

Stuttgart, 27.06.2017

**Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen
im Stadtbezirk Obertürkheim (Ob 41)
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
ohne Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	18.07.2017 20.07.2017

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Obertürkheim (Ob 41) wird in der Fassung vom 1. Juni 2016 als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht vom 1. Juni 2016.

Der Geltungsbereich ist auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt.

Dieser Bebauungsplan ändert als Textbebauungsplan teilweise die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

Nr.	Name
1935/067	Stadtbauplanänderung im Gebiet der Augsburger Straße zwischen Ober- und Untertürkheim
1935/500	Baustaffelplan
1936/029	Feststellung eines Bauschemas bei Geb. Nr. 36 der Asangstraße
1936/083	Stadtbauplanänderung an der Aprikosenstraße
1937/005	Stadtbauplanänderung an der Augsburger Straße bei der Markungsgrenze gegen Esslingen
1937/024	Stadtbauplanänderung im Gebiet der Sulzgrieser Straße
1938/001	Stadtbauplanänderung im Gebiet der Mirabellenstraße im Dinkelacker, Augsburger Straße und der Markungsgrenze Untertürkheim
1938/007	Baustaffelplan Stadtteil Uhlbach

Nr.		Name
1939/053		Stadtbauplanänderung. und Erweiterung an der. Mirabellenstraße zwischen Geb. Nr. 72 u. F.W. Nr. 11
1940/009		Stadtbauplanänderung an der. Mörgelenstraße zwischen Quittenweg und Uhlbacher Straße
1964/107	Ob 25	im Gebiet zwischen Asangstraße, Serachstraße und Uhlbacher Straße (Schule)
1964/109	Uhl 7	Rieslingweg
1965/071	Ob 27	Rüderner Straße
1968/022	Uhl 10	Luise-Benger-Straße / Tiroler Straße
1970/061	Ob 28	Gestadacker
1973/002	Uhl 12	Markgräfler- Götzenbergstraße
1973/044	Uhl 15	Terlaner Straße - Asangstraße
1973/063	Uhl 16	Tiroler Straße - Kufsteiner Straße
1977/006	Ob 29	Augsburger Straße / Klingenbachstraße
1978/022	He 56	Hafenbahnstraße - Straße 89
1983/001	He 66 A	Hafenbahnstraße - Bruckwiesenweg
1983/017	He 66 B	Hafenbahnstraße - Bruckwiesenweg
1986/007	Uhl 13	Götzenbergstraße- Trollingerstraße
1987/003	Ob 30 A	Ortskern Obertürkheim Teilabschnitt Augsburger Straße - Bahnhofsvorplatz
1991/007		Umstellung auf BNVO 1990
1992/023	Uhl 18/1	Uhlbacher Platz, Teilabschnitt 1
1995/002	Ob 34	Klingenbachstraße
1996/002	Uhl 21	Passeier Straße - Innsbrucker Straße
2000/010	Ob 35	Asangstraße zwischen Gebäude 56 und 74
2000/012	Uhl 20	Tiroler Straße / Landecker Straße, Teilbereiche A und B
2016/002	Uhl 22	Turn- und Mehrzweckhalle Uhlbach

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nach § 9 Abs. 2 b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest und ersetzt als Textbebauungsplan in seinem Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 1989/011 Vergnügungseinrichtungen und andere Obertürkheim und 1989/010 Vergnügungseinrichtungen und andere Hedelfingen.

Begründung

Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates (UTA) fasste den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Obertürkheim (Ob 41) am 9. Oktober 2012 (GRDRs 515/2012).

Während der Auslegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 19. Oktober bis 9. November 2012 wurden keine Anregungen vorgebracht. Zum Erörterungstermin am 6. November 2012 erschienen keine Bürger.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab 8. März 2013 gingen überwiegend keine Anregungen ein. Lediglich die DB Immobilien GmbH verweist auf die Planungshoheit, Immission, Leitungen etc. Diese Anmerkungen sind jedoch ohne Relevanz für die vorliegende Planung. Auf die Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 4 wird hingewiesen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 4. November bis 5. Dezember 2016 statt. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB wurden parallel hierzu die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. In diesem Rahmen gingen überwiegend keine Anregungen ein. Die DB Immobilien GmbH brachte einen Hinweis zum Bahnbetrieb und zu S 21 vor und verwies auf ihre Stellungnahme im Rahmen der vorausgegangenen Beteiligung. Auf die Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 5 wird hingewiesen.

Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Stadtbezirk Obertürkheim neu regeln. Als Grundlage dient das Gutachten „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ (GRDrs 670/2011), welches am 27. März 2012 vom Ausschuss für Umwelt und Technik als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Dieses sieht vor, Vergnügungsstätten in allen Baugebieten, die bisher 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 gibt es nur ein D-Zentrum im Ortskern Obertürkheim, hingegen keine A-, B-, C- oder E-Zentren; deshalb sollen künftig u. a. keine Spielhallen und Wettbüros mehr zugelassen werden.

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung mit Wohn-, Dorf-, Misch-, Kern- 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 jeglicher Art, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art sind nicht alle Regelungsinhalte der alten Vergnügungsstättensatzungen 1989/11 Vergnügungseinrichtungen und andere Obertürkheim und 1989/10 Vergnügungseinrichtungen und andere Hedelfingen abgedeckt. So sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros, die nicht unter die Vergnügungsstättendefinition fallen, nicht erfasst. Auch sie sollen im gesamten Plangebiet nicht zugelassen werden.

Vorhandene, baurechtlich genehmigte Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen i. S. dieses Bebauungsplanes, die für einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in Frage kämen, gibt es in Obertürkheim keine.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ob 41 umfasst Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden:

- Gewerbegebiet Oberer Wasen (Ob 38), (GRDrs 483/2005) , Aufstellungsbeschluss vom 27. September 2005).
- Regelung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungseinrichtungen u. a. in Obertürkheim (Ob 39), (GRDrs 533/11, Aufstellungsbeschluss vom 19. Juli 2011).
- Hafenbahnstraße / Augsburger Straße in den Stadtbezirken Untertürkheim und Obertürkheim (Un 108/1), ausgegliedert aus dem Bebauungsplan Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten u. a. in Untertürkheim Süd (Un 108), (GRDrs 1141/2011, Aufstellungsbeschluss vom 29. November 2011, Auslegung vom 16. Dezember 2016 bis 20. Januar 2017).

Was Vergnügungsstätten und Wettbüros angeht, werden die Zielsetzungen im Verfahren Ob 41 übernommen; in Bezug auf Regelungen zum Einzelhandel werden die Verfahren Ob 39 und Un 108 gesondert fortgeführt.

Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan vom 1. Juni 2016 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 3).

Umweltbelange / Umweltbericht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ob 41 erstreckt sich über ein vorwiegend überplantes und bebautes Gebiet.

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

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht erörtert (Anlage 3).

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 Meter betragen; neue Spielhallen müssen einen Mindestabstand von 500 Metern 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 Vergnügungsstätten ähnlichen Gewerbebetrieben, zum anderen sind 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 der Landeshauptstadt Stuttgart ausdrücklich, dass alle übrigen Regelungen des Bebauungsplans eine eigenständige planerische Bedeutung haben und der Bebauungsplan auch ohne die Festsetzungen zu Spielhallen beschlossen worden wäre.

Bürgerhaushalt

Die Limitierung der Anzahl von Spielhallen und Wettbüros wurde im Stuttgarter Bürgerhaushalt 2015 auf Platz 84 (Vorschlagsnummer 11516) in die Liste der beschlossenen Vorschläge aufgenommen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan differenziert lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bzgl. bestimmter Nutzungsarten und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, über § 9 Abs. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. 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, 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 Grundstückes eintritt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine.

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine.

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Bebauungsplan vom 1. Juni 2016
2. Textteil zum Bebauungsplan vom 1. Juni 2016
3. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht vom 1. Juni 2016
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
4. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
5. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

siehe Dateianhang