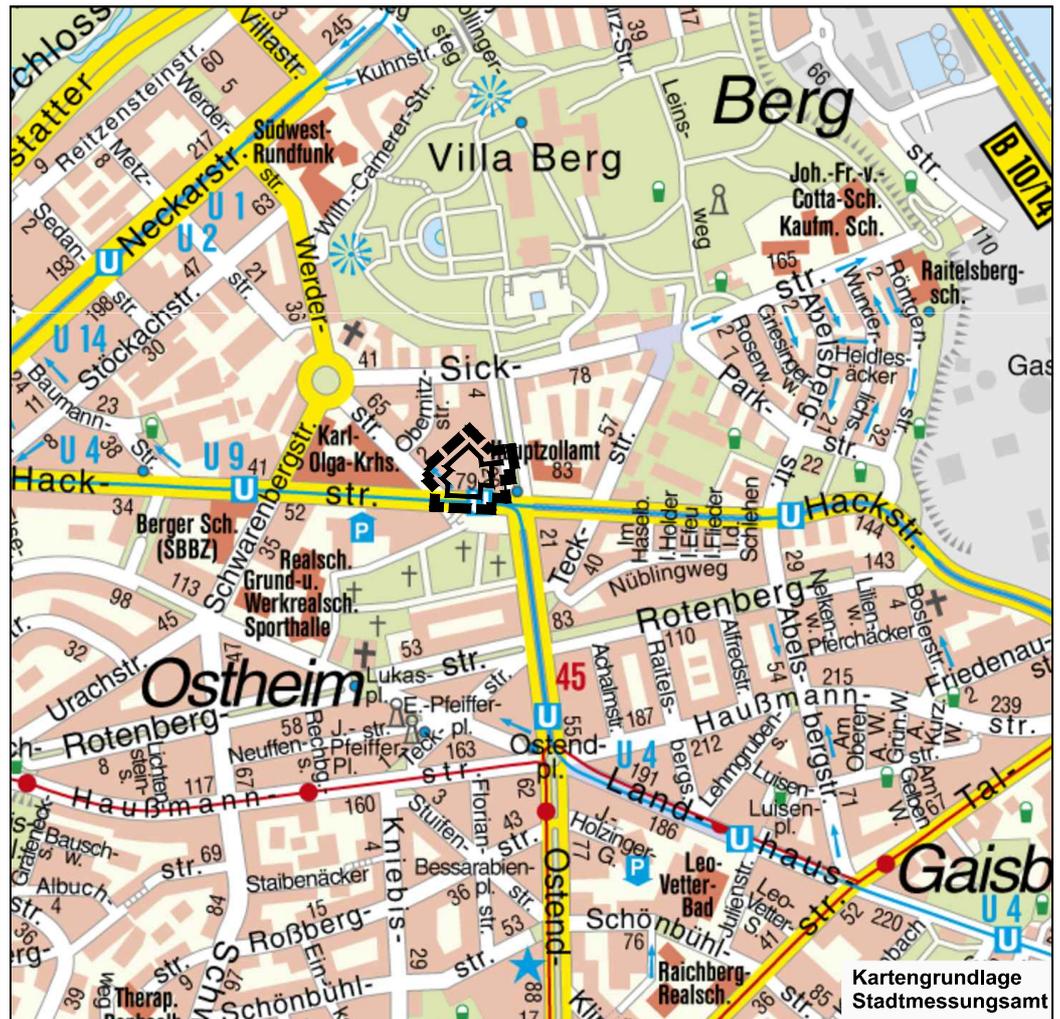


Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 1

Hackstraße 73-77 (Stgt 320) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Bestandssituation: Geltungsbereich

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ostheim im Stadtbezirk Stuttgart-Ost und hat eine Fläche von ca. 0,29 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Flächenbereich der Hackstraße 73 und 73 A (Flurstück 905/2), Hackstraße 73/1 (Flurstück 905/1), Hackstraße 77 (Flurstück 905/4), Ostendstraße 16/1 (Flurstück 894/2) sowie das Flurstück 894. Die beiden Flurstücke 905/2 und 905/1 sind im Besitz eines privaten Eigentümers, die restlichen Flurstücke 905/4, 894/2 und 894 sind im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart.

Das Grundstück 905/2 ist mit einem fünf geschossigen Wohnhaus an der Hackstraße und mit einem drei geschossigen Haus im Hinterhof bebaut. Auf dem Grundstück 905/1 steht ein Gebäude mit einem Stockwerk ohne derzeitige Nutzung. Für dieses Grundstück liegt eine Vorplanung vor. Das Flurstück 905/4 ist mit einem 1906 erbauten Geschäftshaus mit vier Vollgeschossen bebaut. Der Hinterhof im nördlichen Geltungsbereich liegt mehr als 6 m niedriger als die Einfahrt an der Hackstraße und ist über eine Rampe erreichbar. Direkt angrenzend befindet sich ein zwei geschossiger Anbau auf dem Grundstück 894/2. Das Flurstück 894 wird als Stellplatzfläche genutzt.

Umgebung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des Baublocks Hackstraße, Ostendstraße, Sickenstraße, Oberrnitzstraße und Werderstraße.

Dieser wird durch eine Blockrandbebauung, ergänzt durch Hintergebäude im Blockinneren, geformt.

Topografisch höchster Punkt ist der Kreuzungspunkt Hack-/Ostendstraße, von hier aus fällt das Gelände in nördlicher und westlicher Richtung ab.

Entlang der Ostendstraße stehen drei bis vier geschossige Einzelgebäude mit Bauwich, entlang der Hackstraße umfasst die Bebauung 5 Geschosse in Grenzbauweise.

Nach Norden wird die Bebauung kleinteiliger und sehr durchmischte. Östlich der Ostendstraße liegt das Hauptzollamt, südlich der Hackstraße befindet sich der Bergfriedhof. Westlich des Geltungsbereiches liegt das Karl-Olga-Krankenhaus. Knapp 150 m nördlich beginnt die Parkanlage der Villa Berg.

2. Bestandssituation: Planungsrecht und Fachplanungen

Aktueller Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Aktueller Bebauungsplan

Das Plangebiet umfasst fünf Flurstücke. Die Flurstücke 905/2, 905/1, 905/4 und 894 liegen komplett im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Landhausstraße/Kanonenvweg 1893/16, das Flurstück 894/2 teilweise. Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet Baustaffel 5 (Wohngebiet) nach der Ortsbausatzung von 1935 fest. Der nordwestliche Bereich des Flurstückes 894/2 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sick-/Teck-/Ostendstraße 1894/15“, der hier ebenfalls Baustaffel 5 (Wohngebiet) nach der OBS 1935 festsetzt. Entlang der Hackstraße ist die Zahl der Stockwerke auf 4 festgesetzt.

Weitere Bebauungspläne, Satzungen und sonstige rechtliche Vorgaben

- Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Ost 2014/005
- Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart zum Schutz von Grünbeständen vom 20. Dezember 2013 (Zone 2)
- Klimaatlas Region Stuttgart
- Gebietstypenplan 1979
- Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart gemäß § 74 Abs. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg 2020
- Heilquellenschutzverordnung von 2002 (Außenzone)

Kulturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Kulturdenkmale, jedoch sind in der näheren Umgebung die Gebäude Ostendstraße 18 und 20 nach § 2 DSchG als Kulturdenkmal zu benennen.

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Mit der Errichtung der Gebäude wird Wohninfrastruktur geschaffen, so dass in baupolitischer Hinsicht die Grundsätze des vom Gemeinderat beschlossenen Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) berührt und angewandt werden.

Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt im seit 2012 bestehenden Sanierungsgebiet Stuttgart 29 - Teilbereich Stöckach-. Sanierungsziele sind unter anderem die Stärkung der Wohnnutzung, die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen, der Erhalt von Versorgungsfunktionen wie Dienstleistungen, wohnverträglichem Gewerbe sowie kulturellen Einrichtungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans können die Sanierungsziele umgesetzt werden.

Baumschutzsatzung

Die mit der Planung einhergehenden baulichen Erweiterungen betreffen den einzigen vorhandenen Baum, eine Silberlinde, welche in der Baumschutzsatzung in Zone 2 verortet ist. Sie hat einen Stammumfang von 2,40 m, sodass eine Fällung 4 Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Bäumen erfordern würde. Standorte für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen sind vorgesehen und auf dem Grundstück möglich.

3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat das Grundstück der Hackstraße 77 im Jahre 2020 durch Vorkaufrechtsausübung erworben.

Auf dem angrenzenden Grundstück Hackstraße 73/1 gibt es eine Vorplanung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit fünf Vollgeschossen. Die Abstandsflächen des geplanten Gebäudes fallen auf die städtische Fläche, weswegen die Umsetzung der Vorplanung nicht möglich ist. Das Grundstück Hackstraße 77 ist mit einer „Freihaltebaulast“ belastet. Diese Baulast auf Grundlage der Ortbausatzung für die Stadt Stuttgart (OBS 1935) sichert öffentlich-rechtlich, dass das Gebäude Hackstraße 77 als Vordergebäude zur Hackstraße zu beurteilen ist. Eine Baulastlöschung ist erst möglich, wenn das geltende Planrecht der OBS 1935 aufgehoben wird und damit kein öffentliches Interesse an der Baulast mehr besteht. Das potentielle Errichten eines zusätzlichen Wohngebäudes auf den Grundstücken Hackstraße 73/1 und 77 zur Schließung der Blockrandbebauung würde die zusätzliche Schaffung von dringend benötigtem stadteigenem Wohnraum ermöglichen.

Die Zufahrt zum städtischen Gebäude Hackstraße 77 verläuft heutzutage in Teilen über das private Grundstück Hackstraße 73/1. Durch eine Verlegung der Grenze mit Flächentausch bietet sich nun die Chance, die Zufahrt langfristig und qualitativ zu sichern sowie auf dem städtischen Grundstück ein neues Wohnhaus zu errichten.

Im Gebäude Hackstraße 77 sind aktuell freiberufliches Gewerbe und kulturelle Einrichtungen („Dein Theater“, „Tangoloft“) ansässig, wobei vor allem letztere überregionale Bedeutung haben. Die beabsichtigte planungsrechtliche Fassung des Gebäudes Hackstraße 77 in seinem Bestand dient der Sicherung dieser Einrichtungen, soll aber auch Aufstockungsmöglichkeiten bieten.

Mit den Eigentümern der Grundstücke Hackstraße 73/1 und 73 wurden positive Vorgespräche geführt, die zu einer Übereinkunft hinsichtlich der Art der Bebauung und der Zufahrt des Gebäudes Hackstraße 77 geführt haben. Die Eigentümer sind gesprächs- und kompromissbereit.

Für die Realisierung der Planungen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, da die bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne (Baulinienplan aus 1893 und Baustaffel 5 OBS 1935) diesen entgegenstehen.

4. Planungsziele/Planerische Konzeption

Der aufzustellende Bebauungsplan soll der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Schließung der Blockrandbebauung und planungsrechtlichen Sicherung der innenliegenden Bestandsgebäude dienen.

Er soll zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklungsmöglichkeiten am bestehenden Standort, konkret für die neuen Wohngebäude und mögliche Aufstockungen im Bestand schaffen.

Das Gebäude Hackstraße 77 im Hinterhof soll aufgrund seiner prägenden und markanten Kubatur in seinem Bestand gesichert werden, wobei Möglichkeiten zur Aufstockung und energetischen Sanierung gegeben werden. Die planungsrechtliche Festsetzung des Gebäudes Hackstraße 77 in seinem Bestand dient der Sicherung der bestehenden Kultur- und Gewerbeeinrichtungen. Der Erhalt der derzeitigen Nutzung im Gebäude soll ermöglicht werden.

Es ist vorgesehen, ein „Urbanes Gebiet“ (MU) festzusetzen, da dadurch die hier gewünschte städtebauliche Dichte und Nutzungsmischung ermöglicht wird.

Das Konzept sieht vor, den Blockrand zu schließen. Angrenzend an die Hackstraße 73 sollen zwei neue Wohngebäude entstehen, die eine ähnliche Bauhöhe wie die restliche Bebauung an der Hackstraße und ein geneigtes Dach erhalten sollen. Mit der durchgehenden Traufhöhe von NN 278 m entlang der Hackstraße und die Firsthöhe von NN 282 m beim Neubau soll eine einheitliche Blockrandbebauung entstehen. Für das Bestandsgebäude 73 soll die Traufhöhe mit NN 277,00 m und die Firsthöhe mit NN 284 m festgesetzt werden. Auf diese Weise wird der Bestand gefasst und die Möglichkeit zur Aufstockung und energetischen Sanierung gegeben.

Das Baufenster soll einen Abstand von 5 m zum angrenzenden Flurstück 905/3 haben, sodass die Zufahrt und die damit verbundene Anlieferung auf das Grundstück Hackstraße 77 gesichert ist.

Für das Baufenster Hackstraße 77 soll eine Höhe baulicher Anlagen von NN 279,50 m festgesetzt werden, so dass auf diese Weise weitere Geschosse ermöglicht werden und weitere Wohnungen entstehen können.

Im Zuge des Verfahrens werden die Ziele des Sanierungsgebietes Stuttgart 29 - Teilbereich Stöckach somit integriert und umgesetzt.

Der wegfallende Baum soll mit 4 standortheimischen Bäumen auf dem städtischen Grundstück ersetzt werden. Gegebenenfalls sind noch zusätzliche Baumpflanzungen möglich. Auf diese Weise wird auch dem Wunsch der derzeitigen Nutzer entsprochen, den Vorbereich durch Bepflanzungen zu verschönern und attraktiver zu machen. Mögliche notwendige Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

5. Infrastruktur und Erschließung

Die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über das vorhandene Straßennetz (Hackstraße, Ostendstraße) gesichert.

Die vorhandenen verkehrlichen und städtebaulichen Funktionen der Straßenräume bleiben erhalten. Eine Neuordnung der bestehenden Stellplätze auf dem städtischen Grundstück mit Begrünung wird angestrebt.

Das Plangebiet ist über die Stadtbahnlinien U4 und U9 (Haltestelle Bergfriedhof) sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Die Versorgung mit leitungsgebundenen Energien und Wasser ist gewährleistet.

6. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Mit der Möglichkeit zur Schaffung neuen Wohnraums dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung und kann in einem solchen Verfahren aufgestellt werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

- Es handelt sich um ein Planvorhaben innerhalb des Siedlungsbereichs.
- Die Grundfläche der im Bebauungsplan festzusetzenden zulässigen Grundfläche erreicht nicht den Schwellenwert von 20.000 m², bis zu welchem ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden darf.
- Weitere, in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehende, aufzustellende Bebauungspläne, deren Grundfläche mitzurechnen wäre, bestehen nicht.
- Ebenso werden die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht erkennbar.
- Es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Die geplante Bebauungsplanfestsetzung „Urbanes Gebiet“ kann aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

7. Umweltbelange

Lärm, Schadstoffe, Menschliche Gesundheit

Das Plangebiet wird durch Verkehrsemissionen aus der Hackstraße belastet. Der gemittelte Fassadenlärmpegel (ermittelt in 4 m Höhe über 24 h) beträgt an der der Hackstraße zugewandten Seite zwischen 65 und 70 dB(A). Der bestehende Verkehrslärm beeinträchtigt die Wohnnutzung teilweise erheblich. Baulicher Schallschutz soll festgesetzt werden. Inwiefern sich die zu erhaltenden Nutzungen und der Stellplatzverkehr zum Innenhof mit den neu geplanten Wohnungen vertragen, soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Die Feinstaubbelastung (PM10) beträgt entlang der Hackstraße im Jahresmittel unter 27 Mikrogramm/m³. Die Belastung für NO₂ – Stickstoffdioxid – beträgt an gleicher Stelle unter 36 Mikrogramm/m³. Die Belastung liegt unter den zulässigen Grenzwerten.

Durch die Nähe des Plangebietes zu den Stadtbahntrassen liegen Erschütterungen durch den Stadtbahnbetrieb vor. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche möglichen Maßnahmen hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung notwendig werden.

Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet zeigt sich als innerstädtische Wohnbaufläche mit einem wertvollen Bestandsbaum und als für die heimische Tier- und Pflanzenwelt ansonsten wenig relevanten Fläche.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Schutzgebiet. Vertiefende Untersuchungen einzelner Artengruppen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Boden, Wasser, Altlasten

Die Planungskarte „Bodenqualität“ des Bodenschutzkonzepts Stuttgart stellt für das Flurstück 905/2 die Qualitätsstufe 1 (sehr gering) und für das Flurstück 905/1 die

Stufe 2 (gering) dar. Für den weiteren Geltungsbereich liegen keine Daten vor, es ist davon auszugehen, dass diese keine höheren Qualitätsstufen bekommen würden. Der Versiegelungsgrad auf den städtischen Flächen beträgt 91 bis 100 %. Die weiteren Flurstücke weisen einen Versiegelungsgrad von 31 bis 70 % auf.

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets. Das Flurstück 905/4 ist als „Verdachtsfläche, Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen, Ablagerungen und Altstandorten“ dargestellt, bei der der Verdacht auf eine Gefährdung von Schutzgütern (Wasser, Boden, Mensch) nicht ausgeräumt ist. Die Versickerung von Regenwasser muss vor diesem Hintergrund geprüft werden, ist aber auch aus klimatischer Sicht erstrebenswert.

Luft, Klima - Lufthygiene/Schadstoffemissionen

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) ist das Plangebiet als bebauter Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen einzustufen. Es weist eine starke Veränderung aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland auf.

Im weiteren Planungsprozess sind die klimatischen und lufthygienischen Belange dementsprechend zu berücksichtigen. Die Wohnbebauung wird die Flächenversiegelung nicht grundsätzlich erhöhen. Eine weitere Versiegelung ist zu vermeiden. Nicht genutzte und nicht überbaute Bereiche sind zu entsiegeln und umfassend zu begrünen. Die bestehende Vegetation ist weitgehend zu erhalten und bei Entfall ausgleichend wiederherzustellen. Das Regenwasser sollte möglichst im Bereich einer Dachbegrünung oder in den Baumbetten verwendet werden.

Inwiefern die vorgesehene Neubebauung die Belüftung beeinträchtigt, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Landschaftsbild, Schutzgüter

Planungsauswirkungen auf das Landschaftsbild und auf das Schutzgut Kulturdenkmale sind nicht zu erwarten. Das städtebaulich markante Gebäude Hackstraße 77 wird in seinem Bestand erhalten.

Im weiteren Verfahren sind die für das Plangebiet umweltrelevanten Aspekte zu ermitteln. Auch sind die Belange und Maßnahmen, die bzgl. Energiestandard, Begrünung von Dächern/Solaranlagen, Regenwassermanagement bzw. notwendigen Schallschutzmaßnahmen an Gebäudeteilen berücksichtigt und getroffen werden müssen, weiter zu prüfen.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 14. April 2022

Oehler