

Stuttgart, 31.10.2011

Satzung über eine Veränderungssperre für das Flurstück 6402/3, Rotebühlstraße 155, Stuttgart-West (M 44)

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	15.11.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.11.2011

Beschlußantrag:

Auf Grund der §§ 14 (1) und 16 (1) BauGB wird die Satzung über eine Veränderungssperre für das Flurstück 6402/3, Rotebühlstraße 155 (M 44) im Stadtbezirk Stuttgart-West beschlossen.

Der Satzungstext ist aus Anlage 1 ersichtlich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 14.10.2011 im Maßstab 1 : 500 (Anlage 2) dargestellt.

Begründung:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats (UTA) hat am 16.11.2010 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 265.1) gefasst (GRDrs 813/2010), um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten – insbesondere von Spielhallen und Wettbüros – entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter als bisher regeln zu können (Allgemeine Ziele und Zwecke – Anlage 4). Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst den gesamten bebauten Stadtbezirk ohne die Waldgebiete.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das städtebauliche Ziel angestrebt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Stadtbezirk Stuttgart-West neu zu regeln. Als Grundlage dient das Gutachten „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“, welches im Entwurf vorliegt und Anfang nächsten Jahres vom Gemeinderat beschlossen werden soll. Im Februar sowie im Mai 2011 fanden bereits Vorberatungen im Unterausschuss „Vergnügungsstättenkonzeption“ des Ausschusses für Umwelt und Technik statt. Die Vergnügungsstättenkonzeption

wurde hierbei vorgestellt und diskutiert. Es ist deshalb davon auszugehen, dass im Gemeinderat über die Vergnügungsstättenkonzeption positiv beschieden wird. Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens sollen Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, in allen Baugebieten, welche eine Zulässigkeit nach BauNVO ermöglichen, ausgeschlossen werden. Zur Bedarfsdeckung ist es vorgesehen, lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß dem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart (GRDRs 222/2008) Zulässigkeitsbereiche für Spielhallen und Wettbüros zu definieren. Da sich im Stuttgarter Westen jedoch nur D- und E-Zentren befinden, sollen in diesem Stadtbezirk künftig keine Spielhallen und Wettbüros mehr zugelassen werden.

Bauantrag / Zurückstellung / Veränderungssperre

Für das Flurstück 6402/3, Rotebühlstraße 155, Stuttgart-West, wurde der Einbau einer Spielhalle im ersten Untergeschoss beantragt (Übersichtskarte Anlage 3).

Das Vorhaben ist nach dem geltenden Planungsrecht (Baustaffel 2 in Verbindung mit der geltenden Satzung über Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässig, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt. Auf Grund des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt. 265.1) und dessen getroffenen städtebaulichen Entwicklungsvorgaben (Allgemeine Ziele und Zwecke – Anlage 4) wurde die Entscheidung über den Bauantrag auf Antrag der Gemeinde (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) gemäß § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt, weil zu befürchten ist, dass durch die Ausführung des geplanten Vorhabens die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Unter Anrechnung des nach Rechtsprechung anerkannten Bearbeitungszeitraums von drei Monaten erfolgte die Zurückstellung für den Bauantrag Rotebühlstraße 155 bis zum 30.12.2011. Gegen die Zurückstellung wurde vom Antragsteller kein Widerspruch eingelegt.

Da das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der Zurückstellung nicht abgeschlossen sein wird, ist zur Sicherung der Planung der Beschluss einer Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB für das Flurstück 6402/3, Rotebühlstraße 155, erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren wird fortgeführt; als nächster Verfahrensschritt ist der Auslegungsbeschluss vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Beteiligte Stellen

Keine

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Satzung über eine Veränderungssperre
2. Lageplan zur Satzung über eine Veränderungssperre
3. Übersichtskarte zum Bauantrag Flurstück 6402/3
4. Ziele und Zwecke der Planung - Stgt 265.1 (Auszug aus GRDRs 813/2010)

**Satzung über die Veränderungssperre
Flurstück 6402/3 / Rotebühlstraße 155 (M 44)
im Stadtbezirk Stuttgart-West**

§ 1

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Flurstück 6402/3 im Stadtbezirk Stuttgart-West. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1:500 vom 14.10.2011 dargestellt.

§ 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 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).

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Geltungsdauer richtet sich nach § 17 BauGB.

1. Lage des Planungsgebiets

Der an die City angrenzende gründerzeitliche Stadtteil des Stuttgarter Westens ist eine der frühen Stadterweiterungen der Stuttgarter Innenstadt. Der in einem gründerzeitlichen Stadtgrundriss angelegte Stadtteil auf dem Talgrund ist im Norden und Westen umgeben von bewohnten Hanglagen. Im Westen am ehemaligen Westbahnhof befindet sich ein Gewerbegebiet. Der Stadtbezirk Stuttgart-West grenzt im Osten an die Stadtbezirke Nord und Mitte, im Süden an den Stadtbezirk Stuttgart-Süd, im Westen und im Norden bilden Wälder den Rand.

2. Bestehende Nutzung

In den Hanglagen wird vorwiegend gewohnt. Am Westbahnhof haben sich neben der gewerblichen Nutzung auch einzelne Einzel- und Großhandelsbetriebe niedergelassen. Im Gründerzeitviertel des Stuttgarter Westens bilden Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen eine ausgewogene Nutzungsmischung. Das Wohnen macht hier den größten Anteil aus und soll künftig noch mehr gestärkt werden. Der Stuttgarter Westen ist ein lebendiger und überaus beliebter Stadtteil.

3. Geltendes Planungsrecht

Im Plangebiet gelten Bebauungspläne alten Rechts (ca. 1865 bis 1935) in Verbindung mit den Baustaffelplänen der Ortsbausatzung Stuttgart von 1935 sowie Bebauungspläne neuen Rechts gemäß BBauG, BauGB und BauNVO ab ca. 1965.-

Darüber hinaus gilt die Satzung „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet Stgt 884 (1985/18)“, die teilweise durch den Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet Citybereich Stgt 148“ (2003/22) geändert wurde. Die Satzung ordnet die unterschiedlichen Kategorien von Vergnügungseinrichtungen räumlich zu. Diese räumliche Zuordnung basiert auf dem Gebietstypenplan aus dem Jahre 1979. Die bestehenden Nutzungen sind durch die Ausweisung von Gebietstypen, in Anlehnung an den Gebietstypenplan von 1979, im Lageplan der Satzung für die Vergnügungsstätten von 1985 charakterisiert. Folgende unterschiedliche Nutzungstypen und Planungsziele wurden damit für die Gebiete formuliert:

- I Erhaltung der Wohnnutzung
- II Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung
- III Sicherung und Verbesserung der gemischten Nutzung
- IV Sicherung der Fläche für Arbeitsstätten

In einer Überlagerung der Gebietsabgrenzungen aus den geltenden Satzungen zu

Vergnügungseinrichtungen mit den Abgrenzungen der Gebiete aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (FNP 2010) sind nur geringe Unterschiede festgestellt worden. Die bestehenden Nutzungen und die Planungsziele für die Gebiete haben sich demnach nicht wesentlich verändert.

Nach den Satzungen sind Vergnügungseinrichtungen der Kategorie B, wie Tanzlokale, Diskotheken, Spielhallen sowie Schank- und Speisewirtschaften mit Gewinnmöglichkeiten in Gebietstyp III (Sicherung und Verbesserung der gemischten Nutzung) und Gebietstyp IV (Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten) sowie in Gebieten ohne Gebietstyp ausnahmsweise zulässig, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt.

Wettbüros, die für Besucher Spiel- und Unterhaltungsgeräte bereitstellen, sind nicht rechtssicher Bestandteil des Vergnügungsstättenkatalogs der Satzungen aus 1985 und 2003 und daher als gewerbliche Nutzung in den Baustaffel-2-Gebieten und Baustaffel-3-Gebieten sowie in Misch- und Kerngebieten zulässig, sofern nicht der einzelne Bebauungsplan eine abweichende Regelung zu Vergnügungsstätten enthält.

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2010 stellt für die Hanglagen Wohnen in Kombination mit Grünflächen und im Talgrund Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und gemischte Bauflächen dar.

Im Planungsgebiet gelten Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB mit 6 städtebaulichen Gesamtanlagen (W1 bis W6).

Am 02.10.2007 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik den Rahmenplan Halbhöhenlagen als Leitlinie für die Entwicklung der Halbhöhenlagen beschlossen, der sich über Teile des Planungsgebiets erstreckt.

Seit 2008 liegt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart vor. In diesem werden Zentrentypen ausgewiesen. Im Plangebiet befinden sich 5 D-Zentren und 4 E-Zentren.

4. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Es ist zu beobachten, dass seit Ende 2009 die Zahl der Bauanträge für Spielhallen in der Stadt und insbesondere auch im Stadtbezirk Stuttgart-West überdurchschnittlich angewachsen ist. Die Liberalisierung der Zulässigkeit von Wettbüros durch den Europäischen Gerichtshof (EuGH) wird zudem aller Voraussicht nach dazu beitragen, dass die Zahl der Wettbüros ebenfalls anwachsen wird.

Im Regelfall sind Spielhallen mit dem Instrument der „ausnahmsweisen Zulässigkeit“ im Stuttgarter Westen nicht auszuschließen, da die Eigenart der näheren Umgebung vorrangig nach der festgesetzten Baustaffel bestimmt wird. Im Stadtbezirk Stuttgart-West ist in weiten Teilen die Baustaffel 2 festgesetzt, die wie ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO einzustufen ist und überwiegend durch gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen geprägt ist. In zentralen Bereichen haben sich die Baustaffel-2-Gebiete sogar in die Richtung von Kerngebieten entwickelt. Daher ist die Ausnahme in Misch- und Kerngebieten sowie in Baustaffel-2- bzw. Baustaffel-3-Gebieten in der Regel zulässig.

In Gebietstyp I und II bietet die geltende Vergnügungsstättenatzung ein wirksames Instrument für die Ablehnung von Spielhallen-Bauanträgen. Wettbüros hingegen sind in der geltenden Vergnügungsstättenatzung nicht rechtssicher erfasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere im Stadtbezirk Stuttgart-West“ (Stgt 265.1) wird daher eine differenzierte Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten - insbesondere von Spielhallen und Wettbüros – entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt angestrebt.

Gegenwärtiger Anlass für die Änderung der Vergnügungsstättenatzung im Stadtbezirk Stuttgart-West ist ein Bauantrag für das Flurstück 7743, Rosenbergstraße 63 zur Nutzungsänderung von Feinkostladen im Erdgeschoss in eine Spielothek und ein Bistro. Für die Spielothek ist eine Fläche von 106 m² im Erdgeschoss vorgesehen. Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans 1905/28 in Verbindung mit der Baustaffel 2 gemäß Ortsbausatzung. Hiernach ist das Bauvorhaben allgemein zulässig. Nach den geltenden Satzungen zu Vergnügungseinrichtungen befindet sich die Rosenbergstraße 63 im Gebietstyp III; hiernach sind Spielhallen ausnahmsweise zulässig. Die Rosenbergstraße 63 befindet sich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept in einem E-Zentrum.

Das Bauvorhaben befindet sich gegenüber der Rosenbergkirche und dem benachbarten, geplanten Mehrgenerationenprojekt mit einer Kindertagesstätte, 12 Familienwohnungen und 12 altengerechten Wohnungen.

Darüber hinaus wurden bereits im Jahr 2009 und Anfang 2010 Bauanträge in der Rotenwaldstraße 152 und 132 für Spielhallen gestellt. Für das Gewerbegebiet Rotenwaldstraße am Westbahnhof wurde deshalb bereits im Januar 2010 der Bebauungsplan „Rotenwaldstraße/Westbahnhof“ (Stgt 251) aufgestellt, um die gewerbliche Nutzung dort zu stärken und um einer Niveauabsenkung (Trading-down-Effekt) durch die Ansiedlung von Spielhallen entgegen zu wirken. Es ist zu prüfen, ob die beiden Bebauungsplanverfahren (Stgt 251 und Stgt 265.1) zusammengeführt werden können.

Es ist beabsichtigt, für die gesamte Stadt – einschließlich der äußeren Stadtbezirke - die Regelungen bezüglich der Vergnügungseinrichtungen neu zu fassen. Hierfür wird im Herbst 2010 ein Gutachten zur Erstellung einer stadtweiten Vergnügungsstättenkonzeption beauftragt, die in verbindliches Planrecht umgesetzt werden soll.

Wegen des Fristablaufs im Baugenehmigungsverfahren Rosenbergstraße 63 ist es notwendig, die erforderliche Bebauungsplanänderung für den Stadtbezirk Stuttgart-West vorzuziehen. Der vorliegende Bebauungsplan soll inhaltlich mit dem gesamtstädtischen Plan abgestimmt und ggf. in diesen integriert werden.

5. Städtebauliche Konzeption

Die Baulandflächen im Geltungsbereich sollen auf ihre Eignung für Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen und Wettbüros - überprüft werden.

Ziel ist es, die räumliche Verteilung im Gebiet und die geschossweise Anordnung in den Gebäuden im Einklang mit der jeweils gegebenen städtebaulichen Situation neu zu regeln. Dabei sollen Erkenntnisse aus der Fortschreibung der Konzeption Einzelhandel und Zentren, welches seit dem Jahr 2008 vorliegt (GRDrs 222/2008), Berücksichtigung finden.

Es soll untersucht werden, wo Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen und Wettbüros - nach gegenwärtigen Maßstäben verträglich und somit allgemein zulässig, und wo diese unverträglich und somit unzulässig sein sollen. Hiermit werden insbesondere für die bislang als Ausnahme zuzulassenden Vergnügungsstätten der Kategorie B Regelfestsetzungen getroffen. Darüber hinaus sollen Wettbüros als neue Kategorie erfasst werden.

Neben dem Gewerbegebiet am Westbahnhof und den Wohngebieten ist hier insbesondere das Gründerzeitviertel des Stuttgarter Westens in Augenschein zu nehmen. Hier bilden Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen eine ausgewogene Nutzungsmischung. Das Wohnen macht hier den größten Anteil aus und soll künftig noch mehr gestärkt werden. Die heute vorhandene Mischung entspricht im Grundsatz der gewollten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die vorhandene Nutzungsmischung wird gegenwärtig durch den verstärkten Wunsch, Spielhallen zu etablieren, negativ beeinflusst. Die städtebauliche und wohnungspolitische Zielsetzung wird gefährdet, da durch die Ansiedlung von Spielhallen eine Niveauabsenkung der Gebiete, ein sogenannter „Trading-down-Effekt“, zu befürchten ist. Weiteres städtebauliches Ziel ist eine Aufwertung des öffentlichen Raumes. Das Erscheinungsbild von Spielhallen - insbesondere im Erdgeschoss - steht diesem gestalterischen Ziel oft entgegen (Lichtwerbung, zugelebte Schaufenster).

Für die verträgliche Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros kommen nach gegenwärtiger Einschätzung Bereiche in den Gebietstypen 3 oder 4 in Betracht, die sich innerhalb der A-, B-, C- und D-Zentren gemäß der Fortschreibung der Konzeption Einzelhandel und Zentren (GRDrs 222/2008) befinden. Für den Stuttgarter Westen sind dies die D-Zentren Schwab-/Rotebühlstraße, Schloß-/Silberburgstraße, Hölderlinplatz, Moltkeplatz, Silberburg-/Paulinenstraße (vgl. Anlage 3). In den übrigen Gebieten des Westens sollen Spielhallen und andere Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Kerngebietstypische Spielhallen über 100 m² Nutzfläche sollen im Stadtbezirk Stuttgart-West nicht angesiedelt werden, auch nicht in den D-Zentren. Um der Gestaltungsabsicht für den öffentlichen Raum Rechnung zu tragen, ist die Ansiedlung von Spielhallen zumindest im Erdgeschoss nicht gewünscht. Gegebenenfalls ist auch der Ausschluss derartiger Nutzungen in den Obergeschossen vorzusehen. Näheres wird sich aus der in Ziffer 4 angesprochenen Vergnügungsstättenkonzeption ergeben.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan soll ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Vergnügungsstätten treffen. Er soll nach Inkrafttreten zusätzlich zum geltenden Planrecht gemäß Ziffer 3 Satz 1 und ergänzend zu den Bebauungsplänen „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“

von 1985 und „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet – Citybereich“ 2003 gelten, sofern er nicht bis dahin in das beabsichtigte Verfahren für eine neue Vergnügungsstättenatzung (siehe Ziffer 4) integriert ist.

Die Entscheidung über die Genehmigung zum Bauantrag Rosenbergstraße 63 soll auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses, mit dem formulierten Ziel einer differenzierteren Regelung insbesondere zu Spielhallen und Wettbüros (vgl. Ziffer 5 letzter Absatz in Verbindung mit Anlage 3), zurückgestellt und die Planung durch eine Veränderungssperre gesichert werden.

7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan ändert bzw. ergänzt lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im geltenden Planungsrecht in Bezug auf Vergnügungsstätten. Ein Eingriff in den Naturhaushalt ist nach dem Naturschutzrecht nicht gegeben.

Die Belange des Umweltschutzes werden im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Stuttgart, 26.10.2010
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

gez.

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor