

Stuttgart, 24.02.2016

Bebauungsplan
Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Degerloch (De 112)
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlußvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|----------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Vorberatung | nicht öffentlich | 08.03.2016 |
| Gemeinderat | Beschlussfassung | öffentlich | 17.03.2016 |

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Degerloch (De 112) vom 12. März 2015 mit Begründung und Umweltbericht vom 12. März 2015 / 18. Dezember 2015 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich ist auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt.

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

- 1934/51 Degerloch I
- 1934/52 Degerloch II
- 1934/53 Degerloch III
- 1934/54 Große Falter Straße, Reginen-, Reutlinger-, Ramsbach- und Michaelstraße, sowie Roßhau Straße, Ligusterweg, Wacholderweg und Laquaiweg
- 1934/55 Hoffeld-, Reutlinger-, Pfullinger- und Honauerstraße und Nebelhöhlenweg
- 1935/40 Roßhaustraße und Erlenweg
- 1935/500 Baustaffelplan mit Ortsbausatzung
- 1935/52 Epple-, Rubens- und Wurmlinger Straße
- 1935/53 Löwenstraße zw. Epple- und Gebäude 36 Löwenstraße
- 1935/68 Ramsbach-, Reginen-, Roßhau-, Michael- und Reutlingerstraße sowie Wacholder-, Liguster- und Laquaiweg

1935/85 Straße 35 an der Markungsgrenze Degerloch - Möhringen
 1936/58 Kirchheimer Straße, Ahorn- und Wilhelmstraße und Königstraße
 1936/62 Epple- und Albstraße
 1936/63 Obere Weinsteige, Karl-, Turm-, Olga- und Kirchheimer Straße
 1937/16 Nebelhöhlenweg zw. Metzinger- und Reutlinger Straße
 1937/17 Unterhäuser Straße und Traifelbergplatz
 1937/23 Hoffeldsiedlung
 1937/53 Haigst, Kauzenhecke, Scharrenberg und Dornhalde
 1937/54 Wilhelm-, Reutlinger-, Löwen- und Olgastraße
 1937/67 Änderung bezgl. Visier des Nebelhöhlenweg zw. Unterhäuser und Honauer Straße
 1937/72 Änderung im Gebiet Hoffeldstraße in der Hoffeldsiedlung
 1937/76 Roßhau
 1938/14 Weidach- und Urbanstraße
 1938/18 Große- und Kleine Falterstraße
 1938/21 Visieränderung Roßhaustraße – Eibenweg
 1938/45 Laquaiweg zw. Reutlinger Straße und Wacholderweg
 1938/47 Steinenbronner Straße 10, Ecke Hoffeldstraße
 1938/50 Ramsbachstraße und Kiefernweg
 1938/71 Alb-, Gomaringer- und Epple Straße
 1939/17 Änderung der Visiere der Pfullinger Straße zw. Hoffeld- und Großer Falterstraße
 1939/20 „In der Falterau“, Große Falterstraße, Roßhaustraße und Rüsternweg
 1939/21 Ramsbach-, Zedernweg und Große Falterstraße
 1939/30 Lustnauer Straße
 1940/13 Rienzi-, Meistersinger- und Leonorenstraße
 1941/2 Kiefernweg und Roßhaustraße
 1941/7 Hadäckerstraße
 1964/50 Obere Weinsteige
 1964/51 Jahnstraße Hans-Neuffer-Weg
 1965/93 Kiefernweg
 1966/54 Straße Zaunwiesen
 1966/79 Obere Weinsteige
 1966/84 Ahornstraße und Jahnstraße
 1968/6 Sigmaringer Straße (Tränke)
 1968/18 Sprollstraße
 1968/49 Obere Weinsteige
 1969/42 Knödlerstraße
 1970/24 Hoffeld - Ost
 1970/63 Straße „Am oberen Berg“ und Straße „Auf dem Haigst“
 1970/69 Lohengrinstraße
 1971/15 Hoffeld - Ost II
 1971/36 Epplestraße - Albstraße
 1971/37 Alb-, Sigmaringer Straße (Schulzentrum)
 1972/10 Löffel-, Felix-Dahn-Straße
 1972/21 Lohengrinstraße
 1972/44 Haigst II
 1973/20 Hoffeld-, Sprollstraße
 1973/40 Filderschule

1973 /43 Leonorenstraße – Brunhildenweg
 1976/21 Dornhalde
 1977/2 Kauzenhecke - Rienzistraße
 1982/3 Obere Weinsteige / Albplatz
 1982/6 Jahnstraße
 1984/11 Hohe Eiche II
 1986/14 Obere Weinsteige / Albplatz
 1987/23 Lehen - Süd
 1989/41 Bodelschwingh-/ Löffelstraße
 1990/1 Löffel-/ Epplerstraße
 1992/3 Schöttlestraße
 1992/4 Heuglinweg / Felix-Dahn-Straße
 1992/22 Kleinsiedlung Hoffeld
 1994/3 Jahn- / Epplerstraße
 1996/1 B 27- / Sigmaringer Straße
 1996/26 Epplerstraße / Stock
 1999/5 Peregrinastraße / B 27
 2002/3 Löffel- / Josefstraße
 2002/11 Bruno-Jakoby-Weg / Tränkestraße
 2003/11 Tränke III / Julius-Hölder-Straße
 2003/26 Epplerstraße / Stock II
 2004/1 Eppler- / Löwenstraße
 2004/5 Obere Weinsteige / Jahnstraße
 2004/16 Kinder- und Jugendhaus / Obere Weinsteige
 2004/20 Obere Weinsteige / Jahnstraße (Wilhelmshöhe)
 2007/12 Sprollstraße (Flst. 2438)
 2008/14 Rienzistraße
 2011/16 Löffel- / Schrempfstraße

Der Bebauungsplan setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nach § 9 Abs. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Er ersetzt als Textbebauungsplan den geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere Degerloch 1989/13.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen der Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern.

Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurde am 27. März 2012 vom Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) beschlossen (GRDRs 670/2011) und sieht vor, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten auszuschließen. Zur Bedarfsdeckung werden dafür lediglich in A-, B- und C-Zentren des 2008 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Zulässigkeitsbereiche definiert.

Im Plangebiet befinden sich das D-Zentrum Degerloch-Ortsmitte und das E-Zentrum Hoffeld, hingegen keine A-, B- und C-Zentren. Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sowie sonstige Vergnügungsstätten werden daher, bis auf Tanzlokale (in Teilbereichen ausnahmsweise zulässig), im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Damit soll die heute vorhandene Nutzungsverteilung, die im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen entspricht, gesichert und die Gebiete in ihrer Eigenart stabilisiert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes De 112 umfasst auch Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden:

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Ramsbachstraße Nord“ (De 115)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Ramsbachstraße, Teil 2 (De 107.2)
- Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reutlinger Straße 6“ (De 116)

Der UTA hat am 19. März 2013 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Degerloch (De 112) gefasst (GRDRs 995/2012), um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten - insbesondere von Spielhallen und Wettbüros - entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter als bisher für den gesamten Stadtbezirk regeln zu können.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 2. April bis 19. April 2013; es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Der Erörterungstermin fand am 15. April 2013 statt. Zum Erörterungstermin erschienen keine Bürger. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde ab 22. Juli 2013 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden vom Regierungspräsidium Stuttgart und von der Industrie- und Handelskammer Anregungen vorgebracht (siehe Anlage 4). Der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Degerloch (De 112) wurde am 28. Juli 2015 zur Auslegung beschlossen und hat vom 21. August bis zum 2. Oktober 2015 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfs De 112 nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 3. August bis zum 2. Oktober 2015 durchgeführt. Vom Regierungspräsidium Stuttgart wurde die Anregung bzgl. Einzelhandel erneut vorgebracht (siehe Anlage 5).

Folgende Änderungen mit Datum vom 18. Dezember 2015 wurden vorgenommen: Im Umweltbericht wurde unter Punkt 1.1.2 und Punkt 3. bei der Art der baulichen Nutzung ergänzt, dass Tanzlokale im Bereich der Epple- / Jahnstraße ausnahmsweise zulässig sind. Desweiteren wurden redaktionelle Änderungen wie Kommasetzungen, Rechtschreibung, Formatierung und eine Aktualisierung der laufenden Bebauungsplanverfahren vorgenommen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat für die Landeshauptstadt Stuttgart keine finanziellen

Auswirkungen. Er differenziert lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bzgl. bestimmter Nutzungsarten und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nach § 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 und für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete nach § 9 Abs. 2b BauGB Vergnügungsstätten ausschließt, 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.

Da es notwendig ist, die Vergnügungsstättenkonzeption stadtweit durch die bezirksweise Aufstellung von Bebauungsplänen umzusetzen, sind mindestens 23 Bebauungsplanverfahren erforderlich. Für eine vollständige Abdeckung des Stadtgebietes müssen in einigen Fällen zusätzlich Bebauungspläne aufgestellt werden, die für Gebiete, in denen heute Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden, Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung treffen.

Zur vollumfänglichen Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption ist die Verlängerung der im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (61) befristet auf drei Jahre (bis 31. Dezember 2015) geschaffenen Stelle erforderlich. Die Verlängerung der angeführten Stelle auf zwei Jahre (bis Dezember 2017) war im Verwaltungsvorschlag zum Stellenplan 2016/2017 enthalten. Dem Antrag wurde zugestimmt.

Beteiligte Stellen

OB/82

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplan (Verkleinerung) mit Textteil vom 12. März 2015
3. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 12. März 2015 / 18. Dezember 2015
4. Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
5. Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ausführliche Begründung

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) hat am 19. März 2013 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Degerloch (De 112) gefasst (GRDRs 995/2012), um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten - insbesondere von Spielhallen und Wettbüros - entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter als bisher für den gesamten Stadtbezirk regeln zu können.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 2. April bis zum 19. April 2013 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart aus. Während dieser Zeit wurde keine Anregung vorgebracht. Der Erörterungstermin fand am 15. April 2013 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung statt. Es haben keine Bürger teilgenommen.

Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde ab 22. Juli 2013 durchgeführt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren zustimmend und enthielten keine Einwendungen mit Ausnahme der Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart und der Industrie- und Handelskammer.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums wurde angeregt zu prüfen, ob in den vorliegenden Bebauungsplan generelle Regelungen zu großflächigem/zentrenrelevantem Einzelhandel aufgenommen werden können. Diese Anregung wurde geprüft, jedoch nicht berücksichtigt, da die Ziele der Raumordnung in Bezug auf großflächigen Einzelhandel im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart geregelt werden. Bei Bedarf wird dieses Thema in gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt.

Die Anregung der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, einen generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten zur Sicherung der gewerblichen Nutzung der beiden Gewerbegebiete Tränke und Löffelstraße vorzusehen, wurde bereits berücksichtigt, da ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen vorgesehen ist.

Die Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 4 dargestellt.

Auslegung und Behörden- und Trägerbeteiligung

Am 28. Juli 2015 hat der UTA den Entwurf des Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Degerloch (De112) (Textbebauungsplan) vom 12. März 2015 mit Begründung und Umweltbericht vom 12. März 2015 zur Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 21. August bis 2. Oktober 2015 statt. Während dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 3. August bis 2. Oktober 2015 durchgeführt. Die Stellungnahmen waren zustimmend und enthielten keine Einwendungen mit Ausnahme der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart und der Industrie- und Handelskammer.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums wurde erneut auf die Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) (Räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetriebe (Agglomeration)) hingewiesen. Diese Anregung wurde bereits geprüft, jedoch nicht berücksichtigt, da die Ziele der Raumordnung in Bezug auf großflächigen Einzelhandel im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart geregelt werden. Bei Bedarf wird dieses Thema in gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt.

Die Anregung der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Regelungen für die Bestandsbetriebe (erweiterter Bestandsschutz unter Ausschluss von Erweiterungen) zu treffen, wurde zur Kenntnis genommen. Im Stadtbezirk befinden sich jedoch keine Vergnügungsstätten.

Die Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 5 dargestellt.

Geltungsbereich

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses umfasste das Plangebiet die gesamte Gemarkung des Stadtbezirkes Degerloch. Nach Klärung der städtebaulich und rechtlich erforderlichen Abgrenzung wurde der Geltungsbereich im Wesentlichen auf die besiedelten Gebiete reduziert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes De 112 umfasst auch Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden:

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Ramsbachstraße Nord“ (De 115)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Ramsbachstraße, Teil 2 (De 107.2)
- Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reutlinger Straße 6“ (De 116)

Bezüglich der Themen Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sollen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes De112 in die Bebauungsplanverfahren De 115, De 107.2 und De 116 übernommen werden.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne

In Bereichen, für die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gilt, entfaltet der vorliegende Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Degerloch (De 112) keine Rechtswirkung, zumal in diesen Gebieten die Nutzungen i. S. d. Bebauungsplans ohnehin nicht zulässig sind. Eine Änderung der Zulässigkeit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erfolgt für folgende vorhabenbezogene Bebauungspläne nicht:

1994/13 Jahnstraße 40
2005/6 Jahnstraße 44 und 46 (Hospiz)
2007/2 Haus auf der Waldau (Ahornstraße / Königstraße)
2008/1 Epple- / Wurmlingerstraße

Bauanträge für Spielhallen und Wettbüros, Zurückstellungen, Veränderungssperren

Für den Stadtbezirk Degerloch liegt eine Zurückstellung einer Bauvoranfrage für Vergnügungsstätten oder andere Nutzungen im Sinne dieses Bebauungsplans vor. Das Bauvorhaben „Nutzungsänderung eines Ladens in eine Spielhalle und in ein Bistro im Erdgeschoss“ in der Löffelstraße 5 liegt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Degerloch (De 112). Das Vorhaben widerspricht der planerischen Zielsetzung, die durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden soll. Zielsetzung ist es, u. a. Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen - entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt auszuschließen. Die Entscheidung über die Bauvoranfrage wurde daher mit Entscheidung des Baurechtsamts vom 18. Mai 2015 gemäß § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt. Nach erfolgtem Satzungsbeschluss soll die Bauvoranfrage negativ beschieden werden.

Desweiteren liegen keine laufenden Veränderungssperren oder Aufstellungsbeschlüsse vor, die ausschließlich das Thema Vergnügungsstätten bzw. vergleichbare Nutzungen betreffen.

Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan vom 12. März 2015 / 18. Dezember 2015 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 3).

Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes De 112 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. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Die Umweltbelange werden im Umweltbericht erörtert (Anlage 3). Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden keine umweltbezogenen Stellungnahmen abgegeben. Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Festsetzungen zur Einschränkung der oben genannten Nutzungen nicht berührt bzw. es ist nicht mit erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu rechnen.

Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel angestrebt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Stadtbezirk Degerloch neu zu regeln. Als Grundlage dient das Gutachten Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart (GRDrs 670/2011), welches am 27. März 2012 vom UTA als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Diese Konzeption sieht vor, Vergnügungsstätten in allen Baugebieten, die 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 Degerloch befinden sich nur ein D-Zentrum (Degerloch - Ortsmitte) und ein E-Zentrum (Hoffeld); deshalb sollen künftig u. a. keine Spielhallen und Wettbüros mehr zugelassen werden. Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung mit Wohn-, Misch-, Kern- und Gewerbegebieten entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen für den Stadtbezirk. Die Eigenart der Gebiete soll daher erhalten bleiben.

Diese vorhandene Nutzungsmischung wird gegenwärtig durch den verstärkten Wunsch, Spielhallen zu etablieren, negativ beeinflusst, da zu befürchten ist, dass sich die Spielhallennutzung im Wettbewerb um die Nutzflächen durchsetzen wird. 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 des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes werden im Wesentlichen alle Regelungsinhalte der alten Vergnügungsstättensatzung (Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere Degerloch 1989/13) abgedeckt. Es sollen auch Bordelle und bordellartige Betriebe, die nicht unter die Vergnügungs-stättendefinition fallen, im gesamten Plangebiet nicht zugelassen werden.

Darüber hinaus können entsprechende Regelungen zu Vergnügungsstätten, die keinen „Trading-down-Effekt“ erzeugen (z. B. Diskotheken, Tanzlokale) und im Regelfall als unkritisch einzustufen sind, getroffen werden. Für Degerloch sollen im Bereich des mit Baustaffel 4 i. V. mit der OBS festgesetzten Bereichs an der Epplerstraße sowie der Kerngebiete an der Eppler- und Jahnstraße auf Grund der zentralen Lage und der guten ÖPNV-Anbindung Tanzlokale ausnahmsweise zulässig sein, wenn nachgewiesen wird, dass eine Störung der Wohnnutzung ausgeschlossen werden kann. Die Bereiche sind:

Löffelstraße zwischen Rubensstraße und Josefstraße; Jahnstraße zwischen Epplerstraße und Heuglinweg; Löffelstraße zwischen Rubensstraße und Epplerstraße; Obere Weinsteige zwischen Karl-Pfaff-Straße und Jahnstraße und Obere Weinsteige zwischen Jahnstraße und Heuglinweg.

Diskotheken und vergleichbare Feierhallen sollen in Degerloch aufgrund der von ihnen hervorgehenden höheren Lärmwerte (z. B. durch längere Öffnungszeiten in den Nachtstunden und am Wochenende, Verkehrsbelästigung durch ankommende und weggehende Besucher, Störungen der Nachtruhe durch laute Unterhaltungen von Gästen etc.) jedoch nicht zugelassen werden. Ebenso werden Swingerclubs im ganzen Plangebiet ausgeschlossen, zumal auch die Gewerbegebiete Tränke und Löffelstraße nicht publikumsorientiert ausgeprägt sind.

Regelungen der alten Vergnügungsstättenverordnung zu gastronomischen Einrichtungen, die zum öffentlichen Raum hin Getränke und Speisen zum Verzehr anbieten, werden nicht übernommen.

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 vergnügungsstättenähnlichen 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 ausdrücklich, dass alle übrigen Regelungen des Bebauungsplanes eine eigenständige planerische Bedeutung haben und der Bebauungsplan auch ohne die Festsetzungen zu Spielhallen beschlossen worden

wäre .

Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat für die Landeshauptstadt Stuttgart keine finanziellen Auswirkungen. Er 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 und für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete über § 9 Abs. 2b BauGB Vergnügungsstätten ausschließt, sind beitragsrechtliche Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es wegen der Nutzungseinschränkungen zu Bodenpreisminderungen kommt. Entschädigungsansprüche (Planungsschaden) 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.

Da es notwendig ist, die Vergnügungsstättenkonzeption stadtweit durch die bezirksweise Aufstellung von Bebauungsplänen umzusetzen, sind mindestens 23 Bebauungsplanverfahren erforderlich. Für eine vollständige Abdeckung des Stadtgebietes müssen in einigen Fällen zusätzlich Bebauungspläne aufgestellt werden, die für Gebiete, in denen heute Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden, Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung treffen.

Zur vollumfänglichen Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption ist die Verlängerung der im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (61) befristet auf drei Jahre (bis 31. Dezember 2015) geschaffenen Stelle erforderlich. Die Verlängerung der angeführten Stelle auf zwei Jahre (bis Dezember 2017) war im Verwaltungsvorschlag zum Stellenplan 2016/2017 enthalten. Dem Antrag wurde zugestimmt.



Anlage 5.pdf Anlage 4.pdf Anlage 3 .pdf Anlage 2.pdf