

Vorlagennummer: 0356/2024 BV
Vorlagenart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan; Wohn- und
Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) im Stadtbezirk
Sillenbuch; Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a
BauGB; Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ohne
Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Datum: 14.11.2024
Federführung: Referat Städtebau, Wohnen und Umwelt
Beteiligte:
GZ: SWU/61

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik inkl. Betriebsausschuss Stadtentwässerung Stuttgart	Vorberatung	öffentlich	03.12.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	05.12.2024

Beschlussantrag:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) im Stadtbezirk Sillenbuch in der Fassung vom 26. Februar 2024 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 26. Februar 2024/24. Oktober 2024.

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

Begründung: Derzeit ist das Grundstück Paprikastraße 10 lediglich mit einem eingeschossigen Lebensmittelmarkt bebaut. Dieser sollte, aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen und unwirtschaftlichen Netto-Verkaufsfläche 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 (2008) als E-Zentrum ausgewiesen. Deshalb soll für das Grundstück planungsrechtlich eine Möglichkeit geschaffen werden, die bisherige Verkaufsfläche von ca. 500 m² entsprechend der Planung auf ca. 650 m² zu erweitern, so dass die Wirtschaftlichkeit des Lebensmittelmarktes optimiert werden kann.

Neben der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes sollen auch Wohnungen auf dem Grundstück entstehen. Die Vorhabenträgerin plant, dort ein Gebäude zu errichten, das im Erdgeschoss einen Lebensmittelmarkt beherbergt und in dem darüber liegenden Geschossen Raum für 19 Wohnungen auf ca. 1600 m² Geschossfläche bietet. Die Vorhabenträgerin hat dazu einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Die 22 Stellplätze für die Wohnungen und die Angestellten des Lebensmittelmarkts werden in einer Tiefgarage untergebracht. 7 Stellplätze für die Kunden und 3 öffentliche Parkplätze, als Ersatz für die aktuell noch östlich des Gebäudes auf öffentlicher Verkehrsfläche bestehenden Parkmöglichkeiten, werden im Süden des Gebäudes senkrecht angeordnet. Auf dem Privatgrundstück wird ein Fußweg zu den Stell-/Parkplätzen neu angelegt. Für diese Fläche wird ein Gehrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt.

Das Vorhaben wurde bereits in einem mündlichen Bericht im damaligen Ausschuss für Umwelt und Technik (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 Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 19. Dezember 2017 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Die dabei vorgebrachten Belange sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in den Anlagen 7,8 und 9 dargestellt. Soweit erforderlich wurden die vorgebrachten Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Es wurden keine erheblichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 12. Januar 2018 bis zum 12. Februar 2018 im damaligen Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksrathaus Sillenbuch öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit wurden vier Stellungnahmen eingereicht. Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der am 31. Januar 2018 im evangelischen Gemeindehaus Alt-Heumaden durchgeführt wurde. An der Veranstaltung haben ca. 50 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen. Die Anregungen der Öffentlichkeit sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 10 dargestellt. Die vorgebrachten Belange wurden teilweise berücksichtigt und in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Das Vorhaben wurde am 20. November 2018 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt.

Durch das geplante Vorhaben wird eine Wertsteigerung ausgelöst. Daher findet das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Anwendung. Eine Vereinbarung zur Übernahme von Planungskosten sowie eine Grundvereinbarung für SIM wurden abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag mit den SIM-Konditionen liegt der Sitzungsvorlage bei.

Klimarelevanz:

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

Finanzielle Auswirkung: Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten sowie die anfallenden projektbezogenen Erschließungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Eine Vereinbarung zur Übernahme von Planungskosten wurde am 20. November 2017 abgeschlossen. Die notwendigen Haushaltsmittel für den Ausbau der Verkehrsflächen sind im Teilfinanzhaushalt 660 - Tiefbauamt in der Pauschale „Erschließung Straßen-bau“ (Projekt 7.662941) berücksichtigt. Für weitergehende Informationen zu den finanziellen Auswirkungen wird auf die ausführliche Begründung (Anlage 1) verwiesen

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

- Keine

Vorliegende Anträge/Unterrichtungsverlangen/Anfragen:

- Keine -

Erledigte Anträge/Unterrichtungsverlangen/Anfragen:

- Keine -

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlage/n

- 1 - Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag (öffentlich)
- 2 - Bebauungsplan (öffentlich)
- 3 - Bebauungsplantext (öffentlich)
- 4 - Begründung zum Bebauungsplan (öffentlich)
- 5 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) (öffentlich)
- 6 - Durchführungsvertrag (öffentlich)
- 7 - Frühzeitige Behördenbeteiligung (öffentlich)
- 8 - Behördenbeteiligung (öffentlich)
- 9 - Erneute Behördenbeteiligung (öffentlich)
- 10 - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentlich)
- 11 - Schützenswerte Daten (nichtöffentlich)

Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag

1. **Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**
2. **Verfahrensablauf**
 - 2.1. Vorberatung
 - 2.2. Aufstellungsbeschluss
 - 2.3. Frühzeitige Beteiligung und Beteiligung der Öffentlichkeit
 - 2.4. Frühzeitige Beteiligung, Beteiligung und erneute Beteiligung der Behörden
 - 2.5. Erweiterung Geltungsbereich / Verzicht auf örtliche Bauvorschriften
3. **Umweltbelange**
 - 3.1. Gutachten
 - 3.2. Unterlagen zur öffentlichen Auslegung
4. **Gestaltungsbeirat**
5. **Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag**
6. **Planungsvorteil**
7. **Finanzielle Auswirkungen**
8. **Stuttgarter Innenentwicklungsmodell**

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das Grundstück Paprikastraße 10 ist derzeit lediglich mit einem eingeschossigen 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 es auf dem Grundstück planungsrechtlich ermöglicht werden, die bisherige Verkaufsfläche entsprechend der Entwurfsplanung auf ca. 650 m² zu erweitern, so dass die Wirtschaftlichkeit des Lebensmittelmarktes für die Zukunft optimiert werden kann.

Neben der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes sollen auch Wohnungen auf dem Grundstück entstehen. Die Vorhabenträgerin plant, dort ein Gebäude zu errichten, das im Erdgeschoss einen Lebensmittelmarkt beherbergt und in den darüber liegenden drei Geschossen Raum für 19 Wohnungen auf ca. 1600 m² Geschossfläche bietet. Die 22 Stellplätze für die Wohnungen und die Angestellten des Lebensmittelmarktes werden in einer Tiefgarage untergebracht. Im südöstlichen Bereich des Grundstücks sind 7 Kundenstellplätze, darunter ein barrierefreier Stellplatz und 3 öffentliche Parkplätze als Ersatz für die entfallende Parkierung im Nordosten vorgesehen. Die als Gehweg für die Öffentlichkeit neu anzulegende Fläche auf dem Privatgrundstück wird über ein Gehrecht für die Allgemeinheit mit 2,00 m Breite festgesetzt. Die Fläche der entfallenden Parkplätze vor dem Lebensmittelmarkt wird als Gehwegsfläche erweitert, so dass sich der neue Lebensmittelmarkt gegenüber dem Aufstellungsbeschluss weiter in Richtung Nordosten ausdehnen kann und dennoch genügend Vorfläche und Gehweg verbleiben.

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

allgemeines Wohngebiet (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 Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschossen.

Die neue Planung liegt mit der GRZ von 0,75 und einer GFZ von 1,6 weit über der Zulässigkeit in einem WA. Im Zuge einer Planung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht jedoch keine Bindung an die Vorgaben der BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung. Der Baukörper ist im Vergleich mit den teilweise wesentlich größeren Gebäuden im Umfeld städtebaulich vertretbar.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans umfasst das Grundstück Paprikastraße 10 (Flst. Nr. 2424/7) und einen angrenzenden Teilbereich öffentlicher Verkehrsfläche der Paprikastraße (Flst. Nr. 1950). Es gelten bisher die Bebauungspläne Ostumfahrung Riedenberg/Bereich Kirchheimer-/Bockelstraße (2004/3) für das private Grundstück und Heumaden-Süd (1970/54) für die öffentliche Verkehrsfläche. Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann, muss das Planungsrecht geändert werden.

2. Verfahrensablauf

Die Vorhabenträgerin 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 19 Wohnungen zu ersetzen.

2.1. Vorberatung

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.

2.2. Aufstellungsbeschluss

Am 19. Dezember 2017 hat der UTA die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 im Stadtbezirk Sillenbuch (GRDrs 934/2017) beschlossen. Der Bezirksbeirat Sillenbuch hat am 13. Dezember 2017 der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 im Stadtbezirk Sillenbuch (Heu 64) zugestimmt.

2.3. Frühzeitige Beteiligung und Beteiligung der Öffentlichkeit

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 12. Januar bis zum 12. Februar 2018 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Sillenbuch eingesehen werden. Die Öffentlichkeit wurde in einem Erörterungstermin am 31. Januar 2018 im evangelischen Gemeindehaus Alt-Heumaden über die Ziele und Zwecke des Vorhabens unterrichtet. Es nahmen etwa 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger daran teil. Die 4 Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, sowie die Stellungnahmen aus dem Erörterungstermin, sind in der Anlage 10 mit dem entsprechenden Beschlussvorschlag aufgeführt.

Die Kritik richtete sich insbesondere gegen die zunächst angedachte Anordnung der Stell-/Parkplätze. Diesbezüglich fand eine Überarbeitung der Planung statt, so dass die Anregungen im Bebauungsplanentwurf teilweise berücksichtigt werden konnten. Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fand vom 10. Mai 2024 bis zum 17. Juni 2024 statt. Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

2.4 Frühzeitige Beteiligung, Beteiligung und erneute Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde ab dem 12. Januar 2018 für die Dauer eines Monats durchgeführt. Die entsprechenden Stellungnahmen mit dem Beschlussvorschlag sind in der Anlage 7 dargestellt. Es gingen keine gravierenden Einwendungen ein.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vor dem Auslegungsbeschluss durchgeführt, um auf eventuelle Einwendungen im Vorfeld reagieren zu können. Die entsprechenden Stellungnahmen mit dem Beschlussvorschlag sind in der Anlage 8 dargestellt. Es gingen keine gravierenden Einwendungen ein. Allerdings wurden durch das Amt für Umweltschutz und das Baurechtsamt zahlreiche Hinweise gegeben, die teilweise berücksichtigt werden konnten und daher zu einer Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs führten.

Eine erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde gem. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen enthielten überwiegend keine Anregungen. Lediglich die Untere Naturschutzbehörde machte darauf aufmerksam, dass die Pflanzliste für die entsprechenden Begrünungsmaßnahmen noch angepasst werden müsse (s. Anlage 9).

2.5 Erweiterung des Geltungsbereichs / Verzicht auf örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Anregungen der Öffentlichkeit gegen die im Aufstellungsbeschluss geplante Anordnung der Stellplätze und des knappen öffentlichen Parkraums ist nun vorgesehen, die bauordnungsrechtlich notwendigen 7 Kundenstellplätze sowie drei öffentliche Parkplätze hinter dem Gebäude im südöstlichen Bereich samt einem Fußweg unterzubringen. Dafür wird ein Flächenanteil von ca. 47,5 m² aus der öffentlichen Verkehrsfläche (Flst. Nr. 1950) abgetrennt, von der Vorhabenträgerin erworben und dem privaten Grundstück (Flst. Nr. 2424/7) zugeschrieben. Daher musste der Geltungsbereich um diesen Anteil vergrößert werden. Die Stichstraße wird in diesem Bereich auf eine Breite von 5,50 m reduziert.

Da die notwendigen bauordnungsrechtlichen Regelungen in den abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen wurden, ist der Erlass einer Satzung über örtliche Bauvorschriften nicht mehr erforderlich.

3. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt 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. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt. Sie werden in die Abwägung eingestellt. Auf die Begründung Kapitel Umweltbelange (Anlage 4) wird verwiesen.

Zur Aufwertung unter ökologischen Gesichtspunkten waren umfangreiche Begrünungsmaßnahmen am Gebäude vorgesehen, die aufgrund verschiedener Vorschriften nicht

umgesetzt werden können. Das Dach über dem Lebensmittelmarkt soll größtenteils in den nicht durch Wohnungen überbauten Teilflächen intensiv begrünt werden. Die Dachfläche über dem Dachgeschoss sollte ursprünglich als Dachgarten mit intensiver Begrünung angelegt werden. Aufgrund der Anforderungen der Landeshauptstadt Stuttgart sowie der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung des Landes wird die intensive Dachbegrünung durch eine extensive Begrünung ersetzt und mit darüberliegenden PV-Modulen bestückt. Des Weiteren soll eine Fassadenbegrünung im Bereich des Erdgeschosses sichergestellt werden.

3.1 Gutachten

Verkehrsuntersuchung, BS Ingenieure vom Mai 2021

Ergebnis: Eine leistungsfähige Verkehrserschließung im Zusammenhang mit den Bauvorhaben Paprikastraße 10 (Heu 64) und Theodor-Schöpfer-Weg/Bockelstraße (Heu 65) zum Prognosehorizont 2035 ist gegeben.

Luftbildauswertung, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 29. März 2018

Ergebnis: Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Maßnahmen erforderlich

Schall-Immissionsprognose, GN Bauphysik vom 22. Juni 2023 / geändert 18. Juni 2024

Ergebnis: Unter den im Gutachten genannten Randbedingungen und Lärmschutzmaßnahmen werden die Vorgaben der TA Lärm erfüllt. Die angesetzten Schalleistungen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Aufgrund einer fehlerhaften Angabe zu den Schalleistungen für die Kälteanlage wurde das Gutachten nach dem Auslegungsbeschluss noch korrigiert. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Planung.

Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse, GÖG, 19. Juli 2023

Ergebnis: Eine nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz verbotsrelevante Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten bezogen auf das Vorhaben kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Maßnahmenkonzept zur Vermeidung von Vogelschlag, GÖG, Juli 2021

Ergebnis: Durch den erhöhten Glasflächenanteil der Fassade ergeben sich für anfliegende Vögel erhöhte Kollisionsgefahren geringer bis mittlerer Intensität. Durch den Einsatz von reflexionsarmem Glas kann das Mortalitätsrisiko mit hinreichender Wahrscheinlichkeit unter den normativen Schwellenwert gesenkt werden.

Verschattungsstudie, AfSW, September 2022

Ergebnis: Die Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse gegenüber der bisherigen Situation in den angrenzenden Bereichen ist unwesentlich.

3.2 Unterlagen zur öffentlichen Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden neben dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) sowie der Begründung folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen öffentlich ausgelegt und im Internet zur Verfügung gestellt:

- Schall-Immissionsprognose, GN Bauphysik vom 22. Juni 2023, nachträglich geändert am 18. Juni 2024
- Verkehrsuntersuchung, BS Ingenieure Mai 2021
- Luftbildauswertung, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 29. März 2018
- Artenschutzfachliche Habitatpotenzialanalyse, GÖG vom 19. Juli 2023

- Maßnahmenkonzept zur Vermeidung von Vogelschlag, GÖG vom Juli 2021
- Verschattungsstudie Amt für Stadtplanung und Wohnen vom September 2022
- Rechtliche Bewertung zur Einhaltung der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung, ... (Anlage SW, 0.1) im Auftrag der Vorhabenträgerin vom 10. Juli 2023
- Stellungnahmen Amt für Umweltschutz vom 6. Februar 2018 und 12. Juni 2023 (Grundwasserschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz, Energie, Naturschutz, Stadtklima, Altlasten/Schadensfälle, Abwasserbeseitigung)
- Stellungnahmen Regierungspräsidium Freiburg vom 1. Februar 2018 und 9. Juni 2023, (Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz)

4. Gestaltungsbeirat

Das Vorhaben wurde am 20. November 2018 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat würdigte den Ansatz, Architektur und Begrünungsmaßnahmen zusammen zu denken und interdisziplinär zu entwerfen. Der terrassierte Neubau sei städtebaulich schlüssig hergeleitet. Es wurde jedoch empfohlen, das Projekt in einer weiteren Sitzung des Gestaltungsbeirats anhand eines Modells überprüfen zu lassen. Erst dann könnten die noch offenen Fragen nach den Dimensionen der Auskragungen und Rücksprüngen, der Tiefe der Terrassen und der Qualität der Wohnungen hinreichend beantwortet werden. Einer weiteren Vorstellung im Gestaltungsbeirat hat die Vorhabenträgerin nicht zugestimmt.

5. Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Dachaufsicht, Ansichten, Schnitt, Freiflächengestaltungsplan) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 5). Das Vorhaben ist entsprechend den dort dargestellten Planungen zu realisieren.

Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Vorhabenträgerin gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag (Anlage 6) abgeschlossen.

In diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin u.a 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 wurden u. a. Regelungen zur Fassadengestaltung, zur Freiflächengestaltung, zur Kostenübernahme für notwendige Anpassungs- und Umbauarbeiten an der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu Vertragsstrafen getroffen.

6. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt ... € (Anlage SW, 0.2).

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten sowie die sonstigen, dem Planvorhaben zuzurechnenden Kosten hat die Vorhabenträgerin zu übernehmen. Dementsprechende Regelungen wurden in den Durchführungsvertrag übernommen. Eine Vereinbarung zur Übernahme von Planungskosten wurde abgeschlossen.

Der Stadt entstehen voraussichtlich Kosten im Zusammenhang mit dem Umbau der Kreuzung Paprikastraße und mit der Verlegung des Kanals, dessen Durchmesser aufgrund der schon aktuell starken Belastung vergrößert werden soll. Die notwendigen Haushaltsmittel für den Ausbau der Verkehrsflächen sind im Teilfinanzhaushalt 660 - Tiefbauamt in der Pauschale „Erschließung Straßenbau“ (Projekt 7.662941) berücksichtigt. Des Weiteren generiert der Flächentausch von Teilflächen in Verbindung mit den Stellplätzen Einnahmen von ca. 10.000 € seitens der Stadt.

Kostenerstattungsrecht nach § 135 a Baugesetzbuch

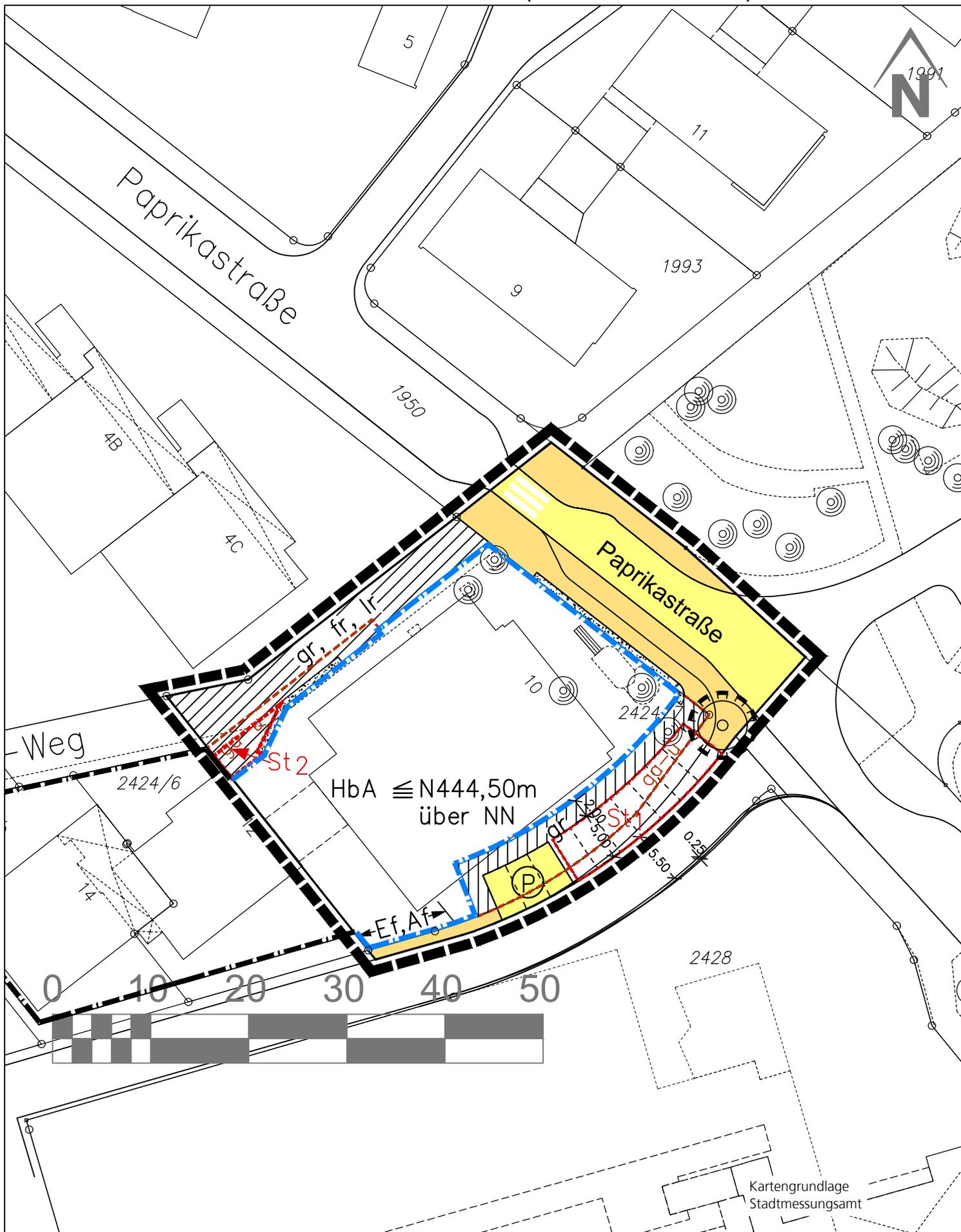
Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist für das Verfahren nicht anzuwenden.

8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell

Die Neubaumaßnahme fällt unter das vom Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Es gelten die Konditionen gemäß GR Drs. 13/2014 mit Anpassungen vom 4. April 2017 (GR Drs 1018/2016). Durch das SIM soll ein Teil der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für die Wohnbauförderung gesichert werden. Dabei sind mindestens 20 % der Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen.

Die Vorhabenträgerin wird auf einer Fläche von ca. 98 m² eine Sozialmietwohnung (SMW) errichten. Die Wohneinheit unterliegt ab Bezug einer Mietpreisbindungsdauer von ... Jahren (Anlage SW, 0.3).

vorhabenbezogener Bebauungsplan
Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64)
im Stadtbezirk Sillenbuch vom 26.02.2024 (nicht maßstäblich)



Textteil

A.) Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 20. September 2023 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind folgende Nutzungen im

- Untergeschoss: Tiefgarage, Keller-, Technikräume und die zugehörigen Nebenräume zur Hauptnutzung im Erdgeschoss.
- Erdgeschoss: Einzelhandel/Lebensmittelmarkt mit folgenden Sortimenten: Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogeriewaren. Sonstige Waren dürfen als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.
- ab 1. Obergeschoss: Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

HbA ≤ N 444,50 m über NN
Oberste Begrenzung der baulichen Anlage
(Höhen in Meter, im Normalnullsystem)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenze § 23 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO
Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche laut Planeintrag. Unterbauungen entsprechend des VEP sind zulässig, wenn die Erdüberdeckung mindestens 60 cm beträgt. Eine oberirdische Überschreitung durch Dachüberstände, Fassadenelemente (Nordostfassade) sowie der Lüftungsschächte ist zulässig.

Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

- fr Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für Radfahrende und zugunsten von Feuerwehr und Rettungsdiensten. Die entsprechende Befahrbarkeit muss gewährleistet sein.
- lr Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Landeshauptstadt Stuttgart.

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist dieser gleichwertig zu ersetzen.

B.) Hinweise

Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 1 BauGB)

Weitere Festlegungen sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich gemäß der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrunderkennungskarte Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Angulatensandstein-Formation. Diese werden von zwischen 3 m und 6 m mächtigen quartären Lockergesteinen (v. a. Lösslehm) überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Kampfmittelbelastung

Es liegen keine Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens durch Kampfmittel im Planungsbereich vor. Eine multitemporale Luftbild-

auswertung mit alliierten Kriegsluftbildern wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst) durchgeführt.

Denkmalschutz

Funde bei Grabungen, an deren Erhalt ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder dem nächsten Polizeirevier zu melden (§ 20 DSchG).

Zeichenerklärung



Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

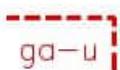


Baugrenze (§ 23 (1) und (3)) BauNVO



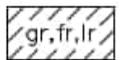
Grenze der Flächen für Stellplätze (St)
§ 9 (1) Nrn. 4 und 22 BauGB

St 1 PKW
St 2 Fahrräder

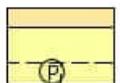


Grenze der Flächen für unterirdische Nutzungen (ga-u)
§ 9 (1) Nrn. 4 und 22 BauGB

Tiefgarage, Keller-, Technik- und Nebenräume sowie die zugehörigen Nebenräume zur Hauptnutzung im Erdgeschoss.



Zu belastende Fläche mit Gehrecht (gr), Fahrrecht (fr), Leitungsrecht (lr) § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen P
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



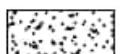
Einfahrt u. Ausfahrt nur in diesem Bereich § 9 (1) Nr. 11 BauGB



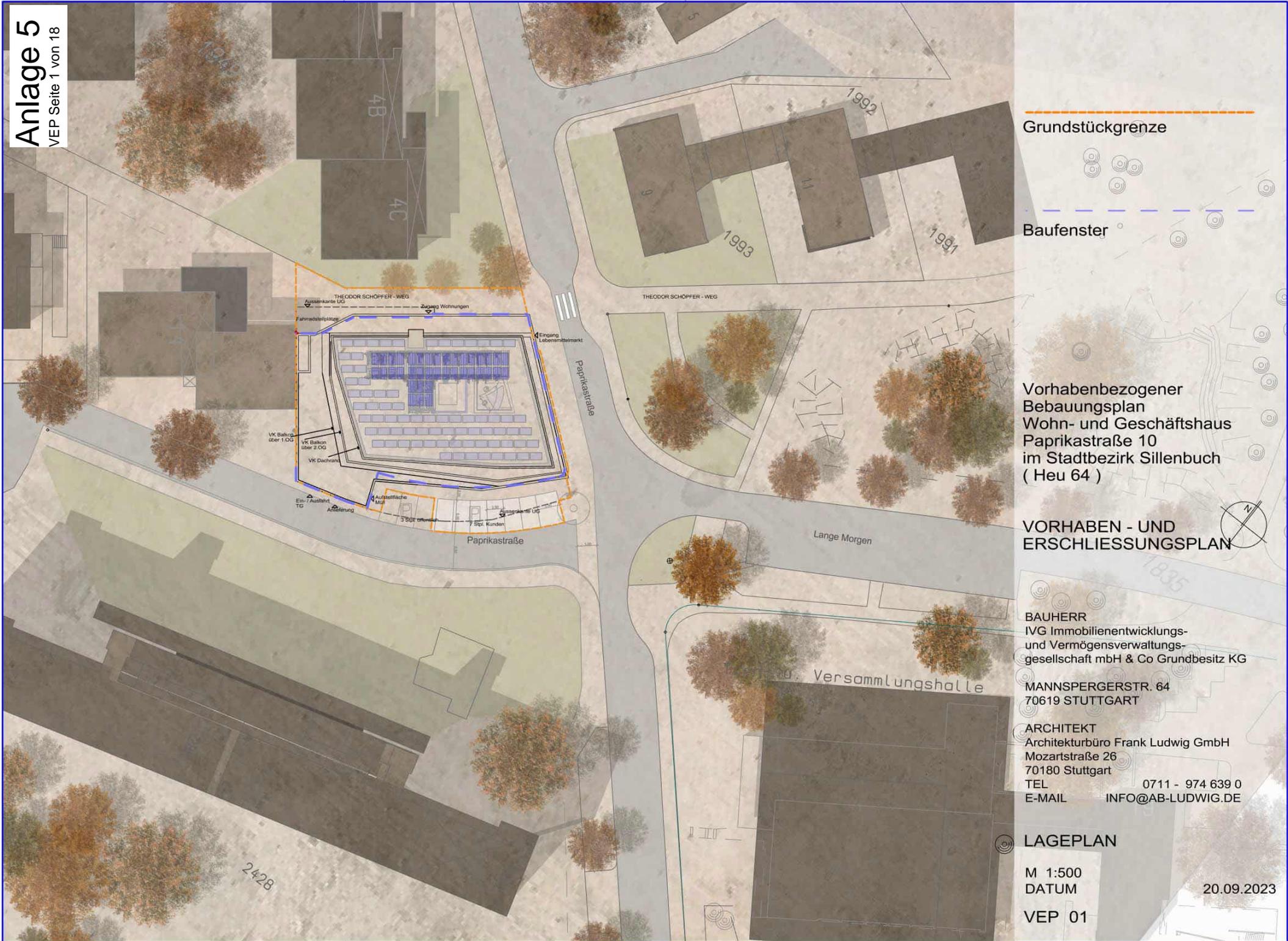
geplanter Baum



dargestellter Baum in Plangrundlage (Stadtkarte)



Pflanzbeet für Fassadenbegrünung



Grundstücksgrenze

Baufenster

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Paprikastraße 10
im Stadtbezirk Sillenbuch
(Heu 64)

VORHABEN - UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN

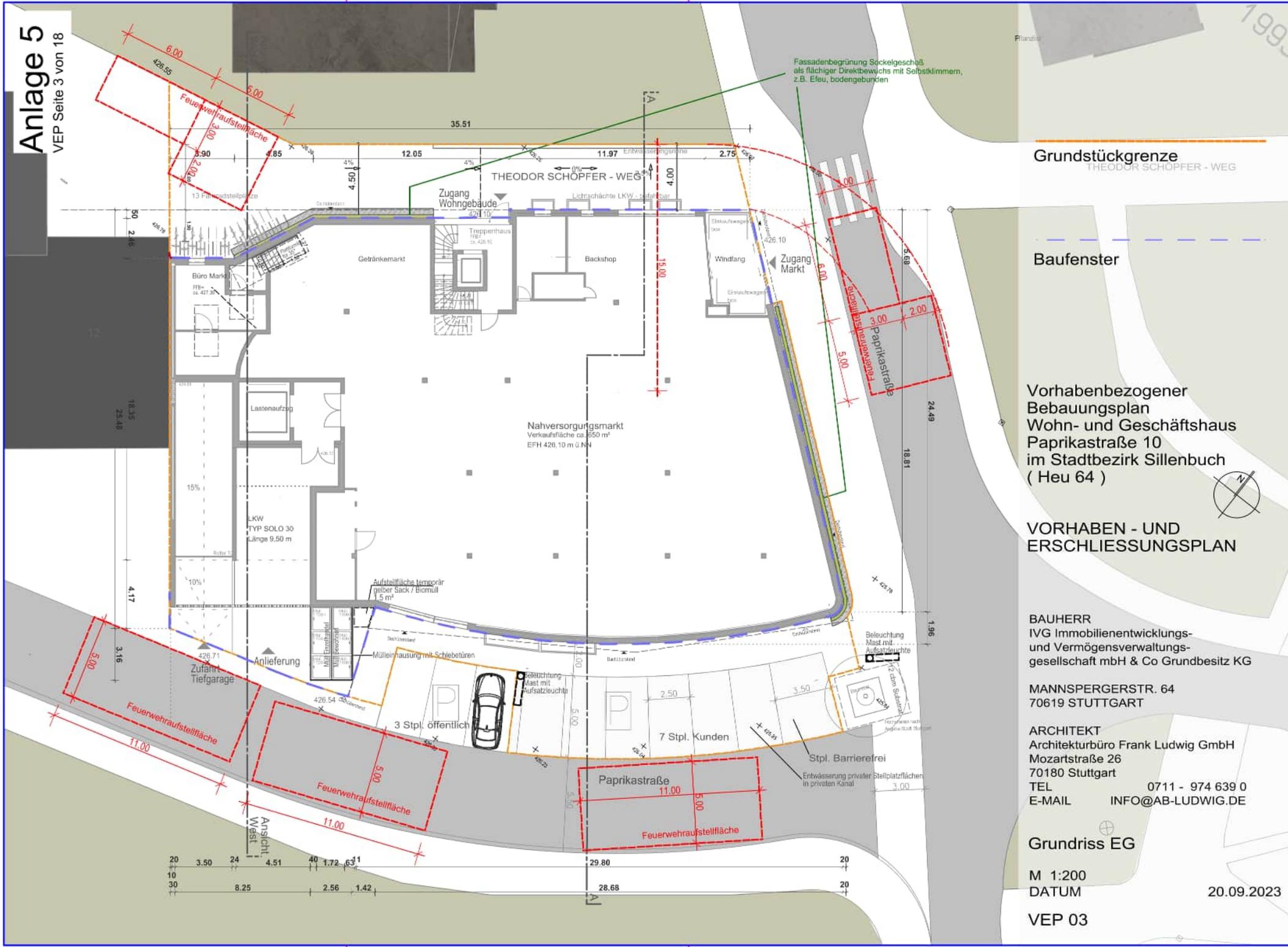
BAUHERR
IVG Immobilienentwicklungs-
und Vermögensverwaltungs-
gesellschaft mbH & Co Grundbesitz KG

MANNSPERGERSTR. 64
70619 STUTTGART

ARCHITEKT
Architekturbüro Frank Ludwig GmbH
Mozartstraße 26
70180 Stuttgart
TEL 0711 - 974 639 0
E-MAIL INFO@AB-LUDWIG.DE

LAGEPLAN

M 1:500
DATUM 20.09.2023
VEP 01



Grundstücksgrenze
THEODOR SCHÖPFER - WEG

Baufenster

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Paprikastraße 10
im Stadtbezirk Sillenbuch
(Heu 64)



VORHABEN - UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN

BAUHERR
IVG Immobilienentwicklungs-
und Vermögensverwaltungs-
gesellschaft mbH & Co Grundbesitz KG

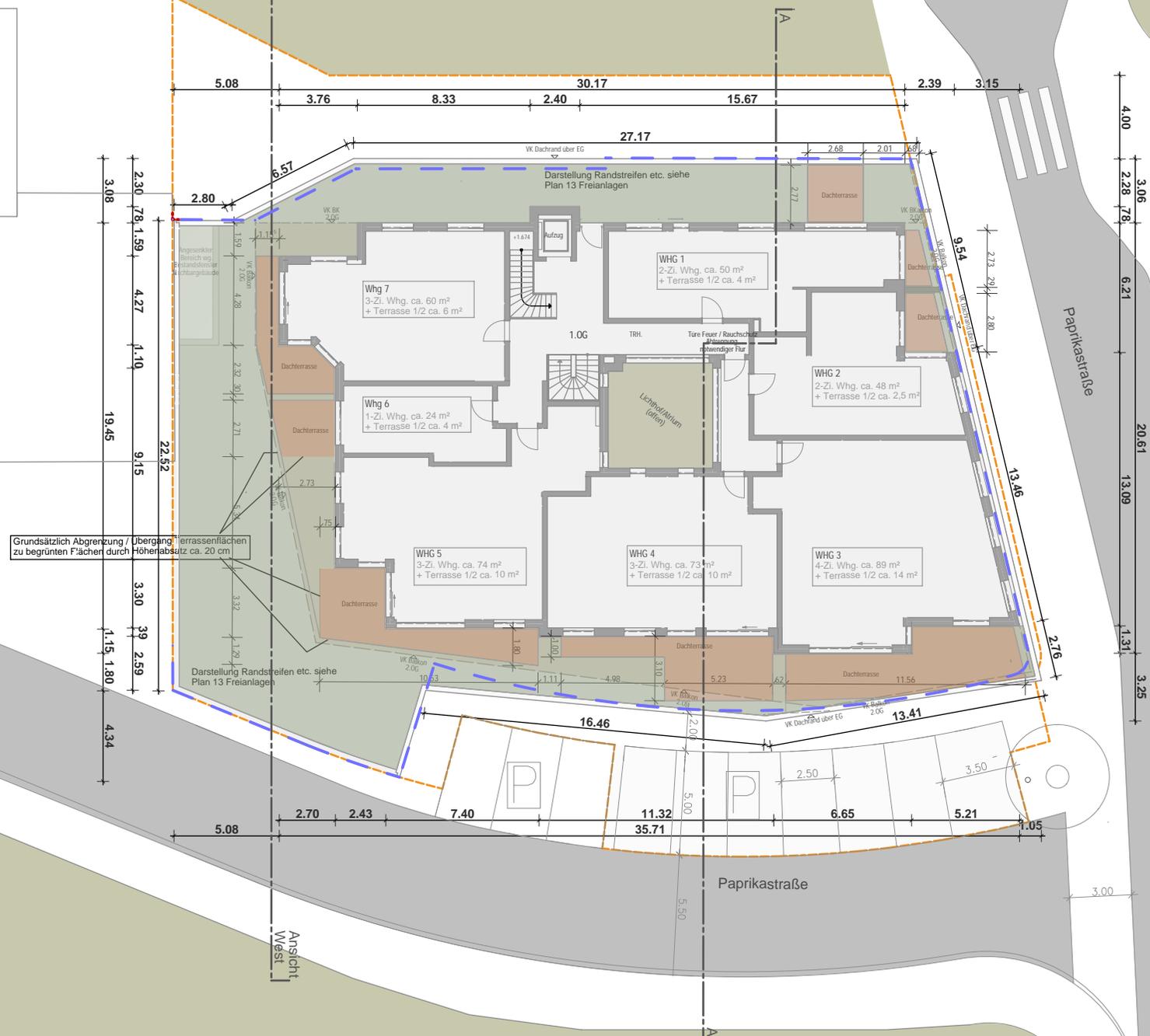
MANNSPERGERSTR. 64
70619 STUTTGART

ARCHITEKT
Architekturbüro Frank Ludwig GmbH
Mozartstraße 26
70180 Stuttgart
TEL 0711 - 974 639 0
E-MAIL INFO@AB-LUDWIG.DE

Grundriss EG

M 1:200
DATUM 20.09.2023

VEP 03



Grundstücksgrenze

Baufenster

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Paprikastraße 10
im Stadtbezirk Sillenbuch
(Heu 64)



VORHABEN - UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN

BAUHERR
IVG Immobilienentwicklungs-
und Vermögensverwaltungs-
gesellschaft mbH & Co Grundbesitz KG

MANNSPERGERSTR. 64
70619 STUTTGART

ARCHITEKT
Architekturbüro Frank Ludwig GmbH
Mozartstraße 26
70180 Stuttgart
TEL 0711 - 974 639 0
E-MAIL INFO@AB-LUDWIG.DE

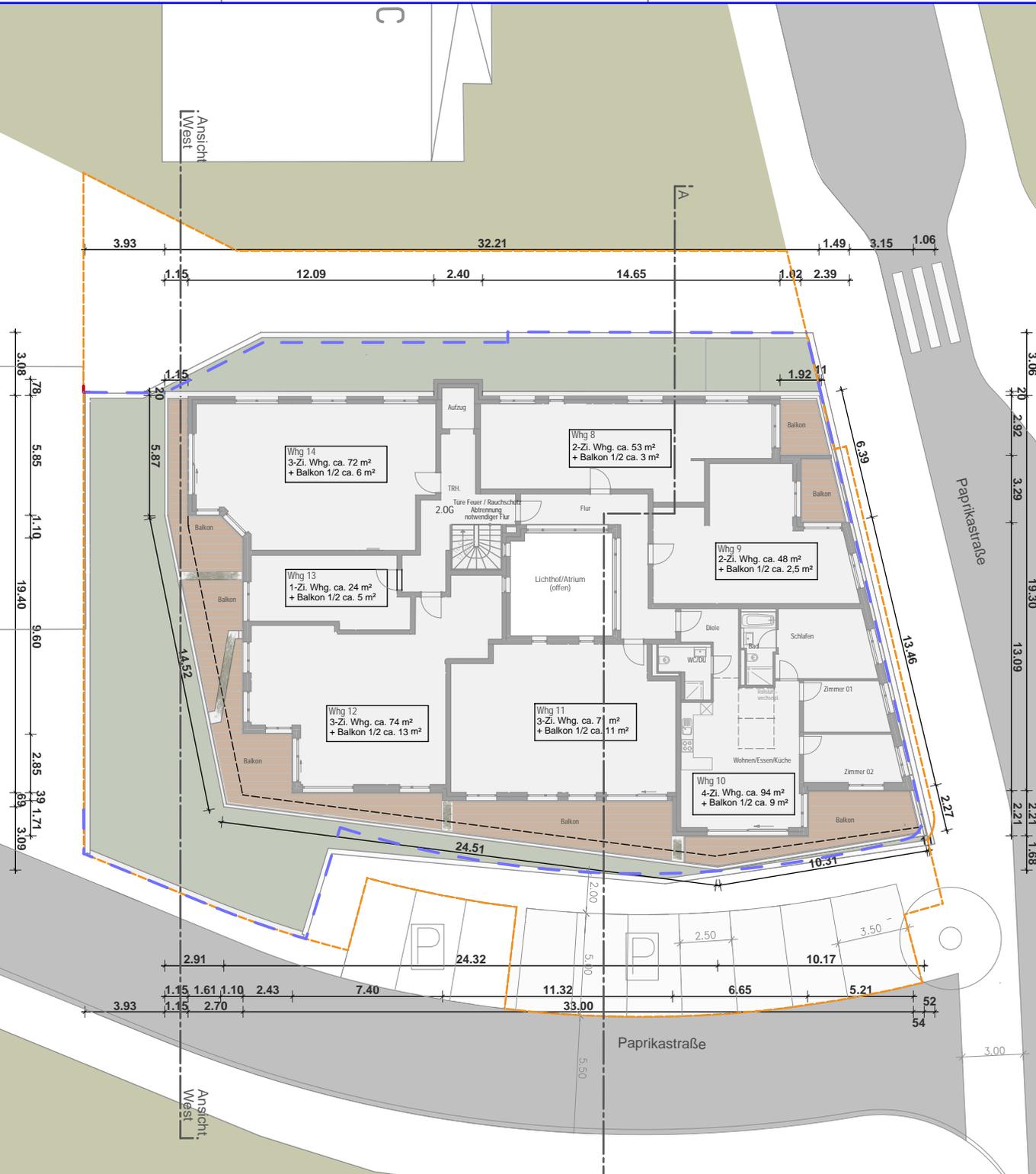
1. OBERGESCHOSS

M 1:200
DATUM 20.09.2023

VEP 04

Ansicht
West

Ansicht
West



Grundstücksgrenze

Baufenster

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Paprikastraße 10
im Stadtbezirk Sillenbuch
(Heu 64)



VORHABEN - UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN

BAUHERR
IVG Immobilienentwicklungs-
und Vermögensverwaltungs-
gesellschaft mbH & Co Grundbesitz KG

MANNSPERGERSTR. 64
70619 STUTTGART

ARCHITEKT
Architekturbüro Frank Ludwig GmbH
Mozartstraße 26
70180 Stuttgart
TEL 0711 - 974 639 0
E-MAIL INFO@AB-LUDWIG.DE

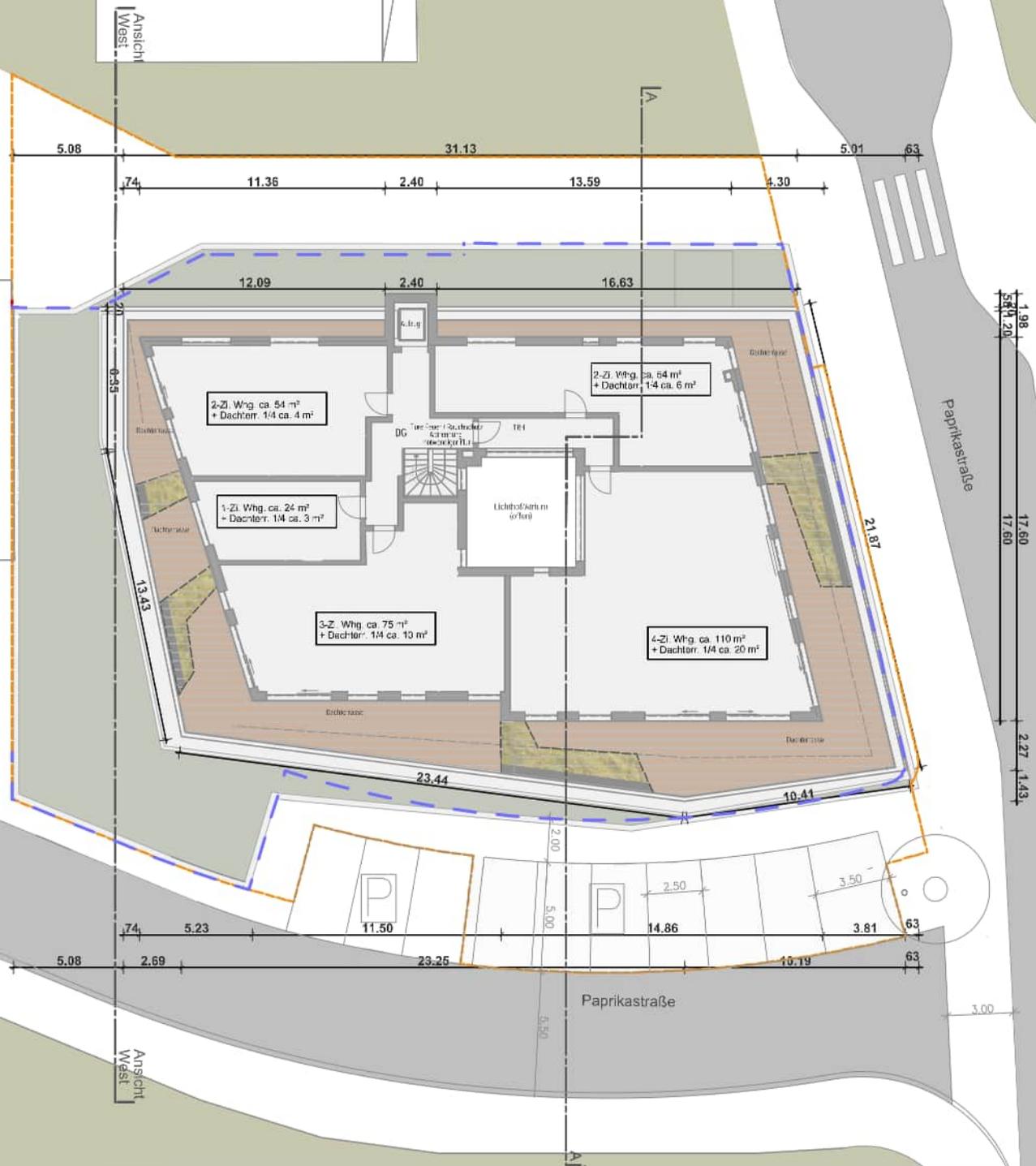
2. OBERGESCHOSS

M 1:200
DATUM 20.09.2023

VEP 05

Anlage 5

VEP Seite 6 von 18



Grundstücksgrenze

Baufenster

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Paprikastraße 10
im Stadtbezirk Sillenbuch
(Heu 64)



VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

BAUHERR
IVG Immobilienentwicklungs-
und Vermögensverwaltungs-
gesellschaft mbH & Co Grundbesitz KG

MANNSPERGERSTR. 64
70619 STUTTGART

ARCHITEKT
Architekturbüro Frank Ludwig GmbH
Mozartstraße 26
70180 Stuttgart
TEL 0711 - 974 639 0
E-MAIL INFO@AB-LUDWIG.DE

DACHGESCHOSS

M 1:200
DATUM 20.09.2023
VEP 06



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Paprikastraße 10
im Stadtbezirk Sillenbuch
(Heu 64)



VORHABEN - UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN

BAUHERR
IVG Immobilienentwicklungs-
und Vermögensverwaltungs-
gesellschaft mbH & Co Grundbesitz KG

MANNSPERGERSTR. 64
70619 STUTTGART

ARCHITEKT
Architekturbüro Frank Ludwig GmbH
Mozartstraße 26
70180 Stuttgart
TEL 0711 - 974 639 0
E-MAIL INFO@AB-LUDWIG.DE

ANSICHT NORD

M 1:200
DATUM 20.09.2023
VEP 08



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Paprikastraße 10
im Stadtbezirk Sillenbuch
(Heu 64)



VORHABEN - UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN

BAUHERR
IVG Immobilienentwicklungs-
und Vermögensverwaltungs-
gesellschaft mbH & Co Grundbesitz KG

MANNSPERGERSTR. 64
70619 STUTTGART

ARCHITEKT
Architekturbüro Frank Ludwig GmbH
Mozartstraße 26
70180 Stuttgart
TEL 0711 - 974 639 0
E-MAIL INFO@AB-LUDWIG.DE

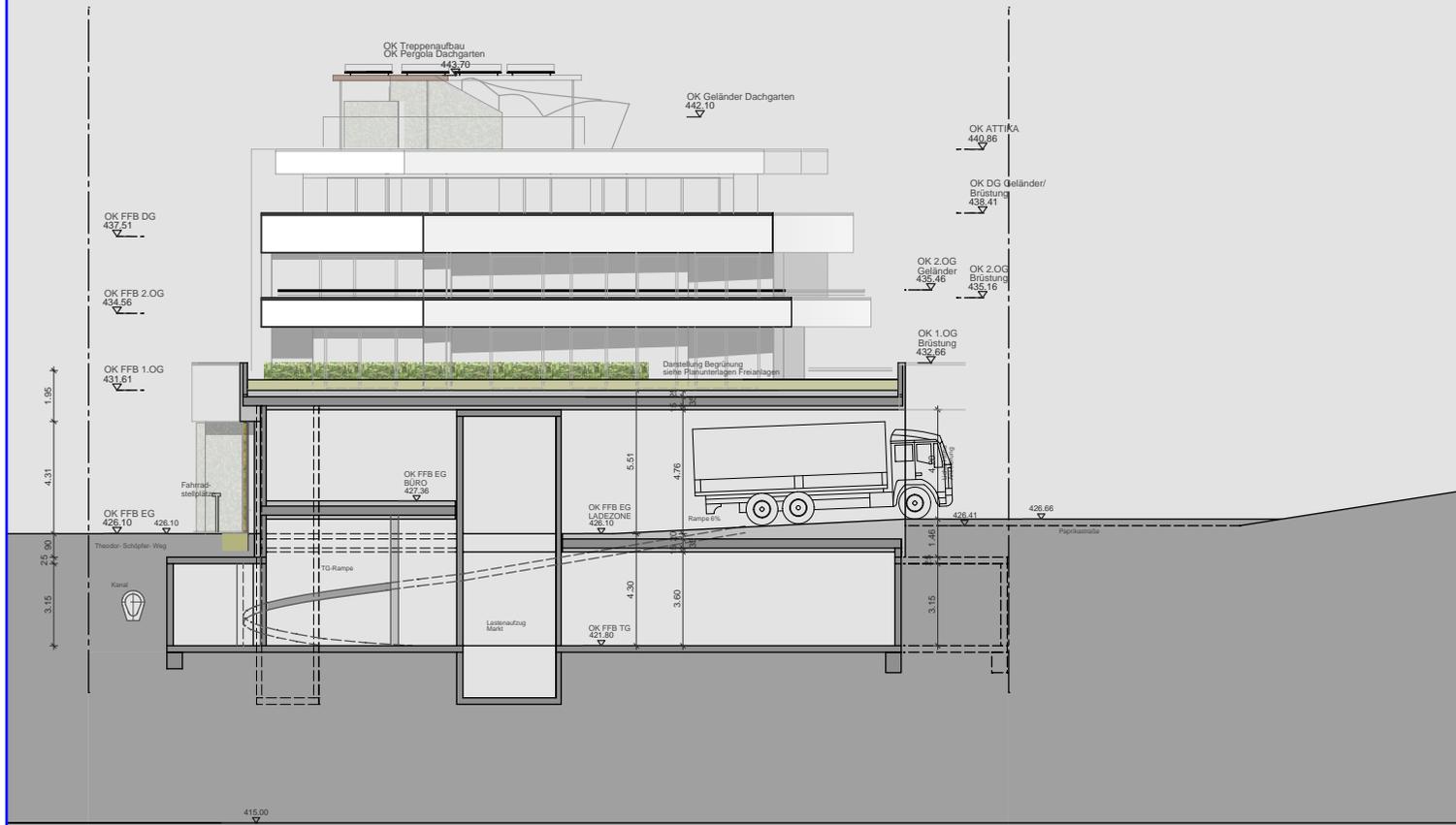
ANSICHT OST

M 1:200
DATUM 20.09.2023
VEP 09

Paprikastraße

Fassadenbegrünung Sockelbereich-
flächiger Direktbewuchs mit Selbstklimmern
mit wuchsbegrenzender Einrahmung

Eingang Lebensmittelmarkt



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Paprikastraße 10
im Stadtbezirk Sillenbuch
(Heu 64)



VORHABEN - UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN

BAUHERR
IVG Immobilienentwicklungs-
und Vermögensverwaltungs-
gesellschaft mbH & Co Grundbesitz KG

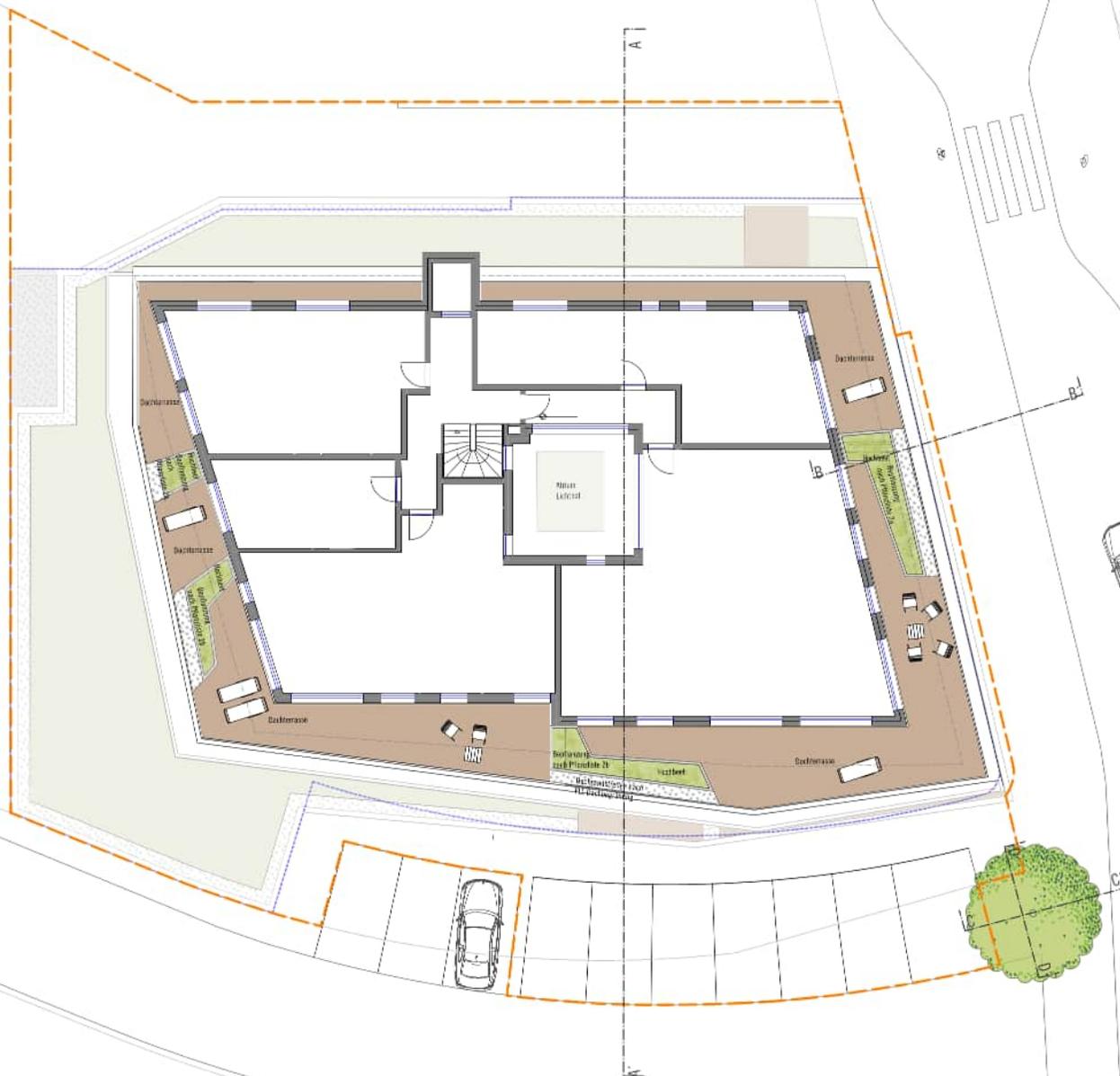
MANNSPERGERSTR. 64
70619 STUTTGART

ARCHITEKT
Architekturbüro Frank Ludwig GmbH
Mozartstraße 26
70180 Stuttgart
TEL 0711 - 974 639 0
E-MAIL INFO@AB-LUDWIG.DE

ANSICHT WEST

M 1:200
DATUM 20.09.2023

VEP 11



Pflanzenliste 2a

- Stauden und Gräsermischung
"Nr. 11 Schattensaum" o.glw.

Pflanzenliste 2b

- Staudenmischung
"Nr. 10 Wärmeliebender Saum" o.glw.

Grundstücksgrenze

Bauflächen

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Paprikastraße 10
im Stadtbezirk Sillenbuch
(Heu 64)

Vorhaben- und
Erschließungsplan

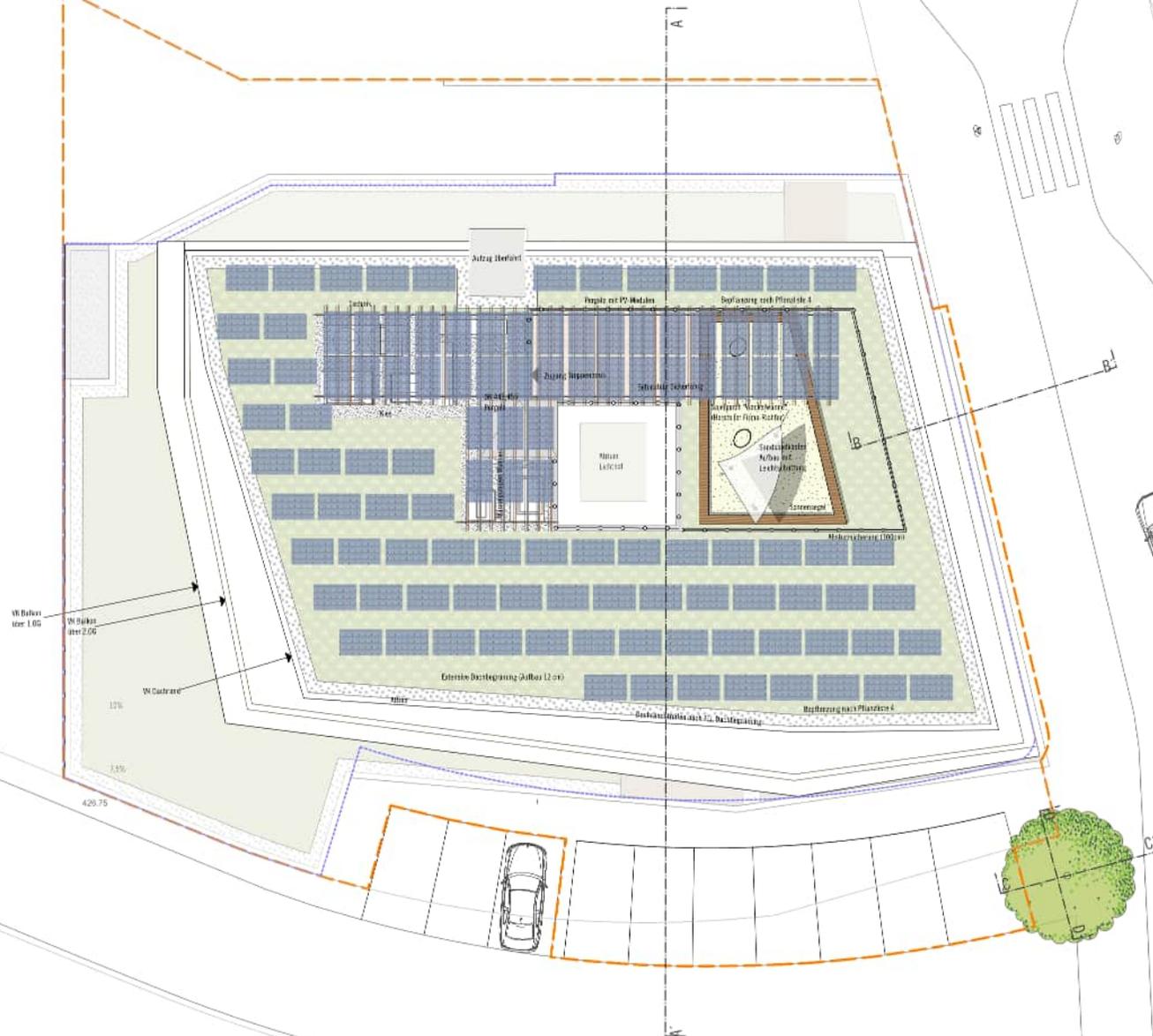
BAUHERR
IVG IMMOBILIENENTWICKLUNGS- UND
VERMÖGENSVERWALTUNGSGESELLSCHAFT
MBH & CO GRUNDBESITZ KG
MANNSPERGER STRASSE 64
70619 STUTTGART

ARCHITEKT
ARCHITECTENBÜRO
FRANK LUDWIG GMBH
MOZARTSTRASSE 64
70180 STUTTGART
TEL 0711 - 974639 0
E-MAIL INFO@LUDWIG.DE

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
FRANK ROSER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
PARTNERSCHAFT mbB
HERZOG-CARL STRASSE 2
73760 OSTFILDERN
TEL 0711 - 5536519 0
E-MAIL info@frankrosier.de

Plan 14
DACHGESCHOSS
FREIANLAGEN





Pflanzliste 4

- Stauden und Gräsermischung
"Nr. 18 Dachbegrüßung/ Saatgut" o.g.w.
mit 25g/m² Sedumprossen

Grundstücksgrenze

Baufenster

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Paprikastraße 10
im Stadtbezirk Sillenbuch
(Heu 64)

Vorhaben- und
Erschließungsplan

BAUHERR
IVG IMMOBILIENENTWICKLUNGS- UND
VERMÖGENSVERWALTUNGSGESELLSCHAFT
MBH & CO GRUNDBESITZ KG
MOZARTSTRASSE 64
70619 STUTTGART

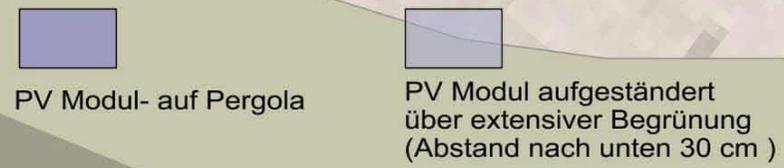
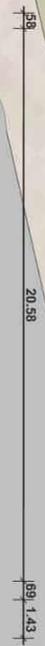
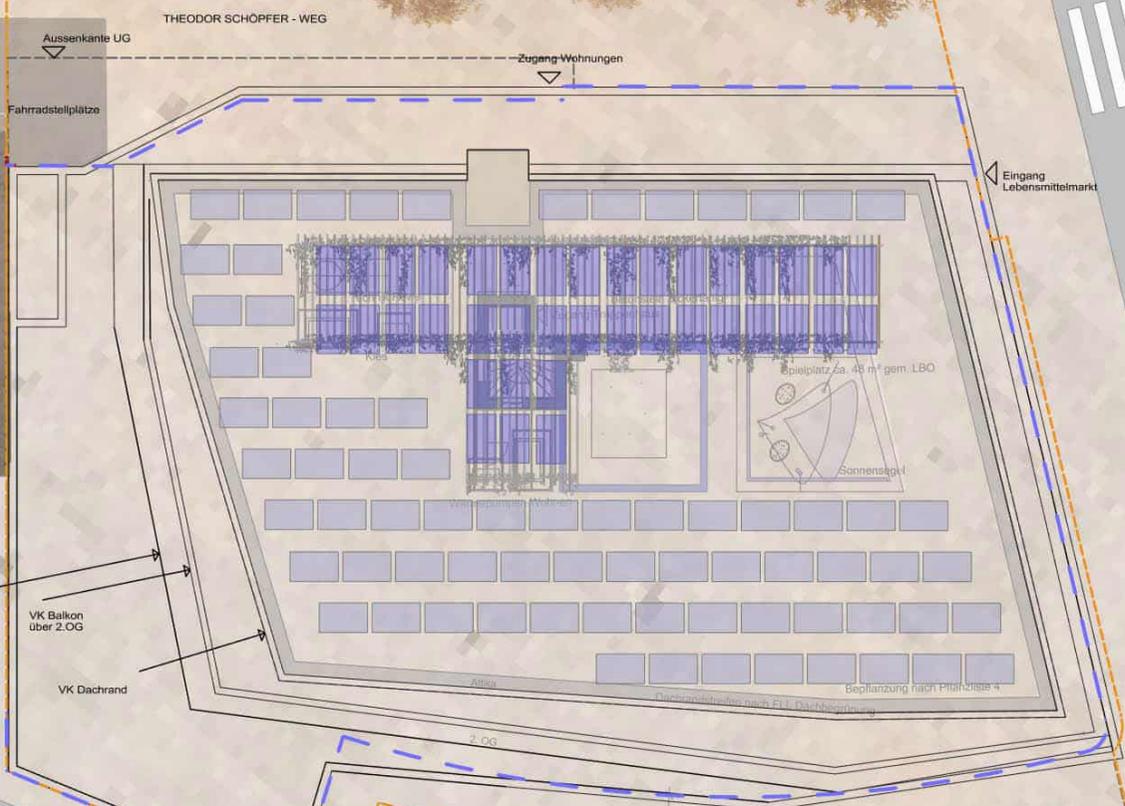
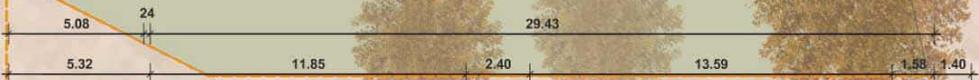
ARCHITEKT
ARCHITECTENBÜRO
FRANK LUDWIG GMBH
MOZARTSTRASSE 64
70180 STUTTGART
TEL 0711 - 974639 0
E-MAIL INFO@LUDWIG.DE

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
FRANK ROSER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
PARTNERSCHAFT mbB
HERZOG-CARL STRASSE 2
73760 OSTFILDERN
TEL 0711 - 5536519 0
E-MAIL info@frankrosler.de

Plan 15
DACHAUFSICHT
FREIANLAGEN

M 1:100
DATUM 20.09.2023/ 18.06.2024





Grundstücksgrenze
THEODOR SCHÖPFER - WEG

Baufenster

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Paprikastraße 10
im Stadtbezirk Sillenbuch
(Heu 64)



VORHABEN - UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN

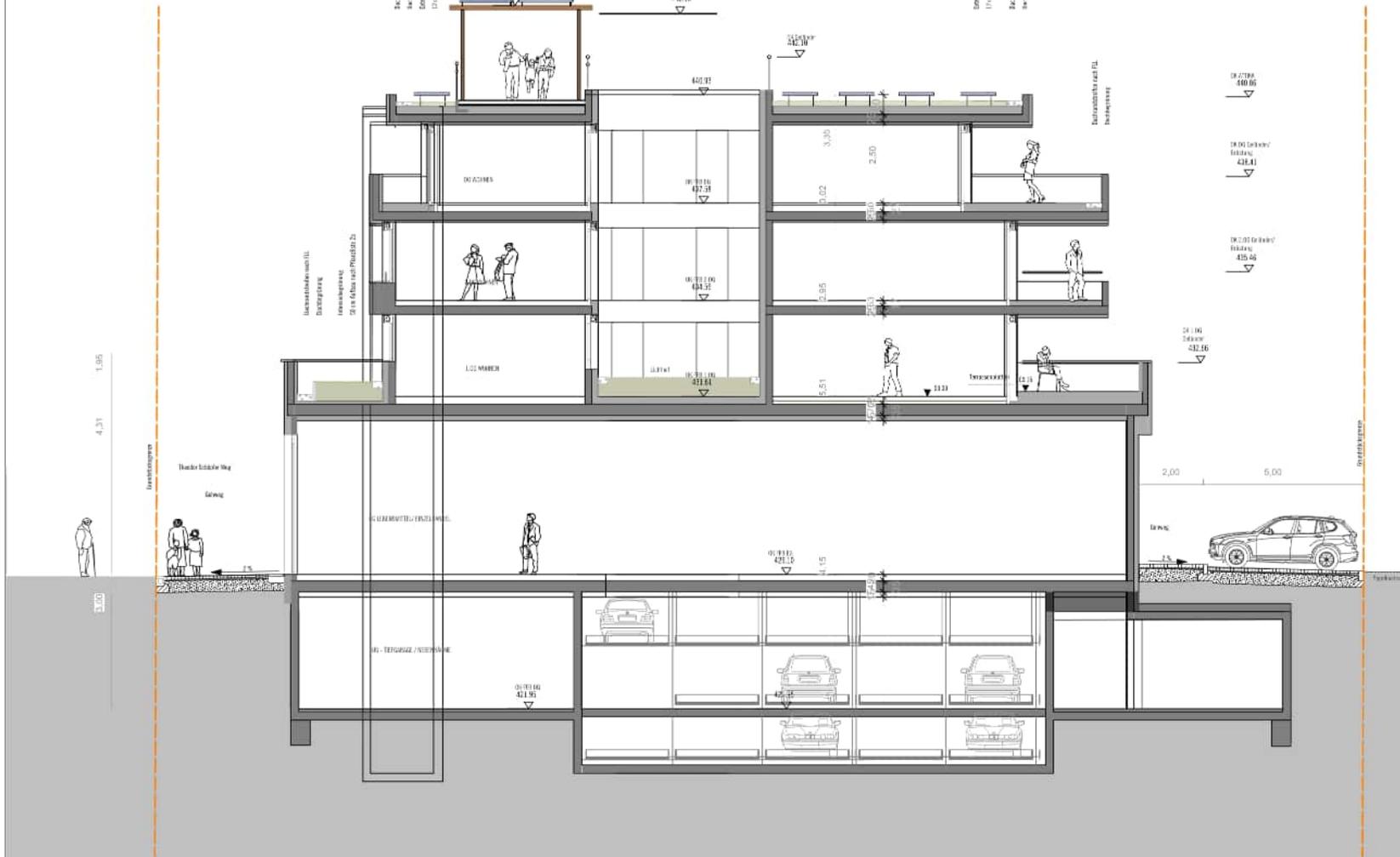
BAUHERR
IVG Immobilienentwicklungs-
und Vermögensverwaltungs-
gesellschaft mbH & Co Grundbesitz KG

MANNSPERGERSTR. 64
70619 STUTTGART

ARCHITEKT
Architekturbüro Frank Ludwig GmbH
Mozartstraße 26
70180 Stuttgart
TEL 0711 - 974 639 0
E-MAIL INFO@AB-LUDWIG.DE

GRUNDRISS DACHAUFSICHT

M 1:200
DATUM 20.09.2023
VEP 15.1



Grundstücksgrenze

Baufenster

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Paprikastraße 10
im Stadtbezirk Sillenbuch
(Heu 64)

Vorhaben- und
Erschließungsplan

BAUHERR
IVG IMMOBILIENENTWICKLUNGS- UND
VERMÖGENSVERWALTUNGSGESELLSCHAFT
MBH & CO GRUNDBESITZ KG
MANNSPERGER STRASSE 64
70619 STUTTGART

ARCHITEKT
ARCHITEKTENBÜRO
FRANK LUDWIG GMBH
MOZARTSTRASSE 64
70180 STUTTGART
TEL 0711 - 974639 0
E - MAIL INFOAB-LUDWIG.DE

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
FRANK ROSER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
PARTNERSCHAFT mbB
HERZOG-CARL STRASSE 2
73760 OSTFILDERN
TEL 0711 - 5536519 0
E - MAIL info@frankroser.de

Plan 16
SCHNITT AA
FREIANLAGEN

M 1:100
DATUM

20.09.2023

Durchführungsvertrag

**zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64)
im Stadtbezirk Sillenbuch**

zwischen

IVG Immobilienentwicklungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
& Co. Grundbesitz KG

vertreten durch

(Anlage SW, 0.1)

(im Folgenden: Vorhabenträgerin)

und

der Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen
(im Folgenden: Stadt)

Vorbemerkung:

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den bestehenden Supermarkt Paprikastraße 10 abzurechen und durch ein neues Wohn- und Geschäftshaus zu ersetzen. In dem neuen Gebäude werden 19 Wohnungen, ein Supermarkt und eine Tiefgarage untergebracht. Das Vorhaben dient damit der Verbesserung der Nahversorgung und der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Da das Vorhaben auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht genehmigt werden kann, wird eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Die Rechtsvorgängerin der Vorhabenträgerin DOMO Wohnungsbau GmbH & Co Grundbesitz KG hat am 30. Oktober 2017 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gestellt. Am 4. Januar 2023 wurde das Flurstück 2424/7 Paprikastraße 10 an die IVG Immobilienentwicklungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG verkauft. Am 18. Januar 2023 hat die IVG dem Amt für Stadtplanung und Wohnen eine Bestätigung über die Weiterführung des Verfahrens als Vorhabenträgerin vorgelegt. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) im Stadtbezirk Sillenbuch wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19. Dezember 2017 gefasst.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 2424/7 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 1950 auf öffentlicher Verkehrsfläche der Paprikastraße. Über das Flurstück 2424/7 ist die Vorhabenträgerin verfassungsbefugt. Sie ist damit in der Lage, das Vorhaben zu realisieren.

Ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche wird von der Vorhabenträgerin erworben, um Stellplätze und das Pflanzbeet für die Begrünung an der Fassade neben dem Eingangsbereich des Supermarktes zu errichten (s. 4.1).

Die Neubaumaßnahme fällt unter das vom Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Die Grundvereinbarung zum SIM wurde am 12. Juli 2018 von der Rechtsvorgängerin der Vorhabenträgerin unterzeichnet. Durch das SIM soll ein Teil der neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung gesichert werden.

Die Rechtsvorgängerin der Vorhabenträgerin hat sich in der Vereinbarung vom 20. November 2017 gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Tragung der umlegbaren Planungs- und Verfahrenskosten der Stadt für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit allen Verfahrensschritten und zur Übernahme der Kosten für zu vergebende Gutachten verpflichtet.

Auf Grundlage des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB treffen die Vorhabenträgerin und die Stadt folgende

Vereinbarung:

Inhalt

1. Durchführungsverpflichtung

2. Städtebauliche Regelungen

- 2.1. Nutzung
- 2.2. Fassadengestaltung/Werbeanlagen
- 2.3. Dachgestaltung
- 2.4. Stellplätze/Parkplätze/Feuerwehraufstellfläche
- 2.5. Fahrradabstellplätze
- 2.6. Außenbeleuchtung
- 2.7. Müllstandorte
- 2.8. Anlieferung
- 2.9. Außenantennen / Ausschluss von Mobilfunkantennen

3. Grünordnerische und umweltrelevante Belange

- 3.1. Freiflächengestaltung und Dachbegrünung, Niederschlagswassermanagement
- 3.2. Energiestandard
- 3.3. Immissionsschutz
- 3.4. Lärmschutz für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb
- 3.5. Vermeidung von Vogelschlag
- 3.6. Habitatpotenzialanalyse/Maßnahmen

4. Sonstige Regelungen

- 4.1. Tausch von Grundstücksflächen
- 4.2. Baulast für Feuerwehraufstellfläche
- 4.3. Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern

5. Erschließungsmaßnahmen, Nutzungsrechte/Dienstbarkeiten und Baudurchführungsvertrag

- 5.1. Folgemaßnahmen an öffentlichen Flächen
- 5.2. Kanal - und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135a-c BauGB
- 5.3. Unterbauung öffentliche Verkehrsfläche
- 5.4. Dachüberstände öffentlicher Raum
- 5.5. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte
- 5.6. Schutz bei Starkregenereignissen und des Grundwassers

6. Geförderter Mietwohnungsbau – Allgemeine Sozialmietwohnung

- 6.1. Wohnung SMW
- 6.2. Belegungsbindung SMW
- 6.3. Mietpreisbindung SMW
- 6.4. Eigenbestandshaltung SMW
- 6.5. Ende der Belegungs- und Mietpreisbindung und mögliche Anschlussförderungen
- 6.6. Besondere Verpflichtungen
- 6.7. Datenschutz

7. Schlussbestimmungen

- 7.1. Planungs- und Verfahrenskosten
- 7.2. Verpflichtungen/Haftung der Stadt
- 7.3. Vertragsstrafe
- 7.4. Vollstreckungsunterwerfung
- 7.5. Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel
- 7.6. Rechtsnachfolger
- 7.7. Eintragung im Baulastenverzeichnis
- 7.8. Wirksamkeit des Vertrages
- 7.9. Vertragsausfertigungen

1. Durchführungsverpflichtung

- 1.1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Bauantrag auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) vom 20. September 2023 einzureichen und das Vorhaben spätestens 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.
- 1.2. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die vorgenannte Frist mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) verlängert werden.

2. Städtebauliche Regelungen

2.1. Nutzung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Im Gebäude werden eine Tiefgarage, ein Supermarkt im Erdgeschoss sowie 19 Wohnungen in den drei darüber liegenden Geschossen untergebracht. Die 7 Kundenstellplätze, darunter ein barrierefreier Stellplatz, sind oberirdisch anzubringen.

Im Supermarkt sind nur folgende Sortimente zulässig: Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogeriewaren. Sonstige Waren dürfen als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

Das Vorhaben unterliegt dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) gemäß Gemeinderatsdrucksache GR Drs 13/2014, geändert mit der GR Drs 1018/2016. Dabei sind 20% der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung zu sichern (s. Grundvereinbarung zum SIM). Unter Anwendung des SIM sind ca. 98 m² Wohnfläche als Sozialmietwohnung (SMW) herzustellen.

Eine Erweiterung der Verkaufs- und Geschossfläche des Supermarktes ist nicht zulässig. Die Vorhabenträgerin verzichtet daher insoweit auf die Stellung von entsprechenden Anträgen auf Befreiungen von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2.2. Fassadengestaltung/Werbeanlagen

Das Material und die Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) ist vor der Einreichung des Bauantrags mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) abzustimmen. Grundsätzlich dürfen keine grellen Farben verwendet werden. Auf Metallverkleidungen sowie glänzende oder spiegelnde Materialien ist vollständig zu verzichten. Die Fassaden sind entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan im Erdgeschoss zu begrünen (s. 3.1).

Werbeanlagen sind nur im Bereich der Erdgeschosszone erlaubt. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem bzw. bewegtem Licht und Werbung in grellen Farben. Bei einer Schrifthöhe von mehr als 60 cm sind nur Einzelbuchstaben gestattet. Für die Anbringung von Plakaten beispielweise für Sonderangebote sind Schaukästen bzw. genau definierte Bereiche vorzusehen. Werbepylone sind nicht zulässig.

Zur Sicherung der vorgenannten Regelungen zu Werbeanlagen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, ein Gesamtkonzept über Werbeanlagen zu erarbeiten und mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen vor Einreichung des Bauantrags für das Gebäude abzustimmen. Spätere Abweichungen von diesem Gesamtkonzept über Werbeanlagen bedürfen der einvernehmlichen Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach Absprache mit dem Inhaber der benachbarten Apotheke (Paprikastraße 12), im Bereich des Theodor-Schöpfer-Wegs einen Wegweiser zur Apotheke am Gebäude Paprikastraße 10 anzubringen. Das Material und der Standort sind mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) rechtzeitig vorher abzustimmen.

2.3. Dachgestaltung

Das Gebäude erhält ein Flachdach. Das oberste Dach ist mit einer extensiven Begrünung entsprechend des Freiflächengestaltungsplans vom 20. September 2023/18. Juni 2024 (Anlage 4, Freiflächenpläne zum VEP, Plan 15) zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten sowie mit einer Solaranlage zu kombinieren. Die PV-Module sind über der Begrünung ebenfalls gemäß des Freiflächenplans zu installieren. Eine Pergola, Technikaufbauten und ein Spielplatz für Kleinkinder entsprechend des Freiflächengestaltungsplans vom 20. September 2023/18. Juni 2024 (Anlage 4, Freiflächenpläne zum VEP, Plan 15) sind zulässig. Das Dach über dem EG wird entsprechend dem Freiflächenplan intensiv begrünt und dauerhaft so erhalten.

2.4. Stellplätze/Parkplätze/Feuerwehraufstellflächen

Oberirdische Stellplätze für die Fahrzeuge der Kundschaft sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit offenporigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen o.ä. herzustellen und mit einer geeigneten Gras-/Kräutermischung zu begrünen. Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Entwässerung des unschädlich verunreinigten Niederschlagswassers der Kundenstellplätze muss über das Grundstück Paprikastraße 10 bewirtschaftet werden, eine Entwässerung über die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht zulässig.

2.5. Fahrradabstellplätze

Die Vorgaben der LBO (§ 37 Abs. 2) und der VwV Stellplätze sind zu erfüllen. Die oberirdischen Fahrradabstellplätze für die Kunden des Supermarktes sind entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Theodor-Schöpfer-Weg zu platzieren (Anlage 4, Freiflächenplan zum VEP, Plan 12). Weitere notwendige Fahrradstellplätze für Bewohner und Mitarbeiter des Supermarktes sind im Untergeschoss herzustellen.

2.6. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung auf dem Baugrundstück ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren.

Es gilt der jeweils aktuelle Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Strahlung gen Himmel sowie

großflächige Lichtwerbung sind nicht zulässig. Auf § 21 Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg wird verwiesen.

2.7. Müllstandorte

Mülltonnenstellplätze sind einzuhausen. Die Bereitstellungsflächen der Abfall- und Wertstoffbehälter für den Tag der Abholung sind gemäß Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart und unter Berücksichtigung der Richtlinie der VDI-2160 einzurichten. Dabei ist zu beachten, dass Gehwege für Fußgänger passierbar bleiben müssen (s. VEP Anl. 3 Plan 3).

2.8. Anlieferung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass die Anlieferung der Waren in die Ladezone des Supermarktes nur durch Rückwärtseinfahren des Lastwagens erfolgt. Dementsprechend wird die Vorhabenträgerin die Mieter des Supermarktes zivilrechtlich verpflichten.

Da die Sichtdreiecke im Bereich der Anlieferung für die LKW nicht vollständig gegeben sind (Anlage 8), verpflichtet sich die Vorhabenträgerin aus Sicherheitsgründen zu einer technischen/baulichen Lösung beispielsweise durch das Anbringen eines Spiegels an der Decke (Anlage 3, VEP, Ansicht Süd Plan 10). Unabhängig davon liegt die Sorgfaltspflicht beim Ein- und Ausfahren auf ein Grundstück immer beim Ein- und Ausfahrenden.

2.9. Außenantennen / Ausschluss von Mobilfunkantennen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, keine Anlagen für Mobilfunk und Mobilfunkantennen zu errichten bzw. errichten zu lassen, sofern nicht zwingend rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Nutzer oder sonstige Berechtigte sind entsprechend zu verpflichten.

3. Grünordnerische und umweltrelevante Belange

3.1. Freiflächengestaltung, Fassaden- und Dachbegrünung, Niederschlagswassermanagement

Die Dachflächen sind entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan (Anlage 4, Freiflächenplan zum VEP Plan 15 - 16) zu begrünen und zu gestalten. Der Aufbau beträgt bei den intensiv begrüneten Dachflächen mindestens 50 cm, bei extensiver Begrünung mindestens 12 cm.

Die Fassaden im Erdgeschoss sind entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan (Anlage 4, Freiflächenplan zum VEP Plan 12 - 17) fachgerecht mit geeigneten rankenden Pflanzen zu begrünen. Zur Sicherstellung einer dauerhaften Funktion der Fassadenbegrünung ist ein künstliches Bewässerungssystem vorzusehen. Das Bewässerungssystem ist, soweit technisch möglich, mit Niederschlagswasser zu speisen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Atrium mit Kletterpflanzen zu beranken. Die Verpflichtung entfällt, wenn durch Prüfung des Baurechtsamtes nachgewiesen wird, dass eine Berankung durch Kletterpflanzen aus Gründen des Brand-schutzes baurechtlich unzulässig ist. Sollten sich dazu die Vorschriften ändern,

kann bei entsprechendem Nachweis einer funktionierenden Bewässerung und des Brandschutzes, bzw. auch einer Weiterentwicklung von Vorschriften, die ange-dachte Begrünung im Lichthof nachträglich umgesetzt werden.

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Stelle ist ein heimischer standortge-rechter Laubbaum zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25; Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland") und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bepflanzung/Begrünung der Freianlagen erfolgt gemäß der jeweiligen Pflanz-listen auf den jeweiligen Freiflächenplänen 12 -15 (Anlage 4).

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Freianlagen bis spätestens in der auf die Bauzeit folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Das unschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück vollständig zu bewirtschaften (Nutzung als Brauchwasser, dezentrale Versicke-rung, Verdunstung über Vegetationsflächen, Dach- und Fassadenbegrünung). Als Grundlage hierfür dient der 5-jährliche Bemessungsregen gemäß Kostra. Wenn die Wassermenge überschritten wird, ist eine gedrosselte Einleitmenge von maxi-mal 5l/s*ha in den Kanal erlaubt.

Anhand der Daten für den 5-jährlichen Bemessungsregen gemäß Kostra wäre eine Zisterne, die eine Drosselung der Einleitmenge des Niederschlagswassers in die Kanalisation auf 0,7 l/s ermöglicht, zu integrieren. Vor dem Hintergrund der sehr schwierigen Grundstückssituation und der funktionalen und baulichen Zwangspunkte, ist die Unterbringung einer entsprechend dimensionierten Zis-terne (ca. 14 m) leider nicht möglich. Es soll daher eine Zisterne von mindes-tens 8 m³ Volumen integriert werden (Anlage 10).

3.2. Energiestandard

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf um mindestens 20 % gegenüber den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 reduziert wird, sofern die ge-setzlichen Regelungen keine höheren Anforderungen erfordern. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes um 30 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten.

Die Vorhabenträgerin legt bei Fertigstellung des Vorhabens der Stadt (Amt für Umweltschutz) eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude den o. g. Anforderungen entspricht. Weicht die Bau-ausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt die Vor-habenträgerin einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach dem Gebäudeenergiegesetz und wird von der Stadt (Amt für Umweltschutz) angefordert.

Solaranlagen

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung ist umzusetzen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, mindestens 30 % der geeigneten Dachflächen mit einer Solaranlage mit größtmöglicher installierter Leistung auszustatten (Anlage 4, Pläne 15 - 16).

Die Solaranlagen sind aufgeständert über der Dachbegrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Abstand zwischen den Modulreihen muss mindestens 80 cm betragen. In der Aufsicht darf die von den Modulen überstandene begrünte Dachfläche nicht mehr als die Hälfte des Daches einnehmen.

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Solaranlagen eigenständig oder durch einen externen Betreiber zu errichten und für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zuzüglich des Inbetriebnahmejahrs zu betreiben oder betreiben zu lassen.

Abstimmung Energiekonzept

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Energiekonzept (Wärme und Strom) dem Amt für Umweltschutz (Energieabteilung) vor Einreichung des Bauantrags zur Freigabe vorzulegen.

3.3. Immissionsschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, folgende Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der Schall-Immissionsprognose der GN-Bauphysik vom 22. Juni 2023/18. Juni 2024 vorzunehmen und beim Betrieb des Supermarkts zu beachten. Die Verpflichtungen sind dem Betreiber des Supermarkts aufzuerlegen, soweit dieser dafür verantwortlich ist.

- LKW-Anlieferungen sind auf den Tageszeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr zu begrenzen.
- Ein Garagentor und alle damit in Verbindung stehenden Komponenten sowie Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt und der Supermarkt-Anlieferung sind lärmarm nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden. Oberflächen im Anlieferungsbereich sind mit einer absorbierenden Verkleidung auszustatten.
- Anlagenkomponenten (RTL-Anlage, Kälteanlage, etc.) dürfen höchstens die im Lärmgutachten unter Abschnitt 4 genannten Schalleistungspegel aufweisen.
- Bei einer alternativen Aufstellung der RLT-Anlage und Positionierung der Außenluft- und Fortluftschächte müssen die Vorgaben nach TA-Lärm überprüft und eingehalten werden.
- Auffällig hervortretende Einzeltöne sind bei allen Anlagenkomponenten zu vermeiden.
- Eine notwendige Körperschall-Entkoppelung zwischen dem Supermarkt und den Wohneinheiten wird bei der Auslegung des Schallschutzes im Gebäude berücksichtigt. Hierbei ist grundsätzlich der baurechtlich einzuhaltende Norm-Trittschallpegel von unten nach oben gemäß DIN 4109-1 (Schallübertragung von besonders lauten Räumen zu darüber liegenden schutzbedürftigen Räumen) zu beachten und nachzuweisen. Aufgrund der i.d.R hohen Punkt- und Flächenlasten ist eine entsprechende Auslegung des Gesamtbodenaufbaus im Supermarkt durch die entsprechende Fachplaner zu beachten.

3.4. Lärmschutz für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb

Um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen, ist dafür zu sorgen, dass Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Es sind Vorkehrungen zu treffen, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Betrieb auf der Baustelle ist möglichst geräuscharm abzuwickeln. Zu diesem Zweck sind vorzugsweise Baumaschinen mit möglichst niedrigen Schallleistungspegeln einzusetzen und Abschirmmaßnahmen zu treffen. Zu den Abschirmmaßnahmen gehört auch eine - den Schallschutz der Anlieger berücksichtigende - Aufstellung der Baumaschinen.

Vorhabenträgerin, Bauunternehmer und Bauleiter haben beim Betrieb auf der Baustelle, insbesondere beim Betrieb von Baumaschinen, darauf zu achten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Im Übrigen ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Beilage Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. Sept. 1970) zu beachten.

Weitere Informationen sind unter folgender Adresse abrufbar:
<https://vm.baden-wuerttemberg.de/de/mensch-umwelt>.

3.5. Vermeidung von Vogelschlag

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich entsprechend dem Maßnahmenkonzept der GÖG vom Juli 2021, folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von Vogelschlag und Zugvogelirritation zu treffen:

Reduktion des Mortalitätsrisikos durch Vogelschlag an Glasflächen des begutachteten Gebäudes durch die umfängliche Verbauung von reflexionsarmem Glas an der Fassade mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%.

3.6. Habitatpotenzialanalyse/Maßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich entsprechend den Empfehlungen aus der Habitatpotenzialanalyse der GÖG vom Juli 2023, die Abrissarbeiten außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Vor Abriss des Gebäudes sind durch einen Tierökologen alle Habitatstrukturen des Gebäudes auf streng geschützte Tiere zu untersuchen. Das Ergebnis ist dem Amt für Umweltschutz mitzuteilen und ggf. sind weitere Maßnahmen abzustimmen. Abweichungen sind zulässig, wenn die Abrissarbeiten zuvor von einem geeigneten Fachgutachter freigegeben wurden und die untere Naturschutzbehörde nach Vorlage des Begehungsberichts zugestimmt hat. Ungeachtet des fehlenden Erfordernisses von Ausgleichsmaßnahmen sind als Beitrag zum Erhalt der Biodiversität die Installation von zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und zwei Sperlingskästen sowie zwei Flachkästen für Fledermäuse am neuen Gebäude anzubringen.

4. **Sonstige Regelungen**

4.1. Tausch von Grundstücksflächen

Im Zusammenhang mit der geplanten Anordnung der Kundenstellplätze und den öffentlichen Parkplätzen beabsichtigt die Vorhabenträgerin, eine Teilfläche von ca.

27,5 m² des Grundstücks Paprikastraße 10 an die Stadt abzutreten. Im Gegenzug beabsichtigt die Stadt, ca. 47,5 m² der öffentlichen Verkehrsfläche (Flst. 1950) der Vorhabenträgerin zu übereignen. Für die Umsetzung der Fassadenbegrünung hat die Stadt vor, einen Teil der Gehwegfläche (Flst. 1950) von ca. 11,5 m² neben dem Eingangsbereich des Supermarktes an die Vorhabenträgerin zu veräußern.

Der Flächenabtretungs- und Erwerbsplan ist als Anlage 5 beigefügt.

4.2. Baulast für Feuerwehraufstellfläche

Die Planung erfordert die Übernahme einer Baulast gemäß § 71 Landesbauordnung für die Duldung der Herstellung und dauerhaften Haltung einer Feuerwehraufstellfläche auf dem Grundstück Paprikastraße 12, Flst. 2424/6 zugunsten des Grundstücks Paprikastraße 10. Die Verpflichtung der Eigentümer des Grundstücks Paprikastraße 12 zur Übernahme dieser Baulast ist dem Vertrag als Anlage 6 beigefügt.

4.3. Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern

Im Planbereich sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens die Anlagen der Leitungsträger auf den Grundstücken der Landeshauptstadt Stuttgart zu berücksichtigen. Falls trotzdem eine Verlegung bzw. Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind den Leitungsträgern die dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mit der Deutschen Telekom AG und anderen Versorgungsunternehmen (wie z.B. Stuttgart Netze GmbH oder der Landeshauptstadt Stuttgart) frühzeitig abzustimmen.

5. **Erschließungsmaßnahmen, Nutzungsrechte/Dienstbarkeiten und Baudurchführungsvertrag**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Baubeginn mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) einen Baudurchführungsvertrag abzuschließen. Darin werden alle durch das Bauvorhaben erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Herstellung/Umbau von Straße und Gehweg, Herstellung und Unterhaltung der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Flächen, Beleuchtung, Markierungen, Verkehrseinrichtungen, Baumpflanzung, öffentliche Entwässerung, Versorgungsleitungen, u.a.) sowie die Anpassungen an den Bestand geregelt. Alle anfallenden Kosten bei den vorgenannten Maßnahmen (Planung, Herstellung und Unterhaltung) übernimmt die Vorhabenträgerin.

5.1. Folgemaßnahmen an öffentlichen Flächen

Aufgrund des Vorhabens werden insbesondere Maßnahmen im Zusammenhang mit den öffentlichen Parkplätzen auf öffentlicher Fläche notwendig. Diese und sonstige Maßnahmen wie z. B. das Versetzen von Leuchten, das Absenken von Randsteinen etc. sind von der Vorhabenträgerin zu planen, mit der Stadt (Tiefbauamt) abzustimmen sowie in einem Baudurchführungsvertrag zu regeln und von der Vorhabenträgerin auszuführen. Die Kosten für Planung und Ausführung der Maßnahmen gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

Stellplätze: Der Unterschied zwischen den Kundenstellplätzen und den öffentlichen Parkplätzen ist über eine Beschilderung und möglichst auch gestalterisch sichtbar zu machen. Die Planung ist mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Die Kosten für die Beschilderung übernimmt die Vorhabenträgerin. Letzteres gilt auch für die Beschilderung der Feuerwehraufstellflächen, die bei diesem Vorhaben auf öffentlicher Verkehrsfläche bzw. im Theodor-Schöpfer-Weg auf der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche untergebracht werden.

Straßenbeleuchtung: Die bestehende Straßenbeleuchtung muss aufgrund der neu anzulegenden Stellplätze versetzt bzw. ersetzt werden. Dies betrifft auch den Bereich des Zebrastreifens im Zusammenhang mit der Feuerwehrezufahrt in den Theodor-Schöpfer-Weg. Die Vorhabenträgerin legt in Absprache mit dem Tiefbauamt und Netze BW eine Lichtberechnung zur Abstimmung vor. Die Standortwahl der Leuchten sowie die Lage der Leitungen ist unter Berücksichtigung des geplanten Baumes abzustimmen. Die Maßnahmen sind im Baudurchführungsvertrag zu regeln.

Die Vorhabenträgerin duldet das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück.

Baumpflanzung: Entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan (Anlage 4) ist von der Vorhabenträgerin nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt und dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt im Bereich der Kreuzung zur Sackgasse Paprikastraße auf ihre Kosten durch einen Landschaftsgärtner (in fachtechnisch korrekter Baumpflanzung) ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Standort liegt auf städtischem Eigentum.

Die Vorhabenträgerin muss eine einjährige Fertigstellungspflege und eine dreijährige Entwicklungspflege durchführen. Erst nach Beendigung der Entwicklungspflege kann der Baum in die Unterhaltung der Stadt übergeben werden.

5.2. Kanal- und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135a-c BauGB

Eine Erschließungsbeitragserhebung findet für die von der Vorhabenträgerin selbst herzustellenden Erschließungsanlagen bei ordnungsgemäßer Vertragserfüllung nicht statt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kanalbeiträge auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart - Stadtmessungsamt - durch einen gesonderten Ablösungsvertrag abzulösen.

Eine Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen findet für die von der Vorhabenträgerin selbst durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen bei ordnungsgemäßer Vertragserfüllung nicht statt.

Gesetzliche Erschließungs- und Kanalbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a-c BauGB bleiben vorbehalten. Zur Umsetzung des Vorhabens muss der städtische Abwasserkanal, der quer unter dem Grundstück verläuft, unter den

Theodor-Schöpfer-Weg verlegt werden. Die Kosten dafür trägt die Vorhabenträgerin. Konkrete Regelungen dafür erfolgen im Baudurchführungsvertrag.

5.3. Unterbauung öffentliche Verkehrsfläche

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die im Bebauungsplan als ga-u dargestellte Fläche im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Parkplätze), die Teil eines noch zu bildenden städtischen Straßengrundstücks ist, mit einer Lagerfläche für den Einzelhandelsbetrieb zu unterbauen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) regelt für diese Fläche ein entsprechendes Unterbaurecht in Form der Festsetzung unterirdischer Nutzungen (ga-u). Hierzu ist ein Gestattungsvertrag, der auch die Zahlung eines Entgelts gemäß Entgeltordnung „Entgelte bei privater Benutzung des öffentlichen Straßenraums (§ 21 StrG BW) und der öffentlichen Gewässer (§ 6 WG)“ in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 16. Mai 2024 umfasst, mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) vor Baubeginn abzuschließen.

In dem vor Baubeginn abzuschließenden Gestattungsvertrag sind auch Planung, statische Berechnung und Ausführung der Unterbauung zu regeln. Die Vorhabenträgerin erklärt sich bereits jetzt damit einverstanden, anstelle der Stadt für die Unterbauung die gesetzliche Haftpflicht zu übernehmen. Dies gilt gegenüber der Stadt und, soweit zutreffend, den im Verkehrsraum Berechtigten für jeden Schaden, der aus Anlass der Unterbauung jetzt oder später verursacht wird, soweit nicht ein Verschulden der Stadt oder der im Verkehrsraum Berechtigten nachzuweisen ist. Außerdem hat sie der Stadt oder den im Verkehrsraum Berechtigten Ersatz zu leisten, wenn diese für einen aus Anlass der Unterbauung verursachten Schaden einem Dritten gegenüber einstehen müssen, soweit nicht ein Verschulden der Stadt oder der im Verkehrsraum Berechtigten nachgewiesen wird.

Die Landeshauptstadt Stuttgart (Liegenschaftsamt) wird nur in dem Falle, dass sie beabsichtigt, die vertragsgegenständliche Fläche zu veräußern, eine Grunddienstbarkeit mit folgendem Inhalt zu Gunsten der Vorhabenträgerin bestellen und im Grundbuch sichern lassen:

„Der jeweilige Eigentümer des angrenzenden Baugrundstücks hat das Recht, die im Bebauungsplan im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche als ga-u festgesetzte Fläche zu unterbauen und dieses Unterbaubauwerk dauerhaft zu halten. Die Kosten der Herstellung, der Instandhaltung und Instandsetzung sowie der Rückbau den der Ausübung der Dienstbarkeit dienenden Anlagen trägt der Berechtigte, auch soweit das Interesse des jeweiligen Eigentümers des verpflichteten Grundstücks dies erfordert.

Die Verkehrssicherungspflicht sowie die Unterhaltungs- und Haftpflicht der Unterbauwerke obliegen dem jeweils Berechtigten.

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks hat die Bedingungen zu den Nutzungsrechten dulden und sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, die den Bestand und die Ausübung der vorgenannten Rechte erschweren, beeinträchtigen oder vereiteln könnten.“

Die Antragstellung durch die Vorhabenträgerin erfolgt jeweils im Rahmen der Grundstücksneuordnung.

5.4. Dachüberstände öffentlicher Raum

Die geplanten Dachüberstände ragen teilweise in den öffentlichen Raum hinein. Hierzu ist ein Gestattungsvertrag, der auch die Zahlung eines Entgelts gemäß Entgeltordnung „Entgelte bei privater Benutzung des öffentlichen Straßenraums (§ 21 StrG BW) und der öffentlichen Gewässer (§ 6 WG)“ in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 16. Mai 2024 umfasst, mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) vor Baubeginn abzuschließen.

5.5. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) im Stadtbezirk Sillenbuch setzt auf der Fläche im Bereich des Theodor-Schöpfer-Wegs ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (gr/fr/lr) fest. Auf dem Weg zwischen dem Gebäude und den privaten sowie den öffentlichen Stellplätzen entlang der Stichstraße/Sackgasse ist ein Gehrecht (gr) festgesetzt.

Die Vorhabenträgerin stimmt einer möglichen öffentlichen Widmung der gr/fr/lr-Flächen entsprechend den Vorschriften des Straßengesetzes BW zu. Sie räumt der Stadt das Recht ein, die mit gr bezeichneten Flächen für den öffentlichen Fußgängerverkehr benutzen zu lassen. Gleiches gilt für die mit fr bezeichneten Flächen für den öffentlichen Fahrradverkehr und zugunsten von Feuerwehr und Rettungsdiensten. Für die mit lr gekennzeichnete Fläche sind die Stadt sowie die entsprechenden Ver- und Entsorgungsträger zur Führung von Versorgungsleitungen und Kanälen aller Art berechtigt. Die Vorhabenträgerin duldet jederzeit von der Stadt und von den Versorgungsunternehmen beauftragte, erforderliche Arbeiten und Aufgrabungen, die für die Unterhaltung, Untersuchung, Änderung und Instandhaltung der Versorgungsleitungen und Kanäle notwendig sind.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die diesbezüglich zum Teil bereits bestehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch entsprechend zu ergänzen bzw. zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart zu bestellen und im Grundbuch sichern zu lassen. Für die erforderliche Ergänzung, Änderung bzw. Bestellung der vorgenannten Dienstbarkeitsrechte zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart ist keine Entschädigung zu leisten; deren künftige Ausübung erfolgt unentgeltlich.

5.6. Schutz bei Starkregen und des Grundwassers

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Einreichung des Bauantrags die Entwässerungsplanung mit dem Tiefbauamt und der Stadtentwässerung Stuttgart (SES) abzustimmen. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen zur baulichen Vorsorge in Verbindung von Schäden durch Starkregenereignisse und zum Schutz des Grundwassers.

6. Geförderter Mietwohnungsbau – Allgemeine Sozialmietwohnung

Die Vorhabenträgerin ist auf ihrem Grundstück für die Sicherung von 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Bruttogrundfläche für den geförderten Wohnungsbau verantwortlich.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die als Sozialmietwohnung (nachfolgend „SMW“) ausgewiesene neu zu errichtende Wohnung für die Dauer von ... (Anlage SW, 0.2) Jahren ab Bezugsfertigkeit entsprechend den Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechnigte Haushalte zu vermieten.

Die SMW ist nach den Ausführungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (nachfolgend „LWoFG“) sowie nach den Durchführungshinweisen zum Landeswohnraumförderungsgesetz (nachfolgend „DH-LWoFG“) zu errichten und zu vermieten.

Die Vorhabenträgerin kann für die neu zu errichtende SMW Landesmittel der Sozialmietwohnraumförderung „Wohnungsbau Baden-Württemberg“ beantragen, soweit diese Mittel zur Verfügung stehen.

Eine Vergünstigung oder Förderung wird seitens der Stadt nicht gewährt.

Die Vorhabenträgerin erstellt auf ihrem Grundstück im Plangebiet (Flst. 2424/7) eine Wohnung mit einer Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) von ca. 98 m² im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung des Landes. Die Abwicklung erfolgt im Rahmen des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms „Wohnungsbau Baden-Württemberg“ in der jeweils geltenden Fassung.

Die Vorhabenträgerin hat sechs Monate vor Fertigstellung der Neubauwohnung das voraussichtliche Datum der Bezugsfertigkeit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) mitzuteilen.

Es sind die in dem zum Zeitpunkt der Anmeldung geltenden Förderprogramm „Wohnungsbau Baden-Württemberg“ geforderten Energiestandards und Nachhaltigkeitszertifizierungen zu erbringen. Der notwendige Energiestandard für die zur Förderung vorgesehene SMW kann von dem unter Ziffer 3.2 genannten Energiestandard abweichen. In diesem Fall ist die verschärfte Vorgabe umzusetzen.

6.1 Wohnung SMW

Die Lage dieser Wohnung im Vorhaben und die Wohnungsgröße sind mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) abgestimmt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nachfolgende Wohnung als SMW zu erstellen: Wohnung Nr. 10, 4-Zimmer Wohnung im 2. OG mit ca. 98 m², gemäß Anlage 3 VEP Plan 5.

Änderungen sind mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) einvernehmlich abzustimmen.

6.2 Belegungsbindung SMW

Die SMW darf auf die Dauer von ... (Anlage SW, 0.2) Jahren ab Bezugsfertigkeit nur an wohnberechtigte Mieterhaushalte vergeben werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein nach § 15 LWoFG die Einhaltung der für die Wohnung maßgeblichen Einkommensgrenze nachweisen (Belegungsbindung). Ferner ist die Belegung gemäß den geltenden DH-LWoFG zu beachten.

Die Belegung der Wohnung an wohnberechtigte Mieterhaushalte erfolgt durch die Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin erhält auf Wunsch von der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) nach Freimeldung der Wohnung bei der Erstvermietung und bei jeder Wiedervermietung innerhalb des Bindungszeitraums entsprechend den „Vormerk- und Belegungsrichtlinien“ eine Vorschlagsliste von Wohnungsbewerbern aus der städtischen Vormerkdatei.

Bei einem Mieterwechsel der Wohnung ist der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) unverzüglich (spätestens zwei Wochen nach Mietvertragsabschluss) der Mietvertrag und der gültige Wohnberechtigungsschein des Mieters bekannt zu geben.

6.3 Mietpreisbindung SMW

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet bei der Erstvermietung der Neubauwohnung die Miete für die SMW

- nicht höher als ... (Anlage SW, 0.3) je m² Wohnfläche (Nettokaltmiete) pro Monat

- für einen Garagen- oder Stellplatz nicht mehr als das ortsübliche Entgelt

festzusetzen. Heiz- und Betriebskosten außer Kosten der Verwaltung können an die Mieter weitergegeben werden.

Zur Sicherung der Mietpreisbindung vereinbaren die Vorhabenträgerin und die Stadt:

Bei der Erstvermietung ist die Kaltmiete entsprechend der gesetzlichen Regelungen des LWoFG, der Förderbestimmungen des zum Zeitpunkt der Anmeldung geltenden Förderprogramms „Wohnungsbau Baden-Württemberg“ und nach der Förderzusage der L-Bank abzusenken.

Die Kaltmiete darf nur entsprechend den Vorgaben des im Jahr der Anmeldung geltenden Förderprogramms „Wohnungsbau Baden-Württemberg“ erhöht werden.

Diese Regelung zur Miethöhe gilt bei jedem Abschluss eines Mietvertrages (Mietpreisbindung).

Die Mietpreisbindung ist auf die Dauer ... (Anlage SW, 0.2) Jahren nach Erstbezug/-vermietung befristet.

Bei jedem Verstoß gegen die Mietpreisbindung ist die Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) berechtigt, eine Vertragsstrafe festzusetzen. Für die Bemessung der Vertragsstrafe sowie ihrer Vollstreckung finden die Regelungen der Ziffer 7.3 dieses Vertrages entsprechend Anwendung. Die Vorhabenträgerin anerkennt ausdrücklich diese Regelung.

6.4 Eigenbestandshaltung SMW

Die Eigentümerin darf den Besitz an den SMW auflösend befristet auf die Dauer von ... (Anlage SW, 0.2) Jahren gerechnet ab Bezugsfertigkeit nicht Dritten überlassen, es sei denn, die Besitzübergabe erfolgt an von der Landeshauptstadt Stuttgart bestätigte Dritte (Eigenbestandshaltung).

6.5 Ende der Belegungs- und Mietpreisbindung und mögliche Anschlussförderungen

Nach ... (Anlage SW, 0.2) Jahren ab Bezugsfertigkeit der errichteten SMW entfallen die Belegungs- und die Mietpreisbindung. Die preisgebundene Mietwohnung ist dann frei und kann durch die Vorhabenträgerin eigenverantwortlich vermietet werden. 9 Monate vor Bindungsende prüft die Vorhabenträgerin die Möglichkeiten von Anschlussförderungen für den sozialen Mietwohnungsbau in Anspruch zu nehmen.

Sollte sich für die Vorhabenträgerin eine nach dem Europäischen Beihilferecht zulässige Rendite aufgrund eines geltenden Mietwohnraumförderprogramms erzielen lassen, sollte die Anschlussförderung des Landes in Anspruch genommen und die Bindungen dementsprechend verlängert werden. Sollte keine ausreichende Wirtschaftlichkeit gegeben sein, wird die Stadt unter dem Vorbehalt vorhandener Haushaltsmittel eine Mitfinanzierung in Aussicht stellen. Angestrebt wird die zeitlich maximale Verlängerung, die der Fördergeber im dann geltenden Förderprogramm vorgibt. Voraussetzung für eine Anschlussförderung ist, dass die Haushalte hinsichtlich Einkommen und Haushaltsgröße förderberechtigt sind.

6.6 Besondere Verpflichtungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,

- a) die SMW auf die Dauer von ... (Anlage SW, 0.2) Jahren ab Bezugsfertigkeit im eigenen Bestand zu halten unter Berücksichtigung von Ziffer 7.6,
- b) die SMW stets in gutem Bauzustand zu erhalten,
- c) die SMW ausreichend zu versichern und im Falle einer Zerstörung insbesondere durch Brand oder Einsturz im vorherigen Umfang alsbald wiederherstellen zu lassen,
- d) Vertretern der Stadt auf Verlangen die Besichtigung der SMW zu ermöglichen (soweit mietrechtlich zulässig)

6.7 Datenschutz

Zur Überwachung der sich aus der Förderung ergebenden Verpflichtungen werden gemäß § 20 und § 21LWoFG die erforderlichen Daten durch die Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) erhoben, genutzt, verarbeitet und gespeichert.

7. Schlussbestimmungen

7.1. Planungs- und Verfahrenskosten

Die Rechtsvorgängerin der Vorhabenträgerin hat sich in der Grundvereinbarung vom 20. November 2017 gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Tragung der umlegbaren Planungs- und Verfahrenskosten der Stadt in Höhe ... (Anlage SW, 0.4) für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit allen Verfahrensschritten und zur Übernahme der Kosten für zu vergebende Gutachten verpflichtet. Die Vorhabenträgerin tritt hiermit in die Grundvereinbarung ein und verpflichtet sich hiermit zur Übernahme der Planungs- und Verfahrens- und Gutachtenkosten.

Die Fälligkeit tritt einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung für ein Bauvorhaben nach § 33 BauGB ein.

Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist gelten die gesetzlichen Verzugsregelungen.

Wenn das Verfahren aus einem von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Grunde nicht zum Abschluss gebracht wird, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Zahlung der bis dahin angefallenen Planungskosten, die wie folgt pauschaliert werden:

Nach der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
40 % der Gesamtkosten

Nach Fassung des Auslegungsbeschlusses gem. § 3 Abs. 2 BauGB
70 % der Gesamtkosten

Sollte das Bebauungsplanverfahren aus nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Gründen nicht zum Abschluss gebracht werden können, entfällt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übernahme der der Stadt entstandenen Planungskosten. Dies gilt nicht, wenn der Vorhabenträgerin bereits eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB erteilt wurde.

Die Vorhabenträgerin stellt die Erbringung der für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Vermessungsarbeiten auf eigene Kosten sicher.

7.2. Verpflichtungen/Haftung der Stadt

Die Stadt ist bereit, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben, die jeweils erforderlichen Beschlüsse vorzubereiten und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange ungebunden. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.

Aus diesem Vertrag besteht für die Stadt jedoch keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die im Zusammen-

hang mit der Abweichung von der hier zugrunde gelegten planerischen Zielsetzung bzw. einer nicht wie beabsichtigten Bebauungsplanung eintreten können, ist ausgeschlossen.

Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens explizit oder inzident herausstellt. Unberührt bleibt die Haftung der Stadt für eventuelle von ihr zu vertretende Amtspflichtenverletzungen.

7.3. Vertragsstrafen

Verstößt die Vorhabenträgerin gegen die Bestimmungen der Ziffern 1, 2, 3 (außer 3.2 Energiestandard), 4.3, 5, 6, 7.1 und 7.6 dieses Durchführungsvertrags, so ist die Stadt berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art der Zuwiderhandlung richtet. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle von Verstößen gegen die Bestimmungen der genannten Ziffern zur Entrichtung einer Vertragsstrafe von bis zu ... (Anlage SW, 0.5) je Verstoß. Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Stadt nach Maßgabe des § 315 BGB. Die Vertragsstrafe wird in diesem Fall unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Stadt unter Darlegung des Verstoßes nach billigem Ermessen schriftlich gegenüber der Vorhabenträgerin festgesetzt.

Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller von der Vorhabenträgerin zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von ... (Anlage SW, 0.6) nicht überschreiten.

Insbesondere kann die Stadt im Falle eines Verstoßes nach der Ziffer 6 (geförderter Mietwohnungsbau) auf Grundlage der SIM-Regelungen eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass

- a.) die geförderte SMW ohne Zustimmung der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft wird,
- b.) die Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht eingehalten werden,
- c.) die SMW innerhalb der ... (Anlage SW, 0.7) Bindungsfrist ohne Zustimmung der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) verkauft wird,
- d.) die SMW mit den jeweils dazugehörenden Garagen und Stellplätzen ohne Zustimmung der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) vermietet, überlassen oder zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt wird.
- e.) die Vorhabenträgerin sonstige mit dem Abschluss des Durchführungsvertrags übernommene Verpflichtungen oder Vereinbarungen nicht einhält.

Die Vertragsstrafe ist binnen vier Wochen zahlungsfällig, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung, wenn die Vorhabenträgerin die ihr von der Stadt schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist zur Einhaltung der Verpflichtungen schuldhaft fruchtlos verstreichen lässt.

- Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an ist die Vertragsstrafe mit jährlich ... (Anlage SW, 7.4. 0.8) Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 in Verbindung mit § 288 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zu verzinsen. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat.

Die Vertragsstrafen aus der Ziffer 6 dieses städtebaulichen Vertrags fließen den Mitteln zur Förderung des preisgebundenen bzw. des geförderten Wohnungsbaus zu.

Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet die Vorhabenträgerin nicht von der Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

7.5. Vollstreckungsunterwerfung

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich der eingegangenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG. Die Stadt wird die Vollstreckung nur betreiben, wenn eine der Vorhabenträgerin von der Stadt zuvor zumindest in Schriftform gesetzte angemessene Nachfrist zur Erfüllung der in Rede stehenden Verpflichtung fruchtlos verstrichen ist.

7.6. Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die eventuelle Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrags nicht. Der Vertrag wird so ausgelegt bzw. ergänzt, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für den Fall einer Regelungslücke.

7.7. Rechtsnachfolger

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind an Dritte übertragbar. Die Rechte und Pflichten sind an den Dritten bzw. eventuellen Rechtsnachfolger zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiter zu geben. Die Vorhabenträgerin haftet der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesamtschuldnerin für die betreffenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit sie die Landeshauptstadt Stuttgart nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Landeshauptstadt Stuttgart darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die gesamtschuldnerische Haftung gilt im Falle der Eigentumsübertragung nur insoweit, als der Vorhabenträgerin die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist.

Vor vollständiger Erfüllung der Durchführungsverpflichtung gilt für die Veräußerung des Grundstücks §12 Abs 5 BauGB.

7.8. Eintragung im Baulastenverzeichnis

Zur Überwachung der Konditionen wird der Vertrag nachrichtlich im Baulastenverzeichnis vermerkt.

7.9. Wirksamkeit des Vertrages

Die Voraussetzung zur Wirksamkeit dieses Durchführungsvertrags ist der entsprechende Beschluss der gemeinderätlichen Gremien, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gefasst wird. Nach erfolgter Beschlussfassung gilt weiterhin Folgendes:

Die Verpflichtungen, die die Vorhabenträgerin im vorliegenden Durchführungsvertrag übernimmt, werden erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Hinblick auf die Grundzüge der Planung im Wesentlichen in der Fassung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung gem. § 33 BauGB erteilt wird. Sie bleiben solange gehemmt, solange ein Rechtsbehelf oder Rechtsmittel Dritter gegen den Bebauungsplan und/oder eine auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung – auch eine solche gem. § 33 BauGB – anhängig ist. Eine Hemmung tritt nicht ein, wenn die Vorhabenträgerin trotz eines eingelegten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittel mit dem Bau beginnt. Die Ziffern 4, 5, 7.1 bis 7.8 des Vertrages werden mit Unterzeichnung wirksam.

7.10. Vertragsausfertigungen

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vorhabenträgerin sowie die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Stuttgart,

Für die Stadt

.....
Herr Thorsten Donn, Amtsleiter

Amt für Stadtplanung und Wohnen

Stuttgart,

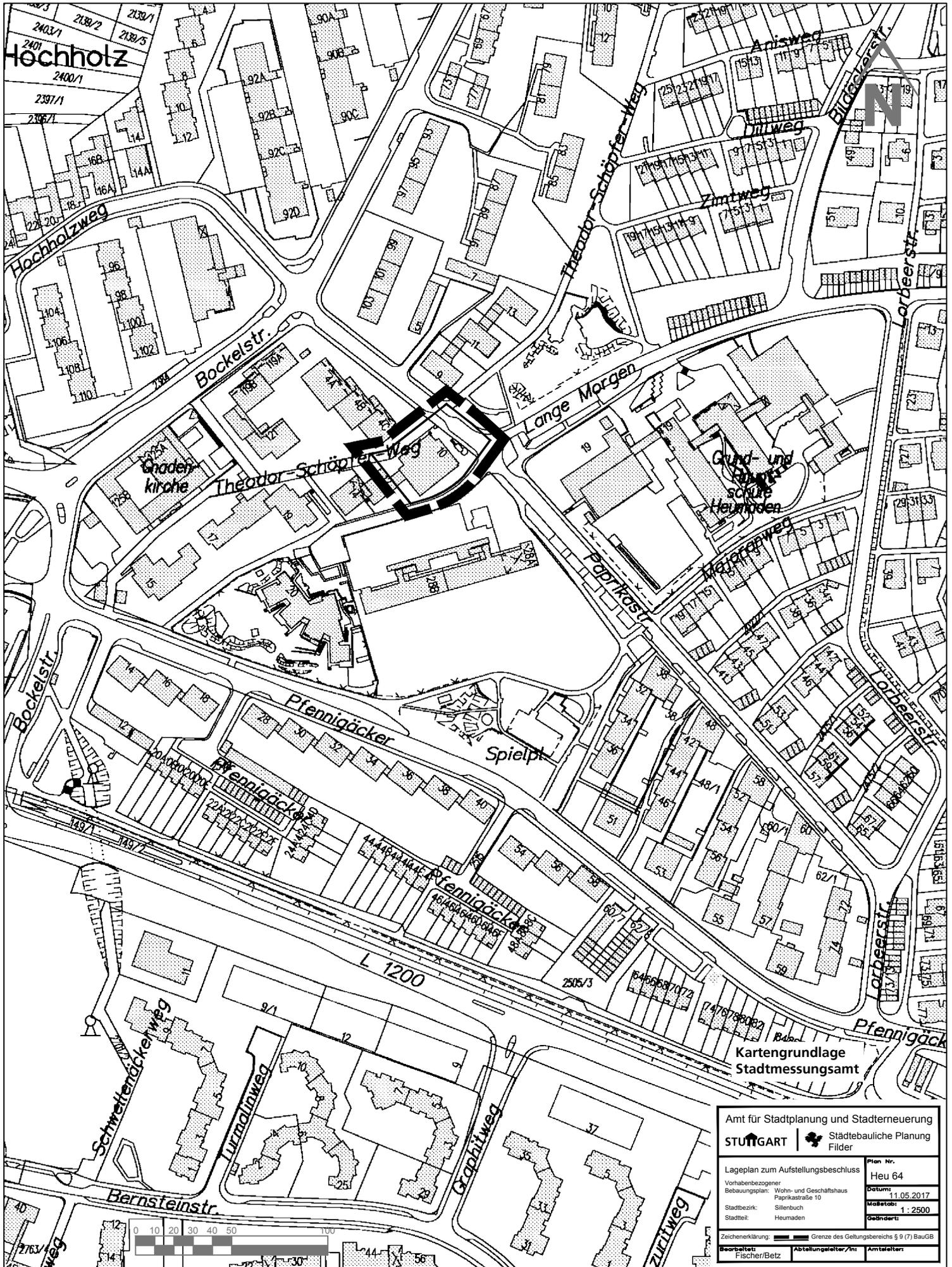
Für die Vorhabenträgerin

.....
... (Anlage SW, 0.1)

IVG Immobilienentwicklungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG

Anhang

- 1: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss 11. Mai 2017
- 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 26. Februar 2024
- 3: Vorhaben- und Erschließungsplan (Pläne 1-16, 15.1, 18)
vom 20. September 2023
- 4: Freiflächenpläne zum VEP (Pläne 12-17) vom 20. September 2023/18. Juni 2024
- 5: Flächenabtretungs- und Erwerbsplan
- 6: Verpflichtungserklärung Übernahme Baulast für Feuerwehraufstellfläche
Entwurf vom 20. September 2023
- 7: Befahrbarkeitsnachweis Anlieferung vom 21. September 2023
- 8: Sichtdreieck Ausfahrt Anlieferung und Tiefgarage vom 17. Januar 2023
- 9: Kanalumlegung vom 12. Dezember 2018
- 10: Entwässerungskonzept – Zisterne vom 17. September 2024



Kartengrundlage
Stadtmessungsamt

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
STUTTGART | Städtebauliche Planung
Filder

Lageplan zum Aufstellungsbeschluss	Plan Nr. Heu 64
Vorhabenbezogene Bebauungspläne: Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10	Datum: 11.05.2017
Stadtbezirk: Sillenbuch	Maßstab: 1 : 2500
Stadtteil: Heumaden	Gebändert:

Zeichenerklärung: Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

Bearbeitet: Fischer/Betz	Abteilungsleiter/in:	Amtleiter:
-----------------------------	----------------------	------------

Platzhalter

Anlage 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 12. Oktober 2023

- Siehe Anlage 2 zur Beschlussvorlage 056/2024

Platzhalter

Anlage 3

Vorhaben- und Erschließungsplan (Pläne 1-16, 15.1, 18) vom
20. September 2023

- Siehe Anlage 5 zur Beschlussvorlage 056/2024

Platzhalter

Anlage 4

Freiflächenpläne zum VEP (Pläne 12-17) vom
20. September 2023/18. Juni 2024

- Siehe Anlage 5 zur Beschlussvorlage 056/2024



Paprikastraße

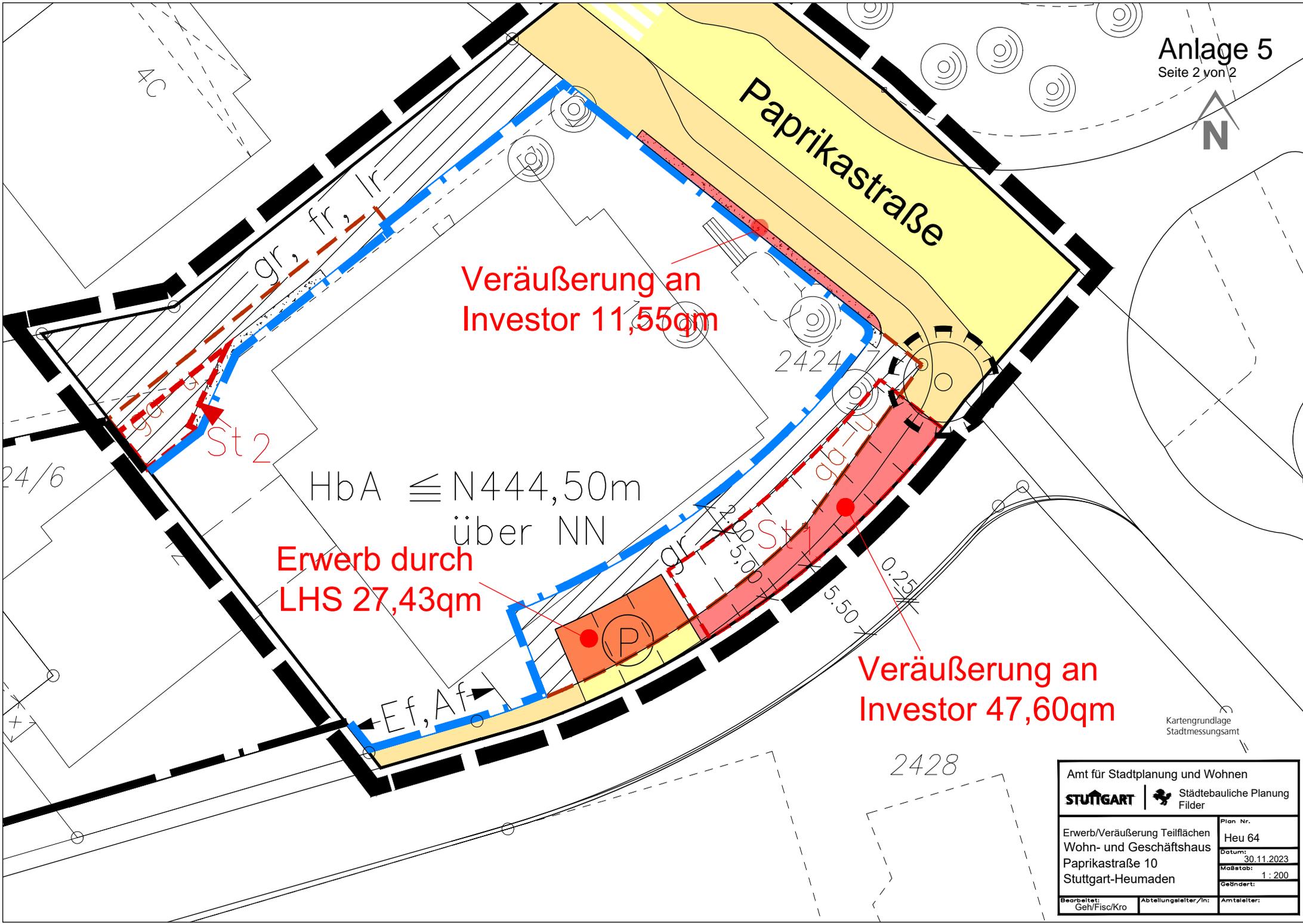
Veräußerung an
Investor 11,55qm

Erwerb durch
LHS 27,43qm

Veräußerung an
Investor 47,60qm

Kartengrundlage
Stadtmessungsamt

Amt für Stadtplanung und Wohnen	
STUTTGART	Städtebauliche Planung Filder
Erwerb/Veräußerung Teilflächen Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 Stuttgart-Heumaden	Plan Nr. Heu 64
	Datum: 30.11.2023
	Maßstab: 1:200
	Geändert:
Bearbeitet: Geth/Fisc/Kro	Abteilungsleiter/in: Amtsleiter:



Veräußerung an
Investor 11,55qm

Erwerb durch
LHS 27,43qm

Veräußerung an
Investor 47,60qm

HbA \leq N444,50m
über NN

Amt für Stadtplanung und Wohnen		
STUTTGART	Städtebauliche Planung Filder	
Erwerb/Veräußerung Teilflächen Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 Stuttgart-Heumaden		Plan Nr. Heu 64
Datum: 30.11.2023		Maßstab: 1:200
Geändert:		Geändert:
Bearbeitet: Geth/Fisc/Kro	Abteilungsleiter/in:	Amtsleiter:

Kartengrundlage
Stadtmessungsamt

Verpflichtungserklärung

Die IVG Immobilienentwicklungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG, vertreten durch [REDACTED], beabsichtigt als Vorhabenträgerin, das Gebäude Paprikastraße 10, Flst. 2424/7 in Stuttgart-Heumaden abzubrechen und ein neues Gebäude zu errichten. Die Planung der Vorhabenträgerin vom 10. Februar 2023 erfordert die Übernahme einer Baulast gemäß § 71 Landesbauordnung für die Duldung der Herstellung und dauerhaften Haltung einer Feuerwehraufstellfläche auf dem Grundstück Paprikastraße 12, Flst. 2424/6 zugunsten des Grundstücks Paprikastraße 10. Das Grundstück Paprikastraße 12 ist gemäß WEG in Sondereigentum aufgeteilt. Eigentümer der Sondereigentumseinheiten [REDACTED]

Mögliche Schäden am Grundstück Paprikastraße 12, Flst. 2424/6 im Bereich der Feuerwehraufstellfläche im Fall eines Feuerwehreinsatzes für das Grundstück Paprikastraße 10, Flst. 2424/7 muss die jetzige Vorhabenträgerin oder ein möglicher Rechtsnachfolger tragen.

Die jetzige Vorhabenträgerin (oder ein möglicher Rechtsnachfolger) ist ebenfalls dafür verantwortlich, den Bereich der Feuerwehraufstellfläche auf dem Grundstück Paprikastraße 12, Flst. 2424/6 so zu ertüchtigen, dass eine Befahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge möglich ist, sollte dies aktuell nicht der Fall sein.

Die Eigentümer verpflichten sich, in einem künftigen Bauantragsverfahren diese Baulast wie in den Lageplänen vom 20.09.2023 des Architekturbüros Ludwig, Stuttgart, i. M. 1:500 und i. M. 1:100 eingezeichnet, für sich und ihre Rechtsnachfolger auf Anforderung der Vorhabenträgerin zu übernehmen.

Die Verpflichtung gilt auch gegenüber einem möglichen Rechtsnachfolger der jetzigen Vorhabenträgerin.

Stuttgart,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

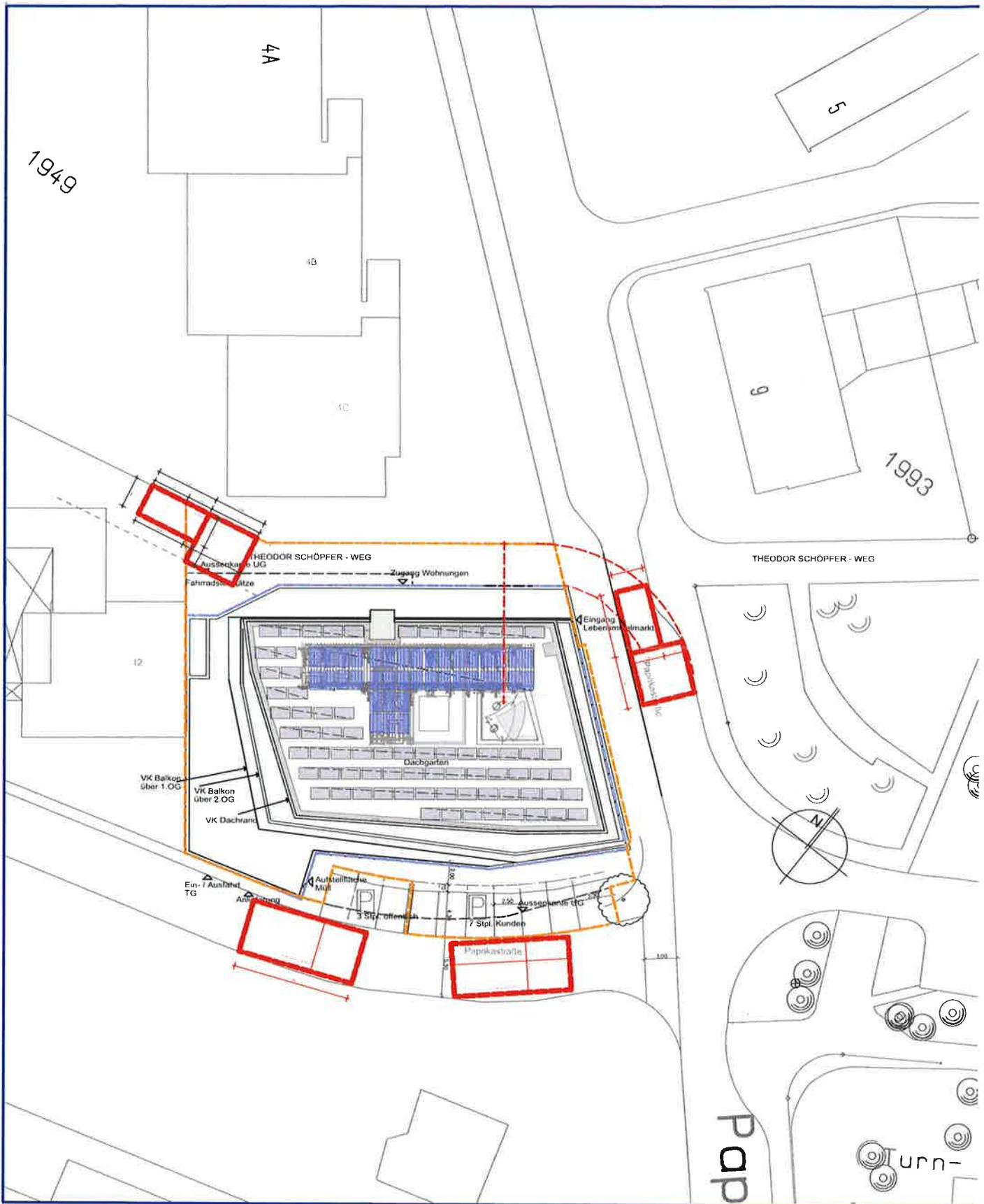
Stuttgart,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



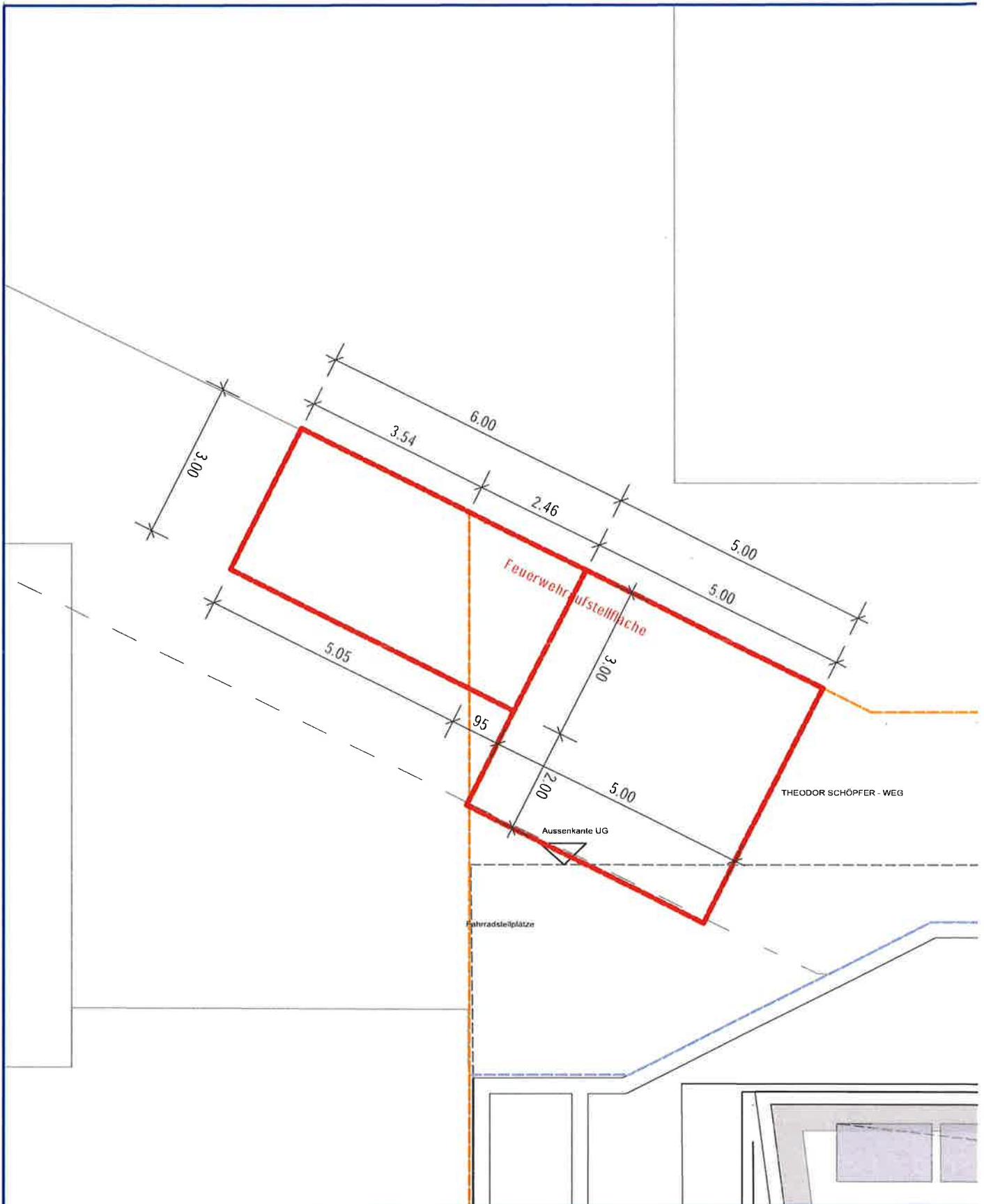
Vorhabenbezogener
 Bebauungsplan
 Wohn- und Geschäftshaus
 Paprikastraße 10
 im Stadtbezirk Sillenbuch
 (Heu 64)

ANLAGE ZUR
 VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG
 LAGEPLAN

M 1:500
 DATUM

20.09.2023

VORHABEN - UND
 ERSCHLIESSUNGSPLAN



Vorhabenbezogener
 Bebauungsplan
 Wohn- und Geschäftshaus
 Paprikastraße 10
 im Stadtbezirk Sillenbuch
 (Heu 64)

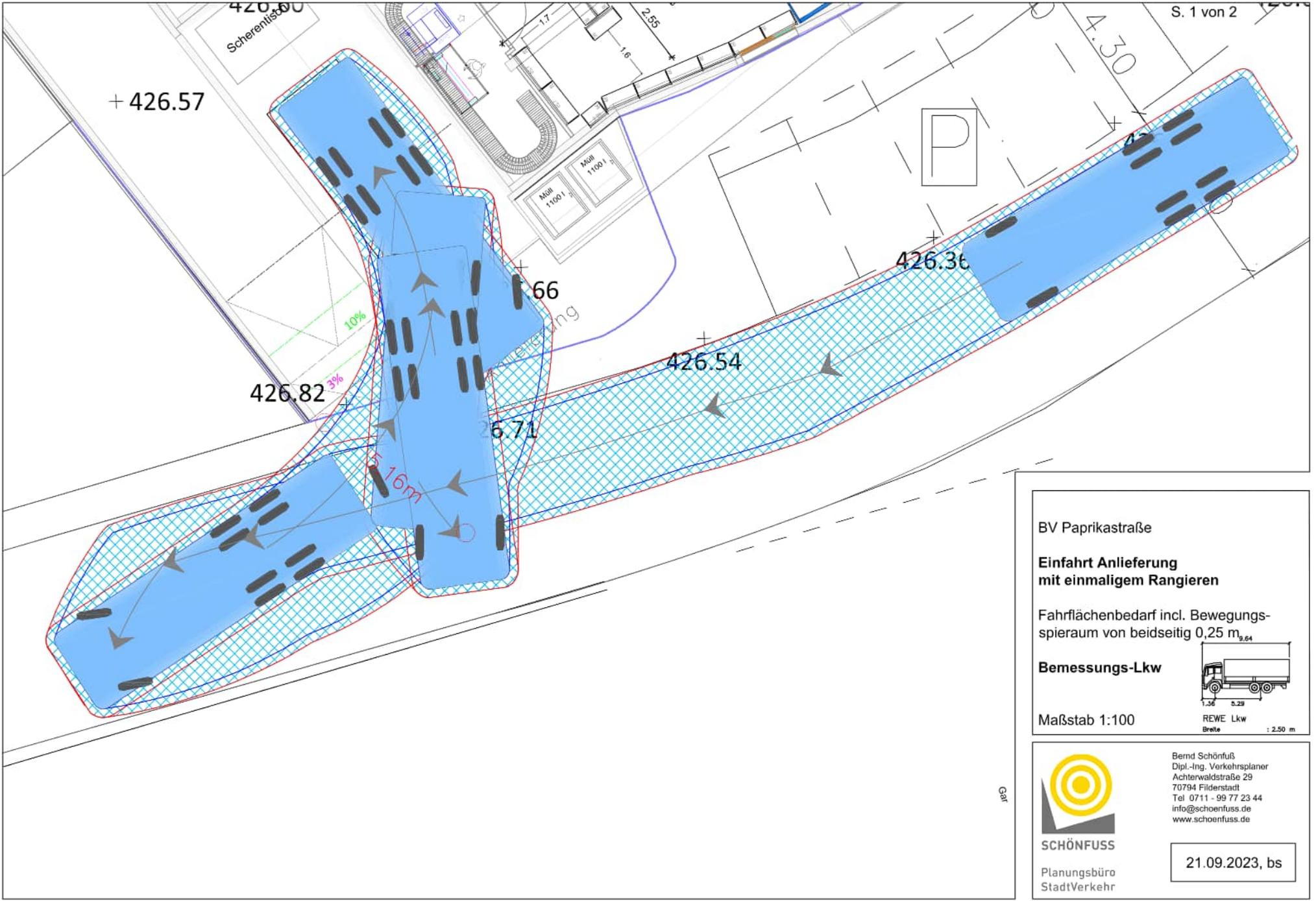
ANLAGE ZUR
 VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG
 PLANAUSSCHNITT

M 1:100

DATUM

20.09.2023

VORHABEN - UND
 ERSCHLIESSUNGSPLAN



BV Paprikastraße

**Einfahrt Anlieferung
mit einmaligem Rangieren**

Fahrflächenbedarf incl. Bewegungs-
splatz von beidseitig 0,25 m

Bemessungs-Lkw

Maßstab 1:100

REWE Lkw
Breite : 2.50 m

SCHÖNFUSS

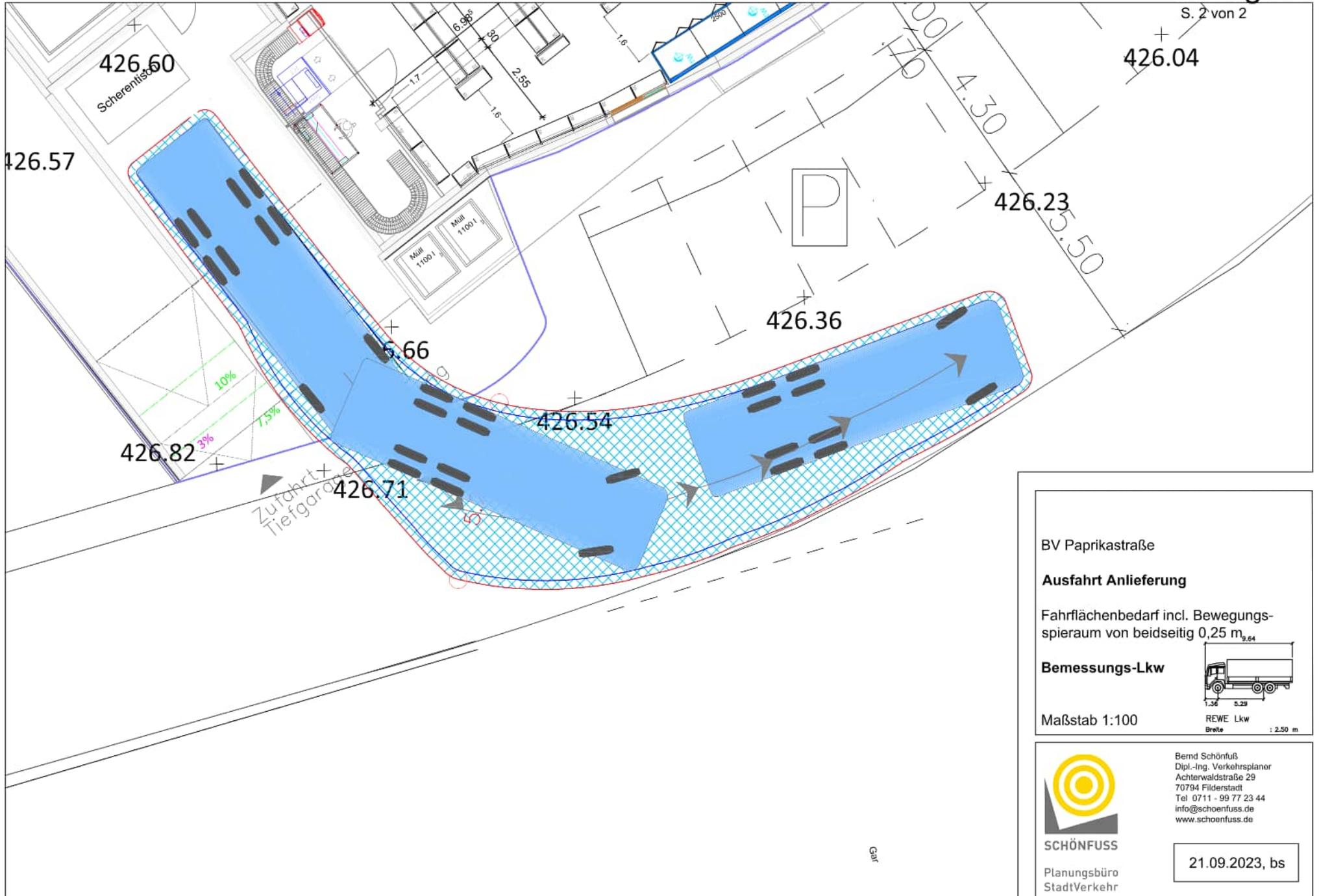
Planungsbüro
StadtVerkehr

Bernd Schönfuß
Dipl.-Ing. Verkehrsplaner
Achterwaldstraße 29
70794 Filderstadt
Tel 0711 - 99 77 23 44
info@schoenfuss.de
www.schoenfuss.de

21.09.2023, bs

Anlage 7

S. 2 von 2

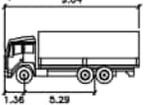


BV Paprikastraße

Ausfahrt Anlieferung

Fahrflächenbedarf incl. Bewegungsspierraum von beidseitig 0,25 m_{9,64}

Bemessungs-Lkw



REWE Lkw
Breite : 2,50 m

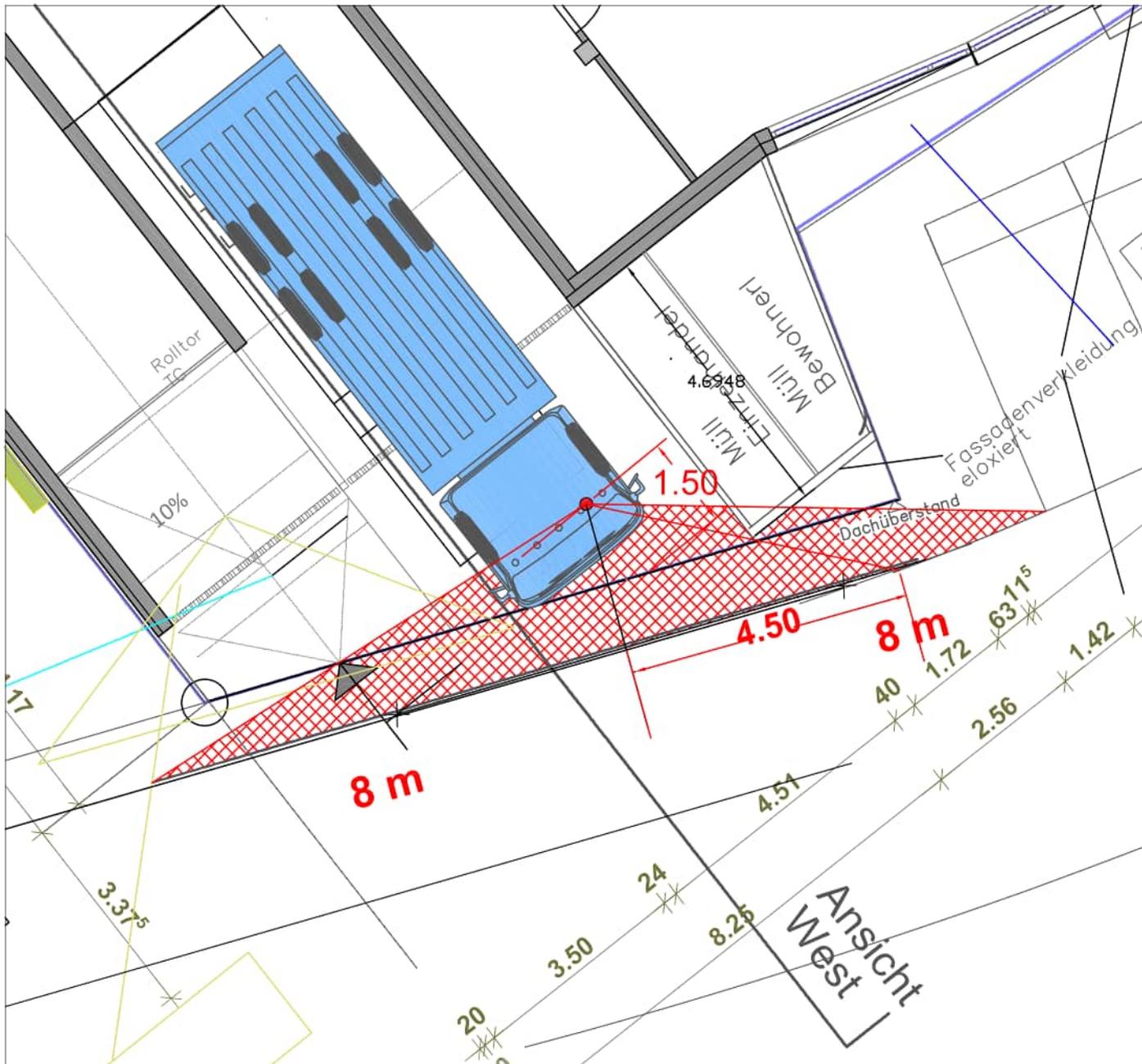
Maßstab 1:100



SCHÖNFUSS
Planungsbüro
StadtVerkehr

Bernd Schönfuß
Dipl.-Ing. Verkehrsplaner
Achterwaldstraße 29
70794 Filderstadt
Tel 0711 - 99 77 23 44
info@schoenfuss.de
www.schoenfuss.de

21.09.2023, bs



Anlage 8

S.1 von 2

BV Paprikastraße

**Sichtdreieck
Ausfahrt Anlieferung
gegenüber Fußgängern**

**Sichtfeld nach rechts gegeben
Sichtfeld nach links 4,5 m
Vorschlag: Zusätzlich
Verkehrsspiegel am Dach der
Müllanlage**

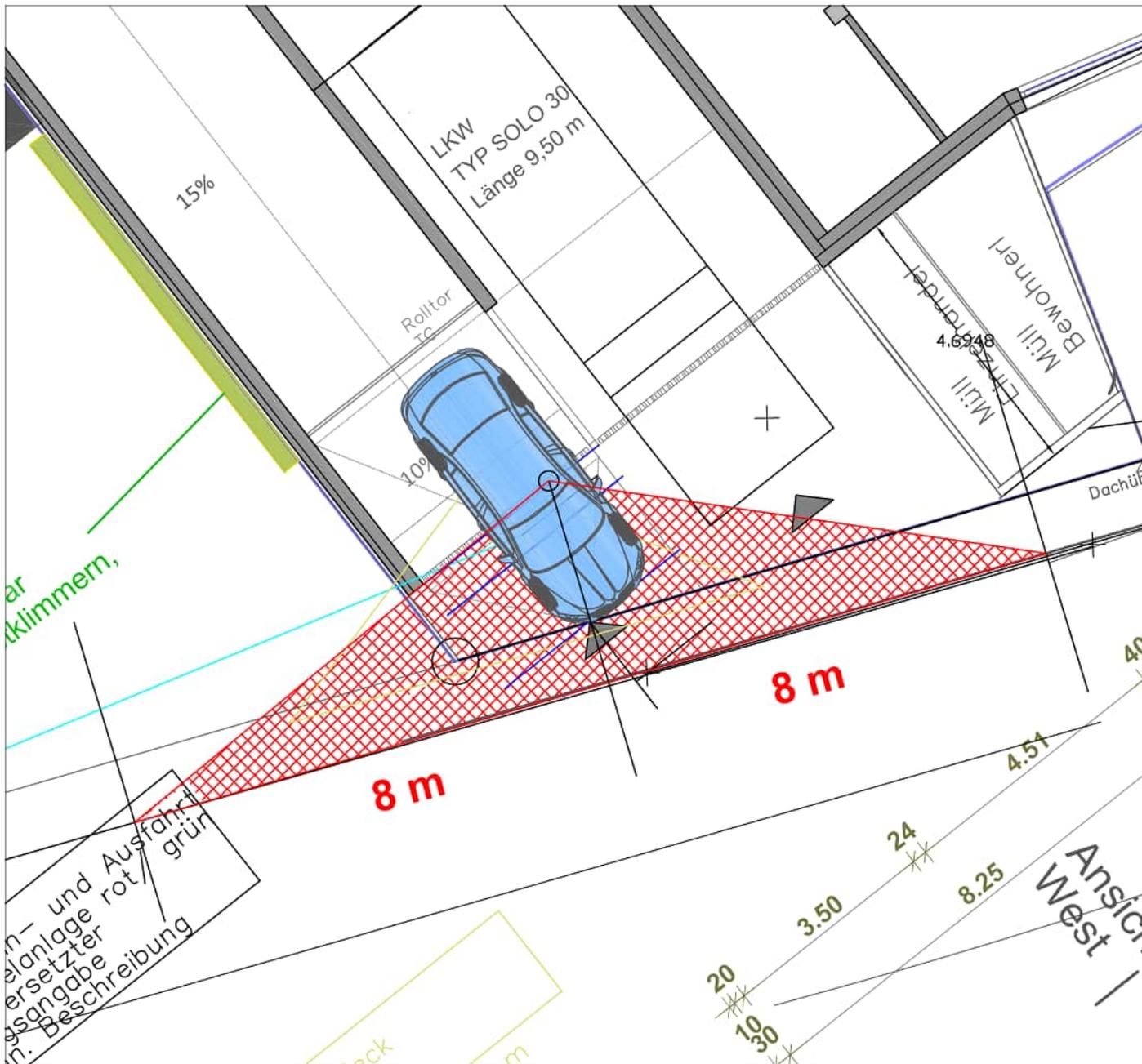
Maßstab 1:100



SCHÖNFUSS
Planungsbüro
StadtVerkehr

Bernd Schönfuß
Dipl.-Ing. Verkehrsplaner
Achtenwaldstraße 29
70794 Filderstadt
Tel 0711 - 99 77 23 44
www.schoenfuss.de
info@schoenfuss.de

11.01.2023, bs



Anlage 8

S. 2 von 2

BV Paprikastraße

**Sichtdreieck
Ausfahrt Tiefgarage
gegenüber Fußgängern**

Maßstab 1:100



SCHÖNFUSS

Planungsbüro
StadtVerkehr

Bernd Schönfuß
Dipl.-Ing. Verkehrsplaner
Achtenwaldstraße 29
70794 Filderstadt
Tel. 0711 - 99 77 23 44
www.schoenfuss.de
info@schoenfuss.de

17.01.2023, bs

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) im Stadtbezirk-Sillenbuch

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 12. Januar 2018 bis zum 12. Februar 2018 statt.

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
1. Garten-, Friedhofs- und Forstamt (67) Schreiben vom 19. Januar 2018	Keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.	Kenntnisnahme
2. Amt für Umweltschutz (36-4.23) Schreiben vom 6. Februar 2018	<p><u>Grundwasserschutz</u>: Es ist mit einem Grundwasserstand zw. 420 und 421 m ü NN zu rechnen. Beim Baugenehmigungsverfahren werden Regelungen zum Grundwasserschutz getroffen.</p> <p><u>Bodenschutz (BOKS)</u>: Keine Änderung zu erwarten.</p> <p><u>Immissionsschutz</u>: Alle Lärmquellen des Lebensmittelmarktes sollen in einem Gutachten erfasst werden.</p> <p><u>Energie</u>: Verpflichtung zur Unterschreitung der EnEV (stbl. Vertrag)</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein Lärmgutachten wurde von der Vorhabenträgerin in Auftrag gegeben und erstellt. Regelung wurde im Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>
3. Deutsche Telekom AG T-Com Techn. Infrastruktur	Keine Rückmeldung	---
4. Handwerkskammer Stuttgart Schreiben vom 31. Januar 2018	Keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme
5.	Keine Rückmeldung	---

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart		
6. Unitymedia BW GmbH Schreiben vom 18. Januar 2018	Unitymedia hat keine Versorgungsanlagen im Plangebiet. Es besteht Interesse, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern. Weitere Beteiligung erwünscht.	Kenntnisnahme und weitere Beteiligung
7. Netze BW GmbH Regionalzentrum Stuttgart Technik Netze (TN) Schreiben vom 1. Februar 2018	Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen der Netze BW (Gas und Wasser) sowie Anlagen der Stuttgart Netze (Strom/Verteilnetze). Bauinteressent soll sich möglichst frühzeitig mit Netze BW zur Abstimmung in Verbindung setzen. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) von 96 m ³ /h ist gewährleistet.	Kenntnisnahme und Information an die Vorhabenträgerin
8. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 1. Februar 2018	Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Angulaten-Sandstein-Formation. Diese werden von zwischen 3 m und 6 m mächtigen quartären Lockergesteinen überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Weiterführend werden Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Kenntnisnahme und Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
9. Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 29. Januar 2018	Hinweis: insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB sind zu berücksichtigen. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessene Rechnung zu tragen. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung (auch digital) erbeten.	Kenntnisnahme Zustellung einer Mehrfertigung des Plans an das RP nach Inkrafttreten wird zugesagt.
Abt. 3 Landwirtschaft	Keine gesonderte Stellungnahme	---
Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr	Keine gesonderte Stellungnahme	---
Abt. 5 Umwelt	Keine gesonderte Stellungnahme	---
Abt. 8 Denkmalpflege	Keine gesonderte Stellungnahme	---
Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Schreiben vom 12. Januar 2018	Empfehlung zur Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten.	Luftbilddauswertung wurde vom RP nach Auftrag der Vorhabenträgerin durchgeführt. Keine weiteren Maßnahmen.
10. Stadtwerke Stuttgart GmbH Schreiben vom 12. Januar 2018	Keine Belange und Einwendungen	Kenntnisnahme
11. Stuttgarter Straßenbahnen AG Schreiben vom 12. Januar 2018	SSB ist nicht tangiert, weitere Beteiligung nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
12. Terranets bw GmbH Schreiben vom 24. Januar 2018	Terranets ist nicht tangiert, weitere Beteiligung nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
13.		Kenntnisnahme

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
Verband Region Stuttgart Schreiben vom 8. Februar 2018	Großflächiger Einzelhandel (800 m ²) nicht zulässig. Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.	
14. Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH Schreiben vom 2. Februar 2018	Die sehr gute ÖPNV-Anbindung soll in der Begründung dargestellt werden.	Anregung wurde aufgenommen.
15. Zweckverband Bodenseewasserversorgung Schreiben vom 11. April 2016	Die Bodenseewasserversorgung ist nicht tangiert, weitere Beteiligung nicht erforderlich.	Kenntnisnahme

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) im Stadtbezirk Sillenbuch

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 16. Mai 2023 bis zum 16. Juni 2023 statt.

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 12. Juni 2023</p>	<p><u>Naturschutz</u> Die Aussagen zum Artenschutz (inkl. Vogelschlag) sind unvollständig. Möglicherweise wird das Bestandsgebäude von Fledermäusen und/oder Vögeln genutzt. Daher ist vor dem Abbruch eine Habitatpotentialanalyse notwendig, die von der unteren Naturschutzbehörde auf etwaige notwendige vertiefte Untersuchungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen hin zu beurteilen ist.</p>	<p>Eine Habitatpotentialanalyse und ein Gutachten zum Vogelschlag wurden erstellt. <u>Ergebnis Habitatpotentialanalyse:</u> Eine nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz verbotsrelevante Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Es wird dazu geraten, Abrissarbeiten außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Als Beitrag zum Erhalt der Biodiversität wird die Installation von zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und zwei Sperlingskästen sowie zwei Flachkästen für Fledermäuse am neuen Gebäude oder im räumlich-funktionalen Zusammenhang empfohlen. <u>Ergebnis Maßnahmenkonzept zur Vermeidung von Vogelschlag:</u> Durch den erhöhten Glasflächenanteil der Fassade ergeben sich für anfliegende Vögel erhöhte Kollisionsgefahren.</p>

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Durch den Einsatz von reflexionsarmem Glas kann das Mortalitätsrisiko mit hinreichender Wahrscheinlichkeit unter die Signifikanzschwelle gesenkt werden.</p> <p>Entsprechende Regelungen zu den Empfehlungen wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>
	<p>Die Pflanzliste ist dahingehend anzupassen, dass für die Dachbegrünung einheimische Arten Verwendung finden, da nur einheimische Pflanzen einen Beitrag zum Erhalt siedlungstypischer Fauna leisten können.</p>	<p>Die Pflanzliste wurde mittlerweile angepasst und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Eine Regelung dazu wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>
	<p><u>Grundwasserschutz</u></p> <p>Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Schutzgebiets der Heilquellen und außerhalb eines Wasserschutzgebietes.</p> <p>Es ist mit einem Grundwasserstand von ca. 420 m ü. NN zu rechnen. Kleinräumige Abweichungen sind jederzeit möglich.</p> <p>Beim Baugenehmigungsverfahren bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Die Stellungnahme 6. Februar 2018 ist weiterhin gültig.</p> <p>Der Text in Punkt 9.4 des Begründungsentwurfs ist wie folgt abzuändern:</p> <p>"Es handelt sich um einen anthropogen überprägten Boden der ursprünglich aus quartären Lockergesteinen (v.a. Lößlehm) entstanden ist,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Text wurde entsprechend geändert.</p>

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>welche von den Gesteinen der Angulatensandstein-Formation unterlagert werden.</p> <p>Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung ist die Bodenqualität im Geltungsbereich laut Planungskarte Bodenqualität Stuttgart als fehlend (Qualitätsstufe: 0) eingestuft."</p>	
	<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Im Durchführungsvertrag Ziffer 3.3 wird eine veraltete Version der Schallimmissionsprognose zitiert.</p> <p>In der Begründung und im Durchführungsvertrag fehlt die Verpflichtung zur absorbierenden Verkleidung der Oberflächen im Anlieferbereich.</p>	<p>Die Angabe wurde aktualisiert.</p> <p>Die entsprechende Verpflichtung wurde eingefügt.</p>
	<p>Das Gutachten sollte um folgende Punkte ergänzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angaben/Hinweise zur Körperschallübertragung zwischen Supermarkt und Wohnungen im Hause - Berücksichtigung der Warntöne beim Rückwärtsfahren <p>Berücksichtigung der Lärmemissionen durch Kälteaggregate von Kühlfahrzeugen.</p>	<p>Das Gutachten wurde entsprechend ergänzt.</p>
	<p><u>Stadtklima/Lufthygiene</u></p> <p>zu Anlage 3 / Begründung und Erschließungsplan</p> <p>Die Erhöhung des Gebäudes gegenüber der frühzeitigen Beteiligung um ein weiteres Geschoss sowie einer Pergola wird aus stadtklimatischer Sicht kritisch gesehen. Es ist sicherzustellen, dass</p>	<p>Das Gebäude war schon während der frühzeitigen Beteiligung als 4-geschossiges Gebäude und mit der entsprechenden Baumasse geplant. Lediglich die Pergola wurde ergänzt, um die Tech-</p>

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>dies keinen Präzedenzfall für die Umgebung schafft.</p>	<p>nik auf dem Dach zu kaschieren und um den Dachgarten mit einem Sonnenschutz auszustatten. Darüber hinaus sollte mit der Pergola zunächst eine weitere Möglichkeit für Begrünungsmaßnahmen geschaffen werden. Aufgrund der inzwischen gestiegenen Anforderung an Solaranlagen soll das Dach der Pergola nun dafür genutzt werden.</p> <p>In unmittelbarer Umgebung der Paprikastraße 10 befinden sich bereits höhere Gebäude (Pfennigäcker 15-19: 4-6 Geschosse, Paprikastraße 28: 10 Geschosse), so dass hier kein Präzedenzfall geschaffen wird.</p>
	<p>Bereits in der frühzeitigen Beteiligung wurde dargelegt, dass eine geplante Dachbegrünung in Bezug zur angeordneten Baumasse nur zu geringfügigen Verbesserungen des Mikroklimas führen kann. Bei Erhöhung der Baumasse sind weitere Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Auf Seite 7: „Eine ergänzende Begrünung wird teilweise auf den Balkonen umgesetzt“ ist nicht vollständig nachvollziehbar. Wie wird dies sichergestellt?</p>	<p>Die Aussage bezieht sich darauf, dass die Neuplanung aufgrund der Dachbegrünung eine geringfügige Verbesserung des Mikroklimas gegenüber der Bestandsituation (nahezu komplette Versiegelung) mit sich bringt.</p> <p>Eine ergänzende Begrünung wird teilweise auf den umlaufenden Balkonen im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss umgesetzt</p> <p>Sichergestellt wird die Umsetzung dadurch, dass die entsprechenden Flächen Freiflächenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Plan 13+14) dargestellt sind und die Vorhabenträgerin sich diesbezüglich vertraglich festlegt.</p>

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Hinweis: Die Substrathöhe für die intensive Begrünung unterscheidet sich hier von der im Durchführungsvertrag angegebenen.</p> <p>Zu Seite 8: Das künstliche Bewässerungssystem zur Bewässerung der Fassadenbegrünung ist mit Niederschlagswasser zu speisen.</p>	<p>Die Substrathöhe sowie die Maßgabe der Bewässerung mit Niederschlagswasser wurde im Durchführungsvertrag auf 50 cm angepasst.</p> <p>Der entsprechende Satz zum Niederschlagswasser wurde eingefügt.</p>
	<p>Zu Seite 11 „9.6 Schutzgut Klima und Luft“: Folgende Ausführung ist nicht zutreffend und bedarf einer Anpassung: „Im Klimaatlas wird das Plangebiet als bebauter Gebiet mit geringer-klimarelevanter Funktion ausgewiesen“.</p>	<p>Die benannte Ausführung zu den Seiten 11 und 12 wurde angepasst.</p>
	<p>Außerdem: „Die potenzielle Luftbelastung wird als mittelmäßig eingestuft: – Feinstaub – PM 10“ „Die nach 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) gesetzlich geltenden Grenzwerte für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2) werden eingehalten“.</p> <p>Seite 12: Es wird angeregt, den Absatz „Im Schnitt belasten Pkw und LKW heute Umwelt und Klima weniger pro Personenkilometer gegenüber 1995 gesunken sind“ zu streichen. Da durch den Mehrverkehr keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität erwartet werden, ist dieser Absatz nicht relevant</p> <p>Die auf Seite 12 genannte Verschattungsstudie des AfSW ist den Unterlagen</p>	<p>Der Satz wurde entsprechend geändert.</p> <p>Der Absatz wurde entfernt.</p> <p>Die Unterlagen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung bzw. der erneuten</p>

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>nicht beigelegt und somit nicht bewertbar.</p> <p>Hier ist auch die DIN 13037 zu berücksichtigen.</p>	<p>TöB-Beteiligung zur Verfügung gestellt.</p> <p>Vermutlich ist hier die DIN EN 17037 Norm zum Tageslicht in Innenräumen gemeint.</p> <p>Eine entsprechender Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p>
	<p>4 - Durchführungsvertrag</p> <p>Da im Rahmen des Bebauungsplans keine Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen getroffen werden, wird davon ausgegangen, dass 36-4 im Rahmen des Bauantrags beteiligt wird.</p> <p>Zu Seite 4 „2.2 Fassadengestaltung“: Der genaue Anteil geplanter Fassadenbegrünung an der Gesamtfassadenfläche ist aus dem Plan nicht ersichtlich. Dieser ist auch in Zahlenform [%] darzustellen.</p> <p>Zu Seite 5 „2.3 Dachgestaltung“: Die Kombinationsmöglichkeit zwischen Dachbegrünung und PV-Modulen gilt nach abgestimmtem Textbaustein. Somit ist die Dachfläche flächig zu begrünen, PV-Module sind darüber zu installieren (s. Stellungnahme 36-5). Dabei dürfen die PV-</p>	<p>Es handelt sich hierbei um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist im Bebauungsplan lediglich ein öffentlicher Baum festgesetzt. Alle anderen Begrünungsmaßnahmen gehen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan hervor und sind damit Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Der Anteil der Fassadenbegrünung beträgt ca. 10 %. Die Angabe wurde im Durchführungsvertrag ergänzt.</p> <p>Wo es möglich ist, werden die Dachflächen flächig begrünt und mit Solarmodulen belegt. Die Anordnung erfolgte entsprechend der Systemskizze „Regeldetail Dachbegrünung mit PV-Anlage“ des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes. Der Textbaustein wurde unter 2.3 in den Durchführungsvertrag eingefügt.</p>

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Module in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrünter Fläche überdecken.</p>	
	<p>4.7 – Kanalumlegung Es wird angeregt, im Zuge der Kanalumlegung weitere Baumstandorte – auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans – zu prüfen.</p>	<p>Eine Prüfung weiterer Baumstandorte ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>
	<p><u>Energie</u> In der Begründung sind energetische Belange im Kapitel 9.10 korrekt wiedergegeben. Der Entwurf des Durchführungsvertrags wird akzeptiert. Allerdings entspricht die Planung der PV Anlage nicht den Forderungen des Amts für Umweltschutz. Die Definition der Dachflächen des Vorhabenträgers ist aus Sicht der Abteilung Energie unzulässig. Die minimale Belegung bezieht sich auf die gesamte Dachfläche mit 1018 m² (Definition Dachfläche: Das Dach sind die Summe aller Flächen der nach oben begrenzenden Bauteile (Außenmaße) des Gebäudes. Die LHS fordert min. 80% Belegung der Dachfläche mit einer Solaranlage. Wenn die Dachfläche nicht vollständig für Solaranlagen und Begrünung zur Verfügung steht, sind folgende Nutzungen zulässig: technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbare Abstandstreifen auf maximal 20 % der</p>	<p>Kenntnisnahme Aufgrund des Raumbedarfs des Lebensmittelmarkts ist nahezu das gesamte Grundstück versiegelt. Daher sind folgende städtebauliche und ökologische Maßnahmen erforderlich: - Fassadenbegrünung im EG - Intensive und extensive Begrünung der Dachflächen - Dachgarten als Aufenthaltsort der Bewohnerschaft mit Spielplatz nach LBO Das Vorhaben wurde dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat würdigte den Ansatz, Architektur und Begrünungsmaßnahmen zusammen zu denken und interdisziplinär zu entwerfen. Im Rahmen des Planungsprozesses wurde angestrebt, möglichst alle Belange zu be-</p>

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Fläche nach Dachaufsichtsplan. Beim Einsatz einer Begrünung wird die Fläche um 50% reduziert. Somit wird mindestens eine Fläche von 40% der Dachfläche als Modulfläche gefordert.</p> <p>Wenn es aus technischer Sicht nicht möglich ist, 40% zu erreichen, kann die Abteilung Energie eine Ausnahme zwischen 30% und 40% Belegung der gesamten Dachfläche genehmigen.</p> <p>Es wird noch folgendes technisches Potential gesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Pergola kann über die Fläche des Spielplatzes erweitert und mit PV-Modulen versehen werden. - Da, wie besprochen, die Parkplatzüberdachung keine Option ist, sind die Süd-West-Fassade (wie besprochen ab 2,5 m Höhe bzgl. Vandalismusgefahr und Wegeinschränkung) sowie die Süd-West-Balkone ebenfalls mit PV-Modulen zu belegen. <p>Die Argumentation mit 100% Mehrkosten ist, wie im Termin besprochen, aus unserer Erfahrung (PV-Anlagen der LHS) nicht nachvollziehbar. Bei einer Anbringung von PV-Modulen an einer Bestandsfassade oder an Balkonen ist max. mit 30% Mehrkosten zu rechnen.</p>	<p>rücksichtigen. Das vorliegende Ergebnis ist ein Kompromiss aus den zahlreichen Anforderungen verschiedenster Interessen.</p> <p>Eine rechtliche Bewertung zur Einhaltung der Photovoltaikpflichtverordnung BW wurde durch einen von der Vorhabenträgerin beauftragten Rechtsanwalt erstellt und bestätigt. Sie liegt der Verwaltung vor.</p>
<p>2. Deutsche Telekom AG T-Com Techn. Infrastruktur</p>	<p>Keine Rückmeldung</p>	<p>---</p>

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p>3. Handwerkskammer Stuttgart Schreiben vom 23. Mai 2023</p>	<p>Keine Bedenken oder Anregungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>4. Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart Schreiben vom 16. Juni 2023</p>	<p>Die Aufstellung des Plans dient der qualifizierten Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und hier neben der Sicherstellung der Nahversorgung auch zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Die gegenwärtige Gewerbe- und Wohnflächensituation in Stuttgart und der Region wird von vielen Unternehmen zunehmend als Standortnachteil wahrgenommen, denn eine positive wirtschaftliche Entwicklung geht einher mit steigenden Flächenbedarfen. Dies gilt nicht allein für Gewerbeflächen, sondern auch für Flächen für den Wohnungsbau, um insbesondere dringend gesuchten und vielfach von auswärts kommenden Fachkräften und ihren Familien bezahlbaren Wohnraum bieten zu können. Daher beurteilen wir das Planvorhaben grundsätzlich positiv.</p> <p>Die Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzgl. der Handelsaspekte sind nachvollziehbar dargestellt und werden ebenfalls begrüßt. Insbesondere die Erhaltung des E-Zentrums durch angemessene Vergrößerung und vor allem auch Modernisierung der Verkaufsfläche ist dabei ein zentraler Punkt.</p>	<p>Kenntnisnahme, ggf. weitere Beteiligung.</p>

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
	Keine Einwendungen oder Bedenken, eine weitere Beteiligung ist erwünscht.	
5. Vodafone	Keine Rückmeldung	---
6. Netze BW GmbH Regionalzentrum Stuttgart Technik Netze (TN) Schreiben vom 2. Juni 2023	<p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist entbehrlich. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den vorgelegten B-Plan.</p> <p>Bei dem geplanten Baumstandort ist die Vereinbarung zwischen dem Garten- und Friedhofamt und der EnBW AG (ehemals TWS) von 1987 einzuhalten. Wir bitten Sie, diesen Baumstandorte nach den derzeitigen gültigen Vorschriften zu planen, d .h ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Baum und Leitung ist einzuhalten. Mit Schutzmaßnahmen beträgt der Abstand 1,5 m.</p> <p>Eine Koordinierung des Baumstandorts mit der Stuttgart Netze GmbH sowie NetCom (Fernmeldekabel) ist notwendig. Im Zuge der geplanten Neubebauung ist ein neues Anschlusskonzept notwendig. Wir bitten Sie, den Bauinteressenten (Planungsbüro) darauf hinzuweisen, dass er sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung der Versorgung in Verbindung setzt.</p>	<p>Kenntnisnahme und Information an den Vorhabenträger.</p> <p>Im Zuge der Umplanung der Lichtmasten im Bereich der Stellplätze befindet sich der Vorhabenträger bereits in Abstimmung mit Netze BW.</p> <p>Die entsprechende Planung wird in dem noch mit dem Tiefbauamt abzuschließenden Bauausführungsvertrag geregelt.</p>
7. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Das LGRB empfiehlt die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:	Kenntnisnahme, der Hinweis wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
Schreiben vom 9. Juni 2023	<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrundkarte Stuttgart) im Verbreitungsbe- reich von Gesteinen der An- gulatensandstein-Formation. Diese werden von zwischen 3 m und 6 m mächtigen quar- tären Lockergesteinen (v. a. Lösslehm) überlagert.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Ver- witterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorange- gangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung ge- eignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauar- beiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Boden- kennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungs- horizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Bau- grunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Inge- nieurbüro empfohlen.</p> <p>Keine weiteren Hinweise, An- regungen oder Bedenken.</p>	
8. Regierungspräsi- dium Stuttgart Schreiben vom 30. Juni 2023	<p>Keine Bedenken aus raum- ordnerischer Sicht.</p> <p>Das Vorhaben wird begrüßt als Maßnahme der Nachver- dichtung im Innenbereich und beispielhafte Integrierung ei- nes Lebensmittelmarktes zur Grundversorgung der umlie- genden Wohnbebauung.</p>	Kenntnisnahme

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Allgemein wird auf den Bundesraumordnungsplan Hochwasser und dessen erhebliche Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) - insbesondere Starkregenereignisse betreffend - und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hingewiesen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung (auch digital) erbeten.</p>	<p>Die Zustellung einer Mehrfertigung des Plans an das RP nach Inkrafttreten wird zugesagt.</p>
Abt. 3 Landwirtschaft	Keine gesonderte Stellungnahme	---
Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen	Keine gesonderte Stellungnahme	---
Abt. 5 Umwelt	Keine gesonderte Stellungnahme	---
Abt. 8 Denkmalpflege	Keine gesonderte Stellungnahme	---
Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Schreiben vom 1. Juni 2023	Empfehlung zur Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten.	Luftbildauswertung wurde vom RP nach Auftrag der Vorhabenträgerin durchgeführt. Keine weiteren Maßnahmen
9. Stadtwerke Stuttgart GmbH Schreiben vom 17. Mai 2023	<p>Zur lokalen Energiegewinnung sollen die folgenden Technologien mitberücksichtigt werden:</p> <p><u>Allgemein:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Energiezentralen in EG oder UG, bestenfalls eigene Gebäude bzw. Flächen vorsehen. - Ladeinfrastruktur für Fahrzeuge → Notarzt, Rettungswagen, Krankentransportwagen <p><u>Dach und Fassadenflächen:</u></p>	<p>Das Energiekonzept ist unter Berücksichtigung der lokalen Energiegewinnung individuell auf das Gebäude abgestimmt.</p>

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> - Dachaufgestellte Wärmepumpen bis 4 Meter über Gebäudeoberkante - Tischkühler bis 2,5 Meter über Gebäudeoberkante - Schallschutzaufbauten bis 4 Meter über Gebäudeoberkante - Absorptionsflächen - Photovoltaikanlagen / gegebenenfalls auch in Kombination mit thermischen Solarkollektoren - Solarthermie - Kollektoren - Fassaden Photovoltaik-Anlagen - Luft-Absorber-Leitungen <p><u>Speicherung von Energie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Geothermie Sondenfeld(er) unter dem Gebäude oder auf Freifläche - Eisspeicher unter dem Gebäude oder auf Freifläche - Außenstellfläche für thermische(n) Pufferspeicher - Außenstellfläche für Elektrospeicher <p>Zur Erschließung von Energiequellen ist das Freihalten von Trassen im Hochbau und gegebenenfalls Tiefbau erforderlich.</p>	
<p>10. Verband Region Stuttgart Schreiben vom 14. Juni 2023</p>	<p>Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.</p> <p>Es wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans um ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Zustellung einer Mehrfertigung des Plans an den VRS nach Inkrafttreten wird zugesagt.</p>
<p>11. Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH</p>	<p>In der Begründung unter Ziffer 10 (Erschließung) soll Folgendes ergänzt werden:</p>	<p>Der ÖPNV-Anbindung ist in der Begründung unter dem Kapitel 1 (Lage, Größe und öffentliche Anbindung des</p>

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
Schreiben vom 7. Juni 2023	„Der Bebauungsplanbereich ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden: Er liegt in den Einzugsbereichen der Haltestellen, Bockelstraße (U7, U8, U15, L. 65, L. 131, N7) und Isegrimweg (L. 65, N7). Die Haltestellen befinden sich in ca. 200 bis 400 m Luftlinien-Entfernung und sind fußläufig gut erreichbar.“	Plangebiets) beschrieben. Im Kapitel 10 geht es nur um die unmittelbare Erschließung des Grundstücks.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) im Stadtbezirk Sillenbuch

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 10. Mai 2024 und der Frist von 31 Tagen durchgeführt.

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB:

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 6. Juni 2024</p>	<p><u>Naturschutz</u></p> <p>In vorherigen Stellungnahmen wurde die Artenliste der Pflanzverpflichtung kritisiert. Jetzt wird ausgesagt, dass diese in Abstimmung mit der uNB geändert worden und in Anlage 4 des Durchführungsvertrags einsehbar sei. Die einsehbaren Pflanzlisten sind aber nach wie vor auf einem alten Stand mit fast ausschließlich nicht einheimischen bzw. nicht standortgerechten (z.B. Vaccinium myrtillus) Arten. Vor Zustimmung ist eine aktuelle Liste zu übersenden.</p> <p>Zudem ist unter 8.2 der aktuellen Begründung (Pflanzverpflichtung) jeweils zu ergänzen, dass einheimische (und nicht nur standortgerechte) Arten zu wählen sind, sonst erreicht man das ebenso unter 8.2 formulierte Ziel nicht, Tieren einen Lebensraum zu bieten.</p> <p>Der Habitatpotentialanalyse und den abgeleiteten Maßnahmen bez. Bestandsgebäude kann zugestimmt werden.</p>	<p>Die Pflanzliste auf den entsprechenden Plänen wurde überarbeitet und von der unteren Naturschutzbehörde anerkannt.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Stadtklima/Lufthygiene</u> Zur Paprikastr. bestehen über die vorangehenden Beteiligungen hinaus keine weiteren Anmerkungen. Hinweis: Die in der Abwägungssynopse angekündigte Beilegung der Verschattungsstudie ist nicht erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Verschattungsstudie konnte während der öffentlichen Auslegung im Internet und der Planauslage eingesehen werden.</p>
<p>2. Garten- Friedhof- und Forstamt Schreiben vom 22. Mai 2024</p>	<p>Es bestehen keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3. Deutsche Telekom AG T-Com Techn. Infrastruktur</p>	<p>Keine Rückmeldung</p>	<p>---</p>
<p>4. Handwerkskammer Stuttgart Schreiben vom 21. Mai 2024</p>	<p>Keine Bedenken oder Anregungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>5. Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart Schreiben vom 10. Juni 2024</p>	<p>Die IHK unterstützt die Bemühungen der Stadt, den Nahversorger am Standort zu halten. Eine Kombinationslösung mit Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss dient dabei dem Ziel der Wohnraumschaffung und wird den komplexen Standortanforderungen gerecht. Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt wird von Unternehmen zunehmend als Standortnachteil wahrgenommen. Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen sind erwünscht.</p>	<p>Kenntnisnahme, ggf. weitere Beteiligung.</p>

TöB / Anregungen	Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung
6. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 23. Mai 2024	Unter Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 09.06.2023 sind zum ofengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
7. Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 29. Mai 2024	Keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird nach Inkrafttreten des Planes eine digitalisierte Fertigung der Planunterlagen erbeten.	Kenntnisnahme Die Zustellung einer Mehrfertigung des Plans an das RP nach Inkrafttreten wird zugesagt.
8. Netze BW/ Netze BW Wasser	Keine Rückmeldung	---
9. Stadtwerke Stuttgart GmbH Schreiben vom 10. Juni 2024	Es wird hierzu keine Stellungnahme abgegeben.	---
10. Verband Region Stuttgart Schreiben vom 16. Mai 2024	Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen. Es wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans um ein Exemplar der Planunterlagen, in digitaler Form gebeten.	Kenntnisnahme Die Zustellung einer Mehrfertigung des Plans an den VRS nach Inkrafttreten wird zugesagt.
11. Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH Schreiben vom 31. Mai 2024	Keine Einwände.	Kenntnisnahme

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) im Stadtbezirk Sillenbuch

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 12. Januar 2018 bis zum 12. Februar 2018 statt. Die Öffentlichkeit brachte während des Erörterungstermins am 31. Januar 2018 Anregungen vor und zudem wurden vier schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

Die Anregungen der Öffentlichkeit beziehen sich auf die nachfolgend aufgelisteten Themenbereiche. Sie werden in zusammengefasster Form wiedergegeben. Die Nummern der Beteiligten stehen direkt über den Anregungen. Die Stellungnahmen, die während des Erörterungstermins vorgebracht und als Anregung aufgenommen wurden, werden am Ende des jeweiligen Themas unter dem Stichpunkt Erörterungstermin aufgeführt.

1. Parkierung
2. verkehrliche Erschließung
3. Städtebau
4. Wechselbeziehung Nachbargrundstück
5. Verfahren
6. Interimsversorgung
7. Sonstiges

Anmerkung: +++ bedeutet: Anregung berücksichtigt
 0 bedeutet: Anregung teilweise berücksichtigt
 --- bedeutet: Anregung nicht berücksichtigt

lfd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
1.	Parkierung		
1.1	<p>B 3</p> <p>Es sei gut, dass der REWE-Markt erhalten bliebe. Allerdings werde sich die heute schon problematische Parkierungssituation mit dem neuen Markt weiter verschärfen.</p> <p>Es sollten daher neue Parkplätze geschaffen werden. Dies wäre beispielsweise über eine Schrägparkierung auf dem ungenutzten Grünstreifen entlang der Paprikastraße 4a-</p>	<p>Der Grünstreifen liegt außerhalb des geplanten Geltungsbereichs und ist in Privatbesitz. Daher kann die Stadt dort keine öffentlichen Parkplätze herstellen.</p> <p>Zunächst geht es darum, den Lebensmittelmarkt zu erhalten.</p> <p>Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs können daher zunächst nicht berücksichtigt werden.</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>4c bis auf Höhe des Theodor-Schöpfer-Wegs möglich.</p> <p>Weitere Stellplätze könnten im Bereich der Glascontainer in der Straße Lange Morgen und im Bereich des anschließenden Blumenbeetes im Kurvenbereich zur Paprikastraße geschaffen werden.</p>	<p>Eine umfassende Planung würde weitere Jahre in Anspruch nehmen, was zur Folge hätte, dass der Lebensmittelmarkt nicht am Standort bliebe.</p>	
1.2	<p>B 4</p> <p>Die dargestellte Parkplatzplanung entspreche nicht den zu erwartenden und bereits bestehenden Anforderungen an den Standort. Es müsse ein ausreichendes Parkplatzangebot gewährleistet werden, um die Lebensfähigkeit des REWE - Markts zu garantieren.</p> <p>Die aktuelle Planung zeige, dass die Flächen auf dem Grundstück zu klein seien, um hier zu einem annehmbaren Ergebnis zu kommen.</p> <p>Lediglich 9 ausgewiesene Stellplätze, die zudem als öffentliche Parkplätze genutzt werden, seien nicht ausreichend und entsprächen nicht dem realistischen Bedarf. Selbst Kunden aus dem benachbarten Wohnumfeld benötigten im Falle eines Großeinkaufs oder für den Kauf eines Getränkekastens einen Parkplatz.</p> <p>Es werde befürchtet, dass auch die Bewohner der 12 geplanten Wohnungen und die Angestellten des REWE - Markts die 9 Parkplätze belegen, da der geplante Autoaufzug für die Tiefgarage sehr wahrscheinlich nicht angenommen werde. Die Nutzung eines solchen Aufzugs werde von</p>	<p>Der Lebensmittelmarkt dient zur Nahversorgung des Gebiets. Er ist fußläufig und mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden hergestellt. Das Angebot einer großzügigen Parkierung generiert erfahrungsgemäß mehr Verkehr im Gebiet. Das ist unter stadtplanerischen Gesichtspunkten nicht beabsichtigt.</p> <p>Die Planung auf dem Grundstück stellt aufgrund der beengten Verhältnisse eine besondere Herausforderung dar. Daher ist vorgesehen, unter Berücksichtigung der komplexen Anforderungen, ein möglichst gutes Ergebnis zu erzielen, das sowohl der Nahversorgung als auch der Schaffung von Wohnraum dient.</p> <p>Aufgrund von Einwendungen zu der mit dem Aufstellungsbeschluss vorgestellten Planung der Stellplätze wurde der Standort hinter das Gebäude im südöstlichen Bereich verlegt. Dabei sind 7 bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze und drei öffentliche Parkplätze als Senkrechtparkplätze vorgesehen. Letztere</p>	0

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>manchem Autofahrer als kompliziert und zeitaufwendig empfunden. Kurzzeitparken werde deshalb von diesen Nutzern auf den öffentlichen Parkplätzen stattfinden.</p> <p>Aufgrund des Platzmangels auf dem Grundstück seien die Parkplätze zu klein geplant. Die dort parkenden Fahrzeuge würden in den Straßenraum hineinragen. Die Maße eines Parkplatzes gemäß Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) und Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (GaVO) seien unterschritten. Durch die geplante Schrägaufstellung sei nur die einseitige Zufahrt möglich. Durch das Beladen des Kofferraums sei der Durchgangsverkehr der Paprikastraße mehr als behindert - er finde nicht statt.</p>	<p>dienen als Ersatz für die entfallenden Parkplätze an der Paprikastraße, die sich noch vor dem Lebensmittelmarkt befinden.</p> <p>Die überarbeitete Planung sieht keinen Autoaufzug für die Tiefgarage mehr vor, sondern eine Rampe.</p> <p>Im Bebauungsplan kann das Verhalten der Nutzer nicht geregelt werden. Hier könnte eine privatrechtliche Lösung über entsprechende Hinweise zur Nutzung der Stellplätze gegen widerrechtliches Abstellen des PKW Abhilfe schaffen.</p>	
1.3	<p>B 4</p> <p>Zur Funktion und Lebensfähigkeit des Standorts für den Lebensmittelmarkt und das Umfeld sei die Verbesserung der Parkplatzsituation notwendig.</p> <p>Auf dem Grundstück des REWE-Markts könne kein ausreichender Parkraum geschaffen werden, ohne dass die wirtschaftlich notwendige Verkaufsfläche reduziert werde. Dies zeige die vorgestellte Planung.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, Parkraum gegenüber des REWE-Markts an der Paprikastraße bzw. an der Straße Lange Morgen mit Anbindung an den</p>	<p>Der Erhalt der Nahversorgung hat hier Vorrang gegenüber der Steuerung des Parkraums im Umfeld. Zu diesem Zweck wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Sein Geltungsbereich umfasst lediglich das Vorhaben. Mit dieser Vorgehensweise kann der Einzelhandelsstandort erhalten werden. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden hergestellt.</p> <p>Die Grünflächen der Umgebung sollen nicht für Parkplätze aufgegeben werden. Sie sind nicht auch nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>Theodor-Schöpfer-Weg zu schaffen.</p> <p>Ein Ausgleich für die überplanten Grünflächen könne mit einer Aufwertung des Theodor-Schöpfer-Wegs geschaffen werden. Es wird außerdem erwähnt, dass durch Abzäunung des Spielplatzes die Fläche unter den Bäumen an der Straße Lange Morgen wenig attraktiv sei und sich geradezu als Parkierungsfläche anbiete.</p>	<p>Der neue Lebensmittelmarkt soll der Nahversorgung dienen. Er ist fußläufig und mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar.</p>	
1.4	<p>B 4</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Parkplätze entlang der Paprikastraße entfallen zu lassen, weil sie nicht funktionieren und den fließenden Verkehr einschränken würden.</p> <p>Der REWE-Markt würde dann an dieser Seite zusätzliche Flächen erhalten.</p>	<p>Die Planung wurde inzwischen dahingehend geändert.</p>	+++
1.5	<p>B 4</p> <p>Die notwendigen Stellplätze für Bewohner der oberen Stockwerke und Mitarbeiter des REWE-Markts sollten in einer Tiefgarage untergebracht werden. Man befürchte jedoch, dass die Erschließung über einen Autoaufzug nur ausnahmsweise außerhalb der Betriebszeiten des Lebensmittelmarkts, also nachts, genutzt werde. Es wird daher angeregt, anstatt eines Aufzugs eine Rampe auf der Rückseite des REWE-Markts zu errichten.</p>	<p>Die Planung wurde inzwischen dahingehend geändert.</p>	+++
1.6	<p>Erörterungstermin</p> <p>Die Paprikastraße sei bereits heute schon komplett zugeparkt. Auch Zufahrten zu den Grundstücken seien davon betroffen. Die Autofahrer würden</p>	<p>Die nach der LBO notwendig zu errichtenden Stellplätze für die geplanten Wohnungen und</p>	0

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>immer unverschämter werden. Man befürchte, dass der Verkehr mit dem neuen Markt und der geplanten Wohnungen noch mehr zunehmen und sich die Parkplatzsituation weiter verschlechtern werde.</p>	<p>die Angestellten werden in der Tiefgarage untergebracht.</p> <p>Der Lebensmittelmarkt ist für die Nahversorgung konzipiert. Er ist fußläufig und mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze bei dem Lebensmittelmarkt werden hergestellt. Das Angebot einer großzügigen Parkierung generiert erfahrungsgemäß mehr Verkehr im Gebiet. Das ist unter stadtplanerischen Gesichtspunkten nicht beabsichtigt. Das Fehlverhalten von Autofahrern kann nicht durch einen Bebauungsplan ausgeglichen werden.</p>	
1.7	<p>Erörterungstermin</p> <p>Lebensmittelmärkte seien heutzutage auf Kunden, die mit dem Auto kämen, angewiesen. Die geplanten 9 Stellplätze seien nicht ausreichend. Es wird bezweifelt, dass die neuen Bewohner die Tiefgarage nutzen würden, wenn oberirdische Stellplätze zur Verfügung stünden. Zudem würden für die Zeit der Warenübergabe die Anlieferer auf dem Gehweg parken. Die Stadt solle Falschparker kontrollieren und in der Paprikastraße eine Einbahnregelung treffen.</p>	<p>Der Lebensmittelmarkt ist für die Nahversorgung konzipiert. Er ist fußläufig und mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar.</p> <p>Die Anzahl der Stellplätze für den Lebensmittelmarkt und für die Bewohner entspricht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen.</p> <p>Im Bebauungsplan kann das negative Verhalten der Verkehrsteilnehmer nicht ausgeglichen werden. Zudem kann hier nicht der Vorschlag einer Einbahnregelung berücksichtigt werden.</p>	---
1.8	<p>Erörterungstermin</p> <p>Es wird vorgeschlagen, weitere Parkplätze auf der „Bäckerwiese“ gegenüber dem Markt zu schaffen.</p>	<p>Die öffentliche Fläche auf der „Bäckerwiese“ soll aus städtebaulichen und ökologischen Gründen als Grünfläche erhalten und nicht für Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Sie</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
		ist daher nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.	
1.9	<p>Erörterungstermin</p> <p>Gegen die Errichtung von Parkplätzen auf der „Bäckerwiese“ wird argumentiert, dass der neue Markt als fußläufige Nahversorgung dienen sollte. Da man sich zukünftig eher auf den Verzicht des Autos einstellen müsse, sollte der Markt nicht unter dem Aspekt der Erreichbarkeit mit dem Auto geplant werden. Es gebe in der Umgebung sehr viele Bewohner, die bereits heute schon zu Fuß einkaufen würden. Die Bäckerwiese sollte nicht als Parkplatz dienen. Dort sollten weiterhin Kinder spielen können. Außerdem hoffe man immer noch auf ein Parkhaus in der Schwende, das den Parkdruck des Gebiets vermindern könne.</p>	<p>Die Errichtung von Stellplätzen auf der „Bäckerwiese“ ist aus städtebaulichen und ökologischen Gründen nicht beabsichtigt.</p> <p>Der Lebensmittelmarkt ist für die Nahversorgung konzipiert. Er ist fußläufig und mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar.</p> <p>Das angesprochene Parkhaus an der Schwende ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>	+++
1.10	<p>Erörterungstermin</p> <p>Das angedachte Parkraummanagement sollte sich nicht nur auf die Parkplätze beim REWE-Markt beziehen, sondern auf den gesamten Bezirk ausgedehnt werden.</p>	Das Parkraummanagement ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	0
2.	Verkehrliche Erschließung		
2.1	<p>B 1</p> <p>Die Zufahrt zur Tiefgarage sei nicht in der Planunterlage dargestellt.</p> <p>Die in der Planunterlage dargestellte 45-Grad-Schrägaufstellung der Stellplätze an der Paprikastraße sei sehr unfallträchtig.</p> <p>Bei der weiteren Planung sollte die Regelung des Verkehrs während der Bauzeit auf der</p>	<p>In der überarbeiteten Planung ist die Einfahrt der Tiefgarage deutlich erkennbar.</p> <p>Von der Parkierung an der Paprikastraße vor dem Lebensmittelmarkt wurde inzwischen Abstand genommen.</p> <p>Regelungen der Baustelleneinrichtung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>	+++

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	schmalen und zweispurig befahrbaren Paprikastraße berücksichtigt werden.	Sie fallen unter die allgemeinen ordnungsrechtlichen Vorschriften.	
2.2	<p>B 3</p> <p>Es sei generell ungünstig, dass im Zuge der baulichen Ergänzung der Siedlung zwischen Pfennigäcker und Paprikastraße, „Schikanen“ in die Paprikastraße eingebaut worden seien. Dies habe zur Folge, dass Begegnungsverkehr nicht mehr möglich wäre, so dass man mit dem Auto die Paprikastraße nicht ungehindert entlangfahren könne.</p>	<p>Die Ausbuchtungen des Gehwegs führen zur Verengung der Fahrbahn und damit zur Verminderung der Fahrgeschwindigkeit. Sie dienen somit der Verkehrsberuhigung im Gebiet. Die Parkierung und Verkehrsplanung außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>	---
2.3	<p>B 4</p> <p>Die wichtige Fuß- und Radweg-Verbindung des Theodor-Schöpfer-Wegs werde eingengt. Es sei nur noch die notwendige Breite einer Feuerwehrezufahrt von 3,50 m vorgesehen. Damit sei die Durchgängigkeit nicht mehr erkennbar. Der Zugang und die Sichtbarkeit zu den Einrichtungen hinter dem REWE-Markt, insbesondere der Apotheke, werden stark eingeschränkt. Die Möglichkeit zur platzartigen Aufweitung im Bereich des Einkaufsmarkts wäre somit ausgeschlossen. Dabei sei ein solcher Ort des „Treffens und Begegnens“ mit freundlichem Umfeld auch für den REWE-Markt wichtig, damit die Leute dort gerne einkaufen gingen.</p>	<p>Inzwischen wurde die Breite des Wegs teils auf 4,00 m und 4,50 m festgesetzt</p> <p>Aufgrund der Platzbedarfe des Lebensmittelmarktes kann auf die Einengung des Theodor-Schöpfer-Wegs nicht verzichtet werden.</p> <p>Eine Art Vorplatzsituation wird in der Paprikastraße vor dem Markt entstehen. Dort werden die aktuellen Parkplätze durch eine Ausweitung des Gehwegs ersetzt.</p> <p>Die Auffindbarkeit der Apotheke soll durch ein Hinweisschild gewährleistet werden, das an den REWE-Markt angebracht wird. Dies soll im Durchführungsvertrag geregelt werden.</p>	0
2.4	<p>B 4</p> <p>Der eingeplante Fußweg auf der Rückseite des REWE - Markts an der Stichstraße zum Kindergarten solle entfallen. Der gegenüberliegende breite</p>	<p>Der Fußweg an den Stell- und öffentlichen Parkplätzen dient insbesondere zur Sicherheit der Personen, die dort ihr Auto</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	Fußweg sei völlig ausreichend. Dadurch könne die Verkaufsfläche des Markts vergrößert werden.	abstellen. Dies ist laut § 25 Abs. 1 StVO notwendig.	
2.5	<p>B 4</p> <p>Man unterstütze alle Maßnahmen, die den Lebensmittelmarkt am Standort langfristig garantieren würden.</p> <p>Aus diesem Grund sollte insbesondere auf eine gute Erschließung, eine ausreichende Vorzone und eine gute Parkierung geachtet werden.</p> <p>Die wesentliche Erschließung erfolge über den Theodor-Schöpfer-Weg. Dieser dürfe in seiner Breite nicht eingeschränkt und solle in seiner Gestaltung aufgewertet werden. Die Auffindbarkeit des Ärztehauses und der Apotheke dürfe nicht eingeschränkt werden.</p>	<p>Eine Vorzone wird im Eingangsbereich in der Paprikastraße entstehen. Im Bereich der entfallenden öffentlichen Parkplätze soll der Gehweg ausgeweitet werden.</p> <p>Die festgelegte Breite des Theodor-Schöpfer-Wegs ist mit einer Breite von 4,00 m bis 4,50 m für die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ausreichend.</p> <p>Die Attraktivität des Theodor-Schöpfer-Wegs soll sich mit der Neugestaltung auch im Zusammenhang mit Begrüßungsmaßnahmen des REWE-Marktes erhöhen.</p> <p>Die Auffindbarkeit der Apotheke soll durch ein Hinweisschild gewährleistet werden, das an den REWE-Markt angebracht wird. Dies soll im Durchführungsvertrag geregelt werden.</p>	0
3.	Städtebau		
3.1	<p>B 1</p> <p>Aufbauten der technischen Gebäudeausstattung seien im Vorentwurf nicht dargestellt (z.B. Kühlgeräte, kontrollierte Be- und Entlüftung). Zu erwartende Lärmemissionen aus der Tiefgarage sollten im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.</p>	<p>Im aktuellen Entwurf sind die technischen Dachaufbauten dargestellt.</p> <p>Ein Lärmgutachten für das Vorhaben wurde erstellt.</p>	+++

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
3.2	<p data-bbox="304 293 360 322">B 4</p> <p data-bbox="304 344 756 853">Zielführend sei eine Gesamtbetrachtung des kleinen Versorgungszentrums bzw. Wohngebiets und somit eine Einbeziehung der Grundstücke hinter dem REWE-Markt einschließlich der Platzsituation sowie die Betrachtung der übergeordneten „wichtigen Elemente“ der städtebaulichen Situation, die vor 45 Jahren gemeinsam entwickelt worden sei und deshalb nicht auseinandergerissen werden könne.</p> <p data-bbox="304 875 740 943">Hier seien einige wichtige Elemente benannt:</p> <ul data-bbox="304 965 756 1944" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="304 965 756 1361">• Erhalt und Fortführung bzw. Aufwertung des Theodor-Schöpfer-Weges, als zentrale Fuß- und Radwegachse, die das Ladenzentrum in der Bernsteinstraße über die Stadtbahnhaltestelle Bockelstraße mit den Einkaufszentren in der Paprikastraße und der Bildäckerstraße verbindet. <li data-bbox="304 1384 756 1592">• Aufweitung des Theodor-Schöpfer-Wegs hinter dem REWE-Markt, die mit der Entwicklung einer Platzsituation aufgewertet werden könnte. <li data-bbox="304 1615 756 1944">• Geordnete Entwicklung der Parkplatzsituation, die den Kunden des Lebensmittelmarkts und dem Umfeld dient, sodass keine Käufer-schichten abgezogen werden und die Lebensfähigkeit des REWE-Markts nicht untergraben wird. 	<p data-bbox="782 344 1235 524">Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht sich aus folgenden Gründen nur auf das neu zu bildende Grundstück Paprikastraße 10:</p> <ul data-bbox="782 546 1235 1391" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="782 546 1235 680">• der aktuelle REWE-Markt soll aufgrund der zu geringen Größe der Verkaufsfläche aufgegeben werden. <li data-bbox="782 703 1235 882">• Die Nahversorgung am Standort soll aus Sicht der LHS weiterhin gewährleistet werden. Wohnraum wird dringend benötigt. <li data-bbox="782 904 1235 1122">• Der Eigentümer ist bereit, über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) ein Gebäude mit einem Lebensmittelmarkt und Wohnungen zu errichten. <li data-bbox="782 1144 1235 1391">• Mit dem VEP muss das Vorhaben so umgesetzt werden, wie es geplant wurde. Daher ist der Standort für einen Lebensmittelmarkt planungsrechtlich sichergestellt. <p data-bbox="782 1413 1235 1659">Ein Angebotsbebauungsplan für den gesamten Einzelhandelsstandort mit medizinischen Angeboten wäre erfahrungsgemäß aufgrund einer komplexeren Sachlage nicht zeitnah umzusetzen.</p> <p data-bbox="782 1682 1235 1928">Eine Aufweitung des Theodor-Schöpfer-Wegs ist aufgrund des Platzbedarfs für den REWE-Markt und der Unterbringung der Stellplätze im Bereich der Sackgasse der Paprikastraße nicht möglich.</p> <p data-bbox="782 1951 1235 2018">Die aktuelle Planung zur Parkierung ist ein Kompromiss aus</p>	0

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<ul style="list-style-type: none"> • Zugang des REWE-Markts sollte vom Theodor-Schöpfer-Weg aus erfolgen und nicht von der Straßenseite aus, so dass geordnete Abläufe entstehen: <ul style="list-style-type: none"> - Platz im Vorfeld für Fahrräder und Einkaufswagen - sicheres Entladen und Beladen von Autos der Kunden durch Sicherung eines ausreichenden Parkplatzangebots im Umfeld. • geordnete Anlieferung des REWE-Markts unter Berücksichtigung der Zufahrt Tiefgarage für die Bewohner der Wohnungen über dem Lebensmittelmarkt 	<p>den Anregungen der Bürgerschaft, der beteiligten Ämter, des Investors und REWE.</p> <p>Der Zugang des REWE-Markts ergibt sich aus dessen Anforderungen. Zudem erscheint er an der Paprikastraße städtebaulich günstig, da das Gebäude dort seine Hauptansicht zeigt.</p> <p>Fahrräder können auf dem geplanten Abstellplatz im Theodor-Schöpfer-Weg untergebracht werden. Die Einkaufswagen werden im Eingangsbereich bereitgestellt.</p> <p>Die Anlieferung wurde unter Berücksichtigung der Tiefgarageneinfahrt geprüft und für funktionsfähig befunden.</p>	
3.3	<p>B 4</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Breite des Theodor-Schöpfer-Weges zu erhalten. Die Außenkante des REWE-Markts müsse, wie im Bestand, die Kante der Apotheken-Schaufensterverglasung berücksichtigen.</p> <p>Es wird angeregt, den Eingang des Lebensmittelgeschäfts am Theodor-Schöpfer-Weg zu platzieren. Der Zugang zu den Wohnungen der Obergeschosse solle von der Paprikastraße aus erfolgen.</p> <p>Der REWE -Markt erhalte so ein ausreichendes Vorfeld vor seinem Eingang mit Platz zum Abstellen von Fahrrädern und Einkaufswagen, zum Anbinden von Hunden sowie für die Warenpräsentation im Außenbe-</p>	<p>Die Breite des Theodor-Schöpfer-Weges kann aufgrund des Flächenbedarfs für den Lebensmittelmarkt nicht beibehalten werden. Die Breite des Weges von 4,00 m bis 4,50 m ist jedoch für Fußgänger und Radfahrer ausreichend.</p> <p>Der Zugang des REWE-Markts ergibt sich aus dessen Anforderungen. Zudem erscheint er an der Paprikastraße städtebaulich günstig, da das Gebäude dort seine Hauptansicht zeigt.</p> <p>Fahrräder können auf dem geplanten Abstellplatz im Theodor-Schöpfer-Weg untergebracht werden. Die Einkaufswagen werden im Eingangsbereich innerhalb des Gebäudes bereitgestellt.</p>	0

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>reich oder eventuell eine bewirtschaftete Freifläche für einen Backshop.</p> <p>Diese Einrichtungen seien bei der jetzigen Konzeption nicht berücksichtigt worden.</p> <p>Die Vorfläche des REWE-Markts, die in Folge räumliche Erweiterung finde, könne mit Pflanzen und Sitzbänken zu einem Treffpunkt werden. Eventuelle Angebote für Kinder könnten zusätzlich helfen. Die Chancen einer nachhaltigen Entwicklung sollten nicht verspielt werden.</p>	<p>Der Gehweg vor dem Eingangsbereich des Marktes kann durch den Wegfall der öffentlichen Parkplätze auf etwa 4,00 m erweitert werden, so dass dort ein Vorbereich entsteht, der für die Abwicklung der Passanten sowie der Kunden ausreicht und Begegnungen ermöglicht.</p> <p>Eine Aufwertung erfährt das Umfeld durch besondere Begrünungsmaßnahmen des Gebäudes.</p>	
3.4	<p>B 4</p> <p>Man bittet um Prüfung, ob Verwaltungsflächen des REWE-Markts im Obergeschoss platziert werden könnten. Dies könne die Größe der Verkaufsfläche beeinflussen.</p>	<p>Nebenräume für den Lebensmittelmarkt sind teilweise im Untergeschoss vorgesehen.</p>	0
3.5	<p>B 4</p> <p>Es wäre zu prüfen, ob das zusätzliche Staffelgeschoss für die Paprikastraße 10 mehr städtebauliche Nachteile als Vorteile bringe.</p> <p>Die seitliche Nachbarbebauung sei 2-3 geschossig. Das Grundstück Paprikastraße 10 würde aus der Nachbarschaft herausragen. Es bestehe die Gefahr, dass die großen Baumassen eine Unverhältnismäßigkeit im Erscheinungsbild zur Nachbarbebauung erzeugen würden.</p>	<p>Nachdem sowohl der Bezirksbeirat als auch der Ausschuss für Umwelt und Technik ein weiteres Staffelgeschoss angeregt hatten, wurde bereits geprüft, ob sich ein zusätzliches Staffelgeschoss mit dem Umfeld verträgt.</p> <p>Im Dachgeschoss sind 5 Wohneinheiten geplant. Es ist allseitig deutlich zurückversetzt.</p> <p>Aufgrund der höheren Bebauung im Umfeld, unter städtebaulichem Gesichtspunkt sowie im Hinblick auf weitere zukünftige bauliche Ergänzungen im Gebiet, verträgt das Gebäude eine entsprechende Erhöhung auf 4 Geschosse.</p>	0

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
		Dies wurde sowohl vom Bezirksbeirat als auch vom Ausschuss für Umwelt und Technik so gewünscht.	
3.6	<p>Erörterungstermin</p> <p>Es wird angeregt, dass auch die kleinen Läden gegenüber dem neuen Markt in der Planung berücksichtigt werden.</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt nur für das neu zu bildende Grundstück Paprikastraße 10. Die Gebäude Paprikastraße 9-13 befinden sich jedoch im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Theodor-Schöpfer-Weg/Bockelstraße (Heu 65), für den der Aufstellungsbeschluss am 24. Juli 2017 gefasst worden ist.</p>	---
3.7	<p>Erörterungstermin</p> <p>Es sei nicht zu verstehen, weshalb die Anlieferung um drei Seiten herum erfolge und die Terrassen zu den befahrenen Straßenseiten hin ausgerichtet seien.</p>	<p>Aus städtebaulichen Aspekten wird die Anlieferung in der Sackgasse der Paprikastraße untergebracht. Im Theodor-Schöpfer-Weg ist sie ausgeschlossen, da dieser zu wenig Raum bietet und für Fußgänger- und Radfahrer vorbehalten ist. An der Paprikastraße befindet sich der Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes mit der Hauptansicht des Gebäudes. Daher und aus Gründen der inneren Organisation des Gebäudes wäre eine Anlieferung in diesem Bereich ungünstig.</p> <p>Die Terrassen sind aus architektonischen Gründen überwiegend nach Süden ausgerichtet.</p>	---
3.8	<p>Erörterungstermin</p> <p>Es wird bemängelt, dass die Kälteanlage, die sich derzeit auf dem Dach des Marktes befindet, sehr laut sei. Es wird gefragt, ob die neue Planung eine andere Lösung vorsehe.</p>	<p>Für das Vorhaben wurde eine Schall-Immissionsprognose nach TA Lärm für alle Lärmquellen des Marktes erstellt.</p>	+++

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
		Die dort angegebenen Schallleistungen sind in der Planung zu berücksichtigen.	
4.	Wechselbeziehung Nachbargrundstück (Paprikastraße 12)		
4.1	B 4 Die Ausgestaltung der Anlieferung des REWE-Markts sei unklar. Es wird befürchtet, dass die Zufahrt zu eng sei und die Überdachung in die Fensterflächen des Gebäudes Paprikastraße 12 hineinrage.	Aus den überarbeiteten Entwürfen geht die Ausgestaltung der Anlieferung hervor. Die Überdachung der Tiefgarageneinfahrt ragt nicht in die Fensterflächen der Paprikastraße 12 hinein.	0
4.2	B 4 Es wird befürchtet, dass der Durchgangsverkehr und die Zufahrt zur Apotheke behindert werde. Die in der Präsentation aufgezeigten Schleppkurven zeigten eine Minimierung der Zufahrtsfläche auf, die auch geübten Lastwagenfahrern die Zufahrt erschweren würden. Der Effekt werde sein, dass die Anlieferung auf der Straße stattfinde, bzw. dass der Lastwagen halb auf der Straße parke.	Die Anlieferung wird so eingerichtet, dass die Waren aus dem Lastwagen dort entladen werden können. Die räumlichen Verhältnisse reichen aus. Eine Prüfung der Schleppkurve wurde von einem unabhängigen Verkehrsplanungsbüro vorgenommen.	+++
	Die vorgestellte Planung berücksichtige die Belange und den Nachbar- bzw. Bestandsschutz nicht. Es werde vorausgesetzt, dass in voller Breite an das Gebäude Paprikastraße 10 angebaut werden könne. Die Höhe der Anbaufläche sei allerdings nicht dargestellt. Dagegen werde intensiv und ausdrücklich widersprochen.	Bei der Durchsicht der Bauakten wurde festgestellt, dass das angrenzende Gebäude Paprikastraße 12 ohne seitlichen Grenzabstand mit Fenstern in der Brandwand besteht. Die Grenzziehung ist nach Erteilung der Baugenehmigung unter Beteiligung der LHS erfolgt. Eine Sicherung durch Baulast ist nicht erfolgt. Der vorstehend genannte Sachverhalt hindert die Erteilung einer Baugenehmigung für das im VEP vorgesehene	0

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
		<p>Gebäude nicht. Die neue Planung muss auf den geschützten Bestand des Gebäudes Paprikastraße 12 Rücksicht nehmen insoweit, als die vorhandenen Fenster nicht beeinträchtigt werden. Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Neuplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Höhenangaben des geplanten Gebäudes können dem überarbeiteten Entwurf entnommen werden.</p>	
4.3	<p>Die vorhandenen Lichtschächte in der Anbaufläche dienen zur Belüftung und der Belichtung von Kellerräumen und Lagern der Apotheke. Da diese Belüftung von Apothekenlagern erforderlich sei, könne der Bestand nicht ohne Ersatzmaßnahmen verändert werden.</p>	<p>Die neue Planung muss den Bestandsschutz des Gebäudes Paprikastraße 12 berücksichtigen. (s. 4.2)</p> <p>Ersatzmaßnahmen für die Lichtschächte und die Belüftung der Apotheke müssen privatrechtlich geregelt werden.</p>	---
4.4	<p>An der Außenwand zum Grundstück REWE -Markt befänden sich Außenluftansaugungen der Klimaanlage, die zu berücksichtigen seien.</p>	<p>Eine Lösung für die Außenluftansaugung der Klimaanlage muss privatrechtlich geregelt werden. (s. 4.2).</p>	---
4.5	<p>Die bestehende Planung berücksichtige die Fassade des Gebäudes Paprikastraße 12 nicht. Sie negiere den Bestand komplett.</p> <p>Die Schaufensterfront an der Giebelseite der Apotheke werde durch den Anbau zugebaut. Der Erhalt dieser Fassade sei unverzichtbar. Die Gebäudekante des Neubaus müsse hinter der Schaufensterkante zurückbleiben.</p> <p>Hier sei insbesondere die Auffindbarkeit und Sichtbarkeit der Apotheke wichtig. Der Standort der Apotheke hänge davon ab,</p>	<p>Im überarbeiteten Entwurf wird auf die Bebauung Rücksicht genommen. (s. 4.2)</p> <p>Das Schaufenster an der Giebelseite der Apotheke wird freigehalten. Gegenüber dem Vorentwurf wird das geplante Gebäude bis zum Eingang zum Wohnbereich um 1,00 m zurückversetzt, so dass am Theodor-Schöpfer-Weg zur Apotheke hin anstatt der ursprünglich geplanten Breite von 3,5 m nun 4,50 m verbleiben. Nach dem Eingang zu den Wohnungen wurde die Breite des Wegs auf 4,00 m erhöht.</p>	0

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>dass sie von der Paprikastraße aus bzw. beim Durchgehen der Fußwegachse gesehen werde. Zu berücksichtigen sei auch, dass die Apotheke im Rahmen des Nacht- und Notdienstes auch für ortsunkundige Patienten leicht auffindbar sein müsse.</p> <p>Deshalb sei der Erhalt der Breite des Theodor-Schöpfer-Wegs unverzichtbar.</p>	<p>Die Auffindbarkeit der Apotheke soll durch ein Hinweisschild gewährleistet werden, das an den REWE-Markt angebracht wird. Dies soll im Durchführungsvertrag geregelt werden.</p>	
4.6	<p>Die Baumassenentwicklung auf dem Grundstück des REWE-Markts schränke die Sichtbarkeit der Apotheke und des dahintergelegenen Ärzteshauses weiter ein.</p> <p>Die Staffelung der Geschosskanten der Obergeschosse solle das Lichtraumprofil des Theodor-Schöpfer-Wegs erweitern, also die Vorderkanten der Obergeschosse sollten deutlich hinter der Dachkante des Erdgeschosses zurückbleiben.</p> <p>Dies trage ebenfalls zur Erkennbarkeit des REWE - Markts bei.</p>	<p>Das erste und 3. Obergeschoss des Gebäudes wurden um ihre Eigenhöhe zurückversetzt.</p>	+++
4.7	<p>Die Geschosshöhe des Erdgeschosses sowie der Höhe der Anbaufläche sei unklar.</p> <p>Die Geschosdecke solle unterhalb der Brüstung der Bestandsfenster des Gebäudes Paprikastraße 12 bleiben. Die Wohnbauflächen der Obergeschosse sollten einen ausreichenden Abstand haben, um Verschattungseffekte und Einsicht in die Räume von Paprikastraße 12 verhindern.</p>	<p>Im überarbeiteten Entwurf sind die Höhen des Gebäudes eingetragen.</p> <p>Die Geschosdecke befindet sich unterhalb der Bestandsfenster der Paprikastraße 12.</p>	+++

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
4.8	<p>Der aus Ärztehaus, Apotheke und REWE-Markt bestehende Gebäudekomplex sei gemeinsam geplant worden und hänge insbesondere medientechnisch zusammen. Speziell die wärmetechnische Versorgung bedeute eine enge Abstimmung, da ein gemeinsames Fernwärmenetz bestehe, auf das die Eigentümer und Nutzer verpflichtet worden seien. Hier werde vermutet, dass durch Änderungen ein Problem entstehe, welches Fragen der Funktionstüchtigkeit, der Auslastung und Finanzierung aufwerfe.</p> <p>Man widerspreche einer Situation, die für die Paprikastraße 12 zu einer einseitigen Belastung führe. Lösungsvorschläge seien dringend erforderlich.</p>	<p>Aufgrund der Neuplanung der Paprikastraße 10 kann der Gebäudekomplex in seinem ursprünglichen Zusammenhang nicht mehr erhalten werden.</p> <p>Sollten sich Änderungen mit negativen Auswirkungen innerhalb der medientechnischen Zusammenhänge ergeben, sind diese privatrechtliche zu klären.</p> <p>Die Grunddienstbarkeit betreffend der Unterlassung der Errichtung einer eigenen Heizanlage und des anderweitigen Bezugs von Wärme und Warmwasser wurde inzwischen gelöscht.</p> <p>Gleiches gilt für die Reallast zur Lieferung von Heizwärme und Warmwasser.</p>	0
4.9	<p>Es wird angeregt, die Baumas- sen der Obergeschosse mit deutlichem Abstand zur bestehenden Baulinie am Theodor-Schöpfer-Weg zurückspringen zu lassen, um die Sichtbarkeit und Auffindbarkeit der dahinterliegenden Einrichtungen zu gewährleisten. Die Vorderkante des REWE-Markts solle sich an der jetzigen Baulinie orientieren, um das Schaufenster der Apotheke freizuhalten.</p>	<p>Das 1. und 3. Obergeschoss wurde jeweils um ihre Eigenhöhe zurückversetzt. Die Obergeschosse liegen innerhalb der Baugrenze des Bebauungsplans 2004/2.</p> <p>Die Baugrenze des Bebauungsplans 2004/2 kann im Erdgeschoss aufgrund der Anforderungen an die Größe des Marktes nicht eingehalten werden. Sie wird um ca. 2,50 m überschritten.</p> <p>Die Auffindbarkeit der Apotheke soll durch ein Hinweisschild gewährleistet werden, das an den REWE-Markt angebracht wird. Dies soll im Durchführungsvertrag geregelt werden..</p>	0
4.10	<p><u>B 4</u></p> <p>Es solle geprüft werden, ob die Anordnung der Anlieferung</p>	<p>Aufgrund der beengten Verhältnisse ist ein Heranrücken</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>bzw. der Tiefgaragenrampe an der Grundstücksgrenze zur Paprikastraße 12 einen Anbau unnötig mache.</p> <p>Der Vorteil dabei sei, dass die Nachbareinrichtungen und Lichtschächte besser berücksichtigt werden könnten und die Zufahrt eventuell einfacher zu nutzen sei.</p>	<p>der Tiefgaragenrampe an die Grundstücksgrenze notwendig.</p>	
5.	Verfahren		
5.1	<p>B 4</p> <p>Grundsätzlich werde die Initiative der Stadt zur Förderung des REWE -Markts am jetzigen Standort befürwortet. Er sei zur Nahversorgung des Wohngebiets von elementarer Bedeutung und notwendig zum Erhalt der sonstigen Bausteine der Nahversorgung. Dies gelte auch für den Standort der Apotheke. Es bestehe jedoch die Sorge, dass hier ein Verfahren gewählt worden sei, welches die Einzelinteressen eines Investors unterstütze und nicht dem übergeordneten Ziel der Nahversorgung diene.</p> <p>Das Verfahren des projektbezogenen Bebauungsplans führe dazu, dass der Investor bei seiner Planung die Wohnbauflächen in den Vordergrund stelle. Die langfristige Lebensfähigkeit des REWE-Markts und die übergeordneten Entwicklungsziele des Gebiets blieben daher im Hintergrund.</p>	<p>Die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat im Gegensatz zu einem Regelverfahren (Angebotsbebauungsplan) den Vorteil, dass das konkrete Vorhaben umgesetzt werden muss. Mit Hilfe des Durchführungsvertrags kann hier bestimmt werden, dass der Lebensmittelmarkt in einem bestimmten Zeitraum errichtet werden muss.</p> <p>Die Vorhabenträgerin hat dafür einen Antrag gestellt und übernimmt die Planungskosten.</p> <p>Die Stadt Stuttgart hat sowohl Interesse daran, den Lebensmittelmarkt zu halten als auch neuen Wohnraum zu schaffen.</p> <p>Die Aufwertung des REWE-Markts soll sich positiv auf den Einzelstandort auswirken, so dass auch das Umfeld einen Nutzen davon hat.</p>	---
5.2	<p>B 4</p> <p>Es wird angeregt, zu überprüfen, ob die Einschränkungen des jetzigen Bebauungsplans für die Gebäude Apotheke und Ärztehaus bestehen bleiben</p>	<p>Der REWE-Markt soll am Standort erhalten werden. Das neue Planungsrecht wird auf Antrag der Vorhabenträgerin</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>oder ob langfristig auch eine Aufstockung ermöglicht werden soll.</p> <p>In der jetzigen Verfahrensweise werde die einseitige Bevorzugung eines einzelnen Grundstücks gesehen. Der Wunsch des Gemeinderats nach mehr Wohnbaufläche könne auch durch eine andere Verfahrensweise innerhalb einer Gesamtbetrachtung erreicht werden.</p>	<p>über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) geschaffen. Dabei muss das konkrete Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchgeführt und die Verfahrenskosten von der Vorhabenträgerin getragen werden.</p>	
5.3	<p>Erörterungstermin</p> <p>Es wird angemerkt, dass das Grundstück nicht der Stadt gehöre und daher der Eigentümer machen könne, was er wolle. Im Übrigen wird bezweifelt, dass eine Erhöhung der Nettoverkaufsfläche auf 700 m² sich wirtschaftlich für den Betreiber rechne. Mittlerweile seien erst Märkte mit mindestens 1000 m² rentabel. Es wird nicht davon ausgegangen, dass der Markt nach der Bauzeit wieder gut angenommen werde.</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll dafür Sorge tragen, dass eine vernünftige Lösung auf dem Grundstück umgesetzt wird.</p> <p>Die Verkaufsfläche muss nach Aussage des Betreibers von ca. 500 m² auf ca. 650 m² erweitert werden, um die Wirtschaftlichkeit des Marktes sicherzustellen.</p> <p>Großflächiger Einzelhandel (ab 800 m² Verkaufsfläche) ist am Standort nicht zulässig und soll auch nicht zugelassen werden.</p>	---
5.4	<p>Erörterungstermin</p> <p>Man regt an, das Sortiment des Marktes zu verkleinern, so dass auf dem Grundstück mehr Fläche bleibt.</p>	<p>Die Verkaufsfläche muss nach Aussage des Betreibers von ca. 500 m² auf ca. 650 m² erweitert werden, um die Wirtschaftlichkeit des Marktes sicherzustellen.</p>	---
5.5	<p>Erörterungstermin</p> <p>Man erkundigt sich, weshalb auf dem Grundstück auch Wohnraum geschaffen werde, obwohl gar keine Wohnungen gebraucht würden.</p>	<p>In der Landeshauptstadt Stuttgart besteht bekanntermaßen ein akuter Mangel an Wohnraum.</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
5.6	<p>Erörterungstermin</p> <p>Es wird gefragt, welche Größe die Wohnungen hätten, ob es sich um sozialverträglichen Wohnraum handle und wie hoch die Mieten sein würden.</p>	<p>Das Vorhaben unterliegt dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Dabei sind 20% der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnbauförderung zu sichern.</p> <p>Nach SIM geförderte Mietwohnungen sind auf eine bestimmte Dauer preisgebunden und nur an Personen zu vermieten, die gemäß den Richtlinien der Landeshauptstadt Stuttgart berechtigt sind.</p> <p>Für das geplante Gebäude wird eine Sozialmietwohnung (SMW) mit ca. 98 m² geschaffen.</p> <p>Für die frei finanzierten Wohnungen sind unterschiedliche Wohnungsgrößen geplant. Die Höhe der Mieten kann nicht vorhergesagt werden und sind für das Bebauungsplanverfahren selbst nicht relevant.</p>	---
5.7	<p>Erörterungstermin</p> <p>Es wird gefragt, ob die Baustelleneinrichtung schon geklärt sei.</p>	<p>Die Baustelleneinrichtung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Regelungen dazu müssen erst vor der Baufreigabe geklärt sein.</p>	---
5.8	<p>Erörterungstermin</p> <p>Man interessiert sich für die Art der geplanten Heizung.</p>	<p>Der Investor plant, die Beheizung und die Warmwassererzeugung durch Luft-Split-Wärmepumpen zu gewährleisten. Die für den Betrieb des Gebäudes notwendige Wärme wird dementsprechend aus der Wärme der Umgebungsluft gewonnen, dabei werden keine fossilen Brennstoffe benötigt. Zusätzlich wird eine Solaranlage auf dem Dach errichtet.</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
6.	Interimsversorgung		
6.1	<p>B 1</p> <p>Auch während der Baumaßnahme solle die Nahversorgung im Gebiet gewährleistet sein.</p>	<p>Der Betreiber des Marktes ist dafür verantwortlich, ob und in welcher Weise er die Nahversorgung während der Bauphase organisiert.</p>	---
6.2	<p>B 2</p> <p>Während der Bauphase könnte ein „Shuttlebus“ zum nächstgelegenen REWE-Markt angeboten werden, falls in dieser Zeit keine Interims-Filiale in Heumaden eingerichtet werde. Das wäre für die Menschen von Vorteil, die nicht mit dem Auto einkaufen würden und gerne weiterhin den REWE als Einkaufsmarkt nutzen wollten. Dieser Service sei insbesondere für ältere Menschen sehr erfreulich.</p> <p>Dieses System sei in einem vergleichbaren Fall bereits in Engstingen (Landkreis Reutlingen) angeboten worden und auf gute Resonanz gestoßen.</p>	<p>Die Vorschläge wurden an den Betreiber des Marktes weitergegeben. Dieser ist dafür verantwortlich, ob und in welcher Weise er die Nahversorgung während der Bauphase organisiert.</p>	---
6.3	<p>Erörterungstermin</p> <p>Im nahegelegenen Gebäude Hochholzstraße 1 gebe es freie Flächen, die sich für eine Interimsnutzung des Marktes eignen könnten.</p>	<p>Die Vorschläge wurden an den Betreiber des Marktes weitergegeben. Dieser ist dafür verantwortlich, ob und in welcher Weise er die Nahversorgung während der Bauphase organisiert.</p>	---
6.4	<p>Erörterungstermin</p> <p>Man erkundigt sich wann der aktuelle REWE-Markt schließt und der neue wieder geöffnet wird</p>	<p>Ein genauer Zeitpunkt kann nicht genannt werden, die Bauzeit wird laut Architekt etwa zwei Jahre betragen.</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
7.	Sonstiges		
7.1	<p>B 1</p> <p>Die Angaben zur geplanten Dauer der Baumaßnahme und die zeitliche Einordnung würden fehlen.</p>	<p>Die Angabe, in welchem Zeitrahmen die Baumaßnahme durchzuführen ist, wurde im Durchführungsvertrag geregelt.</p>	---
7.2	<p>B 4</p> <p>Die bisher am REWE-Markt angebrachte Leuchtreklame, die auf Apotheke und Arztpraxen mit einem Pfeil hinweise und von der Paprikastraße kommend gesehen werde, müsse beibehalten werden.</p>	<p>Im Durchführungsvertrag wurde geregelt, wie bzw. welche Hinweise auf die Apotheke und die Arztpraxen angebracht werden.</p>	+++