

Stuttgart, 27.06.2017

**Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen
im Stadtbezirk Hedelfingen (He 85)
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
ohne Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage

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

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Hedelfingen (He 85) wird in der Fassung vom 1. Juni 2016 als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht vom 1. Juni 2016 / 19. Juni 2017.

Der Geltungsbereich ist auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt.

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

Nr.		Bebauungsplan Name
1935/500		Baustaffelplan
1935/054	He 17	Stadtbauplan im Gebiet der Rohrackerstraße, des Alosen- und Bächlenwegs in Hedelfingen
1937/011	He 20	An der Gärtnerstraße
1937/044	He 21	Östlich des Alosenwegs
1937/061	Rohra 8	Baustaffelplan von Rohracker
1937/062	Heu 7	Baustaffelplan Heumaden
1937/068	He 22	Alosenweg
1938/061	---	Stadtbauplanänderung im Gebiet zwischen der Uferstraße, Amstetter Straße und dem Hedelfinger Friedhof
1938/063	--	Hedelfingen
1939/025	He 26	Änderung der Anbauvorschriften im Gebiet der Amstetter-Heimgartenstraße und Straße „E“

Nr.		Bebauungsplan Name
1963/150	Rohra 18	Bebauungsplan Dürrbachstraße - Wollerweg
1964/112	He 43	Heumadener Straße, Untere Heckenstraße
1964/116	Rohra 13	Rohrackerstraße
1965/023	Rohra 12	Luikenweg - Rohrackerstraße
1965/028	Rohra 20	Renettenweg Flst. 1416 u. 1451
1965/067	He 49	Bebauungsplan Amstetter Straße - Friedrichshafener Straße.
1966/036	Rohra 21	Sillenbacher Straße, Straße 3
1967/047	Rohra 16	Bebauungsplan Rohrackerstraße zwischen 345 u. 365
1967/055	He 50	Rohrackerstraße / Heumadener Straße
1969/028/BI2	He 29	Hafen und Industriegebiet südlich und nordöstlich der Otto-Hirsch-Brücken.
1969/043	He 55	Amstetter Straße - Otto-Hirsch-Brücken
1969/047	Rohra 19	Bebauungsplan Weinklinge
1971/008	Rohra 22	Bebauungsplan Schule und Kindergarten an der Tiefenbachstraße
1972/041	He 45	Heiligenwiesen, Hedelfinger Straße, Teilbereich A
1974/025	He 53	Rohrackerstraße, Bächlenweg
1975/018	He 42	Unterer Steinenberg
1978/022	He 56	Hafenbahnstraße Straße 89
1979/003	He 64	Dürrbachtal Rohrackerstraße
1982/005	Rohra 31	Bebauungsplan Egerweg / Allmendhäule
1983/001	He 66A	Hafenbahnstraße - Bruckwiesenweg, Teilabschnitt Otto-Konz-Brücken / Otto-Hirsch-Brücken
1983/009	He 59	Katzenbachtal Heumadener Straße
1983/017	He 66B	Hafenbahnstraße - Bruckwiesenweg, Teilabschnitt Oberer Wasen
1984/007	He 58	Dürrbachstraße / Rohrackerstraße
1985/009	He 72	Bebauungsplan Lederberg - Ost
1988/014	He 73	B 10 / Anschluss Hafen - Süd
1989/046	He 74	Am Westkai / Hedelfinger Brücken
1991/007	He	Umstellung auf BauNVO 1990
1992/020	He 71a	Amstetter Straße/ Rohrackerstraße
1993/012	He 62	Am Bergwald
1998/005	He 83	Kreuzhaldenstraße Flurstück 2574
2006/032	Rohra 35	Tiefenbachstraße
2007/005	He 82/1	Hedelfinger Platz Teil 1 (Gleisschleife)

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nach § 9 Abs. 2 b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest und ersetzt als Textbebauungsplan in seinem Geltungsbereich den geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere Hedelfingen 1989/010 (He 79).

Begründung

Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates (UTA) fasste den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Hedelfingen (He 85) am 9. Oktober 2012 (GRDRs 514/2012).

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

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

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 4. November bis 5. Dezember 2016 statt. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht. Gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB wurden parallel hierzu die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. In diesem Rahmen gingen überwiegend keine Anregungen ein. Die DB Immobilien GmbH brachte lediglich einen Hinweis zum Bahnbetrieb vor. Auf die Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 5 wird hingewiesen.

Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Stadtbezirk Hedelfingen neu regeln. Als Grundlage dient das Gutachten „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ (GRDRs 670/2011), welches am 27. März 2012 vom Ausschuss für Umwelt und Technik als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Dieses sieht vor, Vergnügungsstätten in allen Baugebieten, die bisher eine Zulässigkeit ermöglichen, auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart (GRDRs 222/2008) Zulässigkeitsbereiche, insbesondere für Spielhallen und Wettbüros, zu definieren.

Im Stadtbezirk gibt es nur ein D-Zentrum im Ortskern Hedelfingen, hingegen keine A-, B-, C- oder E-Zentren; deshalb sollen künftig u. a. keine Spielhallen und Wettbüros mehr zugelassen werden.

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung mit Wohn-, Misch-, Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen für den Stadtbezirk. Die Eigenart der Gebiete soll daher erhalten bleiben.

Es besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges und dadurch die Gefahr der Verdrängung der gebietsbestimmenden Nutzungen, wie z. B. Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetrieben und anderen dem Wohnen dienenden Einrichtungen. Generell sind Beeinträchtigungen und Nutzungsunverträglichkeiten mit den hohen Wohnanteilen zu erwarten. Weitere Nutzungskonflikte ergeben sich im unmittelbaren Kontext mit öffentlichen, sozialen oder kulturellen Einrichtungen.

Um eine Niveauabsenkung der Gebiete, den sogenannten „Trading-down-Effekt“ zu verhindern, sollen Vergnügungsstätten jeglicher Art, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten des Plangebietes ausgeschlossen werden.

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes He 85 umfasst auch Bereiche, für die bereits ein Planverfahren eingeleitet wurde:

- Hedelfinger Straße / Unteres Rot (He 86), (GRDrs 136/2014, Aufstellungsbeschluss vom 25. März 2014).
Dieser Bebauungsplan soll Mischgebiete festsetzen und Einrichtungen im Sinne dieses Bebauungsplanes ausschließen.

Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan vom 1. Juni 2016 / 19. Juni 2017 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 3).

Nach der Auslegung wurde die Begründung im Abschnitt 2.2.9 dahingehend geändert, dass das zwischenzeitlich aufgehobene Sanierungsgebiet Rohracker 1 entfallen ist.

Umweltbelange / Umweltbericht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes He 85 erstreckt sich über ein vorwiegend überplantes und bebautes Gebiet.

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

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht erörtert (Anlage 3).

Landesglücksspielgesetz

Am 29. November 2012 ist das vom Landtag Baden-Württemberg beschlossene Landesglücksspielgesetz in Kraft getreten. Mit dem Landesglücksspielgesetz werden auch der Betrieb und die Einrichtung von Spielhallen restriktiv geregelt. So muss unter anderem der Abstand zwischen einzelnen Spielhallen 500 Meter betragen; neue Spielhallen müssen einen Mindestabstand von 500 Metern zu Kinder- und Jugendeinrichtungen einhalten. Sogenannte Mehrfachkonzessionen sind verboten.

Die Mindestabstände des Landesglücksspielgesetzes beziehen sich zum einen „lediglich“ auf Spielhallen und nicht auf die anderen Arten von Vergnügungsstätten und Vergnügungsstätten ähnlichen Gewerbebetrieben, zum anderen sind Regelungen von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf grundsätzlich aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass das Landesglücksspielgesetz, welches auch Wettannahmestellen regelt, keine städtebaulichen Ziele verfolgt, sondern Ziele des Gesetzes insbesondere die Verhinderung des Entstehens von Glücksspielsucht und Wettsucht und die Gewährleistung des Jugend- und Spielerschutzes sind.

Sollte im Streitfall ein Gericht die Auffassung vertreten, dass in Bezug auf die im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeitsregelungen zu Spielhallen in Verbindung mit den Regelungen im Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg ein Übermaß besteht, bekräftigt der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart ausdrücklich, dass alle übrigen Regelungen des Bebauungsplans eine eigenständige planerische Bedeutung haben und der Bebauungsplan auch ohne die Festsetzungen zu Spielhallen beschlossen worden wäre.

Bürgerhaushalt

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

Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan differenziert lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bzgl. bestimmter Nutzungsarten und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, über § 9 Abs. 2 b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Der Bebauungsplan betrifft im Wesentlichen nur besiedelte Bereiche. Zusätzliche, über die vorhandenen Festsetzungen hinausgehende Baumöglichkeiten werden dadurch nicht ermöglicht, so dass hier kein Planungsvorteil zu erwarten ist und auch keine Aussagen bezüglich eventueller Kosten für Grunderwerb zu treffen sind.

Nachdem es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Textbebauungsplan handelt, der lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bezüglich bestimmter Nutzungsarten differenziert, sind beitragsrechtliche Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es wegen der Nutzungseinschränkungen zu Bodenpreisminderungen kommt. Entschädigungsansprüche (Planungsschäden) gem. § 42 BauGB sind nicht ausgeschlossen. Das diesbezügliche Risiko für die Landeshauptstadt Stuttgart wird aber als gering eingeschätzt, da Entschädigungsansprüche u. a. nur dann begründet sind, wenn eine zulässige Nutzung vor Ablauf von 7 Jahren aufgehoben oder geändert wird (§ 42 Abs. 2 BauGB) und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine.

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine.

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Bebauungsplan vom 1. Juni 2016
2. Textteil zum Bebauungsplan vom 1. Juni 2016
3. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht vom 1. Juni 2016 / 19. Juni 2017 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
4. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
5. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

siehe Dateianhang