

Stuttgart, 21.09.2015

**Satzung über die Veränderungssperre Flurstück 4429, Wiener Straße 113 im Stadtbezirk Stuttgart-Feuerbach (Feu 262) gemäß §§ 14 (1) und 16 (1) BauGB**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	27.10.2015
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	29.10.2015

**Beschlußantrag:**

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB wird die Satzung über die Veränderungssperre für das Flurstück 4429, Wiener Straße 113 im Stadtbezirk Stuttgart-Feuerbach (Feu 262) beschlossen.

Der Satzungstext ist aus Anlage 1 ersichtlich. Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 12. Mai 2015.

**Begründung:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 17. Dezember 2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Feuerbach“ (Feu 260) beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan sollen zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption verbindliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros für den gesamten Stadtbezirk Feuerbach getroffen werden. Entsprechend dem Ergebnis der Konzeption ist vorgesehen, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Wettbüros in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des 2008 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten zu definieren.

Diese Zentren wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 für jeden Stadtteil gesondert abgegrenzt und klassifiziert.

Die zentralen Versorgungsbereiche der A-, B- und C-Zentren zeichnen sich durch

eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge aus. Sie haben somit die vergleichsweise besten Voraussetzungen, ohne wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen die Ansiedlung einer begrenzten Anzahl von Vergnügungsstätten und Wettbüros zu ermöglichen. Des Weiteren sollen Diskotheken, vergleichbare Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs ausnahmsweise in publikumsorientierten Gewerbelagen zulässig sein. Diskotheken und Tanzlokale sollen darüber hinaus auch in den (geeigneten) Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig sein.

Im Stadtbezirk Feuerbach befinden sich ein C- und ein E-Zentrum, keine A-, B- und D-Zentren. Vergnügungsstätten und ähnliche gewerbliche Einrichtungen (z. B. Wettannahmestellen) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe werden daher im gesamten Stadtbezirk mit Ausnahme der Regelungen im Zulässigkeitsbereich innerhalb des C-Zentrums Ortsmitte Feuerbach, in Teilbereichen des Gewerbegebietes Feuerbach-Ost und im Kerngebiet zwischen der Siemensstraße (B 295), Stresemannstraße und Maybachstraße ausgeschlossen.

Der Zulässigkeitsbereich innerhalb des C-Zentrums Feuerbach beschränkt sich auf die Stuttgarter Straße zwischen Feuerbacher-Tal-Straße und Bludenzer Straße. Im Zulässigkeitsbereich sollen Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken und Tanzlokale ausnahmsweise zugelassen werden. Spielhallen und Wettbüros sollen durch geschossweise Festsetzung nach § 1 Abs. 7 BauNVO (Ausschluss im Erdgeschoss) im Bebauungsplan geregelt werden. Abgeleitet aus den vorhandenen städtebaulichen Strukturen wurde zusätzlich eine verträgliche Abstandsregelung für Spielhallen und Wettbüros von 125 m definiert.

Wettbüros werden je nach Ausgestaltung nach der Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eingestuft. Da diese Betriebe - wie Vergnügungsstätten - städtebaulich schädliche Auswirkungen haben können, sollen auch für diese Betriebe Regelungen getroffen werden. Für Wettbüros, die als Gewerbebetriebe einzustufen sind, sollen die entsprechenden Regelungen wie bei Vergnügungsstätten gelten. Auf die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanentwurfs „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Feuerbach“ (Feu 260) wird verwiesen (siehe Anlage 3).

Seit 28. August 2014 liegt eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung und Teilung eines Ladengeschäfts im EG in eine Wettannahmestelle als Laden ohne Verweildauer auf dem Flurstück 4429, Wiener Straße 113 in Stuttgart-Feuerbach vor (Lageplan zur Bauvoranfrage siehe Anlage 4).

Entsprechend der vom UTA am 27. März 2012 beschlossenen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption befindet sich dieser Standort außerhalb des Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten und Wettbüros. Ein Umbau des genehmigten Ladenlokals zu einer Wettannahmestelle an der geplanten Stelle widerspricht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets.

Mit Entscheidung vom 27. Januar 2015 wurde daher die oben genannte Bauvoranfrage zum Umbau zu einer Wettannahmestelle für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 11. Dezember 2015 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Gegen die

Zurückstellung wurde vom Antragsteller kein Widerspruch eingelegt.

Da das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der Zurückstellung der Bauvoranfrage vom 28. August 2014 voraussichtlich nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden kann, ist zur Sicherung der Planungsziele des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 260)“ eine Veränderungssperre notwendig.

Das Bebauungsplanverfahren wird fortgeführt, als nächster Verfahrensschritt ist der Auslegungsbeschluss zu fassen.

### **Geltendes Planungsrecht:**

Im Bereich des betroffenen Grundstücks gilt die Ortsbausatzung von 1935, die für das vorliegende Flurstück Baustaffel 3 festsetzt. Darüber hinaus gilt die Satzung „Vergnügungseinrichtungen und andere Feuerbach“ (1989/5), in Kraft getreten am 5. Januar 1989. Danach befindet sich der Standort Wiener Straße 113 im Gebietstyp III Sicherung und Verbesserung der gemischten Nutzung, in dem Spielhallen ausgeschlossen sind.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Beteiligte Stellen**

OB/82

### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

### **Erledigte Anträge/Anfragen**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Satzung über eine Veränderungssperre
2. Lageplan zur Satzung über eine Veränderungssperre
3. Bebauungsplan "Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Feuerbach" (Feu 260) - Ziele und Zwecke der Planung vom 30.09.2013 (Auszug aus Aufstellungsbeschluss GRDs 1163/2013)
4. Lageplan zur Bauvoranfrage Nutzungsänderung und Teilung eines Ladengeschäfts im EG in eine Wettannahmestelle auf dem Flurstück 4429, Wiener Straße 113

**Satzung  
über die Veränderungssperre Flurstück 4429, Wiener Straße 113 im  
Stadtbezirk Stuttgart-Feuerbach (Feu 262) gemäß §§ 14 (1) und 16 (1) BauGB**

**§ 1**

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre.

**§ 2**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Flurstück 4429, Wiener Straße 113 im Stadtbezirk Stuttgart-Feuerbach. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 12. Mai 2015 dargestellt.

**§ 3**

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 2) dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

**§ 4**

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt (§ 14 (3) BauGB).

**§ 5**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Geltungsdauer richtet sich nach § 17 BauGB.