

Stuttgart, 14.11.2018

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Hackstraße 2/Stöckachplatz (Stgt 289) S-Ost**
**- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB u. § 74 LBO ohne Anregungen
gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	04.12.2018 06.12.2018

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hackstraße 2/Stöckachplatz im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 289) wird in der Fassung vom 20. März 2018 mit Begründung gleichen Datums gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

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

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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 Werastraße 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 hatte 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 wurde im Rahmen des Auslegungsbeschlusses der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 0,86 ha verkleinert. Insoweit wird 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 (siehe Anlage 7).

Verfahren:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte vom 17. August bis 24. September 2018. Hierbei wurden keine Anregungen/Stellungnahmen vorgebracht.

Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Es erfolgten keine weiteren Anregungen/Stellungnahmen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Fläche des Mischgebietes ist im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart. Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen hat sich mit Sitzung vom 26. Oktober 2018 darüber verständigt, die Fläche zuerst der SWSG zum Erwerb oder im Erbbaurecht anzubieten. Sollte die SWSG kein Interesse haben das Grundstück auf Basis der vom Amt für Liegenschaften und Wohnen erstellten Ausschreibungsunterlagen zu entwickeln, wird dieses dann öffentlich ausgeschrieben und mittels eines Investorenauswahlverfahrens vergeben.

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:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Antrag Nr. 421/2013 der SÖS und LINKE Fraktionsgemeinschaft:
Kein Verkauf des Geländes der Hauswirtschaftlichen Schule am Stöckach.

Antrag Nr. 90/2014 der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion:
Stöckach aufwerten - Erst Konzepte entwickeln, dann handeln.

Antrag Nr. 110/2014 der SÖS und Linke: Gelände der Hauswirtschaftlichen Schule muss städtisch bleiben.

Antrag Nr. 134/2016 der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion:
Konzeptvergabe statt Höchstgebot: Qualitative Vergabekriterien auch bei der ehemaligen Hauswirtschaftlichen Schule am Stöckach anwenden.

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

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

.....
SW Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung

1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 25. Oktober 2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hackstraße 2/Stöckachplatz/Else-Kienle-Staffel im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 289) aufzustellen (GRDRs 704/2016).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss sowie die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung jeweils vom 13. Juli 2016 in der Zeit vom 4. November bis einschließlich 5. Dezember 2016 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einzusehen waren. Während dieser Zeit wurden 2 Stellungnahmen vorgebracht. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 15. November 2016 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. 13 Bürger/innen waren anwesend.

Die vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen sind mit Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 6 dargestellt. Sie konnten berücksichtigt werden bzw. beziehen sich auf Bereiche außerhalb des angepassten Geltungsbereichs.

Das Verfahren wird gemäß § 245c BauGB in der ab dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung durchgeführt.

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 Werastraße 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 hatte 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 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 0,86 ha verkleinert und insoweit das Bebauungsplanverfahren für die genannten Grundstücke außerhalb des jetzigen Geltungsbereichs nicht fortgeführt.

Der südliche Bereich (Else-Kienle-Staffel, Gebäude Werastraße 138) wurde aus dem Geltungsbereich genommen, um die Baumaßnahmen im Bereich der Hauswirtschaftlichen Schule und Stöckachplatz nicht zu verzögern. Auch die Benennung des Bebauungsplans wurde von Hackstraße 2/Stöckachplatz/Else-Kienle-Staffel in Hackstraße 2/Stöckachplatz geändert.

2. Beschluss über die öffentliche Auslegung/Entwicklung des Baugrundstücks

Am 26. Juni 2018 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die Vorlage zum Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (GRDrs 232/2018) eingebracht.

Am 27. Juni 2018 fand die Beratung im Bezirksbeirat Ost mit folgendem Ergebnis statt: Der Bezirksbeirat bestärkt seine Position, dass er mit einer Vergabe im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens nicht einverstanden ist. Er sieht die Stadt in der Pflicht, das Grundstück als Eigentümerin zu behalten und selbst zu entwickeln oder die Entwicklung der SWSG zu übertragen. Der Bezirksbeirat beschließt so bei 12 Jastimmen 5 Neinstimmen.

Am 10. Juli 2018 stimmte der Ausschuss für Umwelt und Technik der Beschlussvorlage (GRDrs 232/2018) einstimmig zu.

Zudem wurde über den mündlichen Antrag von StR Körner "Der Ausschuss für Umwelt und Technik empfiehlt, das Grundstück an der Hackstraße über die SWSG zu entwickeln oder es verbleibt im städtischen Eigentum - mit einem Verweis in den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen" abgestimmt. Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt bei 9 Ja-Stimmen, 2 Gegenstimmen und 5 Enthaltungen mehrheitlich den mündlichen Antrag.

Stellungnahme der Verwaltung:

Über die weitere Verwendung des Grundstücks hat der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen mit Sitzung vom 26. Oktober 2018 entschieden (siehe Punkt 7).

3. Öffentliche Auslegung

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 20. März 2018 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 3).

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden der Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung, jeweils vom 20. März 2018 sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten und Stellungnahmen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter im Zeitraum vom 17. August bis 24. September 2018 ausgelegt. Im gleichen Zeitraum standen die Unterlagen auch im Internet zur Einsicht zur Verfügung.

Es lag kein wichtiger Grund für eine Verlängerung der in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Regelfrist für die Dauer der Auslegung vor. Mit dem Vorhaben soll lediglich ein Grundstück neu überplant werden, um dort eine mischgebietsverträgliche Bebauung zu ermöglichen. Weder das Plangebiet noch die vorgesehenen Festsetzungen weisen Besonderheiten auf, die einen über das übliche Maß hinausgehenden zeitlichen Aufwand erfordern würden.

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen/Stellungnahmen vorgebracht.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Von einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen konnten weitestgehend berücksichtigt werden. Sie sind mit den Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 5 dargestellt.

Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Es erfolgte ein Hinweis des Verbands Region Stuttgart, dass die bisherige Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 - "regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen" - weiterhin gilt. Weitere Stellungnahmen erfolgten nicht.

5. FNP-Berichtigung

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 wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden (siehe Anlage 7). Die Darstellung des FNP ist innerhalb des 0,54 ha großen Geltungsbereichs von Fläche für den Gemeinbedarf (Bestand) und Wohnbaufläche (Bestand) in Gemischte Baufläche (Umnutzung) zu ändern.

6. Umweltbelange

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Hierbei gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Sie sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Fläche des Mischgebietes ist im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart. Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen hat sich mit Sitzung vom 26. Oktober 2018 darüber verständigt, die Fläche zuerst der SWSG zum Erwerb oder im Erbbaurecht anzubieten.

Sollte die SWSG kein Interesse haben das Grundstück auf Basis der vom Amt für Liegenschaften und Wohnen erstellten Ausschreibungsunterlagen zu entwickeln, wird dieses dann öffentlich ausgeschrieben und mittels eines Investorenauswahlverfahrens vergeben.

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.