

Stuttgart, 04.07.2011

**Bebauungsplan Ortsmitte Möhringen (Mö 229)
im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	19.07.2011
Bezirksbeirat Möhringen	Beratung	öffentlich	20.07.2011
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2011

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan Ortsmitte Möhringen (Mö 229) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen ist aufzustellen, um das Planungsrecht zu ändern.

Der Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Titelblatt der Anlage 1 Allgemeine Ziele und Zwecke mit Checkliste zur Umweltprüfung dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 1. Juli 2011 im Maßstab 1 : 2 500 (Anlage 2).

Begründung

Nachdem sich in den vergangenen Jahren mehrere Spielhallen in der Ortsmitte von Möhringen angesiedelt haben (siehe Anlage 4 Übersichtsplan), sollen weitere Ansiedlungen verhindert werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Ortsmitte von Möhringen ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem entsprechende Festsetzungen zu treffen sind.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart sowie der Ausschluss von Vergnügungstätten sowie Wettbüros geregelt werden und zwar gemäß

den planerischen Zielsetzungen für das neue gesamtstädtische Entwicklungskonzept für Vergnügungsstätten, das die Stadt Stuttgart derzeit erarbeitet und das die Grundlage für verbindliche planungsrechtliche Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten darstellen soll. Dies entspricht dem Ergebnis der Beratungen im Unterausschuss UTA Vergnügungsstättenkonzeption des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart am 16. Februar und am 10. Mai 2011.

Die in Bezug auf Einzelhandels- und Vergnügungsstättennutzungen sensiblen Bereiche außerhalb des zentralen Bereichs (D-Zentrum; siehe Anlage 3), deren Zulässigkeit bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung größtenteils gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind und die durch Mischnutzung geprägt sind, werden ebenfalls durch den Geltungsbereich erfasst, sofern städtebaulich unerwünschte Entwicklungen dort nicht durch entsprechendes Planungsrecht ohnehin ausgeschlossen sind.

Städtebauliches Ziel ist es, in der Ortsmitte von Möhringen zentrale Versorgungseinrichtungen und urbanes Wohnen insbesondere im D-Zentrum sowie in anderen Teilbereichen Wohnen sowie Standorte für gewerbliche Flächen entsprechend der historischen und gewachsenen Struktur zu erhalten und auch künftig zu ermöglichen. Das bestehende Nutzungsgemenge soll gestärkt werden.

Die städtebaulichen Ziele der Erhaltungssatzung für städtebauliche Gesamtanlagen MÖ 1 Alt-Möhringen sowie des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Möhringen 1 – Ortsmitte werden durch die vorgesehenen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gesichert. (siehe Anlagen 5 u. 6)

Mit dem Aufstellungsbeschluss des neuen Bebauungsplans können Entscheidungen über Bauanträge, die der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und den städtebaulichen Zielen der Ortskernentwicklung entgegenstehen, bis zu einem Jahr zurückgestellt werden. Sofern bestehende und genehmigte Nutzungen (damit auch Vergnügungsstätten) dem künftigen Planungsrecht widersprechen, genießen diese Bestandschutz. Bei Nutzungsänderungen ist das zu dem jeweiligen Zeitpunkt geltende Planungsrecht anzuwenden.

Der vorliegende Bauantrag für eine Spielhalle mit ca. 98 m² Größe in der Vaihinger Straße 13 soll auf Basis der Beschlussfassung zurückgestellt und in der Folge abgewiesen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen verschiedene Teilflächen, die durch unterschiedliches Planungsrecht abgedeckt werden, allerdings einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang bilden. Daher wird der Geltungsbereich entsprechend großräumig gefasst, um ein ganzheitliches Konzept für die städtebauliche Entwicklung der Ortsmitte Möhringen planungsrechtlich umzusetzen. Möglicherweise wird aus verfahrenstechnischen Gründen das Planungsrecht abschnittsweise, d. h. in einzelnen Teilbebauungsplänen realisiert werden müssen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Antrag Nr. 689/2009 vom 20.11.2009 der SPD-Gemeinderatsfraktion

„Inflation von Spielhallen“

Antrag Nr. 691/2009 vom 23.11.2009 der CDU-Gemeinderatsfraktion:

„Kein Zo-ckerparadies Stuttgart!“

Antrag Nr. 115/2010 vom 16.04.2010 der Stadträte Mayer, Rudolf und Currle der CDU-Gemeinderatsfraktion: „Spielhallen in Stuttgart“

Antrag Nr. 126/2010 vom 26.04.2010 der Bündnis 90/Die Grünen-Gemeinderatsfraktion: „Spiel-“straßen verhindern - Spielhallen drängen in die Zentren

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke mit Checkliste vom 1. Juli 2011
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 1. Juli 2011
3. D-Zentrum Möhringen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzeption
4. Übersicht über Spielhallen in der Ortsmitte von Stgt.-Möhringen
5. Städtebauliche Gesamtanlage Mö 1 Alt Möhringen
6. Sanierung Möhringen 1 - Ortsmitte

Allgemeine Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Nachdem sich in den vergangenen Jahren mehrere Spielhallen in der Ortsmitte von Möhringen angesiedelt haben (siehe Anlage 4 Übersichtsplan), sollen weitere Ansiedlungen verhindert werden. Außerdem soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart gesteuert werden.

Da in großen Teilen der Ortsmitte von Möhringen lediglich Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Flächen sowie der Verkehrsflächen gelten und die Art und das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 zu beurteilen sind, ist es erforderlich, Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung zu treffen, um die bestehende Nutzungsstruktur des Gebiets zu bewahren und gleichzeitig eine nachhaltige bauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere auch zur Umsetzung der planerischen Ziele des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie dem neuen Entwicklungskonzept bezüglich Vergnügungsstätten. In den Teilbereichen mit rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplänen bieten die dort getroffenen Festsetzungen zum Teil keine ausreichende Rechtsgrundlage für die Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen.

Geltendes Recht

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt für die im Geltungsbereich liegenden Flächen größtenteils Gemischte Baufläche (teilweise Zentrale Lage) sowie in Randbereichen teilweise auch Wohnbaufläche dar.

Im Geltungsbereich ist überwiegend Baustaffel 4 gemäß Bebauungsplan 1953/9 festgesetzt. Diese Baustaffeln für Möhringen wurden in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und sind daher formell nichtig. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich daher nach § 34 BauGB. Darüber hinaus gelten zahlreiche einfache Bebauungspläne aus den Jahren 1845 bis 1944, die lediglich die Verkehrsfläche und die überbaubare Grundstücksfläche sowie Vorgarten- und Bauverbotsflächen festsetzen.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne setzen im Bahnhofsbereich (2004/26) Mischgebiet sowie Wohnbaufläche und im Bereich des Richterplatzes (2008/6) Mischgebiet fest. Im Bereich Filderbahnstraße/ Streibgasse (1982/2) ist ein Kerngebiet festgesetzt. Im Bereich Filderbahnstraße/Spitalhof (1970/46) sind ein Kerngebiet und ein Sondergebiet festgesetzt. Entlang der Balinger Straße gilt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Wohnanlage Balinger Straße (1998/10).

Der Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere Möhringen (1989/17) umfasst den gesamten Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes. Dieser Textbebauungsplan hat für einen Großteil des Geltungsbereichs, nämlich für Flächen für die keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt ist, keine Gültigkeit.

Ein Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des mit „Zentrum“ bezeichneten Bereichs des Textbebauungsplans Vergnügungseinrichtungen und andere (1989/17). Die Regelungen des Bebauungsplans Vergnügungseinrichtungen und andere Möhringen (1989/17) zur Steuerungen von Vergnügungsstätten werden durch das neue Entwicklungskonzept bezüglich Vergnügungsstätten abgelöst.

Teile des Plangebiets liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung für städtebauliche Gesamtanlagen Mö 1 Alt-Möhringen.

Das 1997 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Möhringen 1 – Ortsmitte liegt größtenteils innerhalb des Geltungsbereichs.

Planungsziele

Das Plangebiet in der Ortsmitte von Möhringen ist bereits nahezu vollständig aufgesiedelt. Städtebauliches Ziel ist es, in der Ortsmitte von Möhringen zentrale Versorgungseinrichtungen und urbanes Wohnen entsprechend der historischen und gewachsenen Struktur zu erhalten und auch künftig zu ermöglichen bzw. fortzuentwickeln. Das bestehende Nutzungsgemenge soll gestärkt werden. Angestrebt wird im zentralen Bereich eine entsprechende Nutzungsmischung von Handel, Dienstleistung und Wohnen, um die Wohn- und Lebensqualität nachhaltig zu sichern und zu fördern, sowie die Sicherung örtlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe. In diesem Sinne soll auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb und außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (D-Zentrum gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Stuttgart) gesteuert werden.

Eine Häufung der Nutzungsart Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, führt zu einer städtebaulich unerwünschten Verdrängung traditioneller Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und damit zu einem Verlust der Versorgungsfunktion für den Standort Möhringen. Einerseits wird dies hervorgerufen durch den von Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen ausgehenden Trading-Down-Effekt, andererseits durch eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges.

Derzeit wird ein neues gesamtstädtisches Entwicklungskonzept bezüglich Vergnügungsstätten durch die Stadt Stuttgart erarbeitet, das die Grundlage für verbindliche planungsrechtliche Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten darstellen soll. Es ist vorgesehen, im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und damit auch im D-Zentrum Möhringen Vergnügungsstätten im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auszuschließen. Die mit diesem Bebauungsplan angestrebte geänderte Nutzungsbeschränkung entspricht damit den planungsrechtlichen Zielsetzungen der neuen Vergnügungsstättenkonzeption.

Teile des Plangebiets liegen darüber hinaus innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung für städtebauliche Gesamtanlagen Mö 1 Alt-Möhringen. Das Ziel der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets. Spielhallennutzungen können durch ihre äußere Gestaltung (Abschottung / Unterbrechung der Schaufensterzone) beziehungsweise überdimensionierte Werbeanlagen das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflussen.

Die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Möhringen 1 – Ortsmitte formulierten Sanierungsziele (Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion des Ortskerns, Sicherung und Verbesserung der Wohnnutzung im Ortskern, Sicherung denkmalgeschützter und stadtbildprägender Bausubstanz im Bereich der Maierstraße, u. a.) werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans gesichert.

Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, für Teile der Ortsmitte von Möhringen ergänzende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vor allem bezüglich Einzelhandel und Vergnügungsstätten zu treffen. In den Bereichen

mit bereits vorhandenem qualifiziertem Planungsrecht werden die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung entsprechend geändert. In den bisher unbepflanzten Bereichen bzw. Bereichen, die lediglich durch einfache Bebauungspläne mit Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und den Verkehrsflächen erfasst wurden, werden erstmals Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung getroffen.

Ausgleichsmaßnahmen / Umweltverträglichkeit

Durch die vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen sind keine Auswirkungen auf Umweltbelange zu erwarten, da die vorgesehenen Änderungen keine neuen Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Fläche oder dem Maß der baulichen Nutzung treffen. Da die Änderung des Bebauungsplans ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere bezüglich Einzelhandel und Vergnügungsstätten festlegen soll, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Stuttgart, 1. Juli 2011

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor