

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 gem. § 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 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.

Der südliche Bereich (Else-Kienle-Staffel, Gebäude Werastr. 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. Begründung zum Bebauungsplan / 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).

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung werden folgende wesentliche, umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen Naturschutz, Immissionsschutz, Stadtklima, Lufthygiene, Verkehrslärm, Bodenschutz, Energie, Grundwasserschutz, Altlasten/Schadensfälle und Abwasserbeseitigung für die Dauer von 31 Tagen im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung ausgelegt:

- Schreiben des Amtes für Umweltschutz vom 8. September 2017
- Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 17. August 2017, 1. September 2017, 19. September 2017
- Stellungnahmen, die im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden

Es liegt 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.

3. 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.

4. 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 soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden (s. Anlage 7).

5. 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.

6. 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.