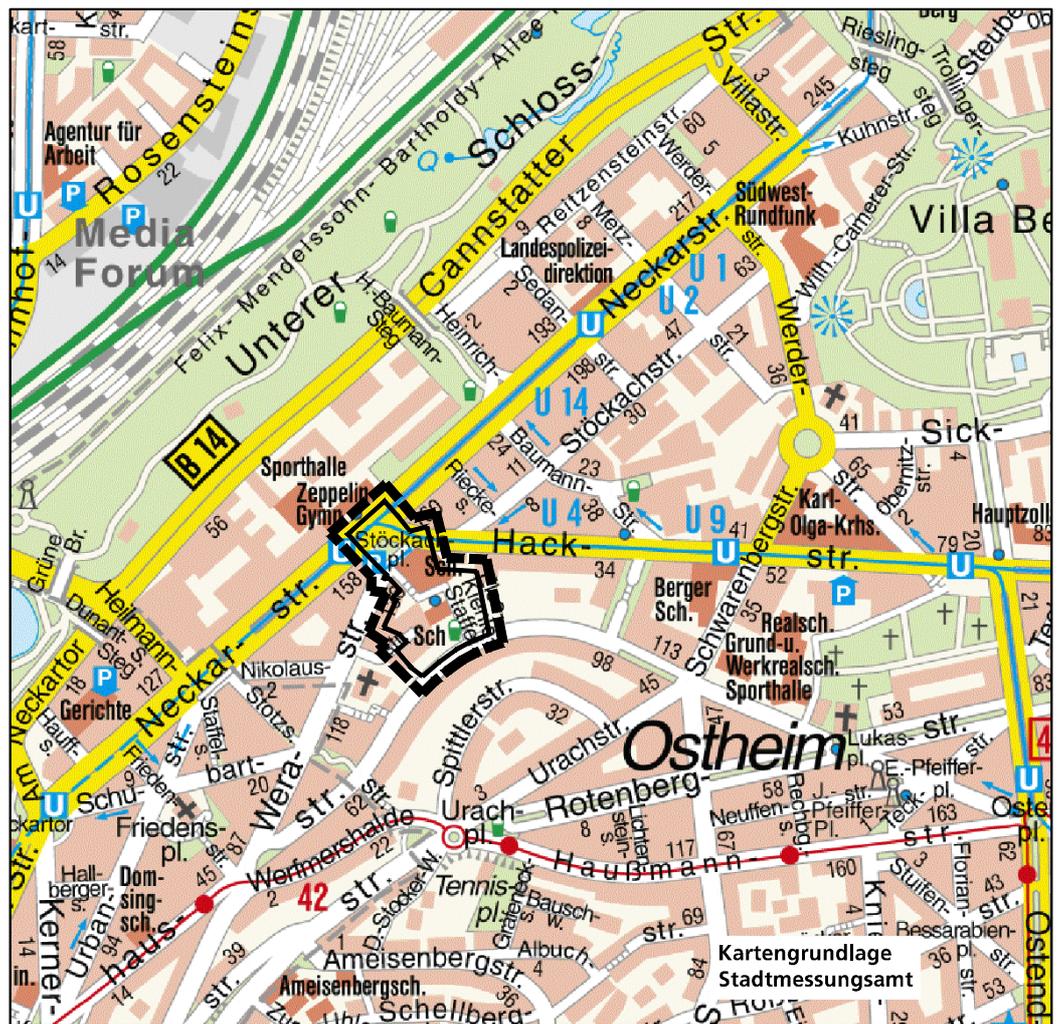


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Hackstraße 2 / Stöckachplatz / Else-Kienle-Staffel Stuttgart Ost (Stgt 289)

Allgemeine Ziele und Zwecke



1. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Ost im Stadtteil Stöckach. Es umfasst die Grundstücke der ehemaligen Hauswirtschaftlichen Schule zwischen dem Stöckachplatz und der Landhausstraße (Flurstücke 1140, 1141, 1143 und 1143/1), die östlich angrenzende Grünfläche (Flurstück 1138/1), die Grundstücke am Ende der Nikolausstraße (Flurstücke 1145/1, 1145/17, 1130/1, 1145/11, 1145/2, 1141/2 und Teilflächen des Flurstücks 1130) und den Stöckachplatz (Flurstück 1137 und Teilflächen der Flurstücke 1195/1, 1280). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 1,97 ha.

2. 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. An den neu gestalteten Stöckachplatz anschließend wird ein Neubau vorgesehen, der aus vier unterschiedlich hohen Gebäudeteilen besteht, 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 Vollsortimenter mit bis zu 900 m² Verkaufsfläche mit Ausrichtung zum Stöckachplatz vorgesehen. Des Weiteren wird vorgesehen, im ersten Obergeschoss eine Tageseinrichtung für Kinder mit drei Gruppen und erforderliche Außenflächen unterzubringen, ein vollstationäres Wohnangebot für schwerst Mehrfachbehinderte, ein Stadtteilzentrum mit Café und Gruppenraum sowie Flächen für weitere Gemeinwesennutzungen. In den Obergeschossen zwei bis sechs sollen ca. 40 Wohnungen mit insgesamt ca. 2850 m² Wohnfläche entstehen.

Durch eine städtebauliche Neuordnung am Ende der Nikolausstraße soll eine öffentliche, barrierefreie Erschließung des Gebäudes Werastraße 138 (Rückgebäude der Hauswirtschaftsschule) von der Nikolausstraße aus angestrebt und gesichert werden.

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

3. Geltendes Recht und andere Planungen

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

Für den Planbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hack-, Heinrich-Baumann- und Landhausstraße" 1939/44 vom 18. Juli 1939. Das Hauptgebäude der Hauswirtschaftlichen Schule liegt im Bereich der Baustaffel drei der OBS. Das Hintergebäude der Schule, Werastraße 138, liegt im Geltungsbereich der Baustaffel acht der OBS und ist als "Landhausgebiet" festgesetzt. Im weiteren Verlauf bis zur Landhausstraße ist eine Bauverbotsfläche festgesetzt. Zwischen den beiden Schulgebäuden ist ebenfalls ein Bauverbot festgesetzt. Diese Fläche wird jedoch zum Teil durch das bestehende Gebäude Hackstraße 2 überlagert. 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. Für die Gebäude Nikolausstraße 16, 18 und 19 ist ebenfalls Baustaffel acht der OBS festgesetzt. Die Gebäude liegen jedoch nicht vollständig innerhalb des Baufensters. Das Gebäude Nikolausstraße 20 liegt innerhalb einer Bauverbotsfläche.

Des Weiteren gelten für den Stöckachplatz die Bebauungspläne „Wera-, Landhausstraße“ vom 09. 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.

Weitere Satzungen und Rechte:

- Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 20. Dezember 2013.
- Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 265.2) vom 15. Mai 2014 rechtsverbindlich.
- 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.
- Für das Plangebiet gilt die Sanierungssatzung Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach-. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke südöstlich der Nikolausstraße.

- 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, die Grünfläche, das Gebäude Werastraße 138 sowie die Gebäude in der Nikolausstraße liegen im Qualitätsbereich 1.
- Altlasten auf Nikolausstraße 19 (ISAS 688)
- Stollenbauwerk Nr. 211 - 208: Nach den beim Tiefbauamt vorliegenden Unterlagen befinden sich in der Else-Kienle-Staffel sowie zwischen der Nikolaus- und der Landhausstraße ehemalige, bereits verfüllte Stollenanlagen. 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.

4. Planerische Konzeption

Neubau

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.

Auf der Ebene des Stöckachplatzes sind ein bis zwei kleine Läden und ein Vollsortimenter geplant. Die Anlieferung des Vollsorbitmenters und der Läden liegt auf der Nordwestseite und erfolgt über die Hackstraße. Unter dem Vollsorbitmenter befindet sich eine Tiefgarage mit ca. 80 Stellplätzen, die ebenfalls von der Hackstraße angefahren wird. Über eine Freitreppe gelangt man vom Niveau des Stöckachplatzes auf einen kleinen Platz (Veranda). Von hier, aus ca. 5 Metern Höhe, hat man einen guten Blick über den Stöckachplatz. Außerdem fungiert die Veranda als Erschließungsfläche zu Kindergarten, Stadtteil- u. Familienzentrum und Treppenhäusern zu den Wohnungen.

Der Wohnungsanteil soll bei über 50% der gesamten Geschossfläche liegen und das Wohnungsgemenge ist so angepasst, dass das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) umgesetzt werden kann.

Das Projekt wird nach aktuellen umweltspezifischen und bauökonomischen Erkenntnissen konzipiert. Solarnutzung, Brauchwassernutzung, etc. lassen sich problemlos integrieren. Durch den offenen Baukörper wird die Frischluftzufuhr vom begrünten Hang auf den Stöckachplatz gewährleistet.

Zur Realisierung der genannten Nutzungen soll für den Bereich des Neubaus und für das Hintergebäude der Schule, Werastraße 138, Mischgebietsfläche festgesetzt werden. Des Weiteren sollen Vergnügungsstätten und Wettbüros ausgeschlossen werden.

Stöckachplatz

Der Stöckachplatz soll in Anlehnung an den Siegerentwurf aus dem Wettbewerb umgestaltet und aufgewertet werden. Daher wird dieser als öffentliche Platzfläche / öffentliche Verkehrsfläche 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 Stellplätze mehr vorgesehen werden. Nur im Randbereich des Platzes sind wenige Kurzparkplätze geplant.

Else-Kienle-Staffel

Es wird eine neu gestaltete Durchwegung zwischen dem Stöckachplatz und der Landhausstraße vorgesehen (Else-Kienle-Staffel). Diese wird teilweise in den Neubau integriert. Entlang dieser Durchwegung sollen sich zur Seite kleine Terrassen zum Sitzen, Spielen oder Genießen der Aussicht öffnen. Die Verbreiterung des Weges, die neue Ausrichtung und die abgetreppten Zwischenebenen unterstreichen bewusst die wichtige Wegeverbindung im Quartier und den ansteigenden Grünzug in der Halbhöhenlage. Für die Öffentlichkeit entsteht hier ein neuer, attraktiver und sicherer Fußweg und neues `Stuttgarter Stäffele` mit einer großen Aussichtsterrasse am oberen Anschluss zur Landhausstraße.

Dieser Bereich soll als Grünfläche mit Wegen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Freianlagen der Kita im Stöckachzentrum erstrecken sich nach Osten und bieten eine zusammenhängende ebene Fläche zum Spielen. Neben Spielgeräten ist ein Experimentiergarten zum individuellen Spielen und Entdecken der Natur angedacht.

Erschließung des Gebäudes Werastraße 138

Durch eine städtebauliche Neuordnung am Ende der Nikolausstraße soll eine öffentliche, barrierefreie Erschließung des Gebäudes Werastraße 138 (Rückgebäude der Hauswirtschaftsschule) von der Nikolausstraße aus angestrebt und gesichert werden.

5. Umweltbelange

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2 a wird abgesehen. Für den Bebauungsplan ist keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, da etwaige Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden jedoch im weiteren Verfahrenfortgang ermittelt, bewertet und in die Abwägung gestellt.

Durch den Bebauungsplan sind Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Diese werden im weiteren Verfahren geprüft.

Im Gutachten zum Vorkommen geschützter Arten in der Hauswirtschaftsschule Hackstraße 2 in Stuttgart-Ost von 2011 wurden der Grünspecht, der Haussperling, der Grauschnäpper, die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler im Gelände nachgewiesen. Für diese sind die artenschutzfachlichen Maßnahmen zu prüfen und ggf. festzulegen.

Durch die zukünftigen Nutzungen im Neubau wird der Verkehrslärm nicht erheblich zunehmen. Daher sind hierdurch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt und die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich einige Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Für entfallende, geschützte Bäume sind qualifizierte Ersatzpflanzungen an geeigneter Stelle herzustellen. Es ist ein Baumgutachten für den Gartenbereich durchzuführen um abschließende Aussagen treffen zu können.

Auf dem Grundstück Nikolausstraße 19 Flst. 1145/11 befindet sich eine Altlastverdachtsfläche (ISAS 688).

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 13. Juli 2016

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor