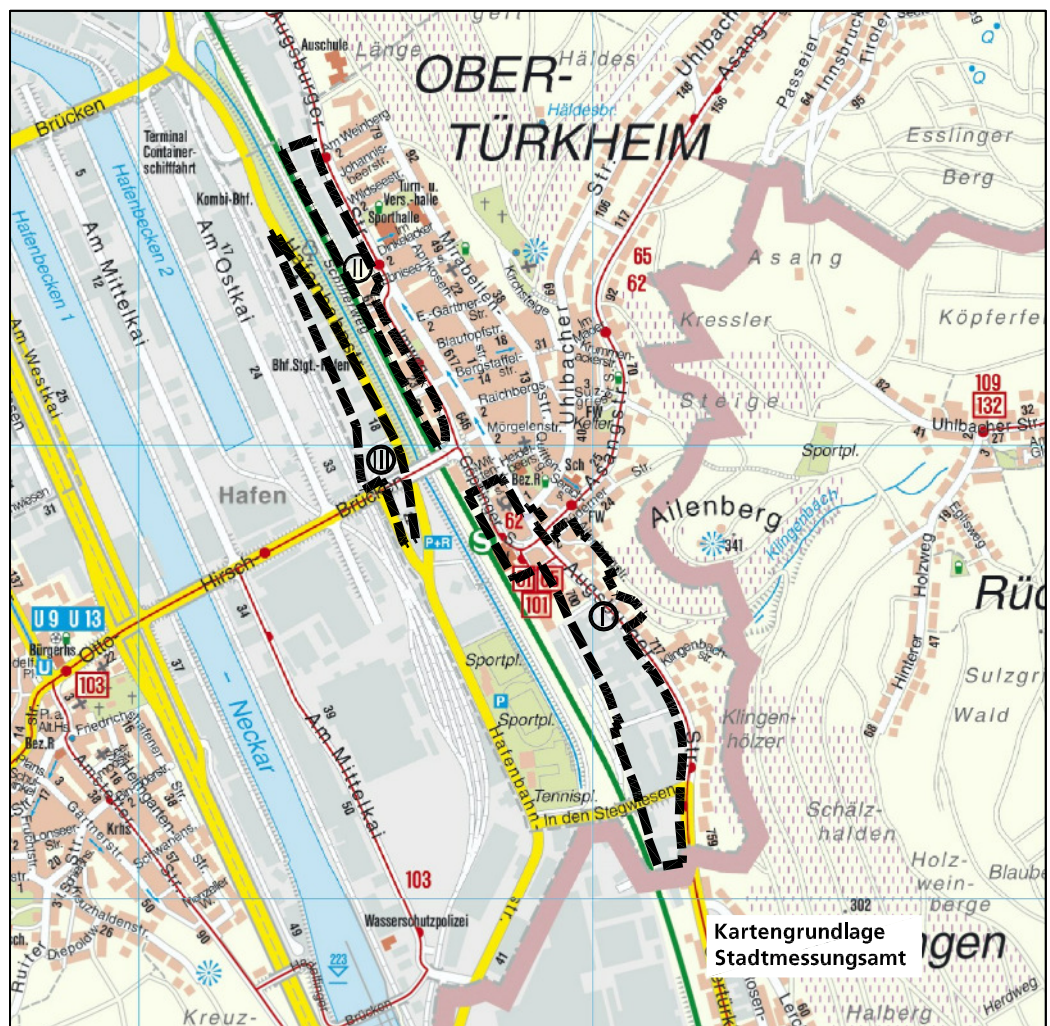


Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten u.a. im Stadtteil Obertürkheim (Ob 39)

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Erfordernis zur Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes Stuttgart (GRDRs 222/2008) umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus soll auf der Grundlage einer neuen gesamtstädtischen Vergnügungstättenkonzeption für die Stadt Stuttgart die Ansiedlung von Vergnügungstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, neu ausgerichtet und gesteuert werden. Ziele und Inhalte dieser Konzeption werden in verbindliches Planungsrecht übergeführt, um künftig unerwünschte Entwicklungen zu verhindern. Im Hinblick auf die sich in der Erarbeitung befindlichen Vergnügungstättenkonzeption ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig sein werden. Die Zulässigkeit anderer Vergnügungstätten soll im Rahmen des weiteren Verfahrens geregelt werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Bereiche I, II und III.

Der Planbereich I umfasst Teile des definierten zentralen Versorgungsbereiches Obertürkheim – Ortsmitte. Hier ist ein umfassendes Angebot an Einzelhandelsbetrieben vorhanden, welches erhalten und gestärkt werden soll.

Die Bereiche II und III liegen außerhalb des im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiches „Obertürkheim-Ortszentrum“ (D-Zentrum mit örtlicher Bedeutung). Es soll vermieden werden, dass die Flächen des Plangebietes künftig als Einzelhandelsstandorte weiter ausgebaut und entwickelt werden. Neben der Sicherung gewerblicher Flächen wird das stadtentwicklungspolitische Ziel verfolgt, den existierenden zentralen Versorgungsbereich in Obertürkheim zu schützen und zu stärken und unerwünschte Nutzungen zu verhindern.

Der Regelungsgehalt des Bebauungsplans soll sich auf Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bezüglich des Einzelhandels sowie der Vergnügungstätten in den GE- und MK-Gebieten und den Baustaffeln gemäß Ortsbausatzung Stuttgart (OBS) erstrecken und die Nutzungsmöglichkeiten über eine Feinsteuerung regeln. Die übrigen Festsetzungen der bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungspläne sowie der Baustaffeln etc. sollen weiterhin gelten.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für die im Geltungsbereich zu regelnden Flächen im Wesentlichen Gewerbliche bzw. Gemischte Baufläche, für einen kleinen Bereich nordöstlich der Augsburgers Straße Wohnbaufläche dar. Weite Teile des Plangebiets sind von einer 110-kV-Freileitung überspannt; eine entsprechende Darstellung ist im FNP enthalten.

Die Bebauungspläne Augsburgener Straße - Klingenbachstraße (1977/006) und Hafenbahnstraße - Bruckwiesenweg, Teilabschnitt Otto-Konz-Brücken/Otto-Hirsch-Brücken (1983/001) setzen Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Der Bebauungsplan Ortskern Obertürkheim, Teilabschnitt Augsburgener Straße - Bahnhofsvorplatz (1987/003) setzt Kerngebiet nach § 7 BauNVO fest. Entlang der Augsburgener Straße zwischen dem Haus am Weinberg und den Otto-Hirsch-Brücken weist die OBS von 1935 die Baustaffeln 3, 4 und 5 aus. Zwischen Augsburgener Straße 681 und 707 weist die OBS einen Streifen Baustaffel 3 aus; bergseits davon besteht kein Baurecht.

Teile des Plangebiets liegen im planfestgestellten Abschnitt 1.6 a (Zuführung Ober-/Untertürkheim) des Bahnprojekts „Stuttgart 21“ (S 21). Hiervon sind insbesondere die ortsseitigen Angrenzer der Bahnanlage zwischen Augsburgener Straße 560 und den Otto-Hirsch-Brücken betroffen. Hervorzuheben ist dabei das Flurstück 780, das als künftiger Rettungsplatz frei gehalten werden muss. Für alle von S 21 tangierten Grundstücke gilt eine Veränderungssperre nach § 19 AEG. Das Bahnprojekt wird jedoch durch den neuen Bebauungsplan - Änderung der Art der baulichen Nutzung - nicht eingeschränkt.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt bisher die Satzung „Vergnügungsstätten und andere im Stadtbezirk Obertürkheim“ (1989/011). Künftig sollen neue planungsrechtliche Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf der Grundlage einer neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption getroffen werden. Im Stadtbezirk Obertürkheim sind auf dieser Grundlage keine Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, vorgesehen, die Zulässigkeit anderer Vergnügungsstätten soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und geregelt werden.

3. Planerische Zielsetzungen / Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen sollen innerhalb des Geltungsbereichs 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 hier-nach umgesetzt und planungsrechtlich abgesichert werden. Dabei sind insbesondere zwei Aspekte von wesentlicher Bedeutung:

1. Schutz des festgelegten zentralen Versorgungsbereichs von Obertürkheim.
2. Sicherung von Gewerbe- und Mischgebieten, insbesondere für Handwerk und produzierendes Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgebäuden und Wohnen.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll Einzelhandelsbetriebe für die Bereiche II und III des Plangebietes grundsätzlich ausschließen, um Gewerbenutzungen aller Art, insbesondere für Handwerk und produzierendes Gewerbe, aber auch für Büronutzung und Verwaltung sowie Dienstleistungen, auf diesen Flächen zu ermöglichen und zu begünstigen. Dieses städtebauliche Ziel wird durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungseinrichtungen u. Ä. in den Gewerbegebieten beeinträchtigt. Je nach Nutzung und konkretem Standort besteht die Gefahr von „Trading-Down-Effekten“, die die gewünschte städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung des Standortes zusätzlich behindern.

Das Gebiet beidseitig der Bahnlinie Stuttgart - Ulm wird nicht als geeigneter Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben angesehen. Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen ist von enormer Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Stadtteile und Stadtbezirke. Der Schutz des bereits existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereichs „Obertürkheim-Ortsmitte“, der Bestandteil des Bereichs I ist, ist erklärtes Ziel des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Im weiteren Verfahren ist zu klären, welche Nutzungen im Bereich I zulässig sein sollen, um den zentralen Versorgungsbereich Obertürkheims zu schützen und weiter zu entwickeln.

Neben dem Einzelhandel sollen auch Vergnügungsstätten neu geregelt werden. Das geltende Planungsrecht ermöglicht 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 Plangebiet Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig sein werden.

Für den im Plangebiet, Bereich I, bereits vorhandenen Aldi Markt ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob über den Bestandsschutz hinausgehend Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden können.

Die weiteren Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne etc. bleiben von dem aufzustellenden Bebauungsplan unberührt.

4. Umweltbelange

Der aufzustellende Bebauungsplan (Ob 39) ändert bzw. ergänzt lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen. Die anderen Festsetzungen werden nicht verändert und haben weiterhin Gültigkeit. Eine Beeinträchtigung der Umweltbelange durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird daher nicht erwartet. Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erarbeitet.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche: ca. 31 ha

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 16. Mai 2011

gez.

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor