

Stuttgart, 28.09.2016

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.5)  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	18.10.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.10.2016

**Beschlußantrag:**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.5) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 25. Februar 2016/ 25. Juli 2016 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 25. Februar 2016/ 25. Juli 2016.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt. Dieser Bebauungsplan ändert als Textbebauungsplan teilweise die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- 1935\_500 Ortsbausatzung/Baustaffelplan
- 1936\_038 Hohenheimer-/Alexander-/Pfizer-/Stafflenbergstr.
- 1936\_082 Wächterstaffel/Alexanderstr./Olgastr.
- 1937\_004 Relenberg-/Panorama-/Jägerstr.
- 1937\_029 Lautenschlager-/Kronen-/Thouret-/Stephanstr.
- 1937\_073 Reinsburg-/Paulinen-/Furtbach-/Silberburgstr.
- 1937\_077 Im Schellenkönig zw. Stafflenberg- u. Richard-Wagner-Str.
- 1938\_058 Sonnenberg-/Richard-Wagner-/Stafflenbergstr./Steingrübenweg
- 1939\_034 Hohenheimer Str./Sonnenbergstr.
- 1939\_039 Marstallstraße
- 1944\_002 Werastr./Schützenstr.
- 1964\_007 Jägerstraße 24-38
- 1964\_041 Jägerstraße

1964\_113 Alexander-/Uhlandstraße  
1965\_003 Wächterstraße  
1965\_036 Lorenzstraße  
1965\_062 Alexanderstraße  
1965\_084 Kriegsberg-/Friedrichstraße  
1965\_105 Theodor-Heuss-Str./Lange Str.  
1966\_074 Fortbildungshaus Kienestraße  
1966\_078 Jägerstraße 12-24  
1967\_082 Neckarstraße/Kernerplatz  
1967\_098 Firnhaberstr./Lange Str.  
1967\_114 Olgastr./Alexanderstr.  
1968\_026 Gaisburgstraße  
1968\_060 Stein-/Eberhardstraße  
1968\_069 Schloß-/Kanzleistraße  
1969\_005 Olgastr./Zimmermannstr.  
1969\_007 Werastr./Kernerstr.  
1969\_009 Königstraße/Marstall  
1969\_010 Staffelstr./Stotzstr.  
1969\_012 Gerokstraße  
1969\_027 Neckarstraße  
1969\_046 Blumenstr./Alexanderstr.  
1969\_057 Sophienstraße (Stgt 701)  
1970\_003 Hauptstätter Straße  
1970\_042 Eich-/Nadlerstraße  
1971\_009 Kronenstraße/Kaufhof (Stgt 375)  
1971\_014 Schloß-/Kienestraße  
1971\_017 Kriegsbergstr./Stadtgarten (Stgt 690)  
1971\_039 Neckar-/Hauffstraße (Stgt 684)  
1971\_050 Heusteig-/Olgastraße (Stgt 728)  
1971\_059 Heilbronner-/Kriegsbergstraße  
1973\_005 Stein-/Eberhardstraße (Stgt 761)  
1973\_032 Kronenstraße (Stgt 783)  
1974\_009 Olgastraße – Justizzentrum (Stgt 704)  
1975\_027 Calwer Straße (Stgt 705)  
1976\_009 Keplerstraße - Universität (747)  
1976\_023 Hegelstraße (Abspannwerk) (Stgt 570)  
1977\_020 Uhlandstraße/Olgastraße (Stgt 358)  
1977\_025 Hallberger Straße (Stgt 759)  
1978\_020 Fußgängerbereich Obere Königstraße  
1979\_011 Eberhardstr./Hauptstätter-Str. (Schwabenzentrum) (Stgt 824)  
1981\_014 Bohnenviertel  
1982\_007 Breitscheid-/Seidenstraße (Stgt 862)  
1987\_001 Gerberviertel, Teilbereich Tor-/Hauptstätter Str. (Stgt 896)  
1988\_002 Karlstraße (Stgt 880)  
1988\_005 Fritz-Elsas-Straße/Rotebühlplatz  
1988\_012 Schloß-/Friedrichstraße (Stgt 892)  
1988\_013 Olga-/Rosen-/Blumenstraße (Stgt 893)  
1989\_053 König-/Breitestraße (Stgt 909)  
1989\_056 Fritz-Elsas-/Schloss-/Leuschnerstraße(Stgt 895)  
1990\_012 Jäger-/Kronenstraße (Stgt 929)

- 1990\_022 Gerberviertel, Teilber. Hauptstätter/Paulinenstraße (Stgt 940)
- 1990\_023 Heilbronner Str./Hauptbahnhof Nordausgang (Stgt 921)
- 1991\_009 Gerberviertel, Teilbereich Gerber-/ Paulinenstr. (Stgt 942)
- 1991\_010 König-/Schulstraße (Stgt 945)
- 1991\_018 Konrad-Adenauer-/Ulrichstraße (Stgt 923)
- 1992\_002 Theodor-Heuss-/Schloßstraße (Stgt 947)
- 1992\_008 Karl-/Sporer-/Münzstraße (Stgt 916)
- 1993\_023 Wilhelmsplatz/Schlosserstraße (Stgt 953)
- 1994\_001 Kleiner Schlossplatz (Stgt 920)
- 1994\_005 Bebauungsplan über die Zulässigkeit von Gaststätten im Heusteigviertel (Stgt 958)
- 1996\_025 Lautenschlager-/Kronenstraße (Stgt 979)
- 1997\_010 Bebauungsplan über die Zulässigkeit von Gaststätten im Bereich Hauptstätter-, Lazarettstr., Katharinenplatz, Olga- und Wilhelmstr. (Stgt 963)
- 1997\_011 Kronprinz-/Calwerstraße (Stgt 966)
- 1998\_002 Bebauungsplan Gerberviertel, Gaststätten im Bereich Sophien-/Eberhardstr. (Stgt 995)
- 1998\_024 Bebauungsplan über den Ausschluss von Einzelhandelsgeschäften mit Sex- und Erotiks Sortiment im Gerber-, Heusteig-, Leonhards- u. Bohnenviertel (Stgt 996)  
Kronen-/Friedrichstraße (Stgt 100)
- 1999\_008
- 1999\_033 Kronen-/König-/Thouretstraße (Stgt 106)
- 2000\_004 Geschwister-Scholl-/Friedrichstraße (Stgt 115)
- 2000\_005 Rotebühlplatz (Stgt 116)
- 2000\_008 Hohenheimer-/Mohlstraße (Stgt 114)
- 2001\_003 S 21 – Teilgebiet A1 (Stgt 977.1)
- 2001\_004 S 21 – Teilgebiet A1 (Stgt 977.2)
- 2001\_005 Sophien-/Heusteigstraße (Stgt 117)
- 2001\_011 Sophienstraße/Rotebühlplatz (Stgt 129)
- 2002\_004 Theodor-Heuss-/König-/Bolzstr. (Stgt 137)
- 2002\_015 Alexanderstraße 5 u. 7A (Stgt 142)
- 2003\_008 S 21 – Teilgebiet A1 (Stgt 977.3)
- 2003\_018 S 21 – Teilgebiet A1 (Stgt 977.4)
- 2004\_011 Eugensplatz 5 (Stgt 167)
- 2005\_004 Hegelstraße Versorgungszentrum Klinikum (Stgt 181)
- 2006\_031 Breitscheid-/Seidenstr. (Bosch-Areal) (Stgt 999)
- 2007\_001 Klinikum Mitte – Katharinenhospital (Stgt 190.1)
- 2007\_003 Londoner-/Moskauer Straße (Bibliothek) (Stgt 194)
- 2008\_007 Am Reichelenberg/Hohenheimer Str. (Stgt 131)
- 2009\_001 Willy-Brandt-Straße/Am Neckartor (Stgt 217)
- 2010\_003 Kriegsberg-/Friedrichstraße (Stgt 238)
- 2010\_009 Tübinger Straße (Quartier S) (Stgt 237)
- 2011\_018 Jägerstraße (IHK) (Stgt 257)
- 2012\_006 Hegel-/Rosenbergstraße (Stgt 196)
- 2013\_008 Dorotheenstraße-/Karlstraße (Stgt 235)
- 2014\_009 Lautenschlager-/Kronenstraße (Stgt 184)
- 2015\_002 Urbansplatz/Werastraße (John-Cranko-Schule) (Stgt 248)
- 2015\_008 Eich-/Nadlerstraße (Stgt 245)

## 2016\_001 Sporerstraße (Stgt 282)

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt als Textbepauungsplan die folgenden rechtverbindlichen Bebauungspläne in seinem Geltungsbereich im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte:

1985_018	Vergnügungseinrichtungen im Inneren Stadtgebiet (Stgt 884)
2003_022	Vergnügungseinrichtungen u.a. im Inneren Stadtgebiet Citybereich (Stgt 148)

### **Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen der Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart, die das Gutachterbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung in den Jahren 2011 und 2012 erstellt hat, umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern.

Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 27. März 2012 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen (GRDRs 670/2011) und sieht vor, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten zu definieren. Im Plangebiet befindet sich ein A-Zentrum (Citybereich), für das ein Zulässigkeitsbereich festgesetzt wird. Vergnügungsstätten werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen mit Ausnahme der Regelungen im Zulässigkeitsbereich sowie der Regelungen in besonders abgegrenzten Kerngebieten sowie den Baustaffel-1 Gebieten der Ortsbausatzung außerhalb des Zulässigkeitsbereichs.

Im Zulässigkeitsbereich innerhalb des A-Zentrums (siehe Anlage 2 ) werden Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros als Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Die dort zulässigen Vergnügungsstätten und Wettbüros werden teilweise unter anderem durch geschossweise Festsetzungen (Ausschluss im Erdgeschoss) und durch eine Abstandsregelung gesteuert. Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe werden darüber hinaus auf 30 % der Nutzungsfläche des jeweiligen Gebäudes beschränkt.

Außerhalb des Zulässigkeitsbereichs werden in den abgegrenzten Kerngebieten und Baustaffel-1-Gebieten der Ortsbausatzung Diskotheken und Tanzlokale außerhalb der EG-Zonen für allgemein zulässig und innerhalb der EG-Zonen für ausnahmsweise zulässig erklärt. Alle anderen Nutzungen im Sinne dieses Bebauungsplans werden in diesem Bereich ausgeschlossen.

Ziel des Verfahrens ist es, die heute vorhandene Nutzungsverteilung, die im

Wesentlichen den städtebaulichen Zielen entspricht, zu sichern und damit die Gebiete in ihrer Eigenart zu stabilisieren. Vorhandene, bauordnungsrechtlich genehmigte Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen i. S. dieses Bebauungsplanes erhalten einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs.10 BauNVO, wonach Erneuerungen und Änderungen dieser Betriebe ohne Vergrößerung der Nutzfläche zulässig, Erweiterungen und Nutzungsänderungen hingegen unzulässig sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Stgt 265.5 umfasst auch Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden. Relevant sind insbesondere folgende Verfahren:

- Bebauungsplan Tübinger Straße (Das GERBER) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 268 ), Aufstellungsbeschluss vom 7. Juni 2011
- Bebauungsplan Im Schellenkönig/Steingrübenweg Stuttgart-Ost, -Mitte, -Süd (Stgt 277), Aufstellungsbeschluss vom 15. Oktober 2013

Im Hinblick auf die Zielsetzungen zu Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen werden die Festsetzungen des Verfahrens (Stgt 265.5) für bereits laufende Verfahren übernommen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates (UTA) hat am 4. Dezember 2012 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte“ (Stgt 265.5) gefasst (GRDRs 906/2012), um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten - insbesondere von Spielhallen und Wettbüros - entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt umfassend und differenzierter als bisher für den gesamten Stadtbezirk regeln zu können.

Der im Lageplan abgegrenzte Bereich im Leonhardsviertel wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, weil dieser einer besonderen städtebaulichen Prägung unterliegt (einzig „tatsächliches“ Rotlichtviertel Stuttgarts sowie eines der wenigen Quartiere in Stuttgart, in welchem die historische Bau- und Stadtstruktur weitgehend erhalten und ablesbar geblieben ist). Dieses Gebiet bedarf im Weiteren einer besonderen städtebaulichen Betrachtung unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Belange der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB und der Belange der Baukultur im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, die die langfristige Entwicklung des Gebiets mit seinem Charakter als historisches Altstadtviertel sichern soll. Das Bebauungsplanverfahren wird daher entsprechend aufgeteilt, der bestehende Aufstellungsbeschluss behält für den Bereich des Leonhardsviertels nach wie vor Gültigkeit. Zu gegebener Zeit soll für den Teilbereich des Leonhardsviertels ein gesonderter Bebauungsplan erstellt werden, der dort die Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros regelt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 7. Dezember bis 20. Dezember 2012 durchgeführt. Es wurden in diesem Zeitraum von zwei Beteiligten Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht. Gelegenheit zur Äußerung bestand im Rahmen eines Erörterungstermins am 3. Dezember 2012 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Am Erörterungstermin nahmen 6 Bürger teil. Die Anregungen sind in Anlage 5 mit einer

Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von der DB Services Immobilien GmbH und vom Verschönerungsverein Stuttgart e.V. Anregungen vorgebracht. Die Äußerungen sind in Anlage 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im August/September 2015 durchgeführt. Die Anregungen sind in Anlage 7 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Parallel zur öffentlichen Auslegung, die vom 10. Juni 2016 bis 11. Juli 2016 stattfand, wurde eine erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Anregungen wurden in der Anlage 8 dargelegt. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen ein.

Die Satzung über die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Tanzlokale und Discotheken in der Innenstadt in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. April 2015, nach der die Stellplatzverpflichtung nach § 37 LBO eingeschränkt wird, soll über den in der Satzung selbst bisher dargestellten Geltungsbereich auch in den rot abgegrenzten Zulässigkeitsbereich und in den braun abgegrenzten Bereich der Kerngebiete und Baustaffel-1-Gebiete des vorliegenden Bebauungsplans übernommen werden. Zur Förderung der gastronomischen Mischnutzung in den rot und braun gekennzeichneten Bereichen sollen Gaststätten, Tanzlokale und Discotheken und damit auch alle Einrichtungen der Club-, Szene- und Eventgastronomie hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung gleichbehandelt werden.

Zum Satzungsbeschluss wurden folgende Änderungen vorgenommen:  
Im Textteil wurde unter § 1 Abs. 2 Hinweis 2. Satz die Zitierung der DIN 277-1 und -2 abgeändert auf DIN 277 ohne weitere Zusätze.

In der Begründung wurde auf Seite 19 unten der folgende Absatz gelöscht: Eine planungsrechtliche Sicherung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO des bauordnungsrechtlich genehmigten Diskothekenbetriebs im Stadtbahnbauwerk Charlottenplatz 1/1, Flst. Nr. 645, der sich zwar laut Definition dieser Satzung im Erdgeschoss befindet, ist nicht erforderlich, da diese sonstige Vergnügungsstätte unter den definierten Ausnahmevoraussetzungen dieser Satzung auch künftig zulässig wäre.

Dieser wurde gegen folgenden Absatz ausgetauscht: Eine planungsrechtliche Sicherung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO des Diskothekenbetriebs im Stadtbahnbauwerk Charlottenplatz 1/1, Flst. Nr. 645, ist nicht möglich, da für dieses Grundstück im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1969/27 kein Baugebiet nach den §§ 2 bis 9 BauNVO festgesetzt ist. Das Grundstück liegt im Bereich einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Dieser bauordnungsrechtlich genehmigte Diskothekenbetrieb genießt daher passiven Bestandsschutz.

### **Finanzielle Auswirkungen**

1. Der Bebauungsplan hat für die Landeshauptstadt Stuttgart keine finanziellen Auswirkungen. Er differenziert lediglich die Festsetzungen der vorhandenen

Bebauungspläne bezüglich bestimmter Nutzungsarten. Zudem ersetzt er die rechtsverbindlichen Textbebauungspläne 1985/18 „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (Stgt 884) und 2003/22 „Vergnügungseinrichtungen u. a. im Inneren Stadtgebiet Citybereich“ (Stgt 148). 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. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in Teilbereichen, in denen neue Zulässigkeiten hinsichtlich der Art der Nutzung getroffen werden, zu Planungsvorteilen kommt.

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.

2. Mit dem Inkrafttreten der Satzung über die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Tanzlokale und Discotheken in der Innenstadt gemäß § 74 Abs. 2 Nr.1 Landesbauordnung Baden-Württemberg reduziert sich die Verpflichtung zum Nachweis der Stellplätze und damit vermindern sich die entsprechenden Ablösebeträge.

#### **Beteiligte Stellen**

Keine

#### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

Keine

#### **Erledigte Anträge/Anfragen**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

#### **Anlagen**

1. Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag
  2. Bebauungsplanentwurf vom 25. Februar 2016/ 25. Juli 2016 (Verkleinerung)
  3. Textteil zum Bebauungsplan
  4. Begründung mit Umweltbericht vom 25. Februar 2016/ 25. Juli 2016
  5. Anregungen - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB
  6. Anregungen - frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
  7. Anregungen - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
  8. Anregungen - erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
- .....
9. Namensliste der Beteiligten  
(nur für Mitglieder des Gemeinderats, nicht elektronisch abrufbar)

## **Ausführliche Begründung**

### Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 4. Dezember 2012 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte“ (Stgt 265.5) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst (GRDrs 906/2012), 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.

### Geltungsbereich

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses umfasste das Plangebiet die gesamte Gemarkung des Stadtbezirkes Stuttgart-Mitte. Der im Lageplan abgegrenzte Bereich im Leonhardsviertel ist zwischenzeitlich aus dem Geltungsbereich ausgenommen worden, weil dieser einer besonderen städtebaulichen Prägung unterliegt (einzig „tatsächliches“ Rotlichtviertel Stuttgarts sowie eines der wenigen Quartiere in Stuttgart, in welchem die historische Bau- und Stadtstruktur weitgehend erhalten und ablesbar geblieben ist). Dieses Gebiet bedarf im Weiteren einer besonderen städtebaulichen Betrachtung unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Belange der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB und der Belange der Baukultur im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, die die langfristige Entwicklung des Gebiets mit seinem Charakter als historisches Altstadtviertel sichern soll. Das Bebauungsplanverfahren wird daher entsprechend aufgeteilt, der bestehende Aufstellungsbeschluss behält für den Bereich des Leonhardsviertels nach wie vor Gültigkeit. Zu gegebener Zeit soll für den Teilbereich des Leonhardsviertels ein gesonderter Bebauungsplan erstellt werden, der dort die Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartigen Betriebe und Wettbüros regelt. In diesem Bereich behalten daher die Bebauungspläne 1985\_018 Vergnügungseinrichtungen u. a. im Inneren Stadtgebiet (Stgt 884) sowie 2003\_022 Vergnügungseinrichtungen u. a. im Inneren Stadtgebiet Citybereich (Stgt148) ihre Gültigkeit.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stgt 265.5 umfasst auch Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden. Relevant sind insbesondere folgende Verfahren:

- Bebauungsplan Tübinger Straße (Das GERBER) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 268 ), Aufstellungsbeschluss vom 7. Juni 2011



- Bebauungsplan Im Schellenkönig/Steingrübenweg Stuttgart-Ost, -Mitte, -Süd (Stgt 277), Aufstellungsbeschluss vom 15. Oktober 2013

Bezüglich der Themen Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sollen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes (Stgt 265.5) in den bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahren übernommen werden.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne

In Bereichen, für die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gilt, entfaltet der vorliegende Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte 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:

- 1996\_023 Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Hegel-/ Seidenstraße (Stgt 969)
- 1998\_012 Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Urbanstraße 7 (Stgt 992)
- 2010\_001 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lautenschlager-/Kronenstraße (ehem. City Air Terminal) (Stgt 234)
- 2010\_014 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Olga-/ Zimmermannstraße (Stgt 213)

#### Bauanträge für Spielhallen und Wettbüros, Zurückstellungen, Veränderungssperren

Aufgrund eines Bauantrags für die Einrichtung einer Spielhalle sowie eines Bauantrags auf Einrichtung eines Wettbüros auf dem Flurstück 3028/2, Charlottenstraße 21 B wurde am 21. November 2013 eine Veränderungssperre beschlossen, um die Planungsziele zu sichern. In der Folge wurden beide Bauanträge mit Entscheidungen des Baurechtsamts vom 6. Dezember 2013 und vom 9. Dezember 2013 abgewiesen. Hiergegen wurde jeweils Widerspruch eingelegt.

Die Notwendigkeit der Weiterführung der Planung sowie deren Sicherung erforderte eine Verlängerung der am 29. November 2013 in Kraft getretenen Veränderungssperre. Am 6. November 2014 wurde deshalb die Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr gemäß § 17 Abs.1 BauGB beschlossen. Am 19. November 2015 wurde die Satzung über die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1, § 17 Abs. 1 und § 17 Abs. 2 BauGB beschlossen, die am 7. Dezember 2016 außer Kraft tritt.

Aufgrund eines Antrags für die Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung vom 20. April 2010 betreffend baulicher Änderungen und Nutzungsänderung von Laden in Spielothek im EG und 1. UG auf dem Flurstück 106/6, Torstraße 17 wurde am 22. Mai 2014 eine Veränderungssperre für dieses Grundstück beschlossen, um auch hier die Planungsziele zu sichern. In der Folge wurde dieser Antrag mit Entscheidung des Baurechtsamts vom 21. August 2014 abgewiesen. Hiergegen wurde kein Widerspruch eingelegt, sodass diese

Veränderungssperre nicht verlängert werden musste.

Aufgrund eines Bauantrags für den Einbau einer Gaststätte und eines Wettbüros auf dem Flurstück 4274/3, Hauptstätter Straße 59 wurde am 3. Juli 2014 auch für dieses Grundstück eine Veränderungssperre beschlossen, um die Planungsziele zu sichern. In der Folge wurde der Bauantrag mit Entscheidung des Baurechtsamtes vom 30. Juli 2014 abgewiesen. Hiergegen wurde kein Widerspruch eingelegt, sodass auch diese Veränderungssperre nicht verlängert werden musste.

Weitere Veränderungssperren oder Zurückstellungen, die ausschließlich das Thema Vergnügungsstätten bzw. vergleichbare Nutzungen betreffen, liegen nicht vor.

#### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 7. Dezember bis zum 20. Dezember 2012 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung aus. Während dieser Zeit wurden zwei Anregungen vorgebracht (siehe Anlage 5). Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 3. Dezember 2012 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Zu diesem Termin erschienen sechs Bürger und Bürgerinnen. Im Nachgang der Erörterung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans wurden die geäußerten Anregungen von der Verwaltung aufgenommen (siehe Anlage 5).

#### Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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 der DB Services Immobilien GmbH und des Verschönerungsvereins. Die Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 6 dargestellt.

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im August/September 2015 durchgeführt. Die Anregungen sind in Anlage 7 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde eine erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Anregungen sind in der Anlage 8 dargelegt.

#### Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 25. Februar 2016 und seine Begründung mit Umweltbericht mit Datum vom 25. Februar 2016 lagen vom 10. Juni 2016 bis zum 11. Juli 2016 öffentlich aus. Außerdem lagen die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen des Amts für Umweltschutz und der DB Services Immobilien GmbH öffentlich aus und konnten eingesehen werden. Es wurden keine Anregungen abgegeben.

#### Änderungen zum Satzungsbeschluss

Im Textteil wurde unter § 1 Abs. 2 Hinweis 2. Satz die Zitierung der DIN 277-1 und -2 abgeändert auf DIN 277 ohne weitere Zusätze.

In der Begründung wurde auf Seite 19 unten der folgende Absatz gelöscht: Eine planungsrechtliche Sicherung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO des bauordnungsrechtlich genehmigten Diskothekenbetriebs im Stadtbahnbauwerk Charlottenplatz 1/1, Flst. Nr. 645, der sich zwar laut Definition dieser Satzung im Erdgeschoss befindet, ist nicht erforderlich, da diese sonstige Vergnügungsstätte unter den definierten Ausnahmevoraussetzungen dieser Satzung auch künftig zulässig wäre.

Dieser wurde gegen folgenden Absatz ausgetauscht: Eine planungsrechtliche Sicherung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO des Diskothekenbetriebs im Stadtbahnbauwerk Charlottenplatz 1/1, Flst. Nr. 645, ist nicht möglich, da für dieses Grundstück im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1969/27 kein Baugebiet nach den §§ 2 bis 9 BauNVO festgesetzt ist. Das Grundstück liegt im Bereich einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Dieser bauordnungsrechtlich genehmigte Diskothekenbetrieb genießt daher passiven Bestandsschutz.

### Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel angestrebt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte neu zu regeln. Als Grundlage dient das von Dr. Donato Acocella erstellte 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.

Diese Konzeption sieht vor, Vergnügungsstätten in allen Baugebieten, die grundsätzlich eine Zulässigkeit ermöglichen, auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stuttgart (GRDRs 222/2008) Zulässigkeitsbereiche, insbesondere für Spielhallen und Wettbüros, zu definieren.

Die A-, B- und C-Zentren weisen in Teilen der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge auf und haben somit die vergleichsweise besten Voraussetzungen, ohne wesentliche Nachteile die Ansiedlung einer begrenzten Anzahl von Vergnügungsstätten zu ermöglichen. Im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte befindet sich ein A-Zentrum.

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen für den Stadtbezirk Stuttgart-Mitte. Die Eigenart der Gebiete soll daher erhalten bleiben.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges und dadurch die Gefahr der Verdrängung der gebietsbestimmenden Nutzungen. Generell sind Beeinträchtigungen und Nutzungsunverträglichkeiten in Quartieren mit 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, werden Vergnügungsstätten daher teilweise differenzierter geregelt, teilweise beschränkt auf solche Einrichtungen, die keine Trading-down-Effekte

erzeugen oder in Teilen komplett ausgeschlossen.

Durch die Neuregelung von Vergnügungsstätten werden im Wesentlichen alle Regelungsinhalte der alten Vergnügungsstättensatzungen (Bebauungspläne 1985/18, 2003/22) abgedeckt, der künftige Zulässigkeitsbereich wird neu gefasst. Der abgegrenzte Bereich des Leonhardsviertels wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Auf Grundlage der Konzeption sollen künftig im Zulässigkeitsbereich innerhalb des A-Zentrums Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Spielhallen, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros als Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Sonstige Vergnügungsstätten sollen in den Unter- und Obergeschossen allgemein und in den übrigen Geschossen ausnahmsweise zulässig sein.

Um Trading-Down-Tendenzen zu verhindern und funktionale Brüche zu vermeiden, sollen Spielhallen, Wettbüros, Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe zur besseren Verträglichkeit innerhalb des Zulässigkeitsbereichs (Citybereich), jedoch nur in bestimmten Geschossen (Ober- oder Untergeschossen) zulässig sein.

Um die Nutzungsvielfalt im A-Zentrum (Citybereich) zu sichern und eine räumliche Häufung von Spielhallen, Wettbüros, Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordellen und bordellartigen Betrieben zu verhindern, sollen diese Nutzungen im Zulässigkeitsbereich einen Abstand von 105 m (gemessen von Hauseingang zu Hauseingang) zueinander einhalten. Der verträgliche Mindestabstand für Spielhallen und Wettbüros, ebenso wie für Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe, begründet sich aus der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Struktur im Bereich des A-Zentrums. Das Maß für den Mindestabstand wurde in einer städtebaulich-analytischen Betrachtung im Rahmen des Gutachtens „Vergnügungsstättenkonzeption für die Landeshauptstadt Stuttgart“ ermittelt. Bei einem Abstand von 105 m kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Häufung im Sinne einer räumlichen Nachbarschaft dieser genannten Einrichtungen kommt.

Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe sollen darüber hinaus wie in den seitherigen Vergnügungsstättensatzungen (1985/18 und 2003/22) auch, auf 30% der Nutzungsfläche der jeweiligen Gebäude beschränkt werden. Damit soll erreicht werden, dass der überwiegende Anteil der Gebäude für andere Nutzungen vorbehalten bleibt und damit ebenfalls Trading-Down-Tendenzen entgegengewirkt wird.

Darüber hinaus werden Regelungen zu Vergnügungsstätten getroffen, die keinen „Trading-down-Effekt“ erzeugen und im Plangebiet verträglich erscheinen. Nach der „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ des Planungsbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung werden hier Diskotheken und Tanzlokale genannt, die auf Grund ihrer Kerngebietstypik und der besonderen Publikumsorientierung in Kerngebieten angesiedelt werden könnten. Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge sind i. d. R. von diesen Nutzungen

grundsätzlich nicht zu erwarten, weshalb Diskotheken und Tanzlokale innerhalb des Zulässigkeitsbereichs und in den abgegrenzten Kerngebieten und Baustaffel 1-Gebieten der Ortsbausatzung außerhalb des Zulässigkeitsbereichs in den Unter- und Obergeschossen allgemein und in den Erdgeschossen ausnahmsweise zulässig sein können.

Da die meisten Kerngebiete und Baustaffel-1-Gebiete gemäß der Ortsbausatzung außerhalb des Zulässigkeitsbereichs von hohen Wohnanteilen bereits geprägt oder umgeben sind (z.B. Hohe Straße, Sophien-/Christophstraße, Alexanderstraße/Schickstaffel, Uhland-, Gaisburgstraße, Wagenburgstraße) bzw. künftig höhere Wohnanteile angestrebt werden (Bsp. Hospitalviertel), wird die allgemeine bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken und Tanzlokalen auf die im Lageplan braun abgegrenzten Bereiche beschränkt, die ca. 20 m tiefe Baustreifen entlang der Haupterschließungsstraßen umfassen. Diese sind aufgrund ihrer Lärmentwicklung bereits vorbelastet und daher weniger sensibel für die Ansiedlung von Diskotheken und Tanzlokalen (Boschareal, Gebiet zwischen Uni und Kriegsbergstraße, Bereiche angrenzend an stadtgestalterisch/historisch wertvolle und sensible Plätze).

In allen anderen nicht gekennzeichneten Bereichen sollen aufgrund der schutzbedürftigen Wohnnutzung auch keine Tanzlokale und Diskotheken zugelassen werden. Alle anderen Nutzungen im Sinne dieses Bebauungsplans werden in diesem Bereich ebenfalls ausgeschlossen.

Regelungen der alten Vergnügungsstättenatzung zu gastronomischen Einrichtungen, die zum öffentlichen Raum hin Getränke und Speisen zum Verzehr anbieten, werden für das Plangebiet nur innerhalb des Zulässigkeitsbereichs übernommen. Die Regelung sieht wie seither vor, dass zwischen Stand oder Abgabeschalter und der öffentlichen Verkehrsfläche eine Verzehr- und Verweilfläche mit einer Tiefe von mindestens 2 m und einer Ausdehnung von wenigstens 10 m<sup>2</sup> vorhanden sein muss. Die Festsetzung dient dazu, Aufstellflächen für wartende Kunden aus dem öffentlichen Bereich fernzuhalten. Sie wirkt außerdem Verzerrungen des Boden- und Mietpreisgefüges, hervorgerufen durch Schaffung immer kleinerer Verkaufseinheiten, entgegen. Im Unterschied zur seitherigen Satzung soll diese Regelung jedoch insoweit gelockert werden, als es keine Bereiche mehr mit Komplettausschluss geben soll. Eine städtebauliche Anforderlichkeit für einen Komplettausschluss in einigen besonders zu schützenden Bereichen wird nicht mehr gesehen. Außerhalb des Zulässigkeitsbereichs wird aus der Erfahrung des Baugeschehens der vergangenen Jahre künftig kein Regelungsbedarf mehr gesehen.

Vorhandene, bauordnungsrechtlich genehmigte Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen i. S. dieses Bebauungsplanes erhalten einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, wonach Erneuerungen und Änderungen dieser Betriebe ohne Vergrößerung der Nutzfläche zulässig, Erweiterungen und Nutzungsänderungen hingegen unzulässig sind.

#### Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Tanzlokale und Discotheken in der Innenstadt in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. April 2015, nach der die Stellplatzverpflichtung nach § 37 LBO eingeschränkt wird, soll

über den in der Satzung selbst bisher dargestellten Geltungsbereich auch in den rot abgegrenzten Zulässigkeitsbereich und in die braun abgegrenzten Bereiche der Kerngebiete und Baustaffel-1-Gebiete des vorliegenden Bebauungsplans übernommen werden. Auch in diesen Bereichen ist ein überdurchschnittlich gutes ÖPNV-Angebot vorhanden.

#### Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan vom 25. Februar 2016/ 25. Juli 2016 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt; auf sie wird Bezug genommen (siehe Anlage 4).

#### Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stgt 265.5 erstreckt sich über ein vorwiegend beplantes und bebautes Gebiet.

Der Bebauungsplan ändert bzw. ergänzt in seinem Geltungsbereich lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Bezug auf Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros. Zudem ersetzt er die rechtsverbindlichen Textbebauungspläne 1985/18 „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (Stgt 884) und 2003/22 „Vergnügungseinrichtungen u.a. im Inneren Stadtgebiet Citybereich“ (Stgt 148). Zusätzliche, über die vorhandenen Festsetzungen hinausgehende Baumöglichkeiten werden nicht ermöglicht.

Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Festsetzungen zur Einschränkung der genannten Nutzungen nicht berührt.

#### Umweltbericht

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht erörtert (siehe Anlage 4). Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden keine umweltbezogenen Stellungnahmen abgegeben (siehe Anlage 6).

#### Landesglücksspielgesetz/Abstandsregelung

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 m betragen; neue Spielhallen müssen einen Mindestabstand von 500 m 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, auch 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

1. Der Bebauungsplan hat für die Landeshauptstadt Stuttgart keine finanziellen Auswirkungen. Er differenziert lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bezüglich bestimmter Nutzungsarten. Zudem ersetzt er die rechtsverbindlichen Textbebauungspläne 1985/18 „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (Stgt 884) und 2003/22 „Vergnügungseinrichtungen u. a. im Inneren Stadtgebiet Citybereich“ (Stgt 148). Der vorliegende 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 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 Grundstücks eintritt.

2. Mit dem Inkrafttreten der Satzung über die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Tanzlokale und Discotheken in der Innenstadt gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg reduziert sich die Verpflichtung zum Nachweis der Stellplätze und damit vermindern sich die entsprechenden Ablösebeträge.



Anlage 8\_erneu. TÖB.pdf



Anlage 7\_TÖB.pdf



Anlage 6\_frühztg TÖB.pdf



Anlage 5\_frühztg Öffentl.pdf



Anlage 4\_Begründung kompl.pdf



Anlage 3\_Textteil.pdf



Anlage 2\_Plan.pdf