

Stuttgart, 09.11.2010

**Bebauungsplan Filderbahnstraße / Streibgasse im Stadtbezirk Möhringen (Mö 140 A) 1982/2**  
**- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**  
**- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ohne Anregungen**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	30.11.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	02.12.2010

**Beschlußantrag:**

Der Bebauungsplan Filderbahnstraße / Streibgasse (Mö 140 A) 1982/2 im Stadtbezirk Möhringen wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert und in der Fassung des Entwurfs des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 3. Mai / 2. September 2010 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich ist auf dem Titelblatt der Begründung (Anlage 3) dargestellt.

Es gilt die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 3. Mai 2010 / 2. September 2010.

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Nachdem sich in den vergangenen Jahren mehrere Spielhallen in der Ortsmitte von Möhringen angesiedelt haben (siehe Anlage 2 Übersichtsplan), sollen weitere Ansiedlungen insbesondere in der zentralen Einkaufslage verhindert werden. Deshalb wurde der vorliegende Bauantrag für drei Spielhallen mit jeweils 144 m<sup>2</sup> in der Filderbahnstraße 28 zurückgestellt und ist in der Folge abzuweisen. Der geltende Bebauungsplan 1982/2 und der für diesen Bereich gültige Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere (für den Stadtbezirk Möhringen) 1989/17 bieten hierzu keine ausreichende Rechtsgrundlage.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sollen künftig Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen ausgeschlossen werden.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB bzw. § 13 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik am 22. Juni 2010 gefasst.

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans 1982/2 (Mö 140 A) und des Bebauungsplans 1989/17 Vergnügungseinrichtungen und andere (für den Stadtbezirk Möhringen) werden durch diese Änderung nicht berührt. Daher kann ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Der Textteil des Bebauungsplans

Filderbahnstraße / Streibgasse 1982/2 (Mö 140 A) wird entsprechend geändert. Hierdurch werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Festsetzungen des Bebauungsplans 1989/17 Vergnügungseinrichtungen und andere (für den Stadtbezirk Möhringen) ersetzt.

Der für das Baugrundstück Filderbahnstraße 28, Richterstraße 2 in Stuttgart-Möhringen vorliegende Bauantrag vom 8. Februar 2010, der unter anderem den Einbau von drei Spielhallen im Unter- und Erdgeschoss des Gebäudes vorsah, wurde mit Entscheidung vom 24. Juni 2010 gemäß § 15 BauGB auf Antrag der Gemeinde (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart) für einen Zeitraum von 12 Monaten bis zum 26. Mai 2011 zurückgestellt.

#### Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB im Zeitraum vom 02. Juli bis 02. August 2010 durchgeführt. Es sind keine Anregungen eingegangen.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom 02. Juli bis 02. August 2010 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksamt Möhringen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde in einem Anhörungstermin am 07. Juli 2010 im Bezirksamt Möhringen, Maierstraße 1 in Stuttgart-Möhringen ab 18.00 Uhr gegeben. Es ist ein Bürger erschienen, der die Planung befürwortet und keine Anregungen vorgebracht hat.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

#### **Beteiligte Stellen**

keine

#### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

#### **Erledigte Anträge/Anfragen**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Übersichtsplan zu Spielhallen im Stadtbezirk Möhringen
3. Begründung zur Änderung im vereinfachten Verfahren vom 3.Mai 2010 / 2. September 2010
4. Text bisher: Bebauungsplan Filderbahnstraße / Streibgasse (Mö 140 A) 1982/2
5. Text neu für MK1: Bebauungsplan Filderbahnstraße / Streibgasse (Mö 140 A) 1982/2
6. Übersichtsplan Geltungsbereich
7. Geltungsbereich der Erhaltungssatzung: Mö 1 - Alt Möhringen

## **Ausführliche Begründung:**

Im Einzelnen wird auf die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Filderbahnstraße / Streibgasse (Mö 140 A) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB vom 03. Mai 2010 / 02. September 2010 verwiesen (Anlage 3).

### **1. Vorgang**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Filderbahnstraße / Streibgasse (Mö 140 A) in Verbindung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere (für den Stadtbezirk Möhringen) 1989/17 bieten keine ausreichende Rechtsgrundlage, um die städtebauliche Entwicklung im Sinne des Plangebers (siehe Begründung Anlage 4) zu steuern. Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans 1982/2 (Mö 140 A) und des Bebauungsplans 1989/17 Vergnügungseinrichtungen und andere (für den Stadtbezirk Möhringen) werden durch diese Änderung nicht berührt. Daher kann ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Der Textteil des Bebauungsplans Filderbahnstraße / Streibgasse 1982/2 (Mö 140 A) wird entsprechend geändert. Hierdurch werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Festsetzungen des Bebauungsplans 1989/17 Vergnügungseinrichtungen und andere (für den Stadtbezirk Möhringen) ersetzt.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind künftig Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen nicht zulässig.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB bzw. § 13 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik am 22. Juni 2010 gefasst.

Der für das Baugrundstück Filderbahnstraße 28, Richterstraße 2 in Stuttgart-Möhringen vorliegende Bauantrag vom 8. Februar 2010, der unter anderem den Einbau von drei Spielhallen im Unter- und Erdgeschoss des Gebäudes vorsah, wurde mit Entscheidung vom 24. Juni 2010 gemäß § 15 BauGB auf Antrag der Gemeinde (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart) für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt.

Unter Anrechnung eines von der Rechtsprechung anerkannten Zeitraums von ca. 3 Monaten ab Antragstellung für die Bearbeitung des Bauantrags (Antrag vom 08. Februar 2010, bearbeitungsfähig ab 26. Februar 2010) erfolgt die Zurückstellung bis zum 26. Mai 2011.

### **2. Beteiligung der Behörden sowie der betroffenen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange ist abgeschlossen. Die Beteiligung wurde gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB im Zeitraum vom 02. Juli bis 02. August 2010 durchgeführt. Anregungen bezüglich der Änderung gingen nicht ein.

<b>Stellungnahme der Behörde / des Trägers öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>Das <b>Amt für Umweltschutz</b> hat keine Bedenken gegen die geplanten Änderungen im Bebauungsplan.  <u>Seitens des Natur- und Landschaftsschutzes, des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und der Stadtklimatologie gibt es keine Hinweise und Anregungen.</u></p>		
<p>Das <b>Gesundheitsamt</b> hat keine Einwände oder Anregungen.</p>		
<p>Die <b>IHK Region Stuttgart</b> begrüßt die mit der Planung verfolgten Ziele. Bedenken oder Einwände werden nicht erhoben; weitere Anregungen derzeit nicht vorgetragen.</p>		
<p>Die Stellungnahme des <b>Regierungspräsidiums Stuttgart, Referat 21 – Baumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</b> erkennt Raumordnerische Belange als durch die Planung nicht betroffen.</p>		
<p>Im Planungsbereich befinden sich weder geplante noch vorhandene Anlagen des <b>Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung</b>. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>		
<p>Aus Sicht des <b>Verbandes Region Stuttgart</b> stehen den angestrebten Änderungen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.</p>		

Von der Handwerkskammer Stuttgart sowie der Stuttgarter Straßenbahnen AG kamen keine Rückmeldungen.

### **3. Beteiligung der betroffenen Bürger**

Der Öffentlichkeit wurde gem. § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom 02. Juli bis 02. August 2010 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksamt Möhringen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen zu der Änderung vorgebracht.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde in einem Anhörungstermin am 07. Juli 2010 im Bezirksamt Möhringen, Maierstraße 1 in Stuttgart-Möhringen ab 18:00 Uhr gegeben. Es ist ein Bürger erschienen, der die Planung befürwortet hat.

### **4. Naturschutz- /Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die vorgesehene Änderung der textlichen Festsetzungen sind keine Auswirkungen auf Umweltbelange zu erwarten, da der vorliegende Bebauungsplan sowohl die überbaubare Fläche als auch das Maß der baulichen Nutzung unverändert lässt.

### **5. Umweltprüfung**

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans 1982/2 (Mö 140 A) sowie des Bebauungsplans Vergnügungseinrichtungen und andere (für den Stadtbezirk Möhringen) 1989/17 werden durch diese Änderung nicht berührt. Durch diese Änderung werden keine Vorhaben zulässig, die eine Umweltprüfung erfordern und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Umweltschutzes. Da diese Voraussetzungen erfüllt sind, wird im vereinfachten Verfahren von einem Umweltbericht abgesehen.

### **6. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Änderungen entstehen keine Kosten für die Landeshauptstadt Stuttgart.

### **7. Klarstellende beziehungsweise redaktionelle Änderungen**

Der Titel der Begründung zum Bebauungsplan wurde geändert.

Der im Rahmen der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren genannte Gesetzesbezug § 1 (4) BauNVO bei der textlichen Festsetzung bezüglich des MK1 wurde durch § 1(5) BauNVO ersetzt.

## **Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Filderbahnstraße / Streibgasse (Mö 140 A) 1982/2 im vereinfachten Verfahren**

### **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Nachdem sich in den vergangenen Jahren mehrere Spielhallen in der Ortsmitte von Möhringen angesiedelt haben und eine steigende Tendenz von Anträgen dieser Nutzung zu beobachten ist, sollen weitere Ansiedlungen insbesondere in der zentralen Einkaufslage von Möhringen verhindert werden. Aus diesem Grund wurde mit Entscheidung vom

24. Juni 2010 gemäß § 15 BauGB auf Antrag der Gemeinde (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart) die Zurückstellung des vorliegenden Antrags auf drei Spielhallen mit insgesamt über 430 m<sup>2</sup> Fläche in der Filderbahnstraße 28 für einen Zeitraum von 12 Monaten bis zum 26. Mai 2011 vorgenommen.

#### **Geltendes Recht**

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1982/2 (Mö 140 A) setzt als Art der Nutzung ein gegliedertes Kerngebiet (MK) fest. Zulässig sind Nutzungen nach § 7 (2) Ziffer 1 - 4 und 6 BauNVO. Sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) Ziffer 7 sind oberhalb des EG zulässig.

30 - 40 % der zulässigen Geschossfläche pro Grundstück (ohne Erhöhung gemäß § 21 a (5)) sind für Wohnungen zu verwenden.

Darüber hinaus liegt das Vorhaben in dem mit „Zentrum“ bezeichneten Bereich des Textbebauungsplans Vergnügungseinrichtungen und andere 1989/17. Danach sind Vergnügungseinrichtungen der Kategorie A zulässig. Vergnügungseinrichtungen der Kategorie B (dazu gehören auch Spielhallen und ähnliche Unternehmen bzw. Betriebe oder sonstige Räume für Veranstaltungen im Sinne des § 33 i GewO) sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt. Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C sind unzulässig.

Teile des Plangebiets liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung für städtebauliche Gesamtanlagen Mö 1 „Alt Möhringen“.

#### **Planungsziele**

Städtebauliches Ziel ist es, in zentraler Lage von Möhringen zentrale Versorgungseinrichtungen sowie urbanes Wohnen entsprechend der historischen und gewachsenen Struktur zu erhalten und auch künftig zu ermöglichen. Das bestehende Nutzungsgemenge soll gestärkt werden. Angestrebt wird eine entsprechende Nutzungsmischung von Handel, Dienstleistung und Wohnen, um die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten und zu verbessern.

Eine Häufung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen führt zu einer planerisch unerwünschten Verdrängung traditioneller Handels- und Dienstleistungsbetriebe in Möhringen und damit zu einem Verlust der Versorgungsfunktion für den Standort Möhringen. Einerseits wird dies hervorgerufen durch den von Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen ausgehende Trading-Down-Effekt, andererseits durch eine Verzerrung des Boden- und

Mietpreisgefüges.

Teile des Plangebiets liegen darüber hinaus innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung für städtebauliche Gesamtanlagen Mö 1 „Alt Möhringen“. Das Ziel der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets. Spielhallennutzungen beeinflussen durch ihre äußere Gestaltung (Abschottung / Unterbrechung der Schaufensterzone) beziehungsweise überdimensionierte Werbeanlagen das städtebauliche Erscheinungsbild.

### **Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung**

Um die genannten städtebaulichen Ziele realisieren und sichern zu können, sollen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Festsetzungen des geltenden Planrechts im Wesentlichen weiterhin Bestand haben.

Als Art der baulichen Nutzung sollen die bisher dort geltenden Nutzungen gemäß § 7 (2) Ziffer 1 und 3 - 4 und 6 BauNVO sowie sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) Ziffer 7 zulässig sein. Die bisher zulässigen Nutzungen gemäß § 7 (2) Ziffer 2 werden insoweit eingeschränkt, dass Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen künftig nicht zulässig sind.

Hierdurch wird auch der Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere 1989/17 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Filderbahnstraße / Streibgasse Mö 140A (1982/2) entsprechend geändert. Die im Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere 1989/17 mit Kategorie A erfassten Nutzungen sind nach geltender Rechtsprechung nicht mehr als Vergnügungsstätten anzusehen. Vielmehr handelt es sich bei diesen Nutzungen um Anlagen gemäß § 7 (1) Nr. 4 BauNVO, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nach wie vor zulässig sind.

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans 1982/2 (Mö 140 A) und des Bebauungsplans 1989/17 Vergnügungseinrichtungen und andere (für den Stadtbezirk Möhringen) werden durch diese Änderung nicht berührt. Daher kann ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht wird im vereinfachten Verfahren abgesehen. Durch die vorgesehene Änderung der textlichen Festsetzungen sind keine Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten, da der vorliegende Bebauungsplan sowohl die überbaubare Fläche als auch das Maß der baulichen Nutzung unverändert lässt.

Stuttgart, 3. Mai 2010 / 2. September 2010  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor