

Stuttgart, 30.05.2018

**Beb.Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften
Hackstraße 2/Stöckachplatz im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 289)
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	26.06.2018
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	27.06.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	10.07.2018

Beschlussantrag

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hackstraße 2/ Stöckachplatz im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 289) vom 20. März 2018 mit Begründung gleichen Datums sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Kurzfassung der Begründung

Im Sanierungsgebiet Stuttgart 29 - Teilbereich Stöckach - stellen die Aufwertung des Stöckachplatzes und die Entwicklung des angrenzenden Grundstücks Hackstraße 2 (ehemalige Hauswirtschaftliche Schule) zwei zentrale Ziele dar. Zur Ideenfindung für die Entwicklung von Platz und Gebäude wurde im Jahr 2014 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Beitrag von harris + kurrle Architekten und Jetter Landschaftsarchitekten ist dabei als Siegerentwurf hervorgegangen. Der Stöckachplatz soll neu gestaltet werden. Direkt an den Stöckachplatz angrenzend wird ein Neubau vorgesehen, der aus vier unterschiedlich hohen Gebäudeteilen zusammengesetzt ist, die auf einem gemeinsamen Sockel stehen. Es ist eine vielfältig gemischte Nutzung vorgesehen.

In einer anschließenden Machbarkeitsstudie wurden die Ergebnisse des Wettbewerbs vertieft und auf die Anforderungen potentieller zukünftiger Nutzer hin überprüft. Im Erdgeschoss sind nun ein bis zwei kleinere Läden und ein Lebensmittelmarkt mit Ausrichtung zum Stöckachplatz vorgesehen. Des Weiteren wird vorgesehen, im ersten Obergeschoss Flächen für Gemeinwesennutzungen wie z. B. ein Stadtteilzentrum mit Café und Gruppenraum, eine Tageseinrichtung für Kinder, ein vollstationäres Wohnangebot für schwerst Mehrfachbehinderte und weitere Gemeinwesennutzungen unterzubringen. In den Obergeschossen zwei bis sechs sollen ca. 40 Wohnungen mit insgesamt ca. 2 850 m² Wohnfläche entstehen.

Gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Hack-, Heinrich-Baumann-, Landhausstraße“ vom 18. Juli 1939 und den Festsetzungen der Baustaffel 3 und 5 nach Ortsbausatzung (OBS) lässt sich diese Zielvorstellung nicht realisieren.

Geltungsbereich

Zum Aufstellungsbeschluss vom 25. Oktober 2016 umfasste der Geltungsbereich auch das Hintergebäude der ehemaligen Hauswirtschaftlichen Schule Werastraße 138 (Flurstück 1140), die östlich angrenzende Grünfläche (Flurstück 1138/1), die gesamte Else-Kienle-Staffel (Flurstück 1143), eine Netzstation der Stuttgart Netze Betrieb GmbH Werastr. 136/1 (Flurstücke 1145/2 und 1141/2) und die Grundstücke am Ende der Nikolausstraße (Flurstücke 1145/17, 1130/1, 1145/11, 1145/1 und Teilflächen des Flurstücks 1130). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste insgesamt ca. 1,97 ha.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans hat sich gezeigt, dass für die oben genannten Grundstücke mit dem vorhandenen Planrecht Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind, die städtebauliche Ordnung gesichert bleibt und somit keine Bebauungsplanänderung erforderlich ist. Daher wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 0,86 ha verkleinert und insoweit das Bebauungsplanverfahren für die genannten Grundstücke außerhalb des jetzigen Geltungsbereichs nicht fortgeführt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung:

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB in der ab dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung durchgeführt.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich:

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung). Er soll einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen Rechnung tragen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m² betragen. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bebauungsplanungen, so dass entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (z. B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der wirksame FNP stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs als „Gemeinbedarfsfläche“ dar. Die geplante Nutzung kann daher nicht aus dem FNP entwickelt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Neuplanung nicht beeinträchtigt. Der FNP soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden (s. Anlage 7).

Finanzielle Auswirkungen

Die Fläche des Mischgebietes ist im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart. Es ist beabsichtigt, die Fläche in einem Investorenauswahlverfahren an einen Investor zu verkaufen.

Es entstehen keine Grunderwerbskosten. Der Planungsvorteil beträgt rd. 2,3 Mio. €. Die Kosten für den Platzumbau können derzeit noch nicht eindeutig beziffert werden.

Das derzeitige Gebäude der Hauswirtschaftlichen Schule Hackstraße 2 wird im Rahmen des Sanierungsgebietes Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach- rückgebaut. Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sind die Kosten zu 100 % förderfähig.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat T, Referat WFB, Referat JB, OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Textteil zum Bebauungsplanentwurf
3. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom 20. März 2018
4. Bebauungsplanentwurf vom 20. März 2018
5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
7. FNP-Berichtigung vom 8. Juni 2017

.....
SW 0 Schützenswerte Daten

<Anlagen>