

Stuttgart, 22.08.2023

## **Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Rümelin-/Rosensteinstraße (Stgt 324) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	19.09.2023
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	25.09.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	26.09.2023

### **Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Rümelin-/ Rosensteinstraße (Stgt 324) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 1. Juni 2023.

### **Kurzfassung der Begründung**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst ein Teil des Flurstücks 9311 (Rümelinstraße) sowie die Flurstücke 9318/5, 9318/6, 3918/18, 9318/32, 9318/33 mit einer Gesamtgröße von ca. 13.083,3 m<sup>2</sup>.

Der aufzustellende Bebauungsplan erstreckt sich räumlich über zwei Bauvorhaben, die von der Grundstückseigentümerin entwickelt werden sollen: Das Quartier "Rosenstein Mitte" und das Quartier "Rümelinstraße 32+38".

Das Bauvorhaben Rosenstein Mitte mit Wohnungen, Büroflächen, Micro-Apartments und Handelsnutzung befindet sich bereits in der Realisierung.

Für das Bauprojekt Rümelinstraße 32 + 38 (Flurstücke: 9318/5 und 9318/6) wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Der überarbeitete Siegerentwurf erfüllt in hohem Maße die Planungsvorgaben und die städtebaulichen Zielsetzungen in Anordnung, Höhe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper sowie in den Freiflächen.

Dieser Entwurf wird als planerische Konzeption dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Es entsteht ein innerstädtisches Wohnquartier mit Gewerbeflächen und einer Kindertageseinrichtung.

Die Aufnahme beider Quartiere in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine verfahrenserleichternde Wirkung. Dadurch kann die beabsichtigte Durchwegung zwischen Rümelin- und Rosensteinstraße entsprechend dem städtebaulichen Entwurf und den Vorgaben der Auslobung für den Wettbewerb "Rümelinstraße 32+38" sowie die geplanten baulichen Anschlüsse an die Nachbarbebauung (Rosenstein Mitte) zweckmäßig planungsrechtlich gesichert werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung geschaffen werden.

#### Geltendes Planungsrecht

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1997/2 "Rosenstein-/Rümelinstraße" von Februar 1997 und des Bebauungsplans 2001/17 "Rümelinstraße Nord" vom Dezember 2001.

Des Weiteren gilt der Bebauungsplan 2021/13 - Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Nord vom 23. Dezember 2021.

Die vorgesehene städtebauliche Neuordnung des Bauprojekts Rümelinstraße 32+38 kann derzeit nicht gemäß dem bestehenden Planungsrecht umgesetzt werden. Das Ziel des zukünftigen Bebauungsplanes besteht darin, das Planungsrecht entsprechend anzupassen. Hinsichtlich der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird auf Anlage 1 verwiesen.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB findet in diesem Fall keine Anwendung, da die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, die 20.000 Quadratmeter überschreitet.

#### Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Derzeit sind folgende umweltrelevante Aspekte bekannt, die bei der weiteren Bearbeitung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden müssen:

- Bestehende, auf das Plangebiet bzw. seiner Nachbarbereiche einwirkende Belastungen in Form von Verkehrslärm, anlagenbezogenem Lärm, sowie Nutzungskonflikte zwischen der Wohnnutzung und z. B. Veranstaltungen in den Räumlichkeiten des Internationalen Stadtteilzentrums Haus 49 bzw. der Nutzung des Kinder- und Jugendhauses (Schutzgut Mensch).
- Vorkommen von seltenen und gefährdeten sowie besonders und streng geschützten Arten (Schutzgut Pflanzen und Tiere) sind durch die Kartierung festzustellen.
- Stadtklimatische Belange (Schutzgut Klima und Luft).

### Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind in der Anlage 1 dargestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Weise, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer eines Monats im Amt für Stadtentwicklung und Wohnen öffentlich einzusehen sind. Parallel hierzu können die Ziele und Zwecke der Planung auch im Internet abgerufen werden. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin im Amt für Stadtentwicklung und Wohnen gegeben.

### Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Die Grundsätze des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) können nur auf das Projekt Rümelinstraße 32+38 (Flurstücke 9318/5, 9318/6) angewandt werden. Das bereits im Bau befindliche Neubauvorhaben „Rosenstein Mitte“ (Flurstücke 9318/18, 9318/32, 9318/33) wird auf Basis bestehenden Planrechts realisiert – das SIM findet hier somit keine Anwendung.

Zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Vorhabenträgerin der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 9318/6 und 9318/5 wird eine Vorvereinbarung abgeschlossen werden, in welcher sie sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, am SIM-Verfahren mitzuwirken und in diesem Rahmen u.a. geförderten Wohnraum (SIM-Säule 1) zu schaffen.

### **Klimarelevanz**

Es besteht Klimaschutzrelevanz; die Berechnung soll im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die durch die Planungsabsichten der Vorhabenträgerin für die Grundstücke an der Rümelinstraße 32+38 verursachten Kosten sollen aufgrund der gesetzlichen Grundlagen von § 11 BauGB anteilig refinanziert werden. Die anteilige Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten wurde in einer Vorvereinbarung zwischen der Vorhabenträgerin und der Landeshauptstadt Stuttgart geregelt.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

keine

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 Allgemeine Ziele und Zwecke vom 1. Juni 2023

Anlage 2 Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 1. Juni 2023

<Anlagen>