

# Bebauungsplan

## Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten u. a. im Stadtteil Untertürkheim Nord Untertürkheim (Un 107)

### Allgemeine Ziele und Zwecke



## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

### **1. Erfordernis zur Planaufstellung**

Auslöser für die Aufstellung der Bebauungspläne Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten u. a. im Stadtteil Untertürkheim Nord (Un 107) und Süd (Un 108) sind zwei Bauanträge im Stadtbezirk Untertürkheim. Zum einen liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung für zwei Spielhallen auf dem Grundstück Augsburgsberger Straße 231 vor, zum anderen ein geplantes Bauvorhaben, das auf dem Grundstück Augsburgsberger Str. 528 einen großflächigen Lebensmittelmarkt und Stellplatzflächen vorsieht.

Die Aufstellung der Bebauungspläne ist zur Sicherung der vorhandenen Nutzungen in den Gewerbe- und Mischgebieten erforderlich und um die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart (GRDrs 222/2008) umzusetzen. Darüber hinaus soll auf der Grundlage einer neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Stuttgart die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, neu ausgerichtet und gesteuert werden. Ziele und Inhalte dieser Konzeptionen sollen in verbindliches Planungsrecht übergeführt werden, um künftig unerwünschte Entwicklungen zu verhindern. Im Hinblick auf die sich in der Erarbeitung befindlichen Vergnügungsstättenkonzeption ist davon auszugehen, dass im Plangebiet künftig keine Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten ausgewiesen werden. Spielhallen und Wettbüros werden somit künftig nicht zulässig sein.

Die Geltungsbereiche der künftigen Bebauungspläne liegen außerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes definierten zentralen Versorgungsbereiches „Untertürkheim-Ortszentrum“ (D-Zentrum mit örtlicher Bedeutung) sowie außerhalb des Sondergebietes an der Augsburgsberger Straße zwischen den Ortszentren von Unter- und Obertürkheim als Einzelstandort für Versorgungszentren und großflächigen Einzelhandel außerhalb der Ortszentren.

Es soll vermieden werden, dass die Flächen im Geltungsbereich der Plangebiete künftig als Einzelhandelsstandorte weiter ausgebaut und entwickelt werden. Neben der Sicherung gewerblicher Flächen wird das stadtentwicklungspolitische Ziel verfolgt, den existierenden zentralen Versorgungsbereich in Untertürkheim zu schützen und zu stärken und unerwünschte Nutzungen zu verhindern. Zudem ist die wohnungsprägende Nutzung in den MI-Gebieten zu stärken.

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

#### **2.1 Geltungsbereich Un 107**

##### Flächennutzungsplan (FNP)

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans für die Bereiche I und II Gewerbliche Baufläche, für den Bereich III Gemischte Baufläche, teilweise Wohnbaufläche dar. Im Bereich II

sind „Hinweise auf Flächen / Bereiche mit begründetem Verdacht auf erhebliche Bodenverunreinigungen“ eingetragen.

### Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Im Blick (1965/053) setzt für den Bereich I Gewerbegebiet fest. Für den Bereich II wird durch den Bebauungsplan Augsburgener Straße / Dietbachstraße (B 14) (2004/010) überwiegend Gewerbegebiet, für einen kleineren Teil Mischgebiet festgesetzt. Für die vom Bereich III erfasste Fläche existiert ein Bebauungsplan aus 1940, der Baustaffel 3 festsetzt.

## **2.2 Geltungsbereich Un 108**

### Flächennutzungsplan (FNP)

Der aktuelle FNP stellt für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans im Wesentlichen Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (Großflächiger Einzelhandel) dar. Zur einfacheren Abgrenzung des Geltungsbereichs werden weitere Gebiete wie Flächen für den Gemeinbedarf, Ver- und Entsorgungsflächen (Kraftwerk), Flächen für Bahnanlagen, Grünflächen und Verkehrsflächen mit einbezogen.

Für den Bereich der Sonderbaufläche und für die südlich angrenzende Gewerbliche Baufläche sind „Hinweise auf Flächen / Bereiche mit begründetem Verdacht auf erhebliche Bodenverunreinigungen“ eingetragen. Dazwischen ist ein „Grünkorridor / Grünvernetzungen durch Siedlungsbereiche“ dargestellt; ebenso im Bereich der Inselstraße. Entlang der Sonderbaufläche ist die Trasse einer Hauptleitung für Wasser dargestellt. Der Ölhafen ist Teil eines Grünanierungsbereichs. Vermerkt ist die neue Linienführung „S 21“.

### Gebiete nach § 34 BauGB

Der Bebauungsplan „Augsburger Straße Obertürkheim“ (1925/058) hatte für das Gebiet südlich der Hafenbahnstraße „Industrie-Viertel“ festgesetzt, im nördlichen Bereich öffentliche Verkehrsfläche („Str. 4“). Das Areal war damals unbebaut. Der Baustaffelplan von 1935 hat dann für das weiterhin unbebaute Gebiet keine Festsetzungen getroffen. Demnach ist dieser Teil des Stadtgebiets im Sinne des § 1, Absatz 1, Satz 1 „Ortsbausatzung für die Stadt Stuttgart“ (OBS) nicht „für die Bebauung bestimmt“. Nachdem diese Flächen in späteren Jahren vollständig aufgesiedelt wurden, gilt heute § 34 BauGB.

Für das Gebiet des Ölhafens und für das Logistikzentrum I gibt es weder Bebauungspläne noch Festsetzungen im Baustaffelplan aus 1935. Bauanträge werden deshalb gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Festsetzungen aus einem Bebauungsplan von 1989 für die Grundstücke Bruckwiesenweg 24 - 30 (Flst. 3302/1, /4 und /5) wurden auf Grund einer Normenkontrollklage für nichtig erklärt. Hier gilt heute § 34 BauGB.

### Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Mettinger - Augsburgener - Strümpfelbacher Straße (1965/015) setzt südöstlich der Grunbacher Straße Mischgebiet fest. Angrenzend weist der Bebauungsplan Mettinger Straße (2006/035) zwischen Mettinger Straße und Augsburgener

ger Straße ebenfalls Mischgebiet und zwischen den Bahnanlagen und der Mettinger Straße Gewerbegebiet aus. Richtung Obertürkheim schließt sich der Bebauungsplan Augsburger Straße / Hafenbahnstraße (2001/008) an, der sonstiges Sondergebiet zur „Unterbringung von Einkaufszentren“ festsetzt.

Auf der anderen Seite der Bahnlinie Stuttgart-Ulm setzt der Bebauungsplan Hafenbahnstraße-Bruckwiesenweg, Teilabschnitt Otto-Konz-Brücken/Otto-Hirsch-Brücken (1983/001) zwei kleinere Gewerbegebiete fest. Richtung Untertürkheim folgt der Bebauungsplan Hafenbahnstraße-Bruckwiesenweg, Teilabschnitt Bruckwiesen (1989/059); dieser setzt Gewerbegebiete und Besondere Wohngebiete fest. Zur Abrundung des Geltungsbereichs ist der Bebauungsplan Hafenbahnstraße-Bruckwiesenweg, Teilabschnitt Bruckwiesen/Sport (1989/060) mit einbezogen; dieser setzt öffentliche Grünflächen (Sport) fest; hier ist kein Regelungsbedarf. Der Bebauungsplan Türkenstraße / Albert-Dulk-Straße (2004/012) setzt Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet fest. Für das Gebiet zwischen der Lindenschulstraße und der Inselstraße setzt der Baustaffelplan von 1935 Baustaffel 3 fest.

Teilflächen der beschriebenen Bebauungspläne enthalten darüber hinaus Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen etc. Um Geltungsbereiche umfassend abzugrenzen, werden zwischen einzelnen Bebauungsplänen liegende Bahnanlagen mit einbezogen. Eine Änderung des Planungsrechts ist für diese Flächen nicht beabsichtigt.

### **2.3 Geltungsbereiche Un 107 und Un 108**

Teile beider Geltungsbereiche liegen im planfestgestellten Abschnitt 1.6 a (Zuführung Ober- / Untertürkheim) des Bahnprojekts „Stuttgart 21“ (S 21). Für alle von S 21 tangierten Grundstücke gilt eine Veränderungssperre nach § 19 AEG. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Bahnprojekt durch die neuen Bebauungspläne nicht beeinträchtigt wird. Zumal hier nur eine Änderung / Konkretisierung von Arten der baulichen Nutzung vorgenommen wird.

Bisher gilt für den überwiegenden Teil der Plangebiete die Satzung „Vergnügungsstätten und andere im Stadtbezirk Untertürkheim“ (1989/012). Künftig sollen neue planungsrechtliche Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf der Grundlage einer neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption getroffen werden. Im Stadtbezirk Untertürkheim sind auf dieser Grundlage keine Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, vorgesehen. Die Zulässigkeit anderer Vergnügungsstätten soll im Rahmen der Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden. Vergnügungsstätten u. a. Spielhallen und Wettbüros sind somit in den Plangebieten künftig unzulässig.

### **3. Sondergebiet Augsburger Straße 460 und 500**

Als Teil einer gesamtstädtischen Konzeption und zur Bindung der Kaufkraftpotenziale der Stadt Stuttgart an das eigene Stadtgebiet hatte der Gemeinderat in den neunziger Jahren einzelne Standorte für Versorgungszentren und großflächigen Einzelhandel außerhalb der Ortszentren entwickelt. Dies erfolgte in einer Ausprägung, welche die Ortskerne der einzelnen Stadtteile sowie benachbarte Zentren nicht in unzumutbarer Weise schwächen würden. Belegt wurde dieser Strategieansatz durch Marktgutachten aus den Jahren 1996/1997 und 1998.

Zu den vorgenannten Einzelhandelsstandorten außerhalb der Zentren gehörte auch ein Areal zwischen der Augsburgener Straße und der Bahnlinie Stuttgart - Ulm als besonderer Versorgungsstandort für die Oberen Neckarvororte. Zu diesem Zweck wurde mit dem Bebauungsplan Augsburgener Straße/ Hafenbahnstraße (2001/008) ein Sondergebiet festgesetzt und hierin die Einzelhandelsfläche (Verkaufsfläche) begrenzt.

#### **4. Planerische Zielsetzungen / Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen sollen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne vorhandene Gewerbebetriebe planungsrechtlich gesichert und geeignete Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich des Einzelhandels und der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen werden.

Die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Stuttgart sollen in diesem Sinne umgesetzt werden. Dabei sind insbesondere zwei Aspekte von wesentlicher Bedeutung:

1. Schutz des festgelegten zentralen Versorgungsbereichs von Untertürkheim.
2. Sicherung der Gewerbegebiete, insbesondere für Handwerk und produzierendes Gewerbe sowie für Büro- und Verwaltungsgebäude und Sicherung der Mischgebiete zur Stärkung der Wohnnutzung.

Durch die nicht gewünschte Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungseinrichtungen u. Ä. in den Gewerbe- und Mischgebieten könnten die vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen beeinträchtigt werden. Dieses städtebauliche Ziel würde durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungseinrichtungen u. Ä. in den Gewerbe- und Mischgebieten beeinträchtigt. Je nach Nutzung und konkretem Standort bestünde die Gefahr von „Trading-Down-Effekten“, die die gewünschte städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung des Standortes zusätzlich behindern.

Die aufzustellenden Bebauungspläne sollen auch die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich regeln.

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen ist von enormer Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Stadtteile und Stadtbezirke. Die beiden Plangebiete werden als nicht geeignete Standorte für die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben angesehen. Der Schutz des bereits existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereichs „Untertürkheim-Ortsmitte“ sowie das Sondergebiet ist erklärtes Ziel des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Im weiteren Verfahren ist zu klären, welche Nutzungen – z. B. nicht zentrenrelevanter Einzelhandel – in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne im Einzelnen zulässig sein sollen, um den zentralen Versorgungsbereich Untertürkheims zu schützen und weiter zu entwickeln.

Neben dem Einzelhandel soll auch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten neu geregelt werden. Das geltende Planungsrecht und die Gebiete, in denen § 34 BauGB gilt, ermöglichen es derzeit nicht, die Ansiedlung dieser Nutzungen, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, zu steuern. Im Hinblick auf die sich in der Erarbeitung befindliche Vergnügungsstättenkonzeption ist davon auszugehen, dass im ge-

samten Plangebiet künftig keine Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten ausgewiesen werden. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, sind demnach in den Plangebieten künftig unzulässig.

## **5. Umweltbelange**

Mit den aufzustellenden Bebauungsplänen (Un 107 und Un 108) sollen überwiegend die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen geändert bzw. ergänzt werden. Die anderen Festsetzungen werden nicht verändert und haben weiterhin Gültigkeit. Für die Bereiche, für die Planungsrecht zur Art der baulichen Nutzung neu geschaffen wird, wird dies nicht zwingend zu einer größeren Flächenausnutzung führen, da mit dem Planungsrecht der Bestand „eingefangen“ werden soll.

Mit einer Beeinträchtigung der Umweltbelange durch die Aufstellung dieser Bebauungspläne wird daher nicht gerechnet. Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erarbeitet.

## **6. Flächenbilanz**

Die Größe des Geltungsbereichs Un 107 beträgt ca. 6,67 ha, davon entfallen  
auf den Bereich I ca. 1,62 ha,  
auf den Bereich II ca. 3,32 ha und  
auf den Bereich III ca. 1,73 ha.

Die Größe des Geltungsbereichs Un 108 beträgt ca. 46,90 ha.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 20. September 2011

*gez.*

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor