

Stuttgart, 01.10.2014

Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Flurstück 3028/2 / Charlottenstraße 21 B im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (M 46) gem. § 14 (1), § 16 (1) und 17 (1) BauGB

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	04.11.2014
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.11.2014

Beschlußantrag:

Die Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Flurstück 3028/2 / Charlottenstraße 21 B im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (M 46) um ein Jahr gemäß § 17 Abs.1 Satz 3 BauGB wird beschlossen.

Maßgebend ist die vom Gemeinderat am 21. November 2013 beschlossene und am 29. November 2013 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre Flurstück 3028/2 / Charlottenstraße 21 B (M 46) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte.

Der Satzungstext ist aus Anlage 1 ersichtlich. Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 1. August 2014

Begründung:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 4. Dezember 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte“ (Stgt 265.5) 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-Mitte 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. Der Zulässigkeitsbereich des Stadtbezirks Stuttgart-Mitte umfasst das Gebiet zwischen Hauptbahnhof und Paulinenstraße sowie zwischen Theodor-Heuss-Straße und Hauptstätter Straße, bzw. Schlossgarten.

In den übrigen Teilen des Stadtbezirks Mitte einschließlich der D- und E-Zentren sind Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes und Wettbüros städtebaulich nicht verträglich und sollen daher ausgeschlossen werden. Auf die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanentwurfs „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte“ (Stgt 265.5) 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. Für Bordelle und bordellartige Betriebe wird im weiteren Verfahren geprüft, ob diese Nutzungen im „Leonhardsviertel“ und im Zulässigkeitsbereich ausnahmsweise zugelassen werden können. In den übrigen Bereichen sollen Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.

Seit Mai 2012 liegt ein Bauantrag zum Umbau des baurechtlich genehmigten Subway-Ladenlokals (und des derzeit illegal eingerichteten Wettbüros) zu einer Spielothek auf dem Flurstück 3028/2 / Charlottenstraße 21 B in Stuttgart-Mitte vor (Lageplan zum Bauantrag siehe Anlage 4).

Seit Januar 2013 liegt ein weiterer Bauantrag zum Umbau des baurechtlich genehmigten Subway-Ladenlokals zu einem Wettbüro auf demselben Grundstück vor.

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. Ein Umbau des genehmigten Ladenlokals zu einer Spielothek an der geplanten Stelle widerspricht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets ebenso wie der Umbau zu einem Wettbüro.

Mit Entscheidung vom 7. Dezember 2012 wurde daher der oben genannte Bauantrag zum Umbau zu einer Spielothek für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 7. Dezember 2013 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Gegen die Zurückstellung wurde vom Antragsteller kein Widerspruch eingelegt.

Mit Entscheidung vom 24. April 2012 wurde der genannte Umbau zu einem Wettbüro für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 24. April 2013 zurückgestellt.

Gegen die Zurückstellung wurde vom Antragsteller zunächst Widerspruch eingelegt, dann aber wieder zurückgenommen.

Da der Bebauungsplan bei Ablauf der Frist der Zurückstellung noch nicht rechtsverbindlich war, hat der Gemeinderat zur Sicherung der Planung am 21. November 2013 eine Veränderungssperre als Satzung gem. § 14 und § 16 BauGB beschlossen. Diese trat am 29. November 2013 in Kraft. Auf der Grundlage dieser Veränderungssperre wurden die Bauanträge mit Entscheidungen des Baurechtsamts vom 6. Dezember 2013 (Spielhalle) und 9. Dezember 2013 (Wettbüro) abgewiesen. Gegen beide Entscheidungen wurde Widerspruch erhoben. Eine Entscheidung über diesen Widerspruch wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart noch nicht getroffen.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 Abs.1 BauGB und beträgt zwei Jahre. Auf die Zweijahresfrist wird der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum angerechnet, so dass die Veränderungssperre für die Bauanträge auf Flurstück 3028/2 am 7. Dezember 2014 außer Kraft tritt, wenn sie nicht verlängert wird.

Bis zu diesem Zeitpunkt wird das Bebauungsplanverfahren noch nicht zum Abschluss gebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB wurde durchgeführt. Als nächster Schritt ist die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

Die Notwendigkeit der Weiterführung der Planung sowie deren Sicherung erfordern eine Verlängerung der am 29. November 2013 in Kraft getretenen Veränderungssperre um ein Jahr gemäß § 17 Abs.1 BauGB. Der Geltungsbereich bleibt unverändert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (s. Anlage 3) bestehen weiterhin.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Beteiligte Stellen

Keine

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre
2. Lageplan zur Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre vom 1. August 2014
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.5)
4. Lageplan zum Bauantrag, Flst. 3028/2

Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für das Flurstück 3028/2 / Charlottenstraße 21 B im Stadtgebiet Stuttgart-Mitte (M 46) gemäß § 14 (1), § 16 (1) und § 17 (1) BauGB

§ 1

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre. Diese wird um ein Jahr verlängert. Die Jahresfrist beginnt mit Ablauf der Veränderungssperre.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 1. August 2014 dargestellt. Er umfasst das Flurstück 3028/2 / Charlottenstraße 21 B im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte.

§ 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 dem 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).



Anl_4 Lageplan zum Bauantrag.pdf Anl_3_M 46 Ziele u Zwecke.pdf ATTCUSTOM.pdf