

Stuttgart, 14.05.2019

Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Bad Cannstatt (Ca 301) - Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	öffentlich	28.05.2019
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	05.06.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	02.07.2019

Beschlussantrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Bad Cannstatt (Ca 301) vom 13. Februar 2019 mit Begründung und Umweltbericht vom 13. Februar 2019 ist 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:

2017/013	Elly-Heuss-Knapp-Gymnasium
2017/006	Erweiterung-Robert-Bosch-Krankenhaus
2017/001	Benzstraße
2016/009	Eichendorffschule
2016/008	Reichenbachstraße mit Teilgeltungsbereichen 1 - 4
2014/014	Deckerstraße/Gasteiner Straße
2014/013	Darmstädter Straße/Wetzlarer Straße
2014/011	Medien- und Stadtteilzentrum Römerkastell/Hallschlag II
2013/005	Bellingweg/Reichenbachstraße
2012/015	Rosensteintunnel/Leuzetunnel
2012/003	Hofener/Oppelner Straße
2009/010	Dürrheimer Straße
2008/018	Lorcher Straße/Sommestraße
2006/036	Kegelen-/Elwertstraße

2006/027 Hochflur Teilbereich 2
2006/026 Hartensteinstraße
2005/019 Sommerrain
2005/005 Zuckerfabrik 1
2005/001 Burgholzhof Teil 3.2
2004/025 Pragstraße/Im Schwenkrain
2004/008 Steinhaldenfeld-Ost
2003/012 Hochflur Teilbereich 1
2003/002 Daimlerstraße
2002/021 Burgholzhof Teil 3.3
2002/007 Burgholzhof Teil 3.1
2002/006 Auf der Steig/Daiberweg
2001/018 Alte Untertürkheimer Straße
2000/006 Pragsattel/Löwentor (B 10)
1999/003 Siedlung Steinhaldenfeld
1997/008 Brenzstraße
1997/001 Wildunger Straße/Deckerstraße
1996/020 Burgholzhof Teil 1
1995/006 Espan
1994/016 Schmidener Straße/Lehmfeldstraße
1994/014 Bottroper Straße
1994/011 Einsteinstraße
1994/010 Felger-/Badergasse
1994/009 Alte Untertürkheimer Straße
1993/017 Zuckerleweg
1993/015 Beskidenstraße
1992/024 Teinacher Straße
1991/017 Hunklinge-Ost
1991/007 Umstellung auf die BauNVO 1990
1988/016 Steinhaldenfeld-Ost
1987/025 Schmidener Straße/Edelweißweg
1987/021 Zuckerbergstraße
1987/018 Überkinger Straße/Mühlgrün
1986/002 Marktplatz
1985/010 Rommelshauser Straße
1983/018 Auf der Steig/Daiberweg
1983/012 Wildunger Straße/Martin-Luther-Straße
1983/008 Brählesgasse
1982/010 Heinrich-Ebner-Straße
1982/004 Bahnhof-/Seelbergstraße
1982/001 Kleiner Ostring/Irisweg
1981/011 Gewerbegebiet Hallschlag
1979/007 Auf der Gans
1978/026 Burgholzstraße/Straße B
1978/007 Gasteiner Straße
1978/001 Wilhelmsplatz/Badstraße
1976/016 Schmidener-/Gnesener Straße
1976/014 König-Karl-Straße/Eisenbahnstraße
1975/012 Bad-/Marktstraße
1975/006 Taubenheimstraße (Ehemalige Krafftfahrer Kaserne)
1974/027 Waiblinger Straße/Prießnitzweg
1973/015 Endersbacher Straße
1972/031 Bad Cannstatt (Winterhaldenstraße)

1972/028 Prag-Hunklinge
 1972/007 Sparrhärmlingweg Jugendhaus
 1971/034 Arnold-Cahn-Weg
 1971/031 Darmstädter Straße, Sparrhärmlingweg
 1970/040 Espan (Krankenhaus)
 1970/039 Glockenstraße/Züricher Straße
 1970/036 Schmoller-/Steinhaldenstraße
 1970/009 In den Ringelgärten
 1970/001 Memberg
 1969/049 Muckensturm
 1968/013 Winterbacher Straße
 1968/005 Kegelenstraße/Elwertstraße
 1967/105 Bottroper Straße/Dessauer Straße
 1967/099 Mühlgrün
 1967/093 Wiesbadener Straße
 1967/090 Allmersbacher Straße
 1967/086 Friedrich-List-Heim
 1967/048 Neckartalstraße
 1967/046 Glockenstraße
 1966/065 Darmstädter Straße
 1966/052 Nürnberger/Beskidenstraße
 1966/045 Daimlerstraße/Elwertstraße
 1966/043 Freiligrathstraße
 1966/039 Thorner Straße
 1966/038 Auf der Steig
 1966/034 Veielbrunnenweg
 1966/006 Waiblinger Straße/Nürnberger Straße
 1965/106 Gleissbergstraße Altersheim
 1965/098 Birkenäcker
 1965/096 Auf der Steig (Evangelische Kirche)
 1965/092 Taubenheimstraße
 1965/088 In den Ringelgärten
 1965/056 Martin-Luther-Straße (Gemeinschaftsgarage)
 1965/047 Neckartal-/Brückenstraße
 1965/043 Wildunger-/Karlsbader Straße
 1964/093 Rostocker Straße
 1964/101 Mannheimer Straße
 1964/096 Uff-Friedhof
 1964/069 Ganzhornstraße
 1964/068 Voltastraße
 1963/134 Waiblinger/Augsburger Straße
 1963/109 Memberg
 1943/001 Münsterhalde und Untere Au
 1939/051 Auf der Altenburg zwischen Züricher und Heidelberger Straße
 1939/018 Düsseldorfer Straße/Auf der Steig/Dessauer Straße
 1939/011 Aberlin-Jörg-Straße/Marienbader Straße
 1939/006 Flandernstraße zwischen Badbrunnenstraße und Im Geiger
 1939/002 Veielbrunnenweg/Elwertstraße/Daimlerstraße
 1938/023 Nürnberger Straße/Verdun-/Badbrunnen-/Namurstraße
 1938/009 Pragstraße/Haldenstraße
 1937/079 Gebiet zwischen Löwentorstraße und Sparrhärmlingweg
 1937/047 Marienbader Straße
 1937/014 Hallschlag zwischen Am Römerkastell und Auf der Steig

1937/001	Nürnberger Straße/Theodor-Veiel-/Tannenberg-/Karpatenstraße
1936/054	Daimlerstraße zwischen Schmidener Straße und König-Karl-Straße
1936/044	Rosenaustraße/Andernacher Weg
1936/024	Gebiet zwischen Nürnberger Straße und Tannenbergstraße
1936/023	Hahnemannstraße (Robert-Bosch-Krankenhaus)
1936/019	Beuthener Straße zwischen Saarstraße und Eupener Straße
1936/014	Kreuznacher/Waiblinger/Nauheimer Straße
1936/004	Beuthener Straße zwischen Nürnberger Straße und Ihmlingstraße
1935/500	Baustaffelplan mit Ortsbausatzung
1935/051	Nürnberger Straße/Augsburger Straße/Saarstraße

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 den folgenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt:

1989/006 Vergnügungseinrichtungen und andere Bad Cannstatt

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 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 B-Zentrum, keine A-, C- und D-Zentren. Vergnügungsstätten werden daher im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Regelungen im Zulässigkeitsbereich Bad Cannstatt-Zentrum (Abgrenzung siehe Anlage 4) und im Teilbereich des Gewerbegebietes an der Pragstraße (Abgrenzung siehe Anlage 5) ausgeschlossen. Die E-Zentren Wildunger Straße, Ebitzweg, Bottroper Straße und Hallschlag/Römerkastell erfahren keine Zulässigkeiten.

Im Zulässigkeitsbereich Bad Cannstatt-Zentrum 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 wie im übrigen Plangebiet auch in diesem Bereich ausgeschlossen. Die dort zulässigen Vergnügungsstätten und Wettbüros werden teilweise durch geschossweise Festsetzungen (Ausschluss im Erdgeschoss) und durch eine Abstandsregelung gesteuert.

In dem publikumsorientierten Gewerbegebiet an der Pragstraße 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 Ca 301 umfasst auch Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden. Relevant sind insbesondere folgende Verfahren:

- Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Bad Cannstatt, links des Neckars und Münster, westlich der Bahnlinie Ca 305 (GRDrs. 626/2013, Aufstellungsbeschluss vom 23. Juli 2013), Geltungsbereich liegt in Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ca 301
- Bottroper Straße/Travertinpark Ca 284 (GRDrs. 439/2006, Aufstellungsbeschluss vom 18. Juli 2006; GRDrs. 626/2013, Fortführungsentscheidung Bebauungsplanverfahren Bottroper Straße/Travertinpark vom 23. Juli 2013)
- Am Zollamt Ca 283/5 (Teilbebauungsplan des Bebauungsplanverfahrens NeckarPark Ca 283, GRDrs. 797/2018, Auslegungsbeschluss vom 28. März 2019).

Im Hinblick auf die Zielsetzungen zu Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen werden die Festsetzungen des Verfahrens Ca 301 für bereits laufende Verfahren übernommen.

Bebauungsplanverfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates (UTA) hat am 30. April 2013 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Bad Cannstatt“ (Ca 301) gefasst (GRDrs 157/2013), 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13. Mai bis 31. Mai 2013 durchgeführt. Es wurde in diesem Zeitraum eine schriftliche Anregung von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht.

Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem im Rahmen eines Erörterungstermins am 5. Mai 2013 im Bezirksrathaus Bad Cannstatt. Am Erörterungstermin nahmen neun Bürger teil.

Die Anregungen sind in Anlage 7 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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. Die Anregung wurde geprüft, jedoch nicht berücksichtigt, da die Ziele der Raumordnung in Bezug auf großflächigen Einzelhandel in gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt werden (z.B. Bebauungsplanverfahren „Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Bad Cannstatt links des Neckars und Münster westlich der Bahnlinie (Ca 305)“).

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 § 4a 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, nach § 9 Abs. 2 b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Zudem ersetzt er den rechtsverbindlichen Textbebauungsplan 1989/006 „Vergnügungseinrichtungen und andere Bad Cannstatt“ (Ca 230). 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 geltenden Bebauungspläne bezüglich bestimmter Nutzungsarten differenziert und für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete nach § 9 Abs. 2 b 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) 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:

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 13. Februar 2019
4. Abgrenzung Zulässigkeitsbereich Bad Cannstatt-Zentrum
5. Abgrenzung Gewerbegebiet an der Pragstraße
6. Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 13. Februar 2019
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

Ausführliche Begründung

Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Städtebauliches Konzept
3. Begründung zum Bebauungsplan
4. Umweltbelange
5. Landesglücksspielgesetz
6. Finanzielle Auswirkungen

1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 30. April 2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Bad Cannstatt“ (Ca 301) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst (GRDRs 157/2013), 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.

Bei der Präsentation der Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans im Bezirksbeirat Bad Cannstatt wurden der Verwaltung Prüfaufträge erteilt.

Ein Prüfauftrag beinhaltete, den Zulässigkeitsbereich im B-Zentrum Bad Cannstatt-Altstadt weiter zu untersuchen und zu ändern. Insbesondere im Bereich des Zugangs zur Cannstatter Altstadt (Kaufhof) wurde die Schaffung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit hinterfragt.

Der Zulässigkeitsbereich wurde wie von Bezirksbeirat und Bürgern angeregt um den Bereich des östlichen Zugangs zur historischen Altstadt nördlich der Badstraße und des Wilhelmsplatzes reduziert. Dem Schutz des bestehenden, empfindlichen Nutzungsgefüges und der überwiegend kleinteiligen Geschäftsstruktur sowie der kulturhistorischen Bedeutung der Altstadt und ihres Umfelds wird durch die Herausnahme aus dem Zulässigkeitsbereich Rechnung getragen. Teile der Gebäude am Eingang zur historischen Altstadt liegen innerhalb von Erhaltungssatzungen gemäß § 172 BauGB mit dem Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Einige Gebäude gehören zu einer denkmalgeschützten Gesamtanlage gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz.

Die Gebäude der Adressen Badstraße 11, König-Karl-Straße 66, Waiblinger Straße 12 und 14 werden anstelle dessen in den Zulässigkeitsbereich aufgenommen. An diesen, die Haupteinkaufsstraßen flankierenden Standorten besteht grundsätzlich eine städtebauliche Verträglichkeit für Vergnügungsstätten und Wettbüros.

Angrenzend an den Zulässigkeitsbereich finden sich Kern- und Gewerbegebiete nach § 7 und 8 BauNVO sowie Mischgebiete der Baustaffel 2. Im nördlichen Teil des Cannstatter Carrés grenzt der Zulässigkeitsbereich in einem Teilstück der Wildunger Straße an ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Für den Bereich des Cannstatter Carrés regte der Bezirksbeirat daher an, zum Schutz des Wohnens Diskotheken auszuschließen. Mit den im Bebauungsplan Ca 301 getroffenen Festsetzungen wird jedoch sichergestellt, dass die Ansiedlung gebietsunverträglicher Nutzungen ausgeschlossen ist. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen Vergnügungsstätten (u.a. Diskotheken) setzt im Zulässigkeitsbereich Bad Cannstatt-Zentrum voraus, dass keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind. Von negativen Auswirkungen ist z. B. auszugehen, wenn eine Nutzung das vorhandene Wohnen wesentlich stört. Der

§ 1 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 3) steuert die Ansiedlung von Diskotheken im Sinne des erteilten Prüfauftrags.

Entsprechend der Inhalte der Vergnügungsstättenkonzeption werden im publikumsorientierten Gewerbegebiet an der Pragstraße ausnahmsweise Zulässigkeiten für Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs gesehen. In Anbetracht der zu erwartenden Aufwertungen im Zusammenhang mit dem Bau des Rosensteintunnels bestand ein weiterer Prüfauftrag des Bezirksbeirats Bad Cannstatt darin, die Abgrenzung dieser ausnahmsweisen Zulässigkeit zu prüfen und ggf. anzupassen. Um eben diese Aufwertungen nicht zu konterkarieren und die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten u. a. des Wizemann-Areals nicht einzuschränken, wurde in Anlehnung an die Inhalte des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Bad Cannstatt links des Neckars und Münster westlich der Bahnlinie (Ca 305)“ eine flächenmäßige Reduzierung der ausnahmsweisen Zulässigkeit für den Bereich Quellenstraße/Im Schwenkrain vorgenommen.

Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans begrenzt eine Fläche von ca. 1.105 ha und besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen. Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst nahezu vollständig den besiedelten Bereich des Stadtbezirks Bad Cannstatt, während der Teilgeltungsbereich 2 den Siedlungskörper des Burgholzhofes im Nordosten des Stadtbezirks Bad Cannstatt einschließt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ca 301 umfasst auch Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden. Relevant sind insbesondere folgende Verfahren:

- Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Bad Cannstatt, links des Neckars und Münster, westlich der Bahnlinie Ca 305 (GRDrs. 626/2013, Aufstellungsbeschluss vom 23. Juli 2013), Geltungsbereich liegt in Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ca 301
- Bottroper Straße/Travertinpark Ca 284 (GRDrs. 439/2006, Aufstellungsbeschluss vom 18. Juli 2006; GRDrs. 626/2013, Fortführungsentscheidung Bebauungsplanverfahren Bottroper Straße/Travertinpark vom 23. Juli 2013)
- Am Zollamt Ca 283/5 (Teilbebauungsplan des Bebauungsplanverfahrens NeckarPark Ca 283, GRDrs. 797/2018, Auslegungsbeschluss vom 28. März 2019)

Bezüglich der Themen Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sollen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Ca 301 in den bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahren übernommen werden.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne

In Bereichen, für die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gilt, entfaltet der vorliegende Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Bad Cannstatt (Ca 301) keine Rechtswirkung, zumal in diesen Gebieten die Nutzungen i. S. d. Bebauungsplans ohnehin nicht zulässig sind. Eine Änderung der Zulässigkeit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erfolgt für folgende vorhabenbezogene Bebauungspläne nicht:

