

Ausführliche Begründung

Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Städtebauliches Konzept
3. Begründung zum Bebauungsplan
4. Umweltbelange
5. Landesglückspielgesetz
6. Finanzielle Auswirkungen

1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der damalige Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates (UTA) hat am 12. November 2013 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stammheim (Sta 119) gefasst (GRDRs 904/2013), um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und vergleichbaren Nutzungen – insbesondere von Spielhallen und Wettbüros – entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter als bisher für den gesamten Stadtbezirk regeln zu können.

Geltungsbereich

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses umfasste das Plangebiet die gesamte Gemarkung des Stadtbezirkes Stammheim. Nach Klärung der städtebaulich und rechtlich erforderlichen Abgrenzung wurde der Geltungsbereich im Wesentlichen auf die besiedelten Gebiete reduziert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sta 119 umfasst auch Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden:

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Friedhofserweiterung Stammheim (Sta 112)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Gewerbegebiet Schwieberdinger Straße /Korntaler Straße (Sta 113)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Poppenweilerstraße/Stadtbahn-Endhaltestelle U 15 Asperger Straße (Stammheim Neue Mitte) (Sta 117.2)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Stammheim Mitte (Sta 120)

Bezüglich der Themen Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sollen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Sta 119 in die Bebauungsplanverfahren Sta 113, Sta 117.2 und Sta 120 übernommen werden.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne

In Bereichen, für die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gilt, entfaltet der vorliegende Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stammheim (Sta 119) keine Rechtswirkung, zumal in diesen Gebieten die Nutzungen i. S. d. Bebauungsplans ohnehin nicht zulässig sind. Eine Änderung der Zulässigkeit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erfolgt für folgende vorhabenbezogene Bebauungspläne nicht:

2007_006 Schwieberdinger Straße 238 Stammheim (Sta 110)

Bauanträge für Vergnügungsstätten und vergleichbare Nutzungen

Im Stadtbezirk Stammheim liegen derzeit keine Bauanträge und Veränderungssperren für Vergnügungsstätten und vergleichbare Nutzungen vor.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit vom 22. November bis 23. Dezember 2013 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Einsicht ausgelegt. Es wurden keine Bedenken oder Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht.

Gelegenheit zu einer Erörterung gab es am 4. Dezember 2013. Zum Erörterungstermin erschienen keine Bürger.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stammheim (Sta 119) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 13. Dezember 2016 vom UTA beschlossen und vom 30. Dezember 2016 bis zum 3. Februar 2017 durchgeführt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde ab dem 12. November 2013 durchgeführt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren zustimmend und enthielten keine Einwendungen mit Ausnahme der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums wurde angeregt zu prüfen, ob in den vorliegenden Bebauungsplan generelle Regelungen zum Einzelhandel aufgenommen werden können. Diese Anregung wurde geprüft, jedoch nicht berücksichtigt, da die Ziele der Raumordnung in Bezug auf Einzelhandel in gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt werden (z. B. Bebauungsplan Sta 113: Gewerbegebiet Schwieberdinger Straße/Korntaler Straße). Die Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 5 dargestellt.

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen waren zustimmend und enthielten keine Bedenken gegen die Bebauungsplaninhalte (siehe Anlage 6).

2. Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel angestrebt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Stadtbezirk Stammheim neu zu regeln. Als Grundlage dient das Gutachten Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart (GRDRs 670/2011), welches am 27. März 2012 vom UTA als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Diese Konzeption sieht vor, Vergnügungsstätten in allen Baugebieten, die eine Zulässigkeit ermöglichen, auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart (GRDRs 222/2008) Zulässigkeitsbereiche, insbesondere für Spielhallen und Wettbüros, zu definieren. Im Stadtbezirk Stammheim befindet sich nur ein D-Zentrum (Stammheim-Ortsmitte); deshalb sollen künftig u. a. keine Spielhallen und Wettbüros mehr zugelassen werden.

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung mit Wohn-, Misch-, Dorf- und Gewerbegebieten entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen für den Stadtbezirk. Die Eigenart der Gebiete soll daher erhalten bleiben.

Es besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges und dadurch die Gefahr der Verdrängung der gebietsbestimmenden Nutzungen, wie z. B. Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetrieben und anderen dem Wohnen dienenden Einrichtungen. Generell sind Beeinträchtigungen und Nutzungsunverträglichkeiten mit den hohen Wohnanteilen zu erwarten. Weitere Nutzungskonflikte ergeben sich im unmittelbaren Kontext mit öffentlichen, sozialen oder kulturellen Einrichtungen.

Um eine Niveauabsenkung der Gebiete, den sogenannten „Trading-down-Effekt“, zu verhindern, sollen Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und auch Wettbüros, die keinen Vergnügungsstättencharakter aufweisen, also insbesondere reine Wettannahme- und Wettvermittlungsstellen, in allen Baugebieten des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes werden im Wesentlichen alle Regelungsinhalte der alten Vergnügungsstättensatzungen (1989/3 und 1989/4) abgedeckt.

Darüber hinaus werden entsprechende Regelungen zu Vergnügungsstätten, die keinen „Trading-down-Effekt“ erzeugen (z. B. Diskotheken, Tanzlokale) und im Regelfall als unkritisch einzustufen sind, getroffen. Auf Grundlage der Vergnügungsstättenkonzeption können Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungsunterarten in sogenannten „publikumsorientierten“ Gewerbegebieten und in Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche vorgenommen werden. Im Stadtbezirk Stammheim befinden sich keine Kerngebiete. Im publikumsorientierten Gewerbegebiet an der Schwieberdinger Straße sollen, in einem angemessenen Abstand zur anschließenden Wohnbebauung, Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs ausnahmsweise zugelassen werden (siehe Anlage 2b).

Regelungen der alten Vergnügungsstättensatzungen zu gastronomischen Einrichtungen, die zum öffentlichen Raum hin Getränke und Speisen zum Verzehr anbieten, werden nicht übernommen. Hier besteht kein weiterer Regelungsbedarf.

3. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan vom 30. September 2016/25. Februar 2020 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt; auf sie wird Bezug genommen (siehe Anlage 4). In der Begründung zum Bebauungsplan wurden redaktionelle Änderungen sowie in den Kapiteln 2.2.5 (Aktualisierung der laufenden Bebauungsplanverfahren) und 2.2.9 (Aktualisierung zum Sanierungsgebiet) klarstellende Ergänzungen vorgenommen.

4. Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sta 119 erstreckt sich über ein vorwiegend beplantes und bebautes Gebiet.

Der Bebauungsplan ergänzt bzw. ändert die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Bezug auf Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros, die keinen Vergnügungsstättencharakter aufweisen, und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nach § 9 Abs. 2 b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Zudem ersetzt er in seinem Gel-

tungsbereich die rechtsverbindlichen Textbebauungspläne 1989/3 „Vergnügungseinrichtungen und andere Stammheim“ und 1989/4 „Vergnügungseinrichtungen und andere Zuffenhausen“. Zusätzliche, über die vorhandenen Festsetzungen hinausgehende Baumöglichkeiten werden nicht ermöglicht.

Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Festsetzungen zur Einschränkung der genannten Nutzungen nicht berührt.

Umweltbericht

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht erörtert (siehe Anlage 4). Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden.

5. Landesglücksspielgesetz

Am 29. November 2012 ist das vom Landtag Baden-Württemberg beschlossene Landesglücksspielgesetz in Kraft getreten. Mit dem Landesglücksspielgesetz werden auch der Betrieb und die Einrichtung von Spielhallen restriktiv geregelt. So muss unter anderem der Abstand zwischen einzelnen Spielhallen 500 m betragen; neue Spielhallen müssen einen Mindestabstand von 500 m zu Kinder- und Jugendeinrichtungen einhalten. Sogenannte Mehrfachkonzessionen sind verboten.

Die Mindestabstände des Landesglücksspielgesetzes beziehen sich zum einen „lediglich“ auf Spielhallen und nicht auf die anderen Arten von Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnlichen Gewerbebetrieben, zum anderen sind die Regelungen von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf grundsätzlich aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass das Landesglücksspielgesetz, welches auch Wettannahmestellen regelt, keine städtebaulichen Ziele verfolgt, sondern Ziele des Gesetzes insbesondere die Verhinderung des Entstehens von Glücksspielsucht und Wettsucht und die Gewährleistung des Jugend- und Spielerschutzes sind.

Sollte im Streitfall ein Gericht die Auffassung vertreten, dass in Bezug auf die im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeitsregelungen zu Spielhallen in Verbindung mit den Regelungen im Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg ein Übermaß besteht, bekräftigt der Gemeinderat ausdrücklich, dass alle übrigen Regelungen des Bebauungsplans eine eigenständige planerische Bedeutung haben und der Bebauungsplan auch ohne die Festsetzungen zu Spielhallen beschlossen worden wäre.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat für die Landeshauptstadt Stuttgart keine finanziellen Auswirkungen. Er differenziert lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bzgl. bestimmter Nutzungsarten und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, über § 9 Abs. 2 b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Zudem ersetzt er in seinem Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Textbebauungspläne 1989/3 „Vergnügungseinrichtungen und andere Stammheim“ und 1989/4 „Vergnügungseinrichtungen und andere Zuffenhausen“. Der Bebauungsplan betrifft im Wesentlichen nur besiedelte Bereiche. Zusätzliche, über die vorhandenen Festsetzungen hinausgehende Baumöglichkeiten werden dadurch nicht ermöglicht, so dass hier kein Planungsvorteil zu erwarten ist und auch keine Aussagen bezüglich eventueller Kosten für Grunderwerb zu treffen sind.

Nachdem es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Textbebauungsplan handelt, der lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bezüglich bestimmter Nutzungsarten differenziert und für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete über

§ 9 Abs. 2 b BauGB Vergnügungsstätten ausschließt, sind beitragsrechtliche Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es wegen der Nutzungseinschränkungen zu Bodenpreisminderungen kommt. Entschädigungsansprüche (Planungsschäden) gem. § 42 BauGB sind nicht ausgeschlossen. Das diesbezügliche Risiko für die Landeshauptstadt Stuttgart wird aber als gering eingeschätzt, da Entschädigungsansprüche u. a. nur dann begründet sind, wenn eine zulässige Nutzung vor Ablauf von 7 Jahren aufgehoben oder geändert wird (§ 42 Abs. 2 BauGB) und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.