

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 Heumaden (Heu 64)

### Allgemeine Ziele und Zwecke



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

## **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 - Bebauungsplan der Innenentwicklung
6. Vereinbarung zur Übernahme von Planungsleistungen und Durchführungsvertrag
7. Planerische Konzeption
8. Umweltbelange
9. Flächenbilanz

### **1. Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Heumaden, im Bereich der Paprikastraße 10 (Flurstück Nr. 2424/7) sowie einer angrenzenden Teilfläche der Paprikastraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 685 m<sup>2</sup>. Davon beträgt die öffentliche Verkehrsfläche ca. 360 m<sup>2</sup>.

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. In unmittelbarer Umgebung sind sämtliche Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Das Gebiet ist über die Stadtbahnlinien U7, U8 und U15 sowie die Buslinien 65 und 31 an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### **2. Bestand**

Derzeit wird das zu überplanende Grundstück Paprikastraße 10 lediglich durch einen eingeschossigen Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen genutzt. Im Bereich des Theodor-Schöpfer-Wegs, der über das Grundstück führt, ist ein Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht festgesetzt. Darüber hinaus besteht ein Leitungsrecht für den unter dem Grundstück verlaufenden Abwasser-Kanal. Die restliche Fläche innerhalb des Geltungsbereichs besteht aus öffentlicher Verkehrsfläche. Der Planbereich ist nahezu komplett versiegelt.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt vom Siedlungsbau der 1970er Jahre mit großzügigen Grünanlagen. Die Höhe der Gebäude beträgt, je nach Wohnanlage, 2 bis 10 Geschosse. In unmittelbarer Nähe befindet sich die evangelische Gnadenkirche mit Gemeindehaus, ein Kindergarten und die Grund- und Werkrealschule Heumaden.

### **3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Der Lebensmittelmarkt sollte, aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen und unwirtschaftlichen Netto-Verkaufs-Fläche von derzeit ca. 500 m<sup>2</sup>, mittelfristig aufgegeben werden. Die Stadt ist jedoch daran interessiert, den Supermarkt 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 über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich eine Möglichkeit geschaffen werden, die bisherige Verkaufsfläche auf ca. 700 m<sup>2</sup> zu erweitern, so dass die Wirtschaftlichkeit des Lebensmittelmarktes optimiert werden kann.

Neben der Neuerrichtung eines Supermarkts soll auch dringend benötigter Wohnraum auf dem Grundstück entstehen. Der Vorhabenträger plant, dort ein Gebäude zu errichten, das im Erdgeschoss einen Supermarkt beherbergt und in den zwei darüber liegenden Vollgeschossen sowie in einem zusätzlichen Staffelgeschoss Raum für ca. 12 Wohnungen auf ca. 1400 m<sup>2</sup> Geschossfläche bietet.

Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt.

#### **4. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen**

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan Ostumfahrung Riedenberg/Bereich Kirchheimer-/Bockelstraße (2004/3) setzt für das Grundstück ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer Höhe der baulichen Anlage von 433 m ü. NN fest. Im Bereich des Theodor-Schöpfer-Wegs, der über das Grundstück führt, ist ein Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht festgesetzt. Darüber hinaus besteht ein Leitungsrecht für den unter dem Grundstück verlaufenden Abwasser-Kanal. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Paprikastraße gilt der Bebauungsplan Heumaden-Süd (1970/54).

Weiter gilt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Sillenbuch (2017/14). Er hat zum Ziel, für den gesamten Stadtbezirk Sillenbuch sowohl die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als auch von Bordellen, bordellartigen Betreiben und Wettbüros ausschließen zu können.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart weist den Planbereich als E-Zentrum aus. Der Erhalt dieses Zentrums ist vor dem Hintergrund einer angestrebten polyzentralen Nahversorgungsstruktur von hoher Bedeutung, da es vor allem auch weniger mobilen Menschen eine Nahversorgungsmöglichkeit bietet. Großflächiger Einzelhandel über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept hier nicht zulässig.

#### **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 (Nachverdichtung für dringend benötigten Wohnraum und „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“: Erhalt der Nahversorgung).
- Entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m<sup>2</sup> betragen. Im näheren Umfeld des Verfahrens befinden sich derzeit keine weiteren Bebauungsplanverfahren in Aufstellung.

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG-Gesetz unterliegen.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorhanden.

## **6. Vereinbarung zur Übernahme von Planungsleistungen und Durchführungsvertrag**

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

- Durchführung der Baumaßnahme innerhalb bestimmter Fristen und der Sicherung der Durchführung;
- Begrünungsmaßnahmen und qualifizierte Freiflächengestaltung;
- Energiestandards und Energiesparmaßnahmen;
- Städtebauliche Vertragsbestimmungen über
  - a) Art und Maß der baulichen Nutzung,
  - b) Fassadengestaltung und Materialität,
  - c) Qualität der Erschließungsflächen.
- Konditionen nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

## **7. Planerische Konzeption**

In Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet soll das Grundstück mit dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus einer erweiterten Wohnnutzung und der Nahversorgung des Gebiets dienen.

Es ist geplant, das Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss auszubilden, so dass eine angepasste Höhenentwicklung an die bestehende Nachbarbebauung erfolgt. Die oberen drei Geschosse sind für ca. 12 Wohnungen auf einer Geschossfläche von ca. 1400 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im Erdgeschoss ist ein Lebensmittelmarkt mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Das Gebäude soll aus ökologischen und gestalterischen Gründen ein Flachdach mit Dachbegrünung erhalten.

Die Parkierung für die Bewohner und die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt über eine Tiefgarage, die über die Stichstraße im Süden des Gebäudes erschlossen wird. 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.

## **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.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 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.

Vorläufig wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben überwiegend keine oder positive Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB mit sich bringen wird.

Schutzgut	Auswirkungen	Begründung/Maßnahme
Mensch	keine	Schallschutzgutachten für den Bereich der Tiefgaragen-Einfahrt / Anlieferung notwendig
Tiere, Pflanzen, Biodiversität	positiv	Geplante Dachbegrünung und Grünplanung fördert den Lebensraum der Flora und Fauna.
Boden	keine	Das Planungsgrundstück ist bereits nahezu komplett versiegelt. Offene Beläge können zu einer geringfügigen Verbesserung der Bodenfunktion führen.
Wasser	keine	Offene Beläge und Dachbegrünung können zu einer geringfügigen Verbesserung des Wasserhaushalts führen.
Klima und Luft	positiv	Offene Beläge und Dachbegrünung können zu einer geringfügigen Verbesserung des Mikroklimas führen.
Landschaft	keine	---
Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe	keine	---

## 9. Flächenbilanz/Kennwerte

Geltungsbereich	1 685 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 360 m <sup>2</sup>
Nutzung: Wohn- und Geschäftshaus	
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,75 -0,77
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,6
Vollgeschosse	III + Dach
Anzahl der Wohnungen	ca. 12
Stellplätze in Tiefgarage	ca. 15
Öffentliche Parkplätze	9

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 9. Oktober 2017

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor