

Stuttgart, 08.03.2017

Satzung über die Veränderungssperre Flurstück 9408/2, Nordbahnhofstraße 109 (M 51) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord gemäß §§ 14 (1) und 16 (1) BauGB

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|---|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat | Vorberatung Beschlussfassung | nicht öffentlich öffentlich | 04.04.2017 06.04.2017 |

Beschlussantrag

Auf Grund der §§ 14 Abs.1 und 16 Abs. 1 BauGB wird die Satzung über die Veränderungssperre für das Flurstück 9408/2/Nordbahnhofstraße 109 im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (M 51) beschlossen.

Der Satzungstext ist aus Anlage 1 ersichtlich. Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 11. Januar 2017.

Begründung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 30. April 2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Nord“ (Stgt 265.4) beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan sollen zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption verbindliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros für den gesamten Stadtbezirk Stuttgart-Nord 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.

Daher sind lediglich in den A-, B- und C-Zentren Bereiche festgelegt worden, in denen Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik-, und Sexgewerbes und Wettbüros ausnahmsweise zulässig sind. In den übrigen Zentren (D und E) sowie im restlichen Stadtbezirk sind diese Vergnügungsstätten städtebaulich nicht verträglich und sollen daher ausgeschlossen werden.

Da sich im Stadtbezirk Stuttgart-Nord lediglich E-Zentren (Am Kochenhof, Helfferichstraße, Nordbahnhofstraße) befinden, sind gemäß der Vergnügungsstättenkonzeption im gesamten Stadtbezirk Stuttgart-Nord Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik-, und Sexgewerbes auszuschließen. Auch sonstige Vergnügungsstätten sollen im Plangebiet nicht zulässig sein. Auf die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanentwurfs „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Nord“ (Stgt 265.4) wird verwiesen (siehe Anlage 3).

Bordelle und bordellartige Betriebe werden nach der Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eingestuft. Gleiches gilt je nach Ausgestaltung auch für Wettbüros. 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.

Seit 11. Februar 2016, bzw. vollständig und bearbeitungsfähig seit 3. März 2016, liegt ein Bauantrag zur Umnutzung eines Gaststättennebenraums im Gebäude der Nordbahnhofstraße 109 in ein Wettbüro mit Kiosk vor (Lageplan zum Bauantrag siehe Anlage 4).

Entsprechend der vom UTA am 27. März 2012 beschlossenen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption befindet sich dieser Standort außerhalb der im Einzelhandelskonzept von 2008 abgegrenzten A-, B- und C-Zentren und damit außerhalb des Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten und Wettbüros. Eine Umnutzung des genehmigten Gaststättennebenraums in ein Wettbüro widerspricht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets.

Mit Entscheidung vom 2. Juni 2016 wurde daher der oben genannte Bauantrag zur Umnutzung in ein Wettbüro mit Kiosk für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 2. Juni 2017 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Gegen die Zurückstellung wurde vom Antragsteller kein Widerspruch eingelegt.

Da das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der Zurückstellung des bearbeitungsfähigen Bauantrags vom 3. März 2016 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 Stuttgart-Nord (Stgt 265.4)“ eine Veränderungssperre notwendig.

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

Geltendes Planungsrecht

Im Bereich des betroffenen Grundstücks gilt die „Änderung des Stadtbauplans im Gebiet der Ehmann-, Knoll-, Rümelin- und Steinbeisstraße“, rechtskräftig seit 31. März 1923 in Verbindung mit der rechtssicheren Baustaffel 5 der Ortsbausatzung von 1935. Dies entspricht einem Wohngebiet. Darüber hinaus gelten die Satzungen „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (1985/18), in Kraft getreten am 12. Dezember 1985 und „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet-Citybereich“ (2003/22), in Kraft getreten am 30. Oktober 2003. Danach befindet sich der Standort Nordbahnhofstraße 109 im Gebietstyp II Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung, d. h., in diesem Bereich ist keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Kategorie B gegeben. Wettbüros i. S. von Gewerbebetrieben sind von diesen Satzungen jedoch nicht erfasst.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

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 Stuttgart-Nord (Stgt 265.4) – Ziele und Zwecke der Planung (Auszug aus Aufstellungsbeschluss GRDrs 75/2013 vom 10. Januar 2013)
4. Lageplan zum Bauantrag Umnutzung von Gaststättennebenraum in ein Wettbüro mit Kiosk, Flurstück 9408/2

Satzung über die Veränderungssperre Flurstück 9408/2, Nordbahnhofstraße 109 (M 51) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord 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 9408/2, Nordbahnhofstraße 109 im Stadtbezirk Stuttgart-Nord. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 11. Januar 2017 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.