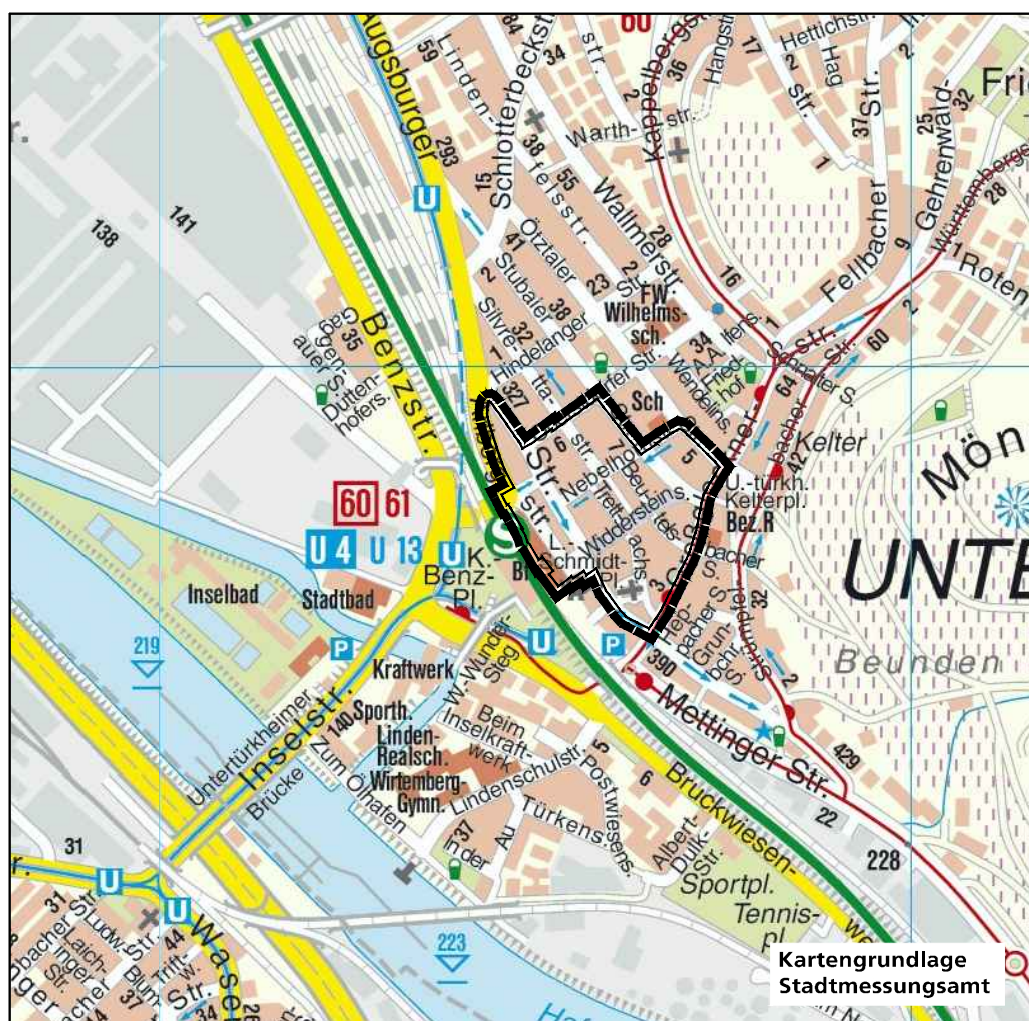


# Bebauungsplan

## Regelung von Vergnügungseinrichtungen im Ortszentrum von Untertürkheim

Untertürkheim Un104

### Allgemeine Ziele und Zwecke, Checkliste zur Umweltprüfung



## **1. Erfordernisse zur Planaufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Anzahl von Vergnügungseinrichtungen wie Spielhallen und Wettbüros im Ortszentrum Untertürkheims so zu begrenzen, dass die städtebaulichen Ziele der Ortsentwicklung, insbesondere die Eigenart der näheren Umgebung (Nahversorgungszentrum mit Einzelhandel und konsumnahen Dienstleistungen, Wohnnutzung), nicht beeinträchtigt werden.

Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen sowie der Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ Untertürkheim (1989/012) bieten keine ausreichende Möglichkeit und Rechtsgrundlage, die auftretende Entwicklung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten im Ortszentrum Untertürkheim hinreichend einzugrenzen.

Das im Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ Untertürkheim (1989/012) abgegrenzte „Zentrum“, in dem Vergnügungseinrichtungen der Kategorie B (u. a. Spielhallen) ausnahmsweise zulässig sind, ist flächenmäßig recht umfangreich ausgewiesen; die größte Ausdehnung beträgt hier etwa 370 m.

Künftig soll die Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen, insbesondere Spielhallen und Wettbüros neu geregelt werden. Derzeit wird eine gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption erarbeitet, die die künftigen Rahmenbedingungen und Zulässigkeitsbereiche definiert.

Die Grundstücke Arlbergstraße 30, 32/1, 38 und 40 (Bahnhofsgebäude und ehemaliges Postgebäude) werden in den Geltungsbereich mit einbezogen, da diese – ohne qualifiziertes Planungsrecht – bislang nach § 34 BauGB beurteilt werden und nicht unter die Bestimmungen der gültigen Vergnügungsstättensatzung fallen.

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

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für den Planbereich „Gemischte Baufläche / Zentrale Lage“ dar.

Im Geltungsbereich ist im Wesentlichen Baustaffel 4 (gemischtes Gebiet mit der Nutzungsergänzung Gebiet für Landwirtschaft und kleinere Gewerbebetriebe) gemäß der Ortsbausatzung von 1935 festgesetzt.

Für das Quartier zwischen Arlbergstraße und Augsburgener Straße nördlich der Bahnunterführung gilt überwiegend öffentliche Verkehrsfläche. Die Grundstücke Arlbergstraße 30 - 40 werden nach § 34 BauGB behandelt.

Der Geltungsbereich liegt bis auf wenige Grundstücke in der Erhaltungssatzung für Gebiete der Städtebaulichen Gesamtanlagen (Un 1 „Alt-Untertürkheim“ und Un 2 „Untertürkheim“) von 1988. Hier befinden sich mehrere Kulturdenkmale wie die Evangelische Dorfkirche St. Germanus, Trettachstraße 3 (§ 12 DSchG), sowie mehrere Kulturdenkmale nach § 2 DSchG, darunter das Bahnhofsgebäude Arlbergstraße 38 - 40.

Der Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ Untertürkheim (1989/012) gilt mit Ausnahme der Grundstücke Arlbergstraße 30 - 40 für den ganzen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und weist „Zentrum“ aus. Hier sind, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt, ausnahmsweise zulässig:

„Tanzlokale, Diskotheken, Wirtschafts- oder sonstige Räume für Veranstaltungen im Sinne des § 33 a GewO, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i GewO sowie Schank und Speisewirtschaften, in denen mehr als 5 Spielgeräte aufgestellt oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit im Sinne des § 33 d GewO veranstaltet werden, gleichgültig, ob in einem oder in verschiedenen Räumen.“

### **3. Planerische Zielsetzungen**

Die in den letzten Jahrzehnten eingeleitete städtebauliche Entwicklung des Ortszentrums Untertürkheim u. a. durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Untertürkheim 3 - Ortsmitte - soll auch in den kommenden Jahren fortgeführt, der Ortskern als Identität stiftendes Zentrum funktional gestärkt und profiliert werden. Ein städtebauliches Ziel ist es, in zentraler Lage von Untertürkheim zentrale Versorgungseinrichtungen sowie urbanes Wohnen entsprechend der historisch gewachsenen Struktur zu erhalten und auch künftig zu ermöglichen. Angestrebt wird eine entsprechende Nutzungsmischung aus Handel, Dienstleistungen und Wohnen, um die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten und zu verbessern.

Nachdem sich in den vergangenen Jahren mehrere Spielhallen im Ortszentrum von Untertürkheim (Bahnhof Untertürkheim sowie Bahnhofsumfeld) angesiedelt haben und eine steigende Tendenz von Anträgen dieser Nutzung zu beobachten ist, sollen Ansiedlungen, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich der Untertürkheimer Ortsmitte, verhindert werden.

Eine (drohende) Häufung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, führt - unmittelbar wie mittelbar - zu einer planerisch unerwünschten Verdrängung traditioneller Handels- und Dienstleistungsbetriebe im Ortszentrum, damit zu einem Verlust der Versorgungsfunktion und gefährdet somit den labilen Handelsstandort Untertürkheim. Einerseits wird dies hervorgerufen durch die von Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen ausgehenden „Trading-Down-Effekte“, andererseits durch die dadurch mögliche Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges.

Bis auf wenige Grundstücke liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in den Erhaltungssatzungen für städtebauliche Gesamtanlagen „Alt-Untertürkheim“ (Un 1) und „Untertürkheim“ (Un 2) und teilweise im Sanierungsgebiet Untertürkheim 3 - Ortsmitte - . Ziel der Satzung(en) ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Spielhallennutzungen u. Ä. beeinflussen durch ihre äußere Gestaltung (räumliche und visuelle Abschottung / Unterbrechung der Schau-fensterzone) bzw. überdimensionierte Werbeanlagen das zu erhaltende städtebauliche Erscheinungsbild.

Durch eine Neuregelung der Vergnügungseinrichtungen, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, sollen im Rahmen der neuen Vergnügungsstättenkonzeption Zentren schädigende Wirkungen von Spielhallen u. Ä. vermieden und einer Gefährdung des labilen Handelsstandortes künftig vorgebeugt werden, indem die Zulässigkeiten für diese Nutzungen deutlich beschränkt oder gänzlich ausgeschlossen werden.

Mit der vorgesehenen Nutzungsbeschränkung wird die gewollte nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

#### **4. Umweltbelange**

Beeinträchtigungen der Umweltbelange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten (siehe Anlage 1). Das vorhandene Planungsrecht wird bezüglich der Zulässigkeit einzelner Nutzungen geändert. Das Maß der Nutzung und damit der Anteil bebauter Fläche wird dadurch nicht verändert.

#### **5. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,3 ha.

Amt für Stadtplanung und Erneuerung  
Stuttgart, 7. April 2011

*gez.*

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor