

Stuttgart, 26.06.2024

## **Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Rosenstein-/Goppeltstraße (Stgt 170.2) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord - Fortführungsentscheidung**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	02.07.2024
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	08.07.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	09.07.2024

### **Beschlussantrag**

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Rosenstein-/Goppeltstraße (Stgt 170.2) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord mit den im Folgenden aufgeführten Vorgaben fort zu führen:

- 1) Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Beschluss (GRDrs 493/2005) zur Teilung des Verfahrens Stgt 170 vom 19. Juli 2005 um Teilbereiche der nördlich angrenzenden Flurstücke 9252/7 und 9314/5 erweitert. Maßgebend ist nunmehr der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 26. April 2024.
- 2) Das Bebauungsplanverfahren ist auf Grundlage der in der Begründung und in Anlage 3 dargestellten städtebaulichen Ziele weiterzuführen.

### **Begründung**

#### Sachstand und Erforderlichkeit:

Das ca. 2,65 ha große Plangebiet befindet sich in Stuttgart im Stadtbezirk Nord im Stadtteil "Auf der Prag" und wird durch die Goppeltstraße im Norden, die Rosensteinstraße im Osten und die Steinbeisstraße im Süden begrenzt. Die westliche Abgrenzung wird durch eine Fußwegeverbindung, welche den Schlierholzweg mit der Steinbeisstraße verbindet, definiert.

Das Plangebiet besitzt sowohl Bezüge zur denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung im Süden und Westen als auch zur Entwicklungsfläche Stuttgart Rosenstein im Osten.

Der Bezug des Plangebiets wird aufgrund der räumlichen Nähe zur Entwicklungsfläche Stuttgart Rosenstein zukünftig immer stärker werden. Ein wichtiges Element des Rahmenplans Stuttgart Rosenstein ist der „Freiraum-Loop“ – eine Grünverbindung, die vor allem zur Stärkung der Wegeverbindungen für Fußgänger zwischen dem Bestandsgebiet (Nordbahnhofviertel) und der Neuplanung beitragen soll. Da dieser „Freiraum-Loop“ künftig entlang der südlichen Abgrenzung des Plangebiets an der Steinbeisstraße verläuft, entsteht eine neue direkte fußläufige Verbindung zwischen Stuttgart Rosenstein im Osten und dem Nordbahnhofviertel im Westen. Städtische und infrastrukturelle Einrichtungen sind dadurch zukünftig vom Plangebiet ausgehend schnell erreichbar.

Spätestens durch den Wegfall der Gleisanlagen östlich der Rosensteinstraße gewinnt das Areal an dieser wichtigen Schnittstelle an Bedeutung. Heute verlaufen östlich der Rosensteinstraße zwar noch Gleisanlagen für den Fern- und S-Bahnverkehr. Bis auf die S-Bahngleise werden diese jedoch vollständig zurückgebaut, sobald der Bahnbetrieb im Bereich des Gleisbogens eingestellt ist und die erforderlichen rechtlichen Verfahren erfolgreich zum Abschluss gebracht worden sind. Somit bleiben nur noch zwei S-Bahngleise an der Rosensteinstraße erhalten. Diese können künftig durch z.B. ein Brückenbauwerk überwunden werden, über das man in den neuen Gleisbogenpark, die Entwicklungsfläche Stuttgart Rosenstein, den unteren Schloßgarten bis nach Stuttgart-Ost gelangt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren Stgt 170.2 soll auf die künftige Bedeutung des Areals reagiert und neues Planrecht geschaffen werden, insbesondere um die im Weiteren dargestellten städtebaulichen Ziele umsetzen zu können.

#### Stand des Bebauungsplanverfahrens:

Im Jahr 2003 wurde für einen größeren Geltungsbereich westlich der Rosensteinstraße und südlich der Goppeltstraße der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Stgt 170 gefasst. Flächen, die ausschließlich gewerblich genutzt wurden, sollten in eine zukünftige Wohnnutzung und teilweise gemischte Nutzung (Wohnen/nicht störendes Gewerbe) überführt werden.

Im Jahr 2005 wurde der Geltungsbereich in die Teilbereiche Stgt 170.1 und Stgt 170.2 geteilt (siehe Anlage 1), um das Verfahren für den südlichen Teilbereich mit der Verfahrensnummer Stgt 170.1 vordringlich zu Ende führen zu können.

Ziel des Bebauungsplans Rosenstein-/Rümelinstraße (Stgt 170.1) war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Lebensmitteldiscounters und einer Kindertagesstätte mit 15 Gruppen zu schaffen. Der Bebauungsplan Rosenstein-/Rümelinstraße (2006/9) wurde am 6. April 2006 als Satzung beschlossen und ist am 22. Juni 2006 als Satzung in Kraft getreten.

Für den Teilbereich Stgt 170.2 soll mit dieser Vorlage eine Entscheidung zur Fortführung des Verfahrens herbeigeführt werden. Mit der Aufnahme der nördlich gelegenen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich wird die Zielsetzung dokumentiert, diesen Bereich stadtgestalterisch und verkehrsplanerisch aufzuwerten.

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet eine Wohnfläche dar. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine Grünfläche Parkanlage mit Zweckbestimmung Parkanlage/Landschaftspark (Planung) dargestellt. Da der Bebauungsplan voraussichtlich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar sein wird, ist nach jetzigem Planungsstand eine Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich erforderlich.

#### Städtebauliche Ziele:

Für das Flurstück 9242/5 hat die Eigentümerin, EPPLEZWEI GmbH, in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) im Jahr 2022 einen Realisierungswettbewerb ausgelobt. Der Siegerentwurf sieht ein städtebauliches Konzept vor, das sich an die Typologie der Blockrandstrukturen in der Umgebung anlehnt (siehe Anlage 4). Vier differenzierte Einzelgebäude platzieren sich windmühlenartig an der Grundstücksgrenze um einen grünen Innenhof. Die Höhe der Gebäude variiert zwischen 18 m bis zu 23 m an einer städtebaulichen Akzentuierung an der Steinbeisstraße. Der Nutzungsmix besteht aus 70 % Wohnen und 30 % Gewerbe, das die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt. Für den geförderten Wohnungsbau sind gemäß Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) 30 % der für Wohnen neu geschaffenen Bruttogrundfläche vorgesehen. Der gewerbliche Anteil ist in einem „Lärmschutzriegel“ entlang der westlichen Grundstücksgrenze verortet. Dieser dient der Wohnbebauung als Schallschutz gegenüber dem Gewerbelärm, der von dem Speditions- und Logistikbetrieb im Westen ausgeht.

Nördlich angrenzend befinden sich die Wohngebäude Goppeltstraße 20 und 22 (Flurstücke 9249/5). EPPLEZWEI GmbH möchte diese erwerben und den Bestand unter Einhaltung der Vorgaben der Milieuschutzsatzung „Nordbahnhof-, Mittnacht- und Rosensteinstraße“ sanieren. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan soll der Bestand im Einklang mit der Milieuschutzsatzung gesichert werden.

Auf dem nördlichen Teil des städtischen Flurstücks 9242/13 befinden sich in dem zweigeschossigen Gebäude (Goppeltstraße 18) zwei Kindertageseinrichtungen. Aktuell erfolgte eine Verlängerung der Genehmigung der befristet genehmigten Kindertagesstätten um weitere 5 Jahre. Da die Kindertagesstätten mit dem bisherigen Planungsrecht nicht vereinbar sind, wurden sie bisher nur befristet genehmigt. Durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplans Rosenstein-/ Goppeltstraße sollen die Kitas dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden. Für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans ist angedacht, den Vorbereich der Kindertagesstätten neu zu ordnen und die Parkierungssituation übersichtlicher zu gestalten. Außerdem sollen zur Stärkung der im FNP entlang des Schlierholzweges dargestellten Grünfläche bzw. Parkanlage Baumpflanzungen entlang der nördlichen Grundstücksfläche des Flurstücks 9242/13 erfolgen.

Zur Verbesserung der Fuß- und Radwegebeziehungen beabsichtigt die Landeshauptstadt Stuttgart, eine neue Wegeverbindung zwischen Goppeltstraße und Steinbeisstraße zu schaffen. Diese soll zwischen der Kita Goppeltstraße und den Gebäuden Goppeltstraße 20 und 22 nach Süden verlaufen und dort an die Steinbeisstraße und Rümelinstraße anschließen. Die Wegeverbindung soll auch an das Quartier der Eigentümerin EPPLEZWEI GmbH anschließen und zu kurzen Wegen zwischen Kita, Neubebauung und weiterer Nachbarschaft beitragen. Ein an die Wegeverbindung anschließender Grünstreifen mit Baumpflanzungen verlängert die Baumpflanzungen der Rümelinstraße nach Norden und sorgt für eine Grünvernetzung im Quartier. Aufgrund der bestehenden Nutzung durch den Speditionsbetrieb soll die Wegeverbindung voraussichtlich in zwei Phasen realisiert werden; in einer ersten Phase nur im nördlichen Teil von der Goppeltstraße bis zum Anschluss an die künftige Quartiersbebauung auf dem Flurstück 9242/5.

## Geplante Festsetzungen

Für das Flurstück 9242/5 der EPPLEZWEI GmbH wird beabsichtigt, ein Mischgebiet auszuweisen. Hier ist ein Nutzungsmix bestehend aus 70 % Wohnen und 30 % Gewerbe das die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt, bei einer GRZ von ca. 0,6 und einer GFZ von ca. 3,0 vorgesehen.

Auf dem nördlichen Teil des städtischen Flurstücks 9242/13 ist zur Sicherung der beiden bestehenden Kitas die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen.

Der südliche Teil des städtischen Flurstücks 9242/13 sowie das südlich davon liegende Flurstück des Speditionsbetriebs sollen ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt werden. Über § 1 (10) BauNVO kann die Spedition im Bestand erhalten werden, da der Speditionsbetrieb insgesamt nur eine untergeordnete Fläche beansprucht. Bauliche Änderungen (Veränderung der äußeren Gestalt und des Inneren) und Erneuerungen (Neuerichtungen, z. B. im Brandfall) wären damit zulässig. Sollte der Speditionsbetrieb den Standort jemals aufgeben, wäre innerhalb einer großzügigen Baugrenze auch eine anderweitige Entwicklung wie z.B. Wohnen möglich. Der nördliche Hallenteil der Spedition befindet sich auf dem städtischen Flurstück 9242/13. Die zukünftigen Festsetzungen sollen möglichst flexibel ausgestaltet sein, so dass auch eine Nachnutzung, wie zum Beispiel die Errichtung einer Schulsporthalle für die benachbarte Rosensteinschule, ohne Neuanpassung des Planungsrechts möglich ist.

Die Flurstücke 9243/16, Teile von 9246, 9248, 9314/5, 9315 und 9252/7 und befinden sich als Straßenverkehrsflächen in städtischem Eigentum. Im Zuge der Entwicklung des Plangebiets und von Stuttgart Rosenstein wird auch eine Neugestaltung der Rosensteinstraße und Goppeltstraße angestrebt.

## **Weiteres Vorgehen bis zum Auslegungsbeschluss**

- Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB aufgrund aktualisierter Planziele
- Ausarbeitung/Ergänzung der erforderlichen Gutachten/Untersuchungen (Schallschutz, Luftschadstoffe, Artenschutz, etc.) Die Beauftragung des Schallschutzgutachtens und die Luftschadstoffuntersuchung sind möglich, wenn eine belastbare Vorhersage zu den Verkehrszahlen für diesen Bereich vorliegt
- Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit Entwurf des Umweltberichts
- Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens
- Ausarbeitung und Abschluss von städtebaulichen Verträgen

## **Klimarelevanz**

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungsbegünstigten haben sich zur anteiligen Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und der Kosten für die erforderlichen Gutachten in einer Vereinbarung mit der Landeshauptstadt verpflichtet.

Spätestens zum Auslegungsbeschluss wird je ein weiterer städtebaulicher Vertrag nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodell geschlossen.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

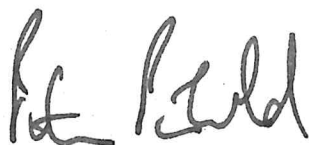
OB/82  
Referat WFB  
Referat SOS  
Referat JB  
Referat T

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine



Peter Pätzold  
Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Lageplan zur Teilung des Geltungsbereich GRDRs 493/2005
2. Lageplan mit Geltungsbereich vom 26. April 2024
3. Übersichtsplan mit Städtebaulichen Zielen vom 26. April 2024
4. Wettbewerbsergebnis (Stand Mai 2023)