

Stuttgart, 24.08.2020

Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267) - Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	22.09.2020
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	22.09.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	29.09.2020

Beschlussantrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267) vom 22. Januar 2020 mit Begründung und Umweltbericht vom 22. Januar 2020 sowie die weiteren wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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:

2020/7	Heßbrühlstraße
2020/1	Robert-Koch-Straße 89
2019/6	Obere Waldplätze/Pascalstraße
2016/10	Zentrum Dürtlewang
2013/11	Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße Teil 1
2012/11	Haupt-/Emilienstraße
2012/7	Am Wallgraben-West II
2011/5	Katzenbachstraße
2011/4	Liebknecht-/Robert-Koch-Straße
2009/12	Honigwiesenstraße
2008/15	Im Steinengarten
2003/20	Altenpflegeheim Filderhofstraße
2003/14	Haupt-/Vollmoellerstraße (ehemaliges Fruchtsaftgelände)

2003/6	Dürrlewang-Süd
2003/3	Haupt-/Bachstraße
2002/20	Bondorfer Weg
2001/7	Zuse-/Curiestraße (Unterer Grund)
1998/3	Birkhof-West/Universität
1995/3	Lauchäcker Anschluß Büsnauer Straße/B 14
1994/19	Sportgelände Schwarzbachtal
1994/4	Unterer Grund
1993/18	Wohnbebauung Birkhof
1993/2	Möhringer Land-/Haeberlinstraße
1992/9	Am Wallgraben-West
1991/16	Endelbang
1991/7	Umstellung auf die BauNVO 1990
1989/45	Bahnhofsvorplatz Vaihingen III Vollmoeller-/Waldburgstraße
1989/20	Ostumfahrung Vaihingen, Vaihingen/Möhringen/Stuttgart-Süd Stadtteil Kaltental
1988/9	Bogenstraße Teil A
1988/3	Bahnhofsvorplatz/Vollmoeller-/Waldburgstraße
1987/22	Waldburg-/Thingstraße
1987/5	Hauptstraße (Bodenseewasserversorgung)
1986/12	Am Feldrand
1984/9	Waldplätze II
1984/8	Bahnhofsvorplatz (Vollmoeller-/Waldburgstraße)
1982/8	Waldplätze
1980/11	Im Finkenschlag
1979/10	Waldburg-/Krehlstraße
1979/9	Schönbuch-/Reinbeckstraße
1977/22	Kumärker Straße/Pascalstraße
1977/1	Arthurstraße
1976/18	Brauereistraße/Hintere Straße
1976/4	Ob dem Steinach
1976/2	Knappenweg
1975/9	Thingplatz (Altenheim)
1975/1	Langer Hau
1974/24	Heerstraße
1973/50	Rohrer Höhe, Schulzentrum
1973/8	Hengstäcker
1972/4	Hessenlauweg
1971/70	Gäubahn/Straße A-H
1971/63	Kopernikusstraße
1971/62	Möhringer Landstraße
1971/60	Dreibrunnenweg
1971/42	Dachswaldweg (Waldheim)
1971/28	Rosental
1970/66	Untere Hagstraße
1970/57	Betteleiche
1970/56	Holderbuschweg
1970/50	Waldburgstraße
1970/31	Krehlstraße
1970/17	Universität Stuttgart
1970/8	Ackermannstraße
1969/20	In der Lüsse
1969/14	Äußere Stoßäcker/Nestroyweg

1968/61	Pascalstraße (Alte B 14)
1968/32	Enge Straße
1968/14	Galileistraße
1967/101	Loßburger Straße
1967/84	Herschelstraße
1967/83	Sternecker Straße
1967/79	Lauchhau
1967/78	Fauststraße
1967/62	Eulerstraße
1967/25	Kirschblütenweg
1966/60	Österfeld
1966/49	Lambertweg
1966/48	Im Sommerwind
1966/35	Marsweg
1965/114	Dachswaldweg
1965/109	Ifflandstraße
1965/97	Schönbuchstraße
1965/60	Im Himmel
1965/48	Kaindlstraße 51

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nach § 9 Abs. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest und ersetzt als Textbebauungsplan den folgenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen:

1989/18 Vergnügungseinrichtungen und andere Vaihingen

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

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 seinerzeitigen 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 befinden sich ein C-Zentrum und fünf E-Zentren, keine A-, B- und D-Zentren. Vergnügungsstätten werden daher im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Regelungen im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen, in den beiden Kerngebieten nördlich und südlich der Hauptstraße (siehe Anlage 4) sowie im Gewerbegebiet Wallgraben-West (siehe Anlage 5) ausgeschlossen. Die E-Zentren VaihingenMöhringer Landstraße, Büsnauer Platz, Osterbronnstraße, Rohrer Höhe und Rohr-Ortsmitte erfahren keine Zulässigkeiten.

Im Zulässigkeitsbereich innerhalb des C-Zentrums Vaihingen-Ortsmitte (siehe Anlage 4) werden Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken und Tanzlokale sowie Wettbüros als Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen. Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes sowie Bordelle und bordellartige Betriebe werden auch in diesem Bereich ausgeschlossen. Die dort ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Wettbüros werden teilweise durch geschossweise Festsetzungen (Ausschluss im Erdgeschoss) und durch eine Abstandsregelung gesteuert. In den beiden Kerngebieten nördlich sowie südlich der Hauptstraße (siehe Anlage 4) außerhalb des Zulässigkeitsbereichs sollen Tanzlokale allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig sein. Alle anderen Arten von Vergnügungsstätten sowie Bordelle, bordellartige Nutzungen und Wettbüros werden in diesem Bereich ausgeschlossen.

In dem publikumsorientierten Gewerbegebiet Wallgraben-West (siehe Anlage 5) werden Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs ausnahmsweise zugelassen. 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 zulässig, Erweiterungen und Nutzungsänderungen hingegen unzulässig sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Vai 267 umfasst auch Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden. Relevant sind insbesondere folgende Verfahren:

- Dürrlewang-Süd, Teil 2 (Vai 228); GRDrs. 342/1996, Aufstellungsbeschluss vom 24.09.1996
- Arthurstraße/Dreibrunnenweg (Vai 250); GRDrs. 1394/2015, Aufstellungsbeschluss vom 22.03.2016
- Weinberge/Satteläcker (Vai 254); GRDrs. 237/2008, Aufstellungsbeschluss vom 03.06.2008
- Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße Teil 2 (Vai 261.2); GRDrs. 546/2010, Aufstellungsbeschluss vom 27.07.2010
- Arrondierung Wallgraben West (Vai 264); GRDrs. 556/2012, Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2012
- Möhringer Landstraße/Höhenrandstraße (Vai 272); GRDrs. 42/2016, Aufstellungsbeschluss vom 19.04.2016
- Möhringer Landstraße/Emilienstraße (Vai 273); GRDrs. 808/2013, Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2013
- Hauptstraße/Vollmoellerstraße (Vai 274); GRDrs. 1006/2013, Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2013
- Eiermann-Campus/Pascal-Straße (Vai 275); GRDrs. 144/2016, Aufstellungsbeschluss vom 19.04.2016; GRDrs. 1081/2018 Fortführungsentscheid Bebauungsplanverfahren und Aufhebung Planrecht Flurstück 5944/10 sowie Qualitätsziele für ein zukunftsfähiges Stadtquartier vom 26.02.2019
- Universität Stuttgart Vaihingen - Bereich Nobelstraße (Vai 279); GRDrs. 198/2017, Aufstellungsbeschluss vom 25.07.2017
- Vorderer Haarwald/Robert-Leicht-Straße (Vai 280); GRDrs. 1332/2015, Aufstellungsbeschluss vom 23.02.2016
- Merkurstraße (Vai 284); GRDrs. 1373/2017, Aufstellungsbeschluss vom 30.01.2018

Im Hinblick auf die Zielsetzungen zu Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen werden die Festsetzungen des Verfahrens Vai 267 für bereits laufende Verfahren übernommen.

Bebauungsplanverfahren

Der seinerzeitige Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates (UTA) hat am 23. April 2013 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267) gefasst (GRDrs 130/2013), 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 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 3. Mai bis zum 17. Mai 2013 durchgeführt. In diesem Zeitraum wurde eine Anregung von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht (siehe Anlage 7). Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem im Rahmen eines Erörterungstermins am 7. Mai 2013 im Bezirksrathaus Vaihingen. Am Erörterungstermin nahmen zwei Bürger teil. Im Nachgang der Erörterung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans wurden die geäußerten Anregungen von der Verwaltung aufgenommen (siehe Anlage 7).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 1. Mai bis zum 10. Juni 2013 durchgeführt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren im Wesentlichen zustimmend und enthielten keine Einwendungen mit Ausnahme der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart zum großflächigen Einzelhandel. Diese Anregung wurde geprüft, jedoch nicht berücksichtigt, da der Bebauungsplan Vai 267 keine Baugebiete nach BauNVO festsetzt. Ziele der Raumordnung in Bezug auf großflächigen Einzelhandel werden bei Bedarf in gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt (siehe beispielsweise rechtsverbindliche Bebauungspläne 2016/10 Zentrum Dürtlewang und 2012/7 Am Wallgraben-West II). Die Äußerungen sind in Anlage 8 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat für die Landeshauptstadt Stuttgart keine finanziellen Auswirkungen. Er differenziert lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bezüglich bestimmter Nutzungsarten und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind - ausgenommen der Regelungen für die Gebäude Hauptstraße 2 - 6 im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen, nach § 9 Abs. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Für die §-34-Gebiete innerhalb des Zulässigkeitsbereichs Ortsmitte Vaihingen gelten die Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten entsprechend der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Der Bebauungsplan ersetzt den rechtsverbindlichen Textbebauungsplan 1989/18 Vergnügungseinrichtungen und andere Vaihingen.

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 - ausgenommen der Regelungen für die Gebäude Hauptstraße 2 - 6 im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen - 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) gemäß § 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:

OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan vom 22. Januar 2020
4. Abgrenzung Zulässigkeitsbereich und Kerngebiete mit Zulässigkeiten (Verkleinerung)
5. Abgrenzung Gewerbegebiet mit Zulässigkeiten (Verkleinerung)
6. Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 22. Januar 2020
7. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
8. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

.....
SW 0 Namensliste der Beteiligten zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

<Anlagen>