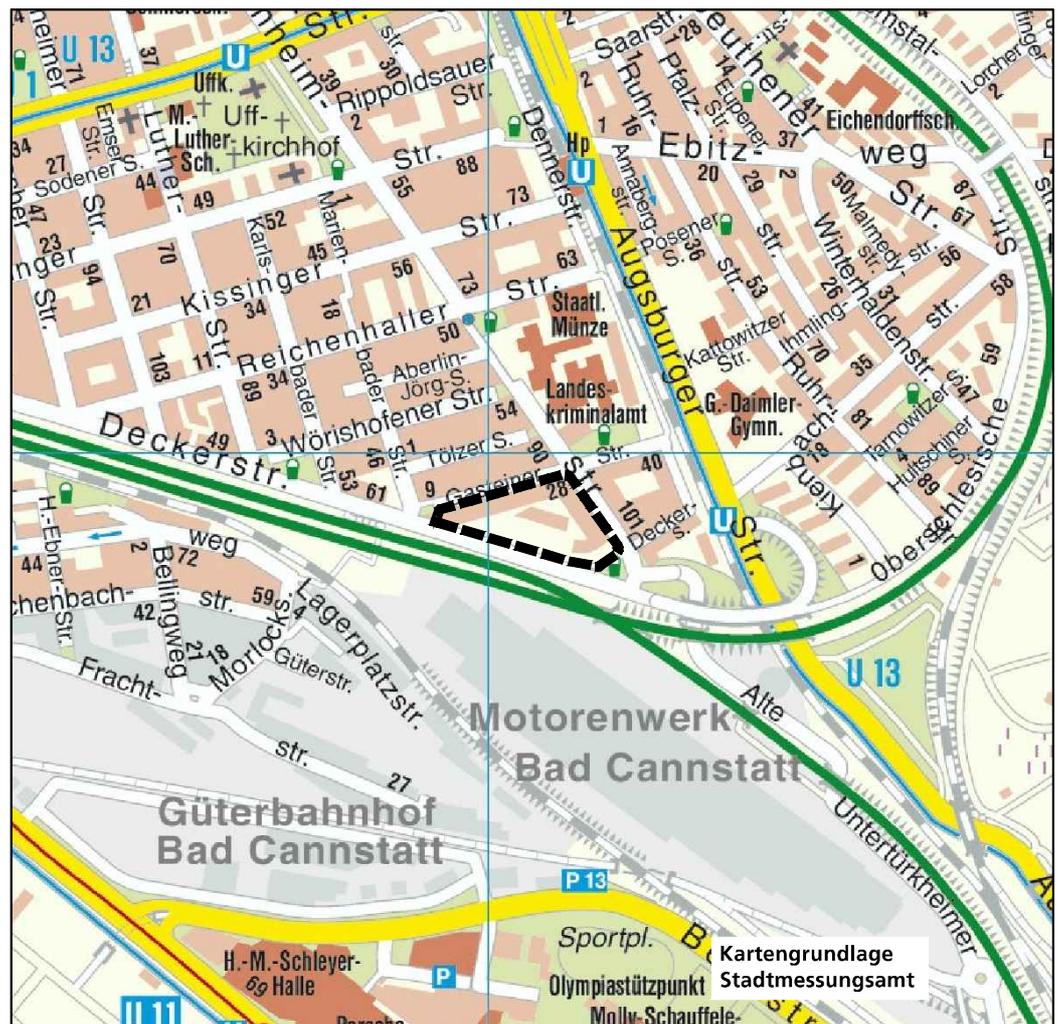


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Deckerstraße / Gasteiner Straße Bad Cannstatt Ca 298

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke

Bebauungsplan Deckerstraße / Gasteiner Straße
im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt (Ca 298)

Inhaltsübersicht

1. Erfordernis zur Änderung der bestehenden Bebauungspläne
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Planerische Zielsetzung
4. Umweltbelange

1. Erfordernis zur Änderung der bestehenden Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans besteht in Teilen Baustaffel 5 gemäß Stuttgarter Ortsbausatzung von 1935. Der übrige Teilbereich wird gemäß § 34 BauGB beurteilt. Einzelhandel ist hier uneingeschränkt zulässig.

Der bestehende Lebensmitteldiscounter wurde 1997 auf der Grundlage von § 34 (1) BauGB genehmigt. Seit Juni 2011 liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Drogeriemarktes mit etwa 650 m² Verkaufsfläche vor. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Stuttgart liegt dieser Standort deutlich außerhalb der in 2008 abgegrenzten Zentren in Bad Cannstatt. Durch Zulassen dieses Drogeriemarktes würde eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entstehen, die sich negativ nicht nur auf die beiden bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in Bad Cannstatt, B-Zentrum Altstadt (inkl. Cannstatter Carré) und E-Zentrum Wildunger Straße, sondern auch auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche in Untertürkheim D-Zentrum Untertürkheim und E-Zentrum Mäulen-/Biklenstraße auswirken würden. Üblicherweise werden durch einen Drogeriemarkt mit etwa 650 m² Verkaufsfläche je nach Anbieter etwa dreimal so viele Einwohner, wie durch den vorhandenen Lebensmitteldiscounter versorgt. Eine Ansiedlung des Drogeriemarktes an dieser Stelle widerspricht den planerischen Zielen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Stuttgart.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Deckerstraße / Gasteiner Straße (Ca 298) besteht die Möglichkeit, diesen Bauantrag zurückzustellen und im Bedarfsfall zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ (GRDRs 222/2008) umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern.

Darüber hinaus wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes das Ziel verbunden, die planerischen Inhalte des in Aufstellung befindlichen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes umzusetzen. Dieses sieht hier keine Zulässigkeit zugunsten von Vergnügungsstätten vor. Das geltende Planrecht reicht nicht aus, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Sinne einer geregelten städtebaulichen Entwicklung zu steuern. Nicht zuletzt sollen Bordelle und bordellähnliche Betriebe aufgrund der benachbarten Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt für Teile des Geltungsbereichs gemischte Baufläche dar, im Übrigen Wohnbaufläche.

Darüber hinaus gilt für Teile die Stuttgarter Ortsbausatzung von 1935 (Baustaffelplan), die hier Baustaffel 5 „Wohngebiet“ festsetzt.

Der Bebauungsplan für das Flurstück 3490 mit GE-Festsetzung wurde in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und ist deshalb nicht wirksam.

Im Plangebiet sind in Teilen gemäß dem Textbebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere (Ca 1989/6) Vergnügungsstätten der Kategorie B u. a. Spielhallen ausnahmsweise zulässig, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt.

Für das Flst. 3490 ist im Jahre 1988 im Zusammenhang mit dem Bau des Lebensmitteldiscounters ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden. Dieser besagt, dass den Nachbarn, vorzugsweise den Nutzern der angrenzenden Wohngebäude entlang der Gasteiner und Taubenheimstraße die Parkierungsflächen zur rechtsseitigen Nutzung angeboren wurden. In wie weit dieses Recht von den Nachbarn genutzt wird, soll im weiteren Verfahren geklärt werden.

3. Planerische Zielsetzungen

Die Ansiedlung von weiterer Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Deckerstraße / Gasteiner Straße (Ca 298) steht im Widerspruch zu den planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ (GRDrs 222/2008). Diese konzeptionellen Inhalte der Sicherung und Stärkung der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in Bad Cannstatt und Untertürkheim sollen planungsrechtlich abgesichert werden.

Darüber hinaus sollen die planerischen Inhalte des in Aufstellung befindlichen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes planungsrechtlich umgesetzt werden. Dieses sieht hier keine Zulässigkeit zugunsten von Vergnügungsstätten vor. Nicht zuletzt sollen aufgrund der benachbarten Wohnnutzung Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden.

Es ist vorgesehen, zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Gebiet keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zu ermöglichen und Vergnügungsstätten gänzlich auszuschließen.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt an der Deckerstraße soll nach Maßgabe des § 10 (1) BauNVO gesichert werden.

Entlang der Gasteiner und Taubenheimstraße sollen die Höchstgrenzen der baulichen Nutzung gemäß Baustaffel 5 bestehen bleiben.

Jedoch ist aufgrund der Eigenart des Plangebiets die Art der baulichen Nutzung dem Charakter des Mischgebiets anzupassen.

4. Umweltbelange

Der aufzustellende Bebauungsplan Deckerstraße / Gasteiner Straße (Ca 298) soll die vorhandene Nutzung sichern und die Möglichkeit einer Entwicklung aufzeigen. Eine Beeinträchtigung der Umweltbelange durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird daher nicht erwartet. Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erarbeitet.

Für den Bebauungsplan ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, da etwaige Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a (3) Satz 5 BauGB).

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 22. Juni 2011

gez.

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor