

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Hackstraße 2 / Stöckachplatz Stuttgart-Ost (Stgt 289)

Begründung



1. Plangebiet

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Ost im Stadtteil Stöckach. Es umfasst das Gebäude der ehemaligen Hauswirtschaftlichen Schule in der Hackstraße 2 (Flurstück 1143/1 und 1141), Teile der Else-Kienle-Staffel (Flurstück 1143) und den Stöckachplatz sowie Teilflächen der Neckar-, Wera- und Hackstraße (Flurstück 1137 und Teilflächen der Flurstücke 1195/1, 1280). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 0,86 ha. Sämtliche Grundstücke stehen im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart.

Verkleinerung des Geltungsbereichs

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 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 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf ca. 0,86 ha verkleinert.

Bestand und Nutzung

Das viergeschossige Gebäude der ehemaligen Hauswirtschaftlichen Schule in der Hackstraße 2 wird noch bis zum 31. August 2018 vom Kolping Bildungswerk als Schulgebäude genutzt. Neben der Schulnutzung werden weitere Räumlichkeiten durch das städtische Schulgerätelager sowie gewerbliche Mieter belegt. Drei Ladeneinheiten stehen bereits leer und stehen für Interimsnutzung zur Verfügung. Nach Auszug der Mieter Ende 2018 soll das Gebäude abgerissen werden. Der Stöckachplatz wird derzeit als öffentlicher Platz mit Parkplätzen und einem Kiosk genutzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung – Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

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 neugestaltet werden.

Direkt an den Stöckachplatz angrenzend wird ein Neubau vorgesehen, der aus vier unterschiedlich hohen Gebäudeteilen zusammengefügt 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.

3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 245c BauGB nach den ab dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften als Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB 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.

4. Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt die ehemalige Hauswirtschaftliche Schule als „Sonstige Gemeinbedarfsfläche“ und den Stöckachplatz als „Wohnbaufläche“ dar. Zudem ist die Fläche als zentrale Lage mit örtlicher Bedeutung (D-Zentrum, Nachbarschaftszentrum N 1) definiert. Die Fläche liegt innerhalb eines Grünsanierungsbereichs. Der geplante Neubau mit den vorgesehenen Nutzungen ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan soll daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von „Sonstige Gemeinbedarfsfläche“ und „Wohnbaufläche“ in „Gemischte Baufläche“ angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Bebauungsplan

Für den Planbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hack-, Heinrich-Baumann-, Landhausstraße" 1939/44 vom 18. Juli 1939. Das Hauptgebäude der Hauswirtschaftlichen Schule liegt im Bereich der Baustaffel 3 der OBS. Für den hinteren Bereich des Grundstücks ist ein Bauverbot im Bereich der Baustaffel 8 festgesetzt. Diese Fläche wird jedoch zum Teil durch das bestehende Gebäude Hackstraße 2 überlagert. Entlang der Werastraße ist Baustaffel 5 festgesetzt. Das derzeit geltende Baurecht erlaubt entlang der Hackstraße und des Stöckachplatzes eine bis zu 4-geschossige Bebauung mit zusätzlichem Dach bis 50° Neigung und max. 7 m Höhe.

Des Weiteren gelten für den Stöckachplatz die Bebauungspläne „Wera-, Landhausstraße“ vom 9. Juli 1935, „Cannstatter Straße, Neckarstraße“ vom 27. Februar 1912 und „Heinrich-Baumann-Straße“ vom 22. Oktober 1908, die für den Stöckachplatz jeweils Verkehrsfläche bzw. öffentliche Grünfläche festsetzen.

Bebauungsplan Vergnügungsstätten

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 265.2) vom 15. Mai 2014 rechtsverbindlich.

Baumschutzsatzung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart in der Fassung vom 20. Dezember 2013.

Sanierungsgebiet

Für das Plangebiet gilt die Sanierungssatzung Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach -.

Heilquellenschutzgebiet

Die Neckarstraße liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg. Der Stöckachplatz liegt in der Innenzone. Das restliche Plangebiet liegt in der Außenzone.

Rahmenplan Halbhöhenlage

Das Plangebiet liegt innerhalb des Rahmenplans Halbhöhenlagen; das Gebäude Hackstraße 2 liegt innerhalb des Bereichs, der als Hangfuß definiert ist, ein südlich daran angrenzender Streifen von ca. 10 – 20 Meter Breite ist als Qualitätsbereich 2 definiert.

Luftreinhalte-/Aktionsplan

Der Luftreinhalte-/Aktionsplan ist seit 1. Januar 2006 für die Landeshauptstadt Stuttgart gültig.

Planfeststellung Stadtbahn

Durch das Plangebiet verläuft die planfestgestellte Stadtbahn (Linien U1, U2, U4, U9, U11, U14).

5. Planinhalt

Planerische und städtebauliche Konzeption

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

Der geplante Neubau soll aus vier unterschiedlich hohen, turmartigen Gebäudeteilen bestehen, die auf einem gemeinsamen Sockel stehen. Durch die unterschiedlichen Höhen der vier Baukörper werden Akzente gesetzt und städtebauliche Beziehungen zu der Umgebung aufgenommen.

Im Sockelgeschoss der geplanten Neubebauung auf der Ebene des Stöckachplatzes sind ein Lebensmittelmarkt sowie ergänzende kleinteilige Läden zur Nahversorgung des Quartiers am Stöckachplatz und in der Hackstraße geplant. Die Anlieferung des Lebensmittelmarkts und der Läden soll auf der Nordostseite liegen und über die Hackstraße erfolgen. Unter dem Lebensmittelmarkt soll eine Tiefgarage mit ca. 80 Stellplätzen, die ebenfalls von der Hackstraße angefahren wird, liegen.

Das Areal befindet sich im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) "Neckarstraße/Stöckach", so ausgewiesen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart (2008). Dieser ZVB ist als sogenanntes "D-Zentrum mit örtlicher Bedeutung" klassifiziert.

Über eine Freitreppe gelangt man vom Niveau des Stöckachplatzes auf einen kleinen Platz, der auf dem Sockel liegt und von den vier turmartigen Gebäudeteilen umgeben ist. Dieser kleine Platz fungiert als Erschließungsfläche zur Ebene der Gemeinschaftseinrichtungen und Treppenhäuser zu den Wohnungen.

Der Wohnungsanteil soll bei ca. 50 % der gesamten Geschossfläche liegen und das Wohnungsgemenge ist so angepasst, dass das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) umgesetzt werden kann. Entsprechende Regelungen sollen im Kaufvertrag erfolgen.

Durch den offenen Baukörper wird die Frischluftzufuhr vom begrünten Hang auf den Stöckachplatz gewährleistet.

Der Stöckachplatz soll in Anlehnung an den Siegerentwurf aus dem Wettbewerb umgestaltet und aufgewertet werden. Daher wird dieser als öffentliche Platzfläche/öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt. Die Werastraße soll künftig vor dem Platz in einer Wendefläche enden, um dem Platz die gewünschte Aufenthaltsfunktion zu verleihen. Des Weiteren sollen auf dem Platz künftig keine KFZ-Stellplätze mehr vorgesehen werden. Stattdessen werden öffentliche Stellplätze in der Tiefgarage des Neubaus angeboten. Nur im Randbereich des Platzes sind wenige Kurzparker geplant.

Art der baulichen Nutzung

Die Fläche der Hackstraße 2 wird als Mischgebietsfläche festgesetzt. Zur Realisierung der unter Punkt „Planerische und städtebauliche Konzeption“ näher beschriebenen Nutzungen sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirt-

schaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Um störende Einflüsse zu verhindern und um die Flächen für die vorgesehenen Nutzungen freizuhalten, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Fremdwerbung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Wettbüros ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet (MI) wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 festgesetzt. Durch die weiteren differenzierten Festsetzungen von Baugrenzen, Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und Höhe baulicher Anlagen (HbA) werden die Baukörper in ihrer möglichen Ausdehnung und Höhenentwicklung ausreichend bestimmt und eine städtebaulich verträgliche Einbindung des künftigen Neubaus gewährleistet. Bei der Realisierung der Neubebauung können nicht alle Parameter voll ausgeschöpft werden, um einen gewissen gestalterischen Spielraum zu erhalten.

Mit der festgesetzten GRZ und GFZ wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6/GFZ 1,2) überschritten. Da große Flächen des Baugrundstücks mit einem Geh- und Fahrrecht belegt sind und Zufahrten zur Tiefgarage und zur Anlieferung erforderlich sind, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ermöglicht.

Die Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um hier eine gewisse städtebauliche Dichte zum Stöckachplatz zu erreichen, dringend erforderliche Gemeinwesenutzungen zu ermöglichen und Wohnraum schaffen zu können, das Wettbewerbsergebnis umzusetzen und um die Sanierungsziele der Sanierungssatzung Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach - zu erreichen. Aufgrund der direkten Lage am Stöckachplatz und der angrenzenden Grünanlage, die durch Bauverbotsfestsetzung gesichert ist, wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die Überschreitung ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Zudem werden so nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Durch eine sehr differenzierte Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird eine aufgelockerte Bebauungsstruktur gewährleistet, die zum einen eine gute Belichtung als auch eine gute Durchlüftung des Gebäudes und der Umgebung gewährleistet. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch haustechnische Aufbauten/Einrichtungen bis zu 0,8 m überschritten werden, wenn sie nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen und der Abstand zum Hausgrund mindestens 0,5 m beträgt (HbA1). Hierdurch soll eine Überschreitung durch haustechnisch notwendige Aufbauten/Einrichtungen im geringfügigen Maß im Einzelfall ermöglicht werden, wenn es keine andere bautechnische Möglichkeit gibt, diese innerhalb der HbA zu errichten. Um eine Außenspielfläche von einer möglichen Kindertagesstätte zu ermöglichen, wurde fest-

gesetzt, dass eine Überschreitung der HbA mit Absturzsicherungen/Ballfangzäunen (3,75 m), Blitzschutzanlagen (5,30 m) und Aufzugsüberfahrten ausnahmsweise zulässig ist. Diese Ausnahmeregelung (HbA2) gilt lediglich für einen der hinteren Gebäudeteile.

Überbaubare Flächen/Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge nicht beschränkt wird und dass innerhalb der Baugrenze bis zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen zu Flst. 1138/4, Flst. 1145/2, Flst. 1141/2 und 1145/11 ohne Grenzabstand direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf. An das Flst. 1138/4 darf ohne Grenzabstand direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden, da in diesem Bereich eine überdachte Tiefgarageneinfahrt und eine überdachte Anlieferung ermöglicht werden soll und die Auswirkungen einer Grenzbebauung auf das Flst. 1138/4 (Tankstelle) vertretbar erscheinen. An die Flurstücke 1145/2, 1141/2 und 1145/11 darf ohne Grenzabstand direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden, da in diesem Bereich Nebenräume ermöglicht werden sollen und die Auswirkungen auf die Flurstücke 1145/2, 1141/2 und 1145/11 vertretbar erscheinen. Zudem wird durch diese Festsetzungen die Realisierung des Wettbewerbsergebnisses ermöglicht.

Tiefgaragen und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig, um hier einen gewissen Spielraum bei der Unterbauung einzuräumen.

Pflanzverpflichtung

Zur Schaffung guter klimatischer Verhältnisse sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Wege, Zu- und Ausfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten, heimischen Sträuchern/Bäumen zu bepflanzen und so zu erhalten. Zielsetzung ist, die versiegelten Flächen auf das Notwendigste zu reduzieren.

Zur Verminderung der sommerlichen Flächenaufheizung, zur Schaffung ergänzender Habitate für Tierarten und zur Retention von Regenwasser wird im Bauungsplan die Begrünung von Flachdächern festgesetzt. Um eine vollflächige Dachbegrünung zu ermöglichen und regenerative Energiegewinnung nicht auszuschließen, sollen die Solaranlagen mit mindestens 30 cm aufgeständert werden oder maximal 40 % der Dachfläche einnehmen.

Um eine von der Kindertagesstätte gehörende Außenspielfläche und die Anbringung technisch notwendiger Einrichtungen (Absturzsicherungen, Ballfangzäune, Blitzschutzanlagen, Aufzugsüberfahrten) zu ermöglichen, darf die Dachbegrünung unterbrochen werden (HbA2). Außerdem ist eine Unterbrechung der Dachbegrünung für Dachterrassen, Attiken und nicht brennbare Abstandsstreifen in geringem Umfang zulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Stöckachplatz

Der Stöckachplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, als öffentlicher Platz mit Bäumen, Treppenanlage, Sitzmöglichkeiten, Spielgeräten, Lichtstelen, Fahrradabstellplätzen und sonstigen dem öffentlichen Platz dienenden Stadtmöbeln und Einrichtungen. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer baulichen Anlage mit max. 30 m² Grundfläche und einer max. Gebäudehöhe von 3,5 m zulässig zur Unterbringung einer öffentlichen Toilette und eines Kiosks. Zum Schutz der an den Platz angrenzenden Gebäude muss zwischen der baulichen Anlage und den an den Platz angrenzenden Gebäuden ein Mindestabstand von 10 m eingehalten werden.

Der öffentliche Platz darf nur von Anliegern, Lieferfahrzeugen, Müll-, Rettungs- und Räumfahrzeugen und Versorgungsunternehmen befahren werden, um die Qualität des Platzes zu sichern. Ebenfalls zur Sicherung der Qualität des Platzes sind Kurzzeitparkplätze nur ausnahmsweise am Randbereich zulässig. Damit sollen die Fahrbewegungen auf dem Platz auf das Notwendigste reduziert werden.

Verkehr – Anbindung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Das Plangebiet wird über die Hackstraße erschlossen. Zur Regelung der Erschließung erfolgt eine Festsetzung, welche den Ein- und Ausfahrtsbereich von der Hackstraße festlegt, da das Befahren des Stöckachplatzes aus städtebaulichen Gründen auf ein Minimum reduziert werden soll.

Fußläufig ist das Plangebiet auch über die Else-Kienle-Staffel erreichbar.

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden, es grenzt unmittelbar an die Haltestelle Stöckach an. Diese Haltestelle wird von den Linien U1, U2, U4, U9, U11, U14 und von den Nachtbuslinien N4 und N6 angefahren.

Ruhender Verkehr

Durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Mischgebiets (MI) wird die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht, dadurch können die baurechtlich notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und eines störungsfreien Betriebs der Stadtbahnen und des Kfz-Verkehrs muss die Zu- und Abfahrt von der Hackstraße in die Tiefgarage und den Lieferbereich jeweils im Rechtskurs erfolgen.

Die derzeit auf dem Stöckachplatz vorhandenen 22 öffentlichen Parkplätze sollen zukünftig in der Tiefgarage des Neubaus untergebracht werden. Auf dem Stöckachplatz sollen zukünftig keine öffentlichen Parkplätze mehr vorgesehen werden, um die Aufenthaltsqualität zu steigern. Lediglich Kurzzeitparkplätze sollen außerhalb des zentralen Platzbereichs untergebracht werden.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Mischgebiets mit Wasser und leitungsgebundener Energie ist sichergestellt. Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebiets ist über die vorhandenen Kanäle in der Werastraße und Hackstraße gesichert. Die Kanäle sind zur Ableitung des Mischwassers ausreichend dimensioniert. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle zum Hauptsammler Nesenbach und über diesen zum Regenüberlaufbecken Schwanenplatz (5 N 26) geleitet. Von dort fließt das Schmutzwasser weiter zum Hauptklärwerk Mühlhausen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr1, fr1, lr1)

Im Geltungsbereich (im nicht öffentlichen Straßenraum) befinden sich Strom- und Gasleitungen der Stuttgart Netze GmbH und der Netze BW. Diese werden mit einem Leitungsrecht zu Gunsten von Versorgungsunternehmen und der Stadt Stuttgart gesichert. Eine Überbauung bzw. Unterbauung des Leitungsrechts mit Parkplätzen, Zufahrten und Zugängen ist nach Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig. Die südwestlich des Mischgebiets liegende Netzstation der Stuttgart Netze GmbH ist nicht an den öffentlichen Straßenraum angebunden. Um hier eine Zugänglichkeit des Leitungsträgers und der Stadt Stuttgart zu dieser Netzstation zu gewährleisten, wird ein Zugang vom öffentlichen Straßenraum bis zur Netzstation mit einem Geh- und Fahrrecht für das Versorgungsunternehmen und für die Stadt Stuttgart gesichert.

Gehrecht (gr2)

Die Fläche zwischen dem Baufenster und dem Stöckachplatz soll öffentlich nutzbar und zugänglich sein, um eine Offenheit des neuen Baukörpers zum Stöckachplatz zu gewährleisten. Daher wird diese Fläche mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt. Eine Unterbauung dieser Fläche ist zulässig, um die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Um eine Verbindung zwischen dem Stöckachplatz und der Else-Kienle-Staffel bis zur Landhausstraße zu schaffen, wird durch das Mischgebiet ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Eine Unterbauung des Gehrechts ist zulässig. Die Sicherung des Anschlusses des Gehrechts an den öffentlichen Platz sowie die Else-Kienle-Staffel ist im Kaufvertrag zu regeln.

Sozialverträglichkeit

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger) stehen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Verfügung. Durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts sowie ein bis zwei Läden auf dem Baugrundstück ist

die zukünftige Versorgung des Gebietes gesichert. Weitere umfangreiche Möglichkeiten den Grundbedarf an Konsumgütern und Dienstleistungen abzudecken, bieten sich in der nahe gelegenen Neckarstraße.

Öffentliche Spiel- und Erholungsflächen befinden sich im nahe gelegenen Schloßgarten, der über den Heinrich-Baumann-Steg erreichbar in ca. 500 m Entfernung vom Plangebiet liegt. Zusätzliche Spiel- und Aufenthaltsflächen stehen zukünftig auch auf dem Stöckachplatz zur Verfügung.

Durch die geplante Tageseinrichtung für Kinder wird der zusätzliche Betreuungsbedarf, der durch die ca. 40 Wohnungen entsteht, abgefangen. Zudem können in der Tageseinrichtung für Kinder zusätzlich Kinder aus umliegenden Quartieren betreut werden. Diese Belange fließen in den Kaufvertrag ein.

Private und gewerbliche Mieter, die das Bestandsgebäude für den Abbruch verlassen müssen, erhalten Unterstützung im Rahmen der Sozialplanung der Stadterneuerung.

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 werden nachfolgend dargestellt.

Arten- und Biotopschutz/Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach Naturschutzrecht geschützten Gebieten und Objekten.

Im Gutachten zum Vorkommen seltener und gefährdeter sowie besonders streng geschützter Arten im Umfeld der Hauswirtschaftsschule Hackstraße 2 in Stuttgart-Ost von 2011 konnten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den angrenzenden Gartengrundstücken 20 Vogelarten nachgewiesen werden. Davon brüten 17 Arten in den untersuchten Grundstücksflächen, 3 Arten wurden als Nahrungsgäste identifiziert. Ein Großteil der Arten nutzt die an den Geltungsbereich angrenzenden Gartengrundstücke als Brut- und Nahrungsrevier. Als streng geschützte Art tritt der Grünspecht auf, der in den Gartenflächen Teile seines Nahrungshabitats hat. Als Vogelarten, die auf der Vorwarnliste des

Landes Baden-Württemberg stehen, wurden die Arten Haussperling und Grauschnäpper nachgewiesen. Während sich der Lebensraum des Grauschnäppers auf die umliegenden Gartenflächen beschränkt, tritt der Haussperling als seltene und besonders geschützte Art auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf. Sollten die Bestände des Haussperlings gefährdet sein, sind vorgezogene Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG vorzunehmen. Dies soll vor Baubeginn durch einen Fachgutachter geprüft werden. Der Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Beim Eintreten von Verbotstatbeständen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen: Als Interimsmaßnahme könnten während und auf die Dauer der Bauzeit beschränkt an angrenzenden Gebäuden, die vom Abriss nicht betroffen sind, 2 Koloniehäuser (z. B. Schwegler Typ. 17A dreifach) sowie nach Beendigung der Baumaßnahme an den neu errichteten Gebäuden ebenfalls 3 entsprechende Nisthilfen für den Haussperling (z. B. Schwegler Typ. 17A dreifach) angebracht werden.

Außer den genannten Vogelarten wurden im Plangebiet und auf den angrenzenden Gartenflächen 2 Fledermausarten nachgewiesen. Der als wandernde Tierart gefährdete und streng geschützte Abendsegler überfliegt das Untersuchungsgebiet. Aufgrund der Häufigkeit der Nachweise handelt es sich vermutlich um ein Jagdgebiet untergeordneter Bedeutung. Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Die zwar häufige, aber weiterhin als gefährdet eingestufte Zwergfledermaus dürfte im Geltungsbereich an den bestehenden Gebäuden einzelne Quartiere haben. Aktivitätsmuster und Sozialrufe lassen darauf schließen, dass vermutlich keine Wochenstuben vorkommen.

Sollten Fledermausarten (Zwergfledermaus) gefährdet werden, sind vorgezogene Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG vorzunehmen. Dies soll vor Baubeginn durch einen Fachgutachter geprüft werden. Der Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Beim Eintreten von Verbotstatbeständen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen: Um Beeinträchtigungen der Zwergfledermaus zu vermeiden, könnten als vorgezogene Artenschutzmaßnahme (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) für die Zwergfledermaus 5 Fledermausnistkästen (z. B. Schwegler Fledermaushöhle 1FD oder gleichwertig) vor Baubeginn an umliegenden Gebäuden oder Gehölzen sowie weitere 3 großen Fledermausnistkästen an den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude (z. B. Schwegler Fledermaus Winterquartier 1WQ oder gleichwertig) angebracht werden.

Des Weiteren ist bei Abbruch und Umbau von Gebäuden sowie bei Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen und Gehölzen generell zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Detaillierte Aussagen zum Artenschutz können erst dann getroffen werden, wenn konkrete Bauplanungen vorliegen (siehe Artenschutzgutachten vom November 2017).

Im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart zu beachten. Die Ausführung von Gehölzfällarbeiten ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar, außerhalb der Brutzeit für Vögel (s.u.a. § 39 Abs. 5 BNatSchG), zulässig.

Die Verpflichtung, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Wege, Zu- und Ausfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten, heimischen Sträuchern/Bäumen zu bepflanzen und so zu erhalten sind, sowie die Verpflichtung, dass Flachdächer extensiv zu begrünen (mit heimischen Gräsern und/oder Wildkräutern, Mindestsubstratauflage 12 cm) und dauerhaft zu erhalten sind, tragen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Wirkungen bei.

Klima/Luftschadstoffe

Die Baufläche ist im Klimaatlas Region Stuttgart als "Klimasanierungsfläche" d.h. als verdichteter Siedlungsraum mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen gekennzeichnet.

Von Richtung Südosten verlaufen Kaltluftströme in Richtung Nordwesten über das Mischgebiet und über den Stöckachplatz. Durch die differenzierten Höhenfestsetzungen entsteht eine offene Bebauungsstruktur, die den Abfluss der Kaltluftströme nicht wesentlich behindert.

Da im Plangebiet bisher auch Bebauung/Versiegelung vorhanden ist, wird das Schutzgut Klima/Luft nicht erheblich beeinträchtigt. Hierzu tragen auch die vorgesehene Dachbegrünung und Pflanzverpflichtung bei.

Eine Einschätzung der lufthygienischen Situation am Standort ermöglicht für das Stadtgebiet Stuttgart durchgeführte Immissionsberechnungen entlang der Hauptverkehrsstraßen (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG im Auftrag des Amtes für Umweltschutz, Mai/September 2016). Demnach werden in dem zu betrachtenden Abschnitt entlang Stöckachplatz und Hackstraße an der straßen nahen Randbebauung Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwerts zum Schutz der menschlichen Gesundheit der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) für Stickstoffdioxid (NO₂) von 40 µg/m³ festgestellt. Dort werden NO₂-Immissionen bis 49 µg/m³ im Jahresmittel berechnet. Für Feinstaub (PM₁₀) werden keine Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwertes von 40 µg/m³ prognostiziert, es werden Konzentrationen bis 24 µg/m³ im Jahresmittel berechnet. Auch ist von einer Einhaltung der zulässigen Anzahl von 35 Überschreitungen im Kalenderjahr des Tagesmittelgrenzwertes von 50 µg/m³ auszugehen. Mit zunehmender Höhe ist an der straßenzugewandten Gebäudefront eine Abnahme der Belastungssituation zu erwarten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für die im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss straßenzugewandt befindlichen Aufenthalts- und Schlafräume Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der kfz-bedingten Luftschadstoffe vorgesehen werden müssen. Für die genannten Bereiche ist eine Versorgung mit Frischluft aus lufthygienisch weniger bedenklichen Bereichen sicherzustellen.

Verkehrslärm

Eine Geräuschimmissionsprognose vom 25. Oktober 2017 hat ergeben, dass an der im Plangebiet möglichen Bebauung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht deutlich überschritten werden. Die höchste Geräuschbelastung tritt an der Nordost- bzw. an der Nordwestseite des Mischgebietes auf, da hier der geringste Abstand zur Hackstraße bzw. zu der Stadtbahnlinie vorhanden ist. Mit einer Verschlechterung der Lärmsituation durch die Planung wird nicht gerechnet.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betragen bis zu 9 dB am Tag bzw. bis zu 12 dB in der Nacht. Im Nachtzeitraum wird der Schwellenwert für eine mögliche Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten.

Aus diesem Grund sind Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Anwohner vor dem Verkehrslärm erforderlich. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes sowie der geplanten Gebäudehöhen ausscheiden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind nach DIN 4109 zu dimensionieren.

Zudem sollten sich an allen Gebäudefassaden, an denen die gesundheitsgefährdenden Schallpegel (70/60 dB(A) tags/nachts) durch den Verkehrslärm überschritten werden, keine Aufenthalts- oder Schlafräume von Wohnungen befinden (Grundrissbindung). Sollte dies aus einem besonderen Grund nicht möglich sein, so ist eine ausreichende Belüftung dieser Räume zu gewährleisten, damit die Fenster dauerhaft geschlossen bleiben können (Hinweis: Festsetzungen zu Luftschadstoffen beachten). Für evtl. vorhandene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen) gilt, dass diese ab Beurteilungspegeln von über 64 dB(A) am Tage, verursacht durch Verkehrslärm, ebenfalls geschützt werden müssen (z. B. öffentbare Verglasung).

Deshalb wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu treffen sind.

Des Weiteren wird der Geltungsbereich als Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Lärm durch Tiefgaragenzufahrt und Tankstelle

Die benachbarte Tankstelle darf derzeit entsprechend der Erlaubnis nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr betrieben werden. Eine Öffnungsklausel erlaubt einen Nachtbetrieb, falls durch ein Lärmgutachten der Nachweis für die Einhaltung des nächtlichen Immissionsrichtwertes erbracht wird. Bislang liegen keine Beschwerden vor. Allerdings rückt nun eine neue Mischnutzung mit Wohnungen nahe an die Tankstelle heran. Das Schallgutachten vom 10. August 2017 legt dar, dass bei einer Nachtanlieferung der Tankstelle die Grenzwerte weder in der

geplanten noch in der bestehenden Wohnnutzung eingehalten werden. Das Amt für Umweltschutz setzt eine entsprechende Unterlassungsaufforderung durch.

Aufgrund von geringfügigen Richtwertüberschreitungen soll die Tiefgaragenzufahrt auf dem kürzesten Weg von der öffentlich gewidmeten Straße in die Tiefgarage erfolgen. Außerdem ist eine geeignete Einhausung der Rampe vorzusehen. In der Tiefgarage sollen auch die bei der Gebäudenutzung erforderlichen Anlieferungen abgewickelt werden. Eine Konkretisierung und die Prüfung der Einhaltung der rechtlichen Vorgaben erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Boden

Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die Bodenqualität gemäß Planungskarte Bodenqualität Stuttgart ist als sehr gering (Qualitätsstufe 1) eingestuft. Die Berechnung der Bodenindexpunkte auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt für den Bereich des Bebauungsplanes keine Änderung in der Bilanz.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zum Ziel hat, wertvolle Böden in den noch unbebauten Außenbereichen der freien Landschaft zu schonen. Für die Bauflächen werden überwiegend bereits versiegelte Flächen genutzt. Unter diesem Gesichtspunkt wird die Planung positiv bewertet.

Wasser

Die Neckarstraße liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg. Der Stöckachplatz liegt in der Innenzone. Das restliche Plangebiet liegt in der Außenzone. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbesondere Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der Unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Entsprechend dem Versiegelungsgrad wird das anfallende Niederschlagswasser größtenteils der Kanalisation zugeführt. Lediglich auf den wenigen begrünten privaten Flächen gelangt Niederschlagswasser zu direkter Versickerung. Bei der Neubebauung

soll durch die Dachbegrünung das Niederschlagswasser vor Ort gehalten werden, um die Kanalisation zu entlasten. Die Auswirkungen der vorliegenden bestandsorientierten Planung werden als nicht erheblich eingestuft.

Gemäß der Schutzgebietsverordnung sind im Planbereich in der Kernzone keine Wasserhaltungsarbeiten zulässig. Ferner ist das Freilegen von Grundwasser in einer Fläche >500 m² verboten; Grundwasser darf ggf. nur in mehreren Teilabschnitten mit Flächen ≤500 m² freigelegt werden. Flächenhafte Eingriffe unter die Basis der quartären Ablagerungen sind ebenfalls nicht zulässig. Die weiteren Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind ebenfalls zu beachten.

Nach den bislang im Amt für Umweltschutz bekannten Daten ist das Grundwasser zwischen ca. 225 und 230 m ü. NN zu erwarten.“

Altlasten

Für das Planungsgebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

Stadt-/Landschaftsbild

Es ist von keiner Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes auszugehen. Vielmehr wird der bestehende nicht zufriedenstellende Bauzustand mit dem geplanten Neubau beseitigt.

Durch die Bebauung entsteht eine klare Raumkante zum Stöckachplatz. Durch die unterschiedlichen Gebäudehöhen entsteht eine aufgelockerte Bebauungsstruktur, die auch eine Versorgung des Gebietes mit Frischluft sicherstellt.

Stollenbauwerk

Nach den beim Tiefbauamt vorliegenden Unterlagen befinden sich in der Else-Kienle-Staffel sowie zwischen der Nikolaus- und der Landhausstraße ehemalige, bereits verfüllte Stollenanlagen (Stollenbauwerk Nr. 211 – 208). Trotz Sicherung sind Setzungen nicht auszuschließen. Bei einer Bebauung ist die Gründung darauf abzustimmen. Bei den vorliegenden Unterlagen handelt es sich hauptsächlich um Akten von öffentlichen Luftschutzanlagen aus der Zeit vor Kriegsende 1945. Eine Gewähr für die Übereinstimmung von Planung und Ausführung bzw. eine Haftung kann nicht übernommen werden. Private Stollen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

7. Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Mit dem Bebauungsplan wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Die Regelungen der Dachform sowie die Vorschriften über Müllbehälterstandplätze und Antennen dienen der Einfügung der Neubebauung in die Umgebung und bewahren das gepflegte Erscheinungsbild des Gebiets.

Werbeanlagen sind in ihrer Anordnung und Ausführung aus stadtgestalterischen Gründen und zum Schutz der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzung eingeschränkt.

Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen wird die Tiefe von seitlichen Abstandsflächen mit Faktor 0,2 der Wandhöhe festgesetzt. Ausgehend von den Höhenfestsetzungen ist eine geringere Tiefe der Abstandsflächen möglich als in der LBO in § 5 Abs. 7 Nr. 1 vorgegeben. Die Festsetzung für diese Unterschreitung erfolgt gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO. Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen wird auf ein Maß von 0,2 der Wandhöhe reduziert. Die gemäß LBO für Mischgebiete geltenden Tiefen der Abstandsflächen werden in diesem Fall aus besonderen städtebaulichen Gründen unterschritten, um das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Wettbewerbsergebnis realisieren zu können.

Durch sehr differenzierte Höhenfestsetzungen ist die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen unbedenklich. Weder Belange des Brandschutzes noch der öffentlichen Sicherheit stehen entgegen und die Belichtung und Belüftung bleibt in ausreichendem Maße gewährleistet. Auch bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Nachbarliche Belange sind auch im Hinblick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Bauweise nicht erheblich beeinträchtigt.

8. Planverwirklichung, erforderliche Maßnahmen, Kosten

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.

9. Statistische Daten, Flächenbilanz

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereichs: | ca. 0,86 ha |
| Mischgebiet (MI): | ca. 0,36 ha |
| Verkehrsfläche: | ca. 0,50 ha |

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 20. März 2018

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor