

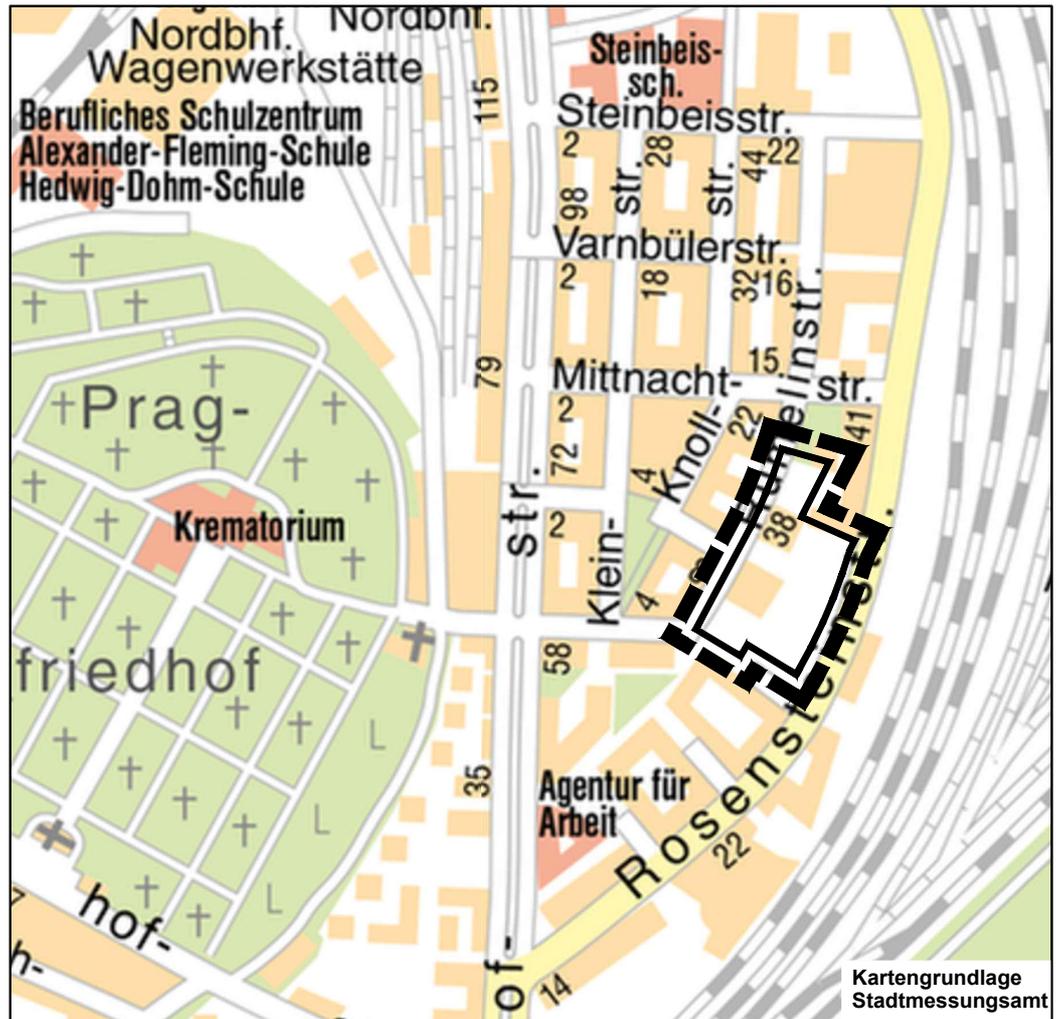
Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 1 zu GR Drs 923/2023

Rümelin-/ Rosensteinstraße (Stgt 324)

im Stadtbezirk
Stuttgart-Nord

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke

Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Nord und wird begrenzt durch die Rosensteinstraße im Osten, die Rümelinstraße im Westen, die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 9318/23 und 9318/8 im Norden sowie 9318/28 und 9322/8 im Süden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 9318/5, 9318/6, 3918/18, 9318/32, 9318/33 und ein Teil des Flurstücks 9311 (Rümelinstraße) mit einer Größe von ca. 13 083,3 m².

Bestand und Umgebung

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil von Stuttgart Nord im Stadtteil „Auf der Prag“ - zwischen der Rümelinstraße und der Rosensteinstraße. Im Norden und Süden grenzen gewerbliche Nutzungen an die Grundstücke an, u.a. der Kanalbetrieb Stuttgart. Zudem sind hier öffentliche Einrichtungen wie z.B. das Internationale Stadtteilzentrum Haus 49, das Begegnungsmöglichkeiten für alle Stadtteilbewohner/innen bietet, sowie das Kinder- und Jugendhaus Nord vorzufinden. Der Bereich westlich des Plangebiets ist von der kleinteiligeren Wohnbebauung des Eisenbahnerdörfles, das auch den städtebaulich-architektonischen Kern des Stadtteils darstellt, geprägt. Dahinter schließen sich die ausgedehnten Grünflächen des Pragfriedhofes an. Östlich der an das Plangebiet angrenzenden Rosensteinstraße befinden sich die derzeit noch bestehenden Gleisanlagen des Stuttgarter Haupt- und Abstellbahnhofes.

Das Eisenbahndörfle wurde ursprünglich für die Mitarbeiter der Post und Bahn errichtet. Die Arbeitersiedlung prägt das Gebiet durch elf Wohnblöcke, die dem Stil einer der für die Stuttgarter Gründerzeit typischen offenen Blockrandbebauung folgen. Hierbei handelt es sich um einzelne Geschosswohnungsbauten (im Schnitt 4 bis 5 Geschosse) in der jeweiligen baulichen Straßenflucht und jeweils getrennt durch einen Bauwich. Durch ihn sind die Innenhöfe zwar von der Straße aus zugänglich, der halböffentliche, eher private Charakter in den meist grünen Innenhöfen bleibt allerdings erhalten.

In südwestlicher Richtung, in direkter Nachbarschaft des Plangebiets, befinden sich an der Rosensteinstraße großformatige Gebäudestrukturen: Das Zeilengebäude des Studierendenwohnheims Rosensteinstraße mit 346 Zimmer in acht Geschossen und Ladenflächen im Erdgeschoss sowie die Agentur für Arbeit und das Jobcenter Stuttgart als Blockstrukturen mit jeweils sechs Geschossen.

In der direkten Umgebung existiert derzeit ein breitgefächertes Nutzungsspektrum mit u. a. Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Büros und einem privaten Bildungszentrum; daneben sind kleinere und größere Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen, die im Zusammenhang mit dem Bahnprojekt S21 stehen, vorzufinden sowie Brachflächen, die in den kommenden Jahren entwickelt werden sollen.

Das Plangebiet verfügt über eine enorm gute Lagegunst im Hinblick auf die Verkehrserschließung: Es liegt direkt an der Rosensteinstraße, die in beide Richtungen

einspurig verläuft und im Anschluss an die Nordbahnhofstraße über die Wolframstraße und die Friedhofstraße an das übergeordnete Verkehrsnetz – die Bundesstraßen B14 und B27 – angeschlossen ist.

Die Nordbahnhofstraße stellt eine Verbindung des Plangebiets mit dem Fahrrad über das Europaquartier in die Innenstadt her. Die Hauptradroute 61 der 2. Ordnung verläuft über den Kreuzungsbereich Heilbronner Straße / Wolframstraße.

Östlich der Bahn verläuft eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Stadtzentrum und Bad Cannstatt durch den Schlossgarten. Zukünftig entfällt die trennende Wirkung der Bahngleise und das Wegenetz wird direkt erreichbar.

Das Plangebiet ist mit den Stadtbahnhaltestellen „Milchhof“ und „Mittnachtstraße“ an das öffentliche Stadtbahnnetz angebunden. Diese liegen in ca. 300 m Entfernung, die Linie U12 verkehrt im 10-Minuten Takt und erreicht den Stuttgarter Hauptbahnhof in 3 bzw. 5 Minuten.

Zudem ist die neue S-Bahn Haltestelle „Mittnachtstraße“ im unmittelbaren Umfeld geplant. Da diese Haltestelle die Stammstrecke erweitert und damit von allen S-Bahnlinien angefahren wird, ist mit einer sehr guten Taktung zu rechnen.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans umfasst zwei Bauprojekte, die von der Grundstückseigentümerin entwickelt werden sollen: Das Quartier „Rosenstein Mitte“ sowie das Quartier „Rümelinstraße 32+38“.

Das entstehende gemischt genutzte Quartier „Rosenstein Mitte“ liegt im Osten und Süden des räumlichen Geltungsbereichs des zukünftigen Bebauungsplans. Auf einer Fläche von rund 6 700 m² entstehen in einem dreiteiligen Gebäudekomplex Mietwohnungen, Mikro-Apartments, Büroflächen, Einzelhandel sowie Gewerbenutzungen. Insgesamt entstehen 262 Wohnungen mit einer Bruttogrundfläche von ca. 11 200 m². Rund 8 500 m² sind für Büroflächen und ca. 1 900 m² für Einzelhandelsflächen (in den Erdgeschossen) vorgesehen. Der Gebäudekomplex wird 6-geschossig ausgeführt. Die baulichen Arbeiten für das Projekt begannen bereits Anfang 2021. Die Fertigstellung ist für Ende 2023 geplant.

Für das Quartier Rümelinstraße 32 + 38 wurde ein Realisierungswettbewerb von der Grundstückseigentümerin durchgeführt. Der Bebauungsvorschlag des 1. Preisträgers erfüllt in hohem Maße die Planungsvorgaben und die städtebaulichen Zielsetzungen in Anordnung, Höhe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper sowie in den Freiflächen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des überarbeiteten Siegerentwurfes und somit eine städtebauliche Neuordnung und Sicherung geschaffen werden.

Das Quartier „Rosenstein Mitte“, das voraussichtlich Ende 2023 fertig gestellt wird, wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um die beabsichtigte Durchwegung zwischen Rümelin- und Rosensteinstraße sowie die zwei vorgesehenen baulichen Anschlüsse zwischen den beiden Projekten baurechtlich zu sichern.

Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt die Fläche des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans als Wohnbaufläche und Gemische Baufläche dar.

Des Weiteren liegt das Planungsgebiet nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in einem Grünanierungsbereich. In diesen Gebieten soll die Grünausstattung durch möglichst viele - auch punktuelle - Maßnahmen wie z. B. Blockentkernung mit Hinterhofbegrünung, Fassaden-/Dachbegrünung, Anlage von Spielplätzen, Entsiegelungsmaßnahmen etc., verbessert werden. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan ist aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar.

Aktuell geltendes Planungsrecht

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1997/2 "Rosenstein-/Rümelinstraße" vom 6. Februar 1997 und des Bebauungsplans 2001/17 "Rümelinstraße Nord" vom 6. Dezember 2001. Da das Wettbewerbsergebnis auf der Grundlage des gegenwärtig gültigen Planungsrechts nicht realisiert werden kann, wird das Planungsrecht entsprechend angepasst.

Des Weiteren gilt der Bebauungsplan 2021/13 - Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Nord vom 23. Dezember 2021. Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros sind hier nicht zulässig.

Weitere Planungen

Das Plangebiet liegt in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002). Die damit zusammenhängenden baulichen Restriktionen bezüglich eventuell geplanter Eingriffe in den Untergrund sind der Schutzgebietsverordnung zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung (Zone 2).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart (Fortschreibung 2008) sieht für das Plangebiet keinen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) vor. Aufgrund dessen ist im Plangebiet keine Ansiedlung von großflächigem zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen. In ca. 250 m Entfernung befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Nordbahnhofstraße (Nahversorgungsstandort), der sich linear entlang der Nordbahnhofstraße von der Eckartstraße bis zur Steinbeisstraße erstreckt.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) hat am 6. August 2020 eine Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart gem. § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO BW beschlossen. Um die Wohnraumschaffung nachhaltig und intensiv zu fördern, wurde auf der Grundlage des § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO stadtweit die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen eingeschränkt. Die Reduzierung der Stellplatzpflicht orientiert sich an den beiden Kriterien Anbindung des Grundstücks an den ÖPNV und

Wohnnutzung im Rahmen des sozialen Mietwohnungsbaus. Im günstigsten Fall ist bei sehr guter ÖPNV-Anbindung (d. h. bei Erreichen der maximalen Punktzahl von 12 Punkten auf Grundlage der in der VwV Stellplätze definierten Kriterien) eine Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze auf 30 % möglich.

Zum anderen soll im sozialen Mietwohnungsbau ein Reduzierungsfaktor um weitere 30% in Anrechnung gebracht werden, sodass bei Projekten des öffentlich geförderten Sozialmietwohnungsbaus mit optimaler ÖPNV-Anbindung keine Verpflichtung zum Nachweis von Kraftfahrzeugstellplätzen mehr besteht.

Planerische Konzeption des Quartiers Rümelinstraße 32+38

Der Siegerentwurf und Stadtplaner des im Oktober 2022 abgeschlossenen offenen Realisierungswettbewerbs für die Rümelinstraße 32+38 bildet die Grundlage für die planerische Konzeption des darauf aufbauenden Bebauungsplans für den nordwestlichen Teil des Plangebiets.

Der Siegerentwurf hat einen hohen Wert auf die Einbindung der Neubebauung sowohl in das bestehende, historische als auch in das neu geplante - in Realisierung befindliche – Umfeld (Rosenstein Mitte) gelegt.

Der Entwurf greift die städtebauliche Körnung des Eisenbahnerdörfles auf, indem er Gebäude vor- und zurücksetzt und eine differenzierte Höhenentwicklung schafft. Dadurch entsteht ein angemessener Übergang zwischen den sehr unterschiedlichen Strukturen. Auf diese Weise wird das Ensemble respektiert und interpretiert.

Die angrenzenden Baustrukturen dienen als Maßstab für die städtebauliche Dichte und Körnung. Durch die Gliederung der Bebauung entstehen drei Innenhöfe, die aufgrund des Verzichts auf eine Tiefgarage mit großkronigen Bäumen bepflanzt werden können. Die geplante Fußwegeverbindung hat nicht nur die Funktion, die fußläufige Quartiersvernetzung im Rahmen eines quartierübergreifenden städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen, sondern stellt auch eine durchgängige Zugänglichkeit zu den öffentlichen Spielflächen des Quartiers sicher.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist es beabsichtigt das Plangebiet als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festzusetzen. Es werden Regelungen zur Zulässigkeit und Einschränkung des Einzelhandels getroffen werden.

Bezüglich Art der baulichen Nutzung ist beabsichtigt, für einzelne Bereiche, wie für die Grundstücke Ecke Nordbahnhofstraße/ Rosensteinstraße, ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festzusetzen. Nach gegenwärtig rechtlicher Einschätzung sollte der Anteil an Wohnen 70 % der zulässigen Geschossfläche nicht überschreiten, um den Gebietscharakter dauerhaft wahren zu können. Welche Festsetzungen in den übrigen Bereichen vorgenommen werden, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Parkierung

Die erforderlichen Stellplätze für die Neubebauung werden in einer gemeinsamen Quartiersgarage im Rahmen des Rosenstein Mitte Projekts (Fertigstellung Ende 2023) untergebracht. Es soll eine gute Zugänglichkeit von der Rümelinstraße 32+38

zu den Stellplätzen gewährleistet werden und die Zufahrt zur Tiefgarage über die Rosensteinstraße erfolgen.

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. geförderter Wohnraum (SIM-Säule 1) zu schaffen.

Grünordnung

Um die klimatische Qualität aufzuwerten und den Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs gerecht zu werden, wird eine umfassende Begrünung angestrebt. Diese umfasst sowohl flache bzw. leicht geneigte Dächer und Fassaden als auch unbebaute Flächen. Darüber hinaus wird angestrebt, die Freiräume miteinander zu vernetzen, wobei ein möglichst großer Anteil an unversiegelten Flächen und nicht unterbauten Bereichen für Baumstandorte mit Erdanschluss gewährleistet werden soll.

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:

Stadtklima

Das Wettbewerbsgrundstück liegt im Stuttgarter Talkessel und wird entsprechend den Planungshinweisen des Klimaatlas der Region Stuttgart (2008) in einem schmalen Streifen entlang der Rümelinstraße als Stadt-Klimatop und sonst als Industrie-Klimatop ausgewiesen. Klimarelevante Größen (Temperatur, Feuchte und Wind) werden deutlich bis erheblich beeinflusst.

Die klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung wird als von untergeordneter Bedeutung eingestuft. In der Nachbarschaft befindet sich der als Grünanlagen-Klimatop bezeichnete Pragfriedhof. Dieser stellt eine klimabedeutsame Fläche dar, die der vorhandenen thermischen Belastung entgegenwirkt und einen Beitrag zur nächtlichen Frisch- und Kaltluftproduktion leistet. Es entstehen flächenhafte Kaltluftabflüsse, die durch die Topographie begünstigt werden.

Um den Anforderungen an das Stadtklima gerecht zu werden, sollten sich die geplanten Gebäude in ihrer Höhenentwicklung an den umliegenden Bauwerken orientieren und daher in ihrer Höhe begrenzt werden.

Luft und Lärm

Das Plangebiet liegt im Umfeld von stark immissionsbelasteten Straßenzügen und Gleisanlagen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV bzgl. Feinstaub und Stickstoffdioxid überschritten werden. Aufgrund des Verkehrslärms werden stellenweise Lärmschutzmaßnahmen (wie Schallschutzfenster, fensterunabhängige Lüftung) notwendig. Es wird eine lärmoptimierte Anordnung der Nutzungsbereiche angestrebt. Zudem ist die Verkehrslärmproblematik wie auch der Schutz vor weiteren möglichen Lärmquellen sowie bestehenden Nutzungskonflikten zwischen der Wohnnutzung und z.B. Veranstaltungen in den Räumlichkeiten des Internationalen Stadtteilzentrums Haus 49 (Mittnachtstraße 18) bzw. der Nutzung des Kinder- und Jugendhauses (Mittnachtstraße 20) zu berücksichtigen.

Grundwasser- und Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets gemäß der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen vom 11. Juni 2002. Bei geringen baulichen Tiefen sind keine Einschränkungen gemäß der Heilquellenschutzverordnung zu erwarten. Es ist jedoch erforderlich, die Auswirkungen von punktuellen oder flächigen Eingriffen in sensible Gesteinsschichten zu prüfen.

Altlasten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche, die als Verdachtsfläche kartiert ist. Das bedeutet, dass es sich um eine Fläche handelt, auf der schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen und Altstandorte vorhanden sind, bei denen der Verdacht auf eine Gefährdung von Schutzgütern wie Wasser, Boden und Mensch nicht ausgeräumt wurde.

Artenschutz/Baumbestand

In einer Baumbewertung (Stand Januar 2022) wurden die bestehenden Bäume auf den Grundstücken Rümelinstraße 32 + 38, dem angrenzenden Grundstück Mittnachtstraße 18 sowie die städtischen Bäume im Grünsteifen an der Rümelinstraße erfasst.

Die Baumermittlung ergab, dass die meisten Bäume leicht bis mittelstark geschädigt sind und ersetzt werden können. Da sich das Gebiet im Bereich der Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart befindet, ist diese bei der Neuplanung zu berücksichtigen.

Die erforderliche Kartierung sowie die detaillierte Darstellung der zu treffenden Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

Amt für Stadtplanung und Wohnen

Stuttgart, 1. Juni 2023

Thorsten Donn

Amtsleiter