

Stuttgart, 21.11.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 im Stadtbezirk Sillenbuch (Heu 64)

- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	12.12.2017
Bezirksbeirat Sillenbuch	Beratung	öffentlich	13.12.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	19.12.2017

Beschlussantrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 im Stadtbezirk Sillenbuch (Heu 64) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist nach dem Stand der gegenwärtigen Planung auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke dargestellt. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 11. Mai 2017.

Begründung

Der Vorhabenträger 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 ca. 12 Wohnungen zu ersetzen.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Paprikastraße 10 (Flst. Nr. 2424/7) und einen angrenzenden Teilbereich öffentlicher Verkehrsfläche der Paprikastraße. Es gelten die Bebauungspläne Ostumfahrung Riedenberg/Bereich Kirchheimer-/Bockelstraße (2004/3) für das private Grundstück und Heumaden-Süd (1970/54) für die öffentliche Verkehrsfläche.

Derzeit ist das Grundstück Paprikastraße 10 lediglich mit einem 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 für das Grundstück planungsrechtlich eine Möglichkeit geschaffen werden, die bisherige Verkaufsfläche von ca. 500 m² auf ca. 700 m² zu erweitern, so dass die Wirtschaftlichkeit des Lebensmittelmarktes optimiert werden kann.

Neben der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes sollen auch Wohnungen auf dem Grundstück entstehen. Der Vorhabenträger plant, dort ein Gebäude zu errichten, das im Erdgeschoss einen Lebensmittelmarkt beherbergt und in den darüber liegenden Geschossen Raum für ca. 12 Wohnungen auf ca. 1 400 m² Geschossfläche bietet. Die Parkierung erfolgt über eine Tiefgarage. Zudem sollen im angrenzenden nordöstlichen Bereich 5 öffentliche Parkplätze hergestellt werden. Weitere 4 längs angeordnete Parkplätze sind im südlichen Bereich teils auf dem Grundstück, teils auf öffentlicher Verkehrsfläche vorgesehen. Die als Gehweg für die Öffentlichkeit neu anzulegende Fläche auf dem Privatgrundstück soll über ein Gehrecht mit mindestens 2,50 m Breite zur Verfügung gestellt werden. Die öffentlichen Parkplätze könnten dann auch von Kunden genutzt werden.

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

Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann, muss das Planrecht geändert werden. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innentwicklung aufgestellt werden. Die Aufstellung erfolgt daher 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. Im weiteren Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 1) wird verwiesen. Der Vorhabenträger hat durch einen Architekten ein Baukonzept erstellen lassen (Anlage 3). Der Planentwurf bildet die Basis für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise vorzunehmen, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksamt Sillenbuch öffentlich einzusehen sind. Zudem können die Planunterlagen auch online unter www.stuttgart.de/planauslage eingesehen werden. In einem Erörterungstermin in Heumaden soll der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden.

Durch das geplante Vorhaben wird eine Wertsteigerung ausgelöst. Daher findet das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Anwendung. Eine Vereinbarung zur Übernahme von Planungskosten wurde abgeschlossen. Die Grundvereinbarung für SIM wird fertiggestellt, sobald die entsprechende Wertermittlung vorliegt. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen voraussichtlich keine Kosten. Eine abschließende Aussage zu den finanziellen Auswirkungen kann erst im weiteren Verfahren erfolgen. Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten sowie die sonstigen dem Planvorhaben zuzurechnenden Kosten hat der Vorhabenträger zu übernehmen. Dies wird vertraglich geregelt. Im Durchführungsvertrag soll weiter beispielweise vereinbart werden, dass die Kosten für den Umbau für Flächen zur Herstellung von öffentlichen Parkplätzen vom Vorhabenträger übernommen werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke vom 9. Oktober 2017
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 11. Mai 2017
3. Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorentwurf vom 12. Juli 2017

<Anlagen>