

Stuttgart, 03.05.2022

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Hackstraße 73 – 77 (Stgt 320)
im Stadtbezirk Stuttgart-Ost
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Bezirksbeirat Ost	Einbringung Beratung	öffentlich öffentlich	17.05.2022 18.05.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	24.05.2022

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Hackstraße 73 - 77 (Stgt 320) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 14. April 2022.

Begründung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Stuttgart 29 - Teilbereich Stöckach und im Geltungsbereich der OBS 1935. Die OBS setzt für das Gebiet Baustaffel 5 (Wohngebiet) fest.

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat das Grundstück Hackstraße 77 im Rahmen des Sanierungsverfahrens im Jahr 2020 durch Vorkaufrecht erworben. Auf dem angrenzenden Grundstück Hackstraße 73/1 gibt es eine Vorplanung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit fünf Vollgeschossen. Die Abstandsflächen des geplanten Gebäudes fallen auf die städtische Fläche, weswegen die Umsetzung der Vorplanung nicht möglich ist. Das Grundstück Hackstraße 77 ist mit einer „Freihaltebaulast“ belastet. Diese Baulast auf Grundlage der Ortbausatzung für die Stadt Stuttgart (OBS 1935) sichert öffentlich-rechtlich, dass das Gebäude Hackstraße 77 als Vordergebäude zur Hackstraße zu beurteilen ist und daher eine größere Gebäudehöhe aufweist. Eine Baulastlöschung ist

erst möglich, wenn das geltende Planrecht der OBS 1935 aufgehoben wird und damit kein öffentliches Interesse an der Baulast mehr besteht. Die nach Baulastlöschung potentielle Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes zur Schließung der städtebaulich gewünschten Blockrandbebauung würde die Schaffung von dringend benötigtem stadteigenem Wohnraum ermöglichen.

Im Gebäude Hackstraße 77 sind aktuell freiberufliches Gewerbe und kulturelle Einrichtungen („Dein Theater“, „Tangoloff“) ansässig, wobei vor allem letztere überregionale Bedeutung haben. Die beabsichtigte planungsrechtliche Fassung des Gebäudes Hackstraße 77 in seinem Bestand dient der Sicherung dieser Einrichtungen, soll aber auch Aufstockungsmöglichkeiten bieten.

Mit den Eigentümern der Grundstücke Hackstraße 73/1 und 73 wurden positive Vorgespräche geführt, die zu einer Übereinkunft hinsichtlich der Art der Bebauung und der Zufahrt des Gebäudes Hackstraße 77 geführt haben. Die Eigentümer sind gesprächsbereit und kompromissbereit.

Für die Realisierung der Planungen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, da die bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne (Baulinienplan aus 1893 und Baustaffel 5 OBS 1935) diesen entgegenstehen.

Die Ziele des seit 2012 bestehenden Sanierungsgebiet Stuttgart 29 - Teilbereich Stöckach - sind unter anderem die Stärkung der Wohnnutzung, die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen, der Erhalt von Versorgungsfunktionen wie Dienstleistungen, wohnverträglichem Gewerbe sowie kulturellen Einrichtungen.

Der Bebauungsplan bereitet die Schaffung von neuer Wohninfrastruktur vor und entspricht damit den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches.

Die Ziele des Sanierungsgebietes können mit der Aufstellung des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ostheim im Stadtbezirk Stuttgart-Ost und hat eine Fläche von ca. 0,29 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Flächenbereich zwischen der Hackstraße und Ostendstraße.

Bezirksbeirat Ost

Das Projekt wurde am 28. April 2021 im Rahmen eines allgemeinen Berichtes zum Stand der Arbeiten im Sanierungsgebiet Stuttgart 29 – Teilbereich Stöckach im Bezirksbeirat Stuttgart-Ost vorgestellt (siehe Niederschrift über die Verhandlung Nr. 60, Top 1).

Das Projekt wurde wohlwollend zur Kenntnis genommen. Ausführlich wurde die Frage diskutiert, ob sich eine Ladennutzung im Erdgeschoss an diesem Ort halten könne. Auf welche Weise eine Ladennutzung möglich ist, soll im weiteren Verfahren geklärt werden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung:

Mit der Planung neuer Wohngebäude dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung und kann in einem Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben (siehe Anlage 1).

Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die voraussichtlichen Planungsauswirkungen auf diese Belange werden im weiteren Verfahren erhoben, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Die Planungsziele des Bebauungsplans können aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden, der für den Geltungsbereich eine „Wohnbaufläche“ (W) darstellt.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit soll frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke des aufzustellenden Bebauungsplans unterrichtet werden. Die Ziele und Zwecke der Planung werden für die Dauer eines Monats im Amt für Stadtplanung und Wohnen öffentlich ausgelegt (Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB). Im selben Zeitraum werden diese Unterlagen auch im Internet zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden anteilig zwischen der Stadt Stuttgart und dem privaten Eigentümer getragen. Eine entsprechende vertragliche Regelung wurde getroffen. Spätestens zum Auslegungsbeschluss wird ein weiterer städtebaulicher Vertrag nach den Grundsätzen des SIM geschlossen.

Der Stadt Stuttgart entstehen Kosten in Höhe von 15.000 €.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke vom 14. April 2022
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 14. April 2022
3. Luftbild
4. Ansicht Vorentwurf Bebauung
5. Mögliche Stellplätze/Baumstandorte Grundstück Hackstraße 77