kunden, die aus dem nördlichen Teil des Stadtteils Giebel den Nahversorgungsmarkt besuchen wollen, aber auch alle anderen dortigen Fußgänger, insbesondere auch Kinder, müssen die Mittenfeldstraße im Bereich der Kreuzung mit der Giebelstraße queren. In einer verkehrlichen Erhebung, die im Juni 2017 durchgeführt wurde, wurde die Zahl der Fußgänger und Fahrzeuge an dieser Stelle ermittelt. Auf Grundlage der ermittelten Zahlen wären nach Empfehlung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) Maßnahmen für eine Verbesserung der Querung nicht zwingend erforderlich. Aufgrund von Anregungen aus den Reihen der politischen Gremien bzw. von Trägern öffentlicher Belange soll im Zuge ohnehin notwendiger baulicher Anpassungsarbeiten im Bereich der Mittenfeldstraße dennoch die Möglichkeit für die Realisierung einer sog. Gehwegüberfahrt erörtert werden. Diese könnte für Autofahrer den Wechsel von einer Tempo-40-Straße (Giebelstraße) in eine Tempo-30-Straße (Mittenfeldstraße) verdeutlichen und somit für Fußgänger ein Angebot für eine erleichterte Querung darstellen.

Da sich diese Querung außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet, sind hierfür gesonderte Abstimmungen und Regelungen bzgl. Ausführung und Finanzierung im Zuge der weiteren Planungen bzgl. der Tiefbaumaßnahmen erforderlich.

Fassadenbegrünung:

In der UTA-Sitzung am 21. März 2017 wurde angeregt, die Möglichkeiten für eine Fassadenbegrünung an dem Einzelhandelsgebäude zu prüfen. Im Anschluss an die Sitzung hat der Vorhabenträger wie bereits im Rahmen früherer Abstimmungen darauf hingewiesen, dass eine Fassadenbegrünung grundsätzlich bei der Planung und Realisierung eines Lebensmittelmarktes aus hygienischen Gründen auszuschließen ist.

Darüber hinaus wäre eine Fassadenbegrünung auch aus planerisch-architektonischer Sicht beispielsweise an der Südseite des Gebäudes entlang der Giebelstraße nur schwierig möglich. Aufgrund der ohnehin begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche auf dem verhältnismäßig kleinen Grundstück handelt es sich in diesem Bereich um ein grenzständiges Gebäude, das direkt an die Gehweghinterkante anschließt. Eine funktionsfördernde Fassadenbegrünung mit entsprechendem Entwicklungspotenzial würde einen Pflanzstreifen mit Erdanschluss in einer Breite von ca. 50 cm erfordern, für den im konkreten Fall keine Flächen zur Verfügung stehen würden. Entlang der Gebäudeostseite ist im Vorhaben- und Erschließungsplan zudem eine Begrünung mit standorttypischen Gehölzen zur Eingrünung vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten) sowie die anfallenden projektbezogenen Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Eine Vereinbarung zur Übernahme von Planungskosten wurde abgeschlossen. Für weitergehende Informationen zu den finanziellen Auswirkungen wird auf die ausführliche Begründung (Anlage 1) verwiesen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan
4. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan
5. Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Dachaufsicht, Freiflächengestaltungsplan, Schnitt, Ansichten)
6. Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB (ohne Anlagen)
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 Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB
10. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
11. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

SW. Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung

Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Städtebauliches Konzept
3. Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren
4. Umweltbelange
5. Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag
6. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil
7. Flächenbilanz

1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Am 28. Juli 2015 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Einzelhandel Mittenfeldstraße im Stadtbezirk Weilimdorf (GRDRs 299/2015) beschlossen. Der Bezirksbeirat Weilimdorf hat am 22. Juli 2015 der GRDRs 299/2015 und damit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt.

Auslegungsbeschluss/Beteiligung der Öffentlichkeit

Mit dem Amtsblatt Nr. 38 vom 17. September 2015 wurde die Öffentlichkeit über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans informiert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 18. September 2015 bis zum 19. Oktober 2015 zur öffentlichen Einsichtnahme im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksrathaus Weilimdorf ausgelegt wurden. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der am 7. Oktober 2015 im Bezirksrathaus Weilimdorf durchgeführt wurde. Hieran nahmen sechs Bürgerinnen und Bürger teil. Die bei dem Erörterungstermin vorgebrachten Themen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung hierzu in der Anlage 10 zusammengestellt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 21. März 2017 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen (GRDRs 92/2017). Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, der Begründung mit Umweltbericht, des Vorhaben- und Erschließungsplans, des Durchführungsvertrags sowie der weiteren wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte zwischen dem 7. April und dem 12. Mai 2017 (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 am 30. März 2017). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens eines Beteiligten Belange vorgebracht. Diese können jedoch nicht berücksichtigt werden und sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 11 dargestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. So wurden mit Schreiben vom 7. September 2015 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung bis zum

19. Oktober 2015 gebeten (§ 4 Abs. 1 BauGB). Am 28. April 2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum zweiten Mal im Bebauungsverfahren beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die von den Behörden und sonstigen Trägern vorgebrachten Belange sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in den Anlagen 7 und 8 dargestellt.

Parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden die betroffenen Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Die dabei vorgebrachten Belange sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 9 dargestellt. Es wurden keine erheblichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

2. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet im Stadtteil Giebel, das östlich an den Kreuzungsbereich von Mittenfeldstraße und Giebelstraße angrenzt, ist durch seine integrierte Lage inmitten des Wohnschwerpunkts Giebel, seine gute Anbindung an den ÖPNV sowie seine kurzfristige Flächenverfügbarkeit gekennzeichnet. Aufgrund seiner Lage im Umfeld um den Ernst-Reuter-Platz ist der Standort aus städtebaulicher Sicht besonders für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet, um so die derzeit unzureichende Nahversorgungssituation in Giebel und den angrenzenden Stadtteilen Bergheim und Wolfbusch verbessern zu können.

Durch den geplanten Nahversorgungsmarkt in Form eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 870 m² und einer Geschossfläche von maximal 1.405 m² sollen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen sinnvoll ergänzt werden. So wird der Bereich um den Ernst-Reuter-Platz in seiner Funktion als Stadtteil- und Nachbarschaftszentrum durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes gestärkt. Gleichzeitig erfährt das Gesamtumfeld um den neuen Lebensmittelmarkt, das derzeit durch den Leerstand des alten Getränkemarktes geprägt ist, eine deutliche Aufwertung. Insgesamt wird ein Beitrag zur Stärkung der Rolle des Stadtteils als attraktiver Wohnstandort geleistet.

Durch seine Position an einem der zentralen Kreuzungspunkte in Giebel kommt dem Standort eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Ein Neubau an dieser exponierten Stelle wird aus verschiedenen Blickrichtungen im Stadtteil gut sichtbar sein. Planerisches Ziel ist daher die Realisierung eines aus architektonischer Sicht hochwertigen Gebäudes, das der innerörtlichen Lage angemessen ist und das sich hinsichtlich Form und Materialität von einem konventionellen Einzelhandelsgebäude vergleichbarer Betriebsart deutlich unterscheidet. Die städtebauliche Positionierung des Gebäudes, die Schaffung neuer räumlich wirksamer Kanten sowie die Orientierung der Gebäudehöhen an der Nachbarbebauung sind wichtige zu berücksichtigende, stadträumlich relevante Parameter. Es wird eine städtebauliche Dichte angestrebt, die der Lage im Zentrumsbereich des Stadtteils angemessen ist.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes (Ergebnisse der Umweltprüfung) sind in der Begründung mit Umweltbericht gem. § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt. Für weitergehende Informationen wird auf diese verwiesen (Anlage 4).

3. Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Begründung mit Umweltbericht, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag liegen folgende wesentliche, umweltbezogene Gutachten und Stellungnahmen zu den Schutzgütern Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere/Pflanzen/Biodiversität, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft/Landschaftsbild/Ortsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor:

Umweltbezogene Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung Neubau Aldi-Filiale in Stuttgart-Weilimdorf inkl. ergänzender Stellungnahme mit Aussagen zu Auswirkungen des Verkehrs- und des Gewerbelärms, BS Ingenieure, 4. April 2014 bzw. 1. Juni 2016 (unter Anwendung der DIN 18005, TA Lärm, DIN 4109)
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstraße 64, Gebäudeabriss und Gehölzrodungen mit faunistischer Bewertung sowie Potenzialanalyse vor allem unter dem Gesichtspunkt der Arten der Avifauna bzw. Fledermäuse, Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, Oktober 2015

Wesentliche, im Laufe des Bebauungsplanverfahrens abgegebene, umweltbezogene Stellungnahmen

- Stellungnahmen des Amts für Umweltschutz vom 8. Oktober 2015, vom 30. Mai 2016 sowie vom 25. April 2017
- Stellungnahme des Landesnaturschutzverbands Baden-Württemberg vom 28. September 2015 sowie vom 6. April 2017
- Stellungnahme des Gesundheitsamts vom 21. September 2015, vom 9. Mai 2016 sowie vom 10. April 2017
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 20. Oktober 2015, vom 7. Juni 2016 sowie vom 28. April 2017 bzw. 11. August 2017
- Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart vom 1. Oktober 2015, vom 4. Mai 2016 sowie vom 19. April 2017
- Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart vom 24. September 2015, vom 18. Mai 2016 sowie vom 10. Mai 2017
- Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten der Stadt Stuttgart vom 2. April 2017

Sonstige vorliegende Gutachten und Stellungnahmen

- Gutachterliche Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH zum Einzelhandel vom 12. Januar 2015 bzw. 23. September 2015

4. Umweltbelange

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht zusammengestellt, auf den verwiesen wird (siehe Anlage 4).

Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ist als Bewertungsmaßstab das geltende Planungsrecht heranzuziehen. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es ist demnach zu betrachten, welche baulichen Eingriffe und Nutzungsarten bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1977/29 zulässig sind (plangebende Vorbelastung als Ist-Zustand). Diese sind mit dem Zustand nach Ausführung der nun vorliegenden Planung zu vergleichen und gegenüberzustellen.

Durch bestehende bauliche Anlagen (Gebäude, Zufahrts- und Parkierungsflächen etc.) ist das Plangebiet bereits heute in Teilen versiegelt und überformt. Auch ist das Gebiet schon im rechtskräftigen Bebauungsplan 1977/29 als Nahversorgungsstandort im Stadtteil vorgesehen. Es besteht bereits heute die planungsrechtliche Möglichkeit der Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Nutzungsspektrums in einer gegenüber dem geplanten Vorhaben nicht wesentlich geringeren Größenordnung mit entsprechenden – auch verkehrlichen und emissionsbedingten – Folgewirkungen (plangebende Vorbelastung). Im Vergleich dazu ist durch das geplante Vorhaben von keinen wesentlich anderen Auswirkungen auszugehen.

Der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine numerische Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und eine Vergrößerung des Baufensters fest. So ist eine bauliche Auslastung bis maximal 85 % möglich (inkl. der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO). Dagegen ist nach bislang geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan 1977/29) bei der Beurteilung des möglichen Versiegelungsgrads eine ältere Fassung der BauNVO heranzuziehen, nach der keine wesentlichen Einschränkungen von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestehen. Somit wäre eine bauliche Auslastung des Grundstücks gem. Bebauungsplan 1977/29 auch über einen Wert von 85 % hinaus möglich. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird also eine Verringerung der möglichen baulichen Auslastung gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan erreicht.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden durch ergänzende Maßnahmen wie z. B. der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung oder der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen darüber hinaus positive Effekte erzielt. Es ergeben sich für sämtliche Schutzgüter durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht positive bzw. keine nachteiligen Auswirkungen.

Aufgrund entsprechender aktiver Lärminderungsmaßnahmen, die mit der Vorhabenrealisierung einhergehen, sowie der bereits bestehenden plangebenden Vorbelastung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit zu erwarten.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erarbeitet. Diese hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Konflikte entsprechend § 44 BNatSchG nicht gänzlich ausgeschlossen werden können (u. a. im Zuge der Rodung von Gehölzen und Bäumen sowie beim Abbruch des Gebäudebestands). Als Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion wird daher vorbeugend im Bebauungsplan das Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen vor Freiräumung des Grundstücks festgesetzt (als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen). Darüber hinaus liegen keine Hinweise auf weitere Vorkommen besonders bzw. streng geschützter und/oder seltener bzw. gefährdeter Tier- und Pflanzenarten vor.

Es sind daher auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung keine weiteren vorgezogenen Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes durchzuführen. Bei Durchführung der festgesetzten CEF-Maßnahmen werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das betroffene Schutzgut erwartet.

Bzgl. der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird ergänzend auf das Kapitel Umweltbelange in der Begründung zum Bebauungsplan sowie den Umweltbericht verwiesen (Anlage 4).

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde die Eingriffsregelung im Sinne des § 1a BauGB abgehandelt. Ergebnis ist, dass aufgrund der Planung keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich im gesamten Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gegenüber dem derzeit bestehenden Planungsrecht ergeben (unter Beachtung der durchzuführenden Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes sowie des Lärmschutzes). Nicht zuletzt aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der vorgenannten Aspekte sind keine erheblich nachteiligen Umweltwirkungen zu erwarten.

5. Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Anlage 5). Das Vorhaben ist entsprechend den dort dargestellten Planungen zu realisieren.

Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zwischen der Landeshauptstadt und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag (siehe Anlage 6) verpflichtet sich der Vorhabenträger 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. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten) sowie die anfallenden projektbezogenen Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Eine Vereinbarung zur Übernahme von Planungskosten wurde abgeschlossen.

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ ist die Freilegung des Grundstücks (Rückbau und Freilegung) zuwendungsfähig und wird durch Bund und Land mit 60 % bezuschusst.

Bei der Mittenfeldstraße und der Giebelstraße handelt es sich um beitragsrechtlich abgeschlossene Fälle. Die Kosten für notwendige Anpassungs- und Umbauarbeiten an der öffentlichen Verkehrsfläche sollen durch den Vorhabenträger übernommen werden. Dies wurde entsprechend im Durchführungsvertrag geregelt.

Für das Projekt findet ein Mittelrückfluss über Kanalbeiträge statt. Nach Aussage des Stadtmessungsamtes beträgt dieser - unter dem Vorbehalt der Unverbindlichkeit geschätzt - rund 3.000,00 Euro. Der Kanalbeitrag ist durch den Vorhabenträger im Rahmen eines gesonderten Ablösungsvertrags abzulösen. Eine Regelung mit einem entsprechenden Verweis wurde im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Nach Aussage des Stadtmessungsamts beträgt der Planungsvorteil nach einer überschlägigen und pauschalen Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs 100.000,00 Euro. Nachdem durch das neue Planungsrecht ausschließlich eine Einzelhandelsnutzung ermöglicht wird, finden die Konditionen für den geförderten Wohnungsbau und für die Kostenbeteiligung an sozialen Infrastrukturmaßnahmen nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) keine Anwendung.

7. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.048 m². Er setzt sich aus folgenden Einzelflächen zusammen:

- Sondergebiet Nahversorgungsmarkt: ca. 2.044 m²
- Verkehrsfläche Straße: ca. 336 m²
- Verkehrsfläche Gehweg: ca. 418 m²
- Verkehrsgrün: ca. 250 m²