

Stuttgart, 09.11.2017

**Bebauungsplan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Hackstraße/
Stöckachstraße (EnBW Areal) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 296)**
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	28.11.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	12.12.2017
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	13.12.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	19.12.2017

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hackstraße/Stöckachstraße (EnBW Areal) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 296) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen, um das Bauplanungsrecht zu ändern. Der künftige Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 20. September 2017.

Begründung

Das EnBW Areal Stöckach liegt im Stadtteil Stöckach im Stadtbezirk Stuttgart-Ost und hat eine Fläche von ca. 4,25 ha. Das Areal wird von der Hackstraße, der Stöckachstraße, der Heinrich-Baumann-Straße und der Metzstraße begrenzt und wird derzeit von der EnBW als Betriebsgelände genutzt. Die EnBW beabsichtigt, ihre Nutzung des Areals 2020 zu beenden und die Fläche zu veräußern. Im Geltungsbereich befinden sich private Grundstücke mit Wohnbebauung. Diese sollen unverändert im Bestand gesichert werden.

Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb der Sanierungssatzung Stuttgart 29 - Teilbereich Stöckach -. Das Betriebsgelände der EnBW ist nicht Bestandteil der Sanierungssatzung.

Da das bisherige Planungsrecht für dieses Grundstück ein „Baugrundstück für den Gemeinbedarf, - Verwaltungs- und Betriebsanlagen der TWS AG -“ festsetzt, zukünftig aber eine schwerpunktmäßige Wohnnutzung mit ergänzenden anderen Nutzungen vorgesehen ist, ist die Änderung des geltenden Planungsrechts notwendig.

Bevor dieses Grundstück aus der im Bebauungsplan festgesetzten Zweckbindung entlassen wird, wird eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt (GRDrs. 23/2014).

Der Bebauungsplan dient überwiegend der Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung und soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Da in ihm eine zulässige Grundfläche von über 20 000 m² aber weniger als 70 000 m² festgesetzt werden soll, ist nach § 13a (2) BauGB in einer Vorprüfung des Einzelfalls zu prüfen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Das Ergebnis dieser Vorprüfung liegt derzeit noch nicht vor. Sollte die Vorprüfung ergeben, dass erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen, wird das Verfahren als Vollverfahren weitergeführt.

Bislang sind keine Erkenntnisse erkennbar, die ein Vollverfahren zwingend erforderlich machen. Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut/versiegelt und weist nahezu keinen Grünbestand auf.

Bereits 2008 wurde im Rahmen des Projekts „Refina“ ein beschränkter städtebaulicher Wettbewerb mit 5 Teilnehmern durchgeführt. Als Sieger ging der Entwurf des Büros asp UMnet, Stuttgart, hervor. Der Entwurf wurde daraufhin bis 2010 durch das Büro detaillierter ausgearbeitet. Er wies eine städtebauliche Dichte mit einer GFZ von 1,6 bei Gebäudehöhen bis zu 5 Geschossen auf, wobei der Erhalt einiger ortsbildprägenden Gebäude vorgeschlagen wurde. Auf der Grundlage dieses Entwurfs hat die Stadtverwaltung aktuelle Zielvorstellungen hinsichtlich

- Erschließung mit öffentlichen Verkehrsflächen,
 - Nutzung unter Berücksichtigung möglicher erhaltenswerter Gebäude und
 - mögliche städtebauliche Dichte unter dem Aspekt der Einfügung in die vorhandene Umgebungsbebauung
- entwickelt.

Diese sollen die Basis für die weiteren Überlegungen bilden und werden als „Allgemeine Ziele und Zwecke“ (Anlage 1) im Aufstellungsbeschluss definiert.

Aufgrund der Größe der Planungsabsicht und der gesamtstädtischen Relevanz der Entwicklung wird eine intensive Auseinandersetzung mit dem Areal unter Einbeziehung der Bürger/Öffentlichkeit erforderlich. Eine intensive Bürgerbeteiligung im Zuge der Planung kann mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und den darin formulierten Zielvorstellungen begonnen werden. Es ist dabei beabsichtigt, eine Verknüpfung mit bereits vorhandenen Beteiligungsformaten im Rahmen des angrenzenden Sanierungsgebiets Stuttgart 29 herbeizuführen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt den überwiegenden Bereich des Geltungsbereichs als Gemischte Baufläche dar. Die Gebäude entlang der Heinrich-Baumann-Straße und der Schwarzenbergstraße werden als Wohnbaufläche dargestellt. Der westliche Bereich des Plangebiets ist als Grünanierungsbereich markiert. Die geplante Nutzung mit Wohnen, Infrastruktur und Gewerbe ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen lassen sich derzeit noch nicht beziffern.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke vom 15.09.2017
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 20.08.2017 (Verkleinerung)
3. Geltendes Planungsrecht (Verkleinerung)
4. Erhaltenswerte Gebäude vom 13.07.2017
5. Erschließung/öffentliche Verkehrsfläche vom 13.07.2017
6. Nutzungen vom 13.07.2017
7. Dichte/Geschossigkeit Umgebungsbebauung vom 13.07.2017
8. Städtebauliche Dichte vom 13.07.2017
9. Machbarkeitsstudie EnBW Areal vom Juli 2010

<Anlagen>