

# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Hackstraße / Stöckachstraße (EnBW Areal) Stuttgart Ost (Stgt 296)

### Allgemeine Ziele und Zwecke



## **1. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Ost im Stadtteil Stöckach. Es umfasst das Quartier zwischen der Stöckachstraße, der Heinrich-Baumann-Straße, der Hackstraße, der Schwarenbergstraße, der Metzstraße sowie den Heilandsplatz. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das derzeitige Betriebsgelände der EnBW (Flurstücke 1225, 1258/27), Grundstücke entlang der Stöckachstraße (Flst. 1215/1, 1215/2, 1185/2, 1185/3), Grundstücke entlang der Heinrich-Baumann-Straße (Flste. 1215/3, 1215, 1213/1, 1213/3, 1213/4, 1213/5, 1119/16, 1119/12, 1119/14, 1119/17, 1119/4, 1119/1), Grundstücke entlang der Hackstraße (1103/1, 1103/2, 1103/3, 1103/4, 1100/1), das Grundstück Flurstück 1104/1 an der Schwarenbergstraße, Teile der Metzstraße (Flurstück 1253/3), ein Weg zwischen der Werderstraße und Metzstraße (Flurstück 1257/12), der Heilandsplatz (Teile des Flurstücks 1254/3) sowie Teile der Heinrich-Baumann-Straße (Flurstück 1250/3). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 5,7 ha.

## **2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das EnBW Areal Stöckach mit einer Fläche von ca. 4,25 ha. Das Areal wird von der Hackstraße, der Stöckachstraße, der Heinrich-Baumann-Straße und der Metzstraße begrenzt und wird derzeit von der EnBW als Betriebsgelände genutzt. Die Nutzung soll 2020 enden. Damit steht die Fläche für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung.

Künftig möchte die Stadt dort einen Wohnbauschwerpunkt mit ergänzenden Nutzungen entwickeln. Da dies mit dem geltenden Planungsrecht nicht möglich ist, muss dieses geändert werden.

Im Geltungsbereich befinden sich private Grundstücke mit Wohnbebauung. Diese sollen unverändert im Bestand gesichert werden.

## **3. Bestand**

Im Geltungsbereich befinden sich neben den Flächen der EnBW und Straßenteilflächen von Metzstraße und Heinrich-Baumann-Straße private Grundstücke mit Wohnbebauung (Stöckachstraße 20 – 22, Heinrich-Baumann-Straße 21 – 25B und 27 – 35, Hackstraße 33 – 41 sowie Schwarenbergstraße 8 – 10).

Die Bebauung auf dem EnBW Areal weist eine hohe Heterogenität bezüglich Bauzeit und Gestaltung auf. Zu den Chancen vom Erhalt ortsbildprägender Substanz siehe Abschnitt „6. Planerische Konzeption“.

Von der Stöckachstraße zur Schwarenberg- und Hackstraße steigt das Gelände um bis zu 16 m an, insbesondere südlich der gedachten Verlängerung von der Heinrich-Baumann-Straße zum Heilandsplatz.

Erschlossen wird das Areal heute von den blockrandbildenden Verkehrsanlagen der Metz-, Stöckach-, Heinrich-Baumann-, Hack- und Schwarenbergstraße. Die Gesamtfläche des EnBW Areals ist derzeit nicht öffentlich zugänglich und wird nur intern erschlossen.

Die Metzstraße endet heute als Sackgasse vor Gebäude Metzstraße 37; nur für Fußgänger bildet hier ein Fußweg die Verbindung zur Werderstraße und damit zum Heilandsplatz und dem Park der Villa Berg.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen Teile der Schwarenbergstraße und der Heilandsplatz, welche Teile der Landesstraße L 1016 umfassen. Daher handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan.

#### **4. Geltendes Recht und andere Planungen**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt den überwiegenden Bereich des Geltungsbereichs als Gemischte Baufläche dar. Die Gebäude entlang der Heinrich-Baumann-Straße und der Schwarenbergstraße werden als Wohnbaufläche dargestellt. Der westliche Bereich des Plangebiets ist als Grünanierungsbereich markiert. Die geplante Nutzung mit Wohnen, Infrastruktur und Gewerbe ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Für einen großen Teil des Planbereichs gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Stöckach – Hackstraße“ 1966/50 vom 22.07.1966. Die überwiegende Fläche der Grundstücke des Betriebsgeländes der EnBW (Flst. 1225, 1258/27, 1213/3, 1213/4, 1213/5) wird als Baugrundstück für den Gemeinbedarf Verwaltungs- und Betriebsanlagen der Technischen Werke der Stadt Stuttgart in einem Kerngebiet mit geschlossener Bauweise festgesetzt. Es gilt eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,6 und 7 Vollgeschosse. Bevor diese Flurstücke aus der im Bebauungsplan festgesetzten Zweckbindung entlassen werden, wird eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt.

Für eine Fläche von ca. 3 400 m<sup>2</sup> im südöstlichen Bereich des Grundstücks Flst. 1225 gilt die Baustaffel 3 nach Ortsbausatzung (OBS) von 1935 mit einer Baulinie entlang der Straße. Für eine Fläche von ca. 1 000 m<sup>2</sup> im westlichen Bereich des Grundstücks Flst. 1225 gilt ebenfalls die Baustaffel 3 nach Ortsbausatzung (OBS) von 1935 mit einer Baulinie entlang der Straße.

Für die Grundstücke entlang der Heinrich-Baumann-Straße und der Hackstraße gilt die Baustaffel 3 nach Ortsbausatzung (OBS) von 1935 mit einer Baulinie entlang der Straße. Für das Grundstück an der Schwarenbergstraße gilt die Baustaffel 5 nach Ortsbausatzung (OBS) von 1935 mit einer Baulinie entlang der Straße. Der nordöstliche Bereich des Heilandsplatzes liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schwanenplatz“ 1972/26 vom 17.02.1972. Für diesen Bereich ist öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### Weitere Satzungen und Rechte:

- Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 20.12.2013.
- Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 265.2) vom 15.05.2014 rechtsverbindlich.
- Das Plangebiet liegt in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.
- Für die Gebäude entlang der Heinrich-Baumann-Straße sowie die Gebäude an der Hackstraße gilt die Sanierungssatzung Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach -. Das Betriebsgelände der EnBW ist nicht Bestandteil der Sanierungssatzung.
- Auf dem Betriebsgelände der EnBW befinden sich entsorgungsrelevante Altlastenflächen (ISAS 3985, 5009). Zudem befindet sich auf dem Betriebsgelände der

EnBW, auf den Grundstücken entlang der Hackstraße, der Stöckachstraße und der Schwarenbergstraße, auf der Metzstraße und auf Teilen des Heilandsplatzes eine Altlastenverdachtsfläche (ISAS 839). Desweiteren befindet sich auf dem Grundstück 1213/1 eine Altlastenverdachtsfläche (ISAS 757).

- Auf dem Betriebsgelände der EnBW befinden sich zwei Bunkeranlagen.
- Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Rahmenplans Halbhöhenlagen.

## 5. Verfahren nach § 13a BauGB

Es ist beabsichtigt, das Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der der Wiedernutzbarmachung bzw. Umnutzung bisher bebauter Flächen im Innenbereich und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient.

Hierzu wird in der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB geprüft, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben wird. Dies ist notwendig, da eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20 000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70 000 m<sup>2</sup>. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, befinden sich nicht in Aufstellung. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Es sind keine Anhaltspunkte vorhanden, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind nach derzeitiger Einschätzung somit gegeben, vorbehaltlich der Einordnung nach der Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls.

## 6. Planerische Konzeption

### **Erhaltenswerte Gebäude** (siehe Anlage 4)

Das Plangebiet ist derzeit teilweise mit historischen und stadtbildprägenden Gebäuden bebaut. Es besteht jedoch kein Denkmalschutz und keine Erhaltungssatzung. Da einige Gebäude einen identitätsstiftenden Charakter aufweisen, sollte der Erhalt dieser Gebäude im weiteren Verfahren im Detail geprüft werden.

### Sporthalle/Büros Stöckachstraße 48

Das 1989 fertig gestellte Gebäude in der Stöckachstraße 48 wurde als Verwaltungs- und Ausbildungszentrum für die EnBW geplant und wird bis heute in dieser Funktion genutzt. Teil des Gebäudes ist eine 3fach teilbare Sporthalle mit Nebenräumen. Daneben enthält es Werkstätten, Seminarräume, Büroflächen und die Werkskantine. Das Gebäude ist unterschiedlich hoch, der Hauptteil umfasst 5 Geschosse, teilweise kommen Technikgeschosse dazu.

Da die Sporthalle weiterhin zur Nutzung für Schulen und Vereine dienen könnte, sollte diese erhalten bleiben. Die sonstigen Räumlichkeiten könnten für die soziale Infrastruktur des Areals oder für Büros oder ähnliche Nutzungen dienen.

### Stö 30 – Stöckachstraße 30

Das ca. 125 m lange Gebäude entlang der Stöckachstraße hat hier 5 Geschosse und bildet mit einer strengen Fassade einen klaren Straßenraum. Das Gebäude, in dem derzeit Büros und Werkstätten untergebracht sind, könnte zur Wohnnutzung umgenutzt werden. Die Treppenhäuser sind markant ausgeformt und bilden großzügige Nutzungsvorbereiche.

### Haus am Platz – Quartiersmitte

Das 3- bis 4-geschossige Gebäude an der Hauptachse könnte gemeinsam mit einer Aufweitung der Hauptachse als Quartiersmittelpunkt dienen. Eine öffentliche Nutzung, wie z. B. ein Stadtteiltreff in Kombination mit einer gastronomischen Nutzung, wäre hier denkbar.

Gestalterisch bildet es mit dem Gebäude Stöckachstraße 30 ein Ensemble.

### Heinrich-Baumann-Straße 25C, 25D, 25E

Die 5-geschossigen Wohnhäuser befinden sich von außen betrachtet in ordentlichem Zustand. Der Zustand der Wohnungen muss untersucht werden. Gegebenenfalls ist eine Renovierung/Sanierung notwendig und mit vertretbarem Mittelaufwand durchführbar, so dass die Wohnungen weiterhin zur Verfügung stehen können.

### Gebäude an der Hauptachse

Der ca. 85 m lange Gebäudekomplex mit 3 – 5 Geschossen verfügt überwiegend über eine Backsteinfassade und könnte zur Bildung einer klaren Raumkante entlang der zukünftigen Hauptachse dienen. Eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss könnte zu einer Belebung des Quartiers entlang der Hauptachse beitragen. Die oberen Geschosse ständen zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung.

### Zentralgebäude Hackstraße 31

Das 7-geschossige Betongebäude aus dem Jahr 1970 wurde bisher als Bürogebäude genutzt, steht jedoch seit einigen Jahren leer. Bei Erhaltung und Sanierung des Gebäudes könnten hier Büros oder Wohnungen entstehen.

### Tiefgarage und Bunker

Flächen innerhalb des Areals sind mit Bunkeranlagen und Tiefgaragen unterbaut. Soweit dies statisch möglich ist, könnten diese unterirdischen Anlagen überbaut und als Quartiersgaragen genutzt werden.

In den bisherigen Untersuchungen (Refina Projekt, 2008) wurden diese letztgenannten Gebäude durch Neubauten ersetzt. Allerdings werden in dem bislang präferierten Entwurf die Untergeschosse (Garagen und Bunker) aus Kostengründen erhalten und neu überbaut.

### **Erschließung** (siehe Anlage 5)

Das Plangebiet weist bisher keine interne öffentliche Erschließung auf.

Historisch führte die Heinrich-Baumann-Straße mitten durch das Quartier bis an den Kreisverkehr vor der Heilandskirche.

Die leicht gekrümmt geführte Verbindung war als öffentliche Erschließung Teil der Sickstraße.

Es bietet sich an, diese Verbindung als zentrale Erschließungsachse des Gebiets wiederaufzunehmen. Eine Aufweitung im mittleren Bereich des Quartiers schafft die

Grundlage für einen Quartiersplatz. Um eine Sichtbeziehung vom Quartiersplatz zum Kirchturm der Heilandskirche herzustellen, soll der Straßenraum zum Heilandsplatz geöffnet werden.

Auch die Metzstraße, heute im Bereich des Kreisverkehrs private Fläche, soll künftig in ganzer Länge wieder öffentlich nutzbar sein. Ob ein Anschluss für den Pkw-Verkehr an den Kreisverkehr sinnvoll ist, muss noch untersucht werden.

Eine Verbindung der Stöckachstraße auf der Fläche der heutigen Hauptzufahrt zwischen Gebäude Stöckachstraße 30 und 48 mündet im Bereich des zukünftigen zentralen Platzes auf die neue Hauptachse der verlängerten Heinrich-Baumann-Straße.

Wichtig ist auch eine möglichst direkte öffentliche Verbindung von dem neuen zentralen Platz zur U-Bahn-Haltestelle an der Hackstraße, unterhalb Gebäude Hackstraße 33. Wegen der stark ansteigenden Topografie dürfte dies nur als Wegebeziehung mit Treppen möglich sein.

Dieses gerade beschriebene System soll die öffentliche Mindesterschließung darstellen und nimmt etwa 16,5 % der Gesamtentwicklungsfläche in Anspruch.

Mit jeweils einer weiteren Verbindung von der zentralen Erschließungsachse zur Stöckachstraße und Hackstraße (oder oberer Bereich der Schwarzenbergstraße) wäre eine recht gleichmäßige Quartiersbildung und gute Mindesterschließung gegeben; insgesamt würden dann etwa 8 500 m<sup>2</sup> für Erschließung benötigt, rund 20 % der Gesamtfläche.

Mögliche Tiefgarageneinfahrten, jeweils in den Einfahrtsbereichen, schaffen eine Verkehrsberuhigung im Quartier. Die bestehenden Tiefgaragen sowie Teile eines unterirdischen Bunkers könnten als Quartiersgaragen genutzt werden.

### **Nutzungen** (siehe Anlage 6)

Das Quartier soll sich durch eine gemischte Nutzung mit einem deutlichen Schwerpunkt auf die Wohnnutzung auszeichnen. So sollen 75 % bis 80 % der Gesamtfläche für Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Um eine soziale Durchmischung zu gewährleisten, sollte sowohl geförderter als auch frei finanziert Wohnraum entstehen. Verschiedene Wohnformen, wie z. B. Baugemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen o. ä. sollten im weiteren Verfahren geprüft werden.

Für die Art der baulichen Nutzung kommen für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) oder allgemeines Wohngebiet (WA) in Betracht. Es wird geprüft werden, ob die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) nach § 6a BauNVO möglich und zweckdienlich ist.

Bei einer GRZ von 0,4 und GFZ von 1,7 könnten somit 46 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche zusätzlich für Wohnungen im gesamten Quartier geschaffen werden. Dies ergibt je nach Wohnungsgröße ca. 370 bis 500 Wohnungen. Bei einer GFZ von 2,0 könnte eine Geschossfläche von 56 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnungen geschaffen werden. Somit könnten je nach Wohnungsgröße ca. 450 bis 600 Wohnungen neu entstehen.

Für Infrastruktur und Gewerbe sollen ca. 15 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche zur Verfügung stehen. Dies ergibt ca. 20 % bis 25 % der Gesamtgeschossfläche. Diese Nutzungen könnten sich auf das Gebäude Stöckachstraße 48 und entlang der Hauptachse sowie rund um den zukünftigen Quartiersplatz konzentrieren. Hier soll durch eine vielseitig genutzte Erdgeschosszone das Quartier belebt werden. Nutzungen, wie Gastronomie, Einzelhandel und soziale Einrichtungen, können sich gegenseitig ergänzen und das Quartier mit der erforderlichen Nahversorgung und Infrastruktur ausstatten.

Der Bedarf an Kindertageseinrichtungen, eines Stadtteilzentrums und sonstigen sozialen Einrichtungen muss im Laufe des weiteren Verfahrens ermittelt und berücksichtigt werden.

Ein Bedarf für einen großflächigen Einzelhandel sowie eine Hotelnutzung wird in dem Quartier nicht gesehen.

### **Städtebauliche Dichte der Umgebung** (siehe Anlage 7)

Die Umgebung des Areals ist gekennzeichnet durch eine überwiegend geschlossene Bauweise mit in der Regel 4 bis 5 Geschossen. In den umgebenden Quartieren gilt überwiegend die Baustaffel 3 und somit eine mögliche Bebauung (vergleichbar GRZ) von 40 % des Grundstücks (GRZ 0,4), eine Traufhöhe von 12 m bei 3 Geschossen. Eine hieraus errechnete planungsrechtlich zulässige GFZ von 1,2 spiegelt jedoch nicht die aktuell vorhandene GFZ der umliegenden Quartiere wieder. Die beträgt in den Baublöcken zwischen der Neckar- und der Stöckachstraße in der Regel zwischen 1,7 und 2,2. Auch entlang der Hackstraße liegt die städtebauliche Dichte der Baublöcke in der Regel zwischen 1,7 und 2,2. Eine Ausnahme mit einer höheren Dichte von bis zu 2,8 findet sich in einem Baublock zwischen der Heinrich-Baumann-Straße und der Rieckestraße sowie auf dem Gelände des Karl-Olga-Krankenhauses. Zwei Bereiche mit einer geringeren Dichte von ca. 1,2 befinden sich östlich der Sedanstraße und östlich der Berger Schule.

### **Städtebauliche Dichte Neubebauung EnBW Areal** (siehe Anlage 8)

Da sich das zukünftige Stadtquartier in die umgebende Stadtstruktur einfügen sollte, wird für eine zukünftige Bebauung eine Geschosszahl von 4 bis 5 Geschosse als städtebaulich verträglich erachtet. Für eine mögliche Neubebauung ergibt sich daher bei einer GRZ von 0,4 eine GFZ von 1,6 bis 2,0.

Dabei könnte eine gewisse Differenzierung im Quartier erfolgen. Die beiden Bestandsgebäude Stöckachstraße 48 (Sporthalle) und Stöckachstraße 30 erreichen bei entsprechender Grundstückszuordnung bereits eine GFZ = 2,0.

Gebäude im Blockinnenbereich sollten eher weniger dicht angelegt werden, als Bauten der Blockrandkanten. Auch die zur Hackstraße steigende Topografie lässt eine Differenzierung sinnvoll erscheinen.

GFZ-Werte zwischen 1,6 und 2,0 überschreiten die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO (GFZ max. 1,2) oder ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO (GFZ max. 1,2). Es wird geprüft werden, ob die Festsetzung eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO möglich und zweckdienlich ist.

## **7. Umweltbelange**

Soweit die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB dies ergibt, kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist jedoch vorzunehmen. Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im weiteren Verfahrensforgang ermittelt, bewertet und in die Abwägung gestellt.

Aufgrund der Bestandssituation (durch Wege, Parkplätze und Gebäude versiegelte Flächen) und der beabsichtigten Neuplanung sind keine Veränderungen in der Bilanz nach dem Bodenschutzkonzept (BOKS) der Landeshauptstadt Stuttgart zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich einige Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Auf dem derzeitigen Areal der EnBW ist nur ein Baumstandort, mittig im Areal, bekannt. Für entfallende, geschützte Bäume sind qualifizierte Ersatzpflanzungen an geeigneter Stelle herzustellen.

Auf dem Betriebsgelände der EnBW befinden sich entsorgungsrelevante Altlastenflächen (ISAS 3985, 5009). Zudem befindet sich auf dem Betriebsgelände der EnBW, auf den Grundstücken entlang der Hackstraße, der Stöckachstraße und der Schwarzenbergstraße, auf der Metzstraße und auf Teilen des Heilandsplatzes eine Altlastenverdachtsfläche (ISAS 839). Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück Flst. 1213/1 eine Altlastenverdachtsfläche (ISAS 757).

## **8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)**

Die Inhalte des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) gemäß Gemeinderatsdrucksache GRDRs 894/2010 werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

## **9. Soziale Infrastruktur**

Die aus der geplanten Wohnnutzung resultierenden Bedarfe an öffentlichen Spielflächen (der Bedarfswert bezieht sich auf den Spielflächenleitplan der Stadt Stuttgart) sowie an Kindertageseinrichtungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und entsprechend berücksichtigt. Darüber hinaus werden die Ergebnisse der Entbehrliehkeitsprüfung (GRDRs. 23/2014) ebenso in Betracht bezogen.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maß an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 15. September 2017

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor