

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 1

Laden und Café Auf dem Haigst 37 (De 120) im Stadtbezirk Stuttgart-Degerloch

Allgemeine Ziele und Zwecke



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Laden und Café Auf dem Haigst 37 (De 120) im Stadtbezirk Degerloch

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Inhaltsübersicht

1. Lage und Größe des Plangebiets
2. Bestand
3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
4. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen
5. Verfahren - Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
6. Vereinbarung zur Übernahme von Planungsleistungen und Durchführungsvertrag
7. Planerische Konzeption
8. Umweltbelange

1. Lage und Größe des Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtbezirks Stuttgart-Degerloch; an der Kreuzung zwischen der Alten Weinsteige, Flst. 3106 im Osten und der Straße Auf dem Haigst, Flst. 3168 im Westen. Parallel zum Grundstück, entlang der Alten Weinsteige, verläuft die Zahnradbahn. Im Nordwesten wird es vom Grundstück Alte Weinsteige 92, Flurstück 3173 begrenzt. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Santiago-de-Chile-Platz. Es ist über die Zahnradbahn U10 und in ca. 200 m Luftlinie Entfernung über die Stadtbahnlinien U5, U6, U8 und U12 an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 3174 mit einer Größe von ca. 371 m². Das Flurstück ist derzeit noch im Eigentum der Stadt Stuttgart. Das Plangebiet fällt nach Nord-Osten hin ab, die Höhenlage entwickelt sich von einer Höhe von 421 m über NN bis 426 m über NN.

2. Bestand

Derzeit ist das Grundstück Auf dem Haigst 37 mit einem stets widerruflich genehmigten kleinen Behelfsladenbau aus dem Jahr 1949 bebaut. Auf dem Grundstück befindet sich, laut Abschätzung durch einen städtischen Baumgutachter, eine nicht erhaltenswerte achtstämmige Flügelnuss.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche denkmalgeschützte Wohngebäude. Die Höhe der Gebäude beträgt 2 bis 3 Geschosse.

Östlich der Alten Weinsteige und der Zahnradbahn grenzt das Landschaftsschutzgebiet Silberwald und der Santiago-de-Chile-Platz an.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die 1953 eröffnete evangelische Haigstkirche.

3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Eine Privatperson will das Grundstück kaufen. Das Gebäude soll aufgrund des schlechten baulichen Zustands abgerissen werden, zugunsten einer Bebauung mit einem Lebensmittelgeschäft im Sockelgeschoss, ein Backwarenverkauf mit Stehcafé

im Erdgeschoss und einem Café im Obergeschoss. Zusätzlich soll eine öffentlich zugängliche Toilette im Untergeschoss insbesondere für die Besucher des Santiago-de-Chile-Platzes angeboten werden. Aufgrund der angestrebten Sicherung des Nahversorgungsangebots vor Ort soll das Vorhaben über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

4. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der neue Bebauungsplan ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Der Bebauungsplan Kauzenhecke / Rienzistraße Degerloch (1977/2) setzt für den Geltungsbereich öffentliche Grünfläche fest. Im nördlichen Bereich setzt der Bebauungsplan einen Gehweg fest. Der Gehweg ist jedoch nicht hergestellt, die Planung mündet auf dem Gleisbett der Zahnradbahn und soll nicht hergestellt werden. Die dafür vorgesehene Fläche kann daher der zu bebauenden Grundstücksfläche zugeordnet werden. Im Rahmenplan Halbhöhenlagen Stuttgart ist das Grundstück größtenteils als Qualitätsbereich 1, im Übrigen im Qualitätsbereich 2, dargestellt. Das Grundstück ist jedoch nur als untergeordneter Teil eines zusammenhängenden Bereichs zwischen den Straßen Auf dem Haigst und der Alten Weinsteige klimatologisch relevant.

5. Verfahren - Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“: Erhalt der Nahversorgung).
- Entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m² betragen. Im näheren Umfeld des Verfahrens befinden sich derzeit keine weiteren Bebauungsplanverfahren in Aufstellung.
- Entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht verpflichtet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Es gibt auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

6. Vereinbarung zur Übernahme von Planungsleistungen und Durchführungsvertrag

Die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten wurde in einem Vorvertrag geregelt. Spätestens bis zum Satzungsbeschluss ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abzuschließen, der im Wesentlichen Regelungen treffen wird zu:

- den zulässigen Nutzungen (Nahversorgung, Café, Öffentliche Nutzung der WC Anlage, E-Bike Ladestation, Regelung zu Öffnungszeiten);
- der Durchführung der Baumaßnahme innerhalb bestimmter Fristen und der Sicherung der Durchführung;
- der Begrünungsmaßnahmen und qualifizierter Freiflächengestaltung;
- erneuerbare Energie, Energiestandards und Energiesparmaßnahmen

7. Planerische Konzeption

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der Art der Nutzung und der Höhenentwicklung städtebaulich gut in die vorhandene Umgebung ein. Das Vorhaben dient der Nahversorgung des Gebiets, die Sicherstellung einer Lebensmittelversorgung ist von großer Bedeutung. Ergänzt wird die Ladennutzung durch ein Café.

Seit der Vorstellung der Projektidee im Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) am 16. Oktober 2018 wurde das Projekt weiterentwickelt und angepasst. Zur Anpassung des Gebäudes an die gegebene Topographie wird ein zusätzliches Untergeschoss vorgesehen, das als öffentliche Toilettenanlage zweckmäßig genutzt werden kann. Das Projekt sieht nach der Überarbeitung ein zweigeschossiges Gebäude mit Sockelgeschoss und dem neuen Untergeschoss vor, das teilweise aus dem Erdreich im Bereich der Alten Weinsteige hervorragt. Das geplante Gebäude orientiert sich zum öffentlichen Raum (Platz / Kirche / Haltestelle) und geht auf die besondere Topographie des Ortes ein, in dem mehrere ebenerdige Zugänge geschaffen werden und sich die Fassade zum Talkessel hin öffnet. Die Gebäudemasse wird nach oben zurückgenommen und somit gegliedert. Die Höhe des Gebäudes ist an die Höhenentwicklung des Nachbargebäudes Alte Weinsteige 92 angepasst. Das oberste Dach wird extensiv begrünt und anstelle des bestehenden abgängigen Baumes wird ein neuer gepflanzt. Teil des Konzeptes soll eine E-Bike-Ladestation sowie während der Ladenöffnungszeiten öffentlich zugängliche WCs angeboten werden.

Nutzungskonzept:

Das neue geschaffene Untergeschoss dient als gemeinsames Kellergeschoss für die Nahversorgung / Café mit Lagerräumen, Toiletten und Technik. Das Hanggeschoss ist komplett als Laden / Markt, der auch ausliefert (Homedelivery), angedacht (100% Nahversorgung) und ebenerdig von der Straße auf dem Haigst zugänglich. Die Erdgeschosszone dient als Verteiler von beiden Nutzungen und repräsentiert diese unter einem Dach. Im Erdgeschoss wird ein Backwarenverkauf mit Stehcafé vorgesehen, der mit seinem Sortiment (Brot, Butter, Nudeln, Salat, Takeaway) 100% Nahversorgung darstellt. Im Obergeschoss wird ein Café mit Terrasse vorgesehen.

Der im Plangebiet vorhandene, nicht erhaltenswerte Baum wird auf dem Grundstück durch einen neu zu pflanzenden Baum ersetzt. Im Zuge des Verfahrens wird die Art des neu zu pflanzenden Baumes und der genaue Standort definiert.

Ein Stellplatz soll von der Alten Weinsteige aus erreichbar über die Gleise für die Anlieferung hergestellt werden. Von der Straße auf dem Haigst aus erreichbar soll eine Ladestation für E-Bikes angeboten werden.

Die Nähe des geplanten Gebäudes zur Zahnradbahn bzw. zu den Masten und dem Fahrdrabt erfordert besondere Sicherheitsmaßnahmen, die in die Planung nach Abstimmung mit der SSB aufgenommen wurden und baulich gelöst werden können.

Aufgrund der guten Anbindung des Gebiets an den ÖPNV und im Hinblick auf die Nutzer des Ladens mit Café, die sich hauptsächlich aus Bewohnern der Nachbarschaft, Wanderern bzw. Besuchern des Santiago-de-Chile-Platzes zusammensetzen, wird festgesetzt, dass nur ein Stellplatz baurechtlich nachzuweisen ist. Hierbei handelt es sich um den Stellplatz für einen Kleintransporter zur Belieferung des Ladens und Auslieferung in der Nachbarschaft.

Auf Rat des Gestaltungsbeirats wird die Stadt in Abstimmung mit der SSB das Projekt als Impuls nutzen, um in eine Planung einzusteigen, die das wenig attraktive Umfeld am Haigst, insbesondere im Bereich der Zahnradbahn-Haltestelle, stadtgestalterisch aufwertet.

Dabei wird auch untersucht werden, ob Kompensationsmaßnahmen, die aufgrund der hohen Versiegelung des Grundstücks erforderlich werden könnten, im Umfeld der Haltestelle realisiert und der öffentliche Raum besser gestaltet werden können. So soll auch die Haltestelle, der Santiago-de-Chile-Platz und das neue Bauvorhaben besser verknüpft werden.

8. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich i.S.v. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich ist.

Im weiteren Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 21. August 2019

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor