

Ausführliche Begründung

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) hat am 19. März 2013 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Plieningen (Plie 83) gefasst (GR Drs 997/2012), 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.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung lagen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 2. April bis zum 19. April 2013 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart aus. Während dieser Zeit wurde keine Anregung vorgebracht. Der Erörterungstermin fand am 15. April 2013 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung statt. Es haben keine Bürger teilgenommen.

Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde ab 22. Juli 2013 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 des Regierungspräsidiums Stuttgart und der Industrie- und Handelskammer.

Das Regierungspräsidium hat angeregt zu prüfen, ob in den vorliegenden Bebauungsplan generelle Regelungen zu großflächigem / zentrenrelevanten Einzelhandel aufgenommen werden können. Diese Anregung wurde geprüft, jedoch nicht berücksichtigt, da die Ziele der Raumordnung in Bezug auf großflächigen Einzelhandel im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart geregelt werden. Bei Bedarf wird dieses Thema in gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt. Für den Ortskern Plieningen und den Bereich Entenäcker liegen bereits entsprechende Aufstellungsbeschlüsse vor.

Die Anregung der Industrie- und Handelskammer, dass zur Sicherung der gewerblichen Nutzung in den Gewerbestandorten Wollgrasweg, Dreifelderstraße und in den Gewerbegebieten In den Entenäckern und Schießhausstraße ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgen soll, wurde berücksichtigt. Die Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 4 dargestellt.

Öffentliche Auslegung und Behörden- und Trägerbeteiligung

Am 28. Juli 2015 hat der UTA den Entwurf des Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Plieningen (Plie 83) vom 12. März 2015 mit Begründung und Umweltbericht vom 12. März 2015 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter lagen vom 21. August bis 2. Oktober 2015 öffentlich aus. Sonstige wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen lagen

nicht vor. Zudem waren auch keine weiteren umweltbezogenen Informationen verfügbar. Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Festsetzungen zur Einschränkung der oben genannten Nutzungen nicht berührt bzw. es ist nicht mit erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen bei der Durchführung der Planung zu rechnen. Während der Auslegung wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 3. August bis 2. Oktober 2015 durchgeführt. Die Stellungnahmen waren zustimmend und enthielten keine Einwendungen mit Ausnahme der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart und der Industrie- und Handelskammer.

Die Anregung der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Regelungen für die Bestandsbetriebe (erweiterter Bestandsschutz unter Ausschluss von Erweiterungen) zu treffen, wurde berücksichtigt.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums wurde erneut auf die Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Planatz 2.4.3.2.8 (Z) (Räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (Agglomeration)) hingewiesen. Diese Anregung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB geprüft, jedoch nicht berücksichtigt, da die Ziele der Raumordnung in Bezug auf großflächigen Einzelhandel im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart geregelt werden. Bei Bedarf wird dieses Thema in gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt. Die Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 5 dargestellt.

Geltungsbereich

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses umfasste das Plangebiet die gesamte Gemarkung des Stadtbezirkes Plieningen. Nach Klärung der städtebaulich und rechtlich erforderlichen Abgrenzung wurde der Geltungsbereich im Wesentlichen auf die besiedelten Gebiete reduziert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Plie 83 umfasst auch Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden:

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Ortsmitte Plieningen (Plie 82),
- Aufstellungsbeschluss Aufhebung der Baulinie an der Bernhäuser Straße (Plie 84),
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Entenäcker II (Plie 85)
- Aufstellungsbeschluss Universität Hohenheim Campus West Plieningen (Plie 81)
- Aufstellungsbeschluss Scharnhäuser Straße / Im Bogert Plieningen (Plie 91)
- Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld im Stadtbezirk Stuttgart-Plieningen (Plie 90); Auslegungsbeschluss vom 16. Juli 2019

Bezüglich der Themen Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sollen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Plie 83 in die oben genannten Bebauungsplanverfahren (Plie 82, Plie 85, Plie 90, Plie 91 und Plie 81) übernommen werden.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne

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

Plieningen (Plie 83) keine Rechtswirkung, zumal die Nutzungen im Sinne dieses Bebauungsplanes in diesen Gebieten ohnehin nicht zulässig sind. Eine Änderung der Zulässigkeit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erfolgt für folgende vorhabenbezogene Bebauungspläne nicht:

2008/20 Karlshofstraße (Plie 78)

2003/21 Steckfeld-/Adornostraße (Plie 75)

Bauanträge für Spielhallen und Wettbüros, Zurückstellungen, Veränderungssperren, Bestandsschutz

Für den Stadtbezirk Plieningen liegen keine Zurückstellungen von Bauanträgen für Vergnügungsstätten oder andere Nutzungen im Sinne dieses Bebauungsplans und keine laufenden Veränderungssperren oder Aufstellungsbeschlüsse vor, die ausschließlich das Thema Vergnügungsstätten bzw. vergleichbare Nutzungen betreffen.

Im Erdgeschoss des Gebäudes Filderhauptstraße 43 befindet sich eine bauordnungsrechtlich genehmigte, nicht kerngebietstypische Spielhalle. Diese Einrichtung soll gemäß § 1 Abs.10 BauNVO erweiterten Bestandsschutz erhalten.

Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan vom 12. März 2015/19. Juni 2019 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 3).

Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Plie 83 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). Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden keine umweltbezogenen Stellungnahmen abgegeben. Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Festsetzungen zur Einschränkung der oben genannten Nutzungen nicht berührt bzw. es ist nicht mit erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu rechnen.

Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel angestrebt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Stadtbezirk Plieningen neu zu 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. Diese Konzeption sieht vor, Ver-

gnügungsstätten in allen Baugebieten, die 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 Plieningen befinden sich nur das D-Zentrum Plieningen und die E-Zentren Wollgrasweg und Asemwald; deshalb sollen künftig u. a. keine Spielhallen und Wettbüros mehr zugelassen werden. Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung mit Wohn-, Misch-, Dorf-, Sonder- und Gewerbegebieten entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen für den Stadtbezirk. Die Eigenart der Gebiete soll daher erhalten bleiben.

Diese vorhandene Nutzungsmischung wird gegenwärtig durch den verstärkten Wunsch, Spielhallen zu etablieren, negativ beeinflusst, da zu befürchten ist, dass sich die Spielhallennutzung im Wettbewerb um die Nutzflächen durchsetzen wird. 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 des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes werden im Wesentlichen alle Regelungsinhalte der alten Vergnügungsstättensatzung (Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere Plieningen 1989/14) abgedeckt. Es sollen auch Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe, die nicht unter die Vergnügungsstättendefinition fallen, im gesamten Plangebiet nicht zugelassen werden.

Darüber hinaus können entsprechende Regelungen zu Vergnügungsstätten, die keinen „Trading-down-Effekt“ erzeugen (z. B. Diskotheken, Tanzlokale) und im Regelfall als unkritisch einzustufen sind, getroffen werden. In Plieningen sind jedoch keine Zulässigkeitsbereiche für derartige Nutzungen vorgesehen. Regelungen der alten Vergnügungsstättensatzung zu gastronomischen Einrichtungen, die zum öffentlichen Raum hin Getränke und Speisen zum Verzehr anbieten, werden nicht übernommen.

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 ver-

gnügungsstättenähnlichen Gewerbebetrieben, zum anderen sind Regelungen zu 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 Wetsucht 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 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

Der Bebauungsplan hat für die Landeshauptstadt Stuttgart keine finanziellen Auswirkungen. Er differenziert lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bzgl. bestimmter Nutzungsarten und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nach § 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 bzw. die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in § 34 BauGB-Gebieten gemäß § 9 Abs. 2 b BauGB 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) 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.