2013/001	Gnesener Straße/Brenzstraße
2012/014	Cannstatter Pforte/Schmidener Straße

1998/021 Überkingen Straße
1997/019 Hallschlag/Löwentorstraße

Bauanträge für Spielhallen und Wettbüros, Zurückstellungen, Veränderungssperren

Am 29. September 2014 wurde ein Bauantrag für den Umbau und die Änderung der Nutzung in der Bahnhofstraße 11 eingereicht. Nach der Teilung eines Ladens sollen eine Gaststätte im Erdgeschoss und ein Wettbüro im 1. Obergeschoss eingerichtet werden. Das Wettbüro wurde als Vergnügungsstätte eingestuft.

Der Bebauungsplan 1989/006 Vergnügungseinrichtungen u.a. Bad Cannstatt sieht für die geplante Nutzung eine ausnahmsweise Zulässigkeit vor, wofür die nötigen Voraussetzungen im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben sind. Das bereits unter Trading-Down-Effekten abgewertete Geschäftsumfeld würde seine Eigenart weiter in Richtung eines Vergnügungsviertels entwickeln.

Am 20. Juli 2015 wurde der Bauantrag abgewiesen, woraufhin der Antragsteller am 22. Juli 2015 Widerspruch gegen die Abweisung zur Entscheidung beim Regierungspräsidium Stuttgart einlegte. Gegen den anschließenden Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde Klage beim Verwaltungsgericht Stuttgart erhoben. Der im Gerichtsverfahren geschlossene Vergleich, sieht die Genehmigung des Einbaus einer Annahmestelle für Sportwetten im 1. Obergeschoss vor, während die Abweisung bezüglich der Gaststätte im Erdgeschoss aufrechterhalten bleibt. Die nachträgliche Baugenehmigung vom 5. Februar 2019 umfasst ausdrücklich keine Erlaubnis für eine Vergnügungsstätte.

Am 15. Dezember 2014 wurde ein Bauantrag für eine Nutzungsänderung in Verbindung mit einem Umbau einer Gaststätte in Bistro und Wettvermittlungsstelle im Erdgeschoss des Gebäudes Seelbergstraße 8 und 14, Flurstück 94/10 eingereicht. Die Einrichtung widerspricht der planerischen Zielsetzung der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption. Nach der Zurückstellung des Bauantrags wurde eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB erlassen, welche am 20. Mai 2016 Rechtskraft erlangte und nach ihrem Auslaufen nicht verlängert wurde. Am 20. Mai 2016 wurde der Bauantrag für den Umbau und die Nutzungsänderung abgewiesen. Diese Entscheidung ist bestandskräftig.

Am 29. Oktober 2018 wurde für das Erdgeschoss der Seelbergstraße 8 ein Bauantrag zur Nutzungsänderung von Trattoria zu Tippannahmestelle eingereicht. Die Einrichtung widerspricht der planerischen Zielsetzung der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird eine Zurückstellung empfohlen.

Es liegen keine laufenden Veränderungssperren oder Zurückstellungen vor, die ausschließlich das Thema Vergnügungsstätten bzw. vergleichbare Nutzungen betreffen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 13. Mai bis 31. Mai 2013 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart sowie im Bezirksamt Bad Cannstatt aus. Während dieser Zeit wurde eine Anregung vorgebracht (siehe Anlage 7).

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 5. Mai 2013 im Bezirksrathaus Bad Cannstatt. Zu diesem Termin erschienen neun Bürgerinnen und Bürger. Im Nachgang der Erörterung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans wurden die geäußerten Anregungen von der Verwaltung aufgenommen (siehe Anlage 7).

Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums wurde 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 in gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt werden (z. B. Bebauungsplan „Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Bad Cannstatt, links des Neckars und Münster, westlich der Bahnlinie (Ca 305)“).

Die Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 8 dargestellt.

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

2. Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel angestrebt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Stadtbezirk Bad Cannstatt neu zu regeln. Als Grundlage dient das von Dr. Donato Acocella erstellte 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, Vergnügungsstätten in allen Baugebieten, die eine Zulässigkeit ermöglichen, auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stuttgart (GRDRs 222/2008) Zulässigkeitsbereiche, insbesondere für Spielhallen und Wettbüros, zu definieren.

Die A-, B- und C-Zentren weisen in Teilen der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge auf und haben somit die vergleichsweise besten Voraussetzungen, ohne wesentliche Nachteile die Ansiedlung einer begrenzten Anzahl von Vergnügungsstätten zu ermöglichen. Im Stadtbezirk Bad Cannstatt befinden sich ein B-Zentrum und die vier E-Zentren Wildunger Straße, Ebitzweg, Bottroper Straße und Hallschlag/Römerkastell.

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen für den Stadtbezirk Bad Cannstatt. 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. 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, werden Vergnügungsstätten daher im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Regelungen im Zulässigkeitsbereich Bad Cannstatt-Zentrum und im Teilbereich des Gewerbegebietes an der Pragstraße ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten werden im Wesentlichen alle Regelungsinhalte der alten Vergnügungsstättensatzung (Bebauungsplan 1989/006) abgedeckt. Es sollen auch Bordelle und bordellartige Betriebe, die nicht unter die Vergnügungsstättendefinition fallen, im gesamten Plangebiet nicht zugelassen werden.

Auf Grundlage der Konzeption sollen künftig im Zulässigkeitsbereich Bad Cannstatt-Zentrum Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes sowie Bordelle und bordellartige Betriebe werden auch in diesem Bereich ausgeschlossen.

Gegenüber dem Vorschlag der Vergnügungsstättenkonzeption wurde der Zulässigkeitsbereich Bad Cannstatt-Zentrum konkret ausgeformt und an die städtebaulichen Gegebenheiten angepasst, um eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten (siehe Anlagen 2 und 4).

Die zum Aufstellungsbeschluss vorgeschlagene Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs wurde um die Grundstücke nördlich der Badstraße und des Wilhelmsplatzes reduziert. Dem Schutz des bestehenden, empfindlichen Nutzungsgefüges und der überwiegend kleinteiligen Geschäftsstruktur sowie der kulturhistorischen Bedeutung der Altstadt wird dadurch Rechnung getragen. Stattdessen werden die Bereiche Badstraße 11, König-Karl-Straße 66, Waiblinger Straße 12 und 14 in den Zulässigkeitsbereich aufgenommen, da hier aufgrund der hohen funktionalen Dichte eine Zugehörigkeit zum Hauptgeschäftsbereich gegeben ist und somit grundsätzlich eine städtebauliche Verträglichkeit von Vergnügungsstätten und Wettbüros besteht.

Um Trading-Down-Tendenzen zu verhindern und funktionale Brüche zu vermeiden, sollen Spielhallen und Wettbüros zur besseren Verträglichkeit innerhalb des Zulässigkeitsbereichs B-Zentrum Bad Cannstatt nur in bestimmten Geschossen (Ober- oder Untergeschossen) zulässig sein.

Um die Nutzungsvielfalt im B-Zentrum Bad Cannstatt zu sichern und eine räumliche Häufung von Spielhallen und Wettbüros zu verhindern, sollen diese Nutzungen im Zulässigkeitsbereich Bad Cannstatt-Zentrum einen Abstand von 110 m (gemessen fußläufig von Hauseingang zu Hauseingang) zueinander einhalten. Der verträgliche Mindestabstand für Spielhallen und Wettbüros begründet sich aus der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Struktur im Bereich des linearen, durch Baublöcke strukturierten Hauptgeschäftsbereichs des B-Zentrums Bad Cannstatt. Bei einem Abstand von 110 m kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Häufung im Sinne einer räumlichen Nachbarschaft von Spielhallen und Wettbüros kommt.

Darüber hinaus können Regelungen zu Vergnügungsstätten getroffen werden, die keinen „Trading-down-Effekt“ erzeugen und im Plangebiet verträglich erscheinen. Nach der „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ des Planungsbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung werden hier Diskotheken und Tanzlokale genannt, die auf Grund ihrer Kerngebietstypik und der besonderen Publikumsorientierung in Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche angesiedelt werden könnten. Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge sind i. d. R. von diesen Nutzungen grundsätzlich nicht zu erwarten, weshalb Diskotheken und Tanzlokale in den Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche (Einzelfallprüfung) ausnahmsweise zulässig sein können.

Die im Stadtbezirk Bad Cannstatt derzeit festgesetzten Kerngebiete liegen innerhalb der Altstadt, in Bahnhofsnähe, im NeckarPark und daran angrenzend, an der Löwentorstraße, im Areal des Römerkastells, im Baublock Brückenstraße/Duisburger Straße und an der Überkinger Straße.

In den Kerngebieten des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sollen Vergnügungsstätten und alle anderen Nutzungen im Sinne dieses Bebauungsplans unzulässig sein.

Da die meisten Kerngebiete von hohem Wohnanteil umgeben sind und/oder selbst Wohnanteile beherbergen, sind die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit nicht gegeben. Hinsichtlich der vorhandenen Wohnnutzung sind Beeinträchtigungen und Nutzungsunverträglichkeiten zu erwarten. Im Fall des NeckarParks würde eine ausnahmsweise Zulässigkeit zudem die städtebauliche Aufwertung durch höherwertigere Nutzungen hemmen.

Des Weiteren können auf Grundlage der Vergnügungsstättenkonzeption Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungsunterarten in sogenannten "publikumsorientierten" Gewerbegebieten vorgenommen werden. Als publikumsorientierte Gewerbegebiete gelten grundsätzlich Gebiete mit einer Vorprägung durch publikumsorientierte Nutzungen, die höhere Besucherfrequenzen erzeugen, wie z. B. Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen. Die Publikumsorientierung der jeweiligen Gewerbegebiete begründet sich zudem auf einer guten Erreichbarkeit durch den ÖPNV.

Die im Stadtbezirk Bad Cannstatt derzeit festgesetzten Gewerbegebiete enthalten in den Bereichen der Pragstraße eine Vorprägung durch publikumsorientierte Nutzungen. Für das Gewerbegebiet an der Pragstraße bedeutet dies, dass in einem abgegrenzten Bereich Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs ausnahmsweise zugelassen werden. In den übrigen Gewerbegebieten ist das Ziel die Erhaltung und Festigung des gewerblichen Bestands.

Die in der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss ausgeführten Überlegungen, im Gebiet Voltastraße eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Diskotheken, Tanzlokale und Swinger-Clubs festzusetzen, werden verworfen. Eine Abweichung von den Empfehlungen der Vergnügungsstättenkonzeption scheint insbesondere im Hinblick auf die gewünschte städtebauliche und funktionale Weiterentwicklung dieses Industriegebietes erforderlich. Deshalb wird für diesen Bereich ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt.

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.

Regelungen der alten Vergnügungsstättenverordnung zu gastronomischen Einrichtungen, die zum öffentlichen Raum hin Getränke und Speisen zum Verzehr anbieten, werden nicht übernommen. Hier besteht kein weiterer Regelungsbedarf.

3. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan vom 13. Februar 2019 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt; auf sie wird Bezug genommen (siehe Anlage 6).

4. Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ca 301 erstreckt sich über ein vorwiegend beplantes 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. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Zudem ersetzt er den rechtsverbindlichen Textbebauungsplan 1989/006 „Vergnügungseinrichtungen und andere Bad Cannstatt“ (Ca 230). Zusätzliche,

über die vorhandenen Festsetzungen hinausgehende Baumöglichkeiten werden nicht ermöglicht.

Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Festsetzungen zur Einschränkung der genannten Nutzungen nicht berührt.

Umweltbericht

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht beschrieben (siehe Anlage 6).

Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht einschließlich Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sind für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben wurden, werden öffentlich ausgelegt:

- Amt für Umweltschutz (16. Dezember 2013)
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien GmbH (18. Dezember 2013)
- Gesundheitsamt (17. Dezember 2013)

Die genannten Unterlagen werden im selben Zeitraum zur Einsicht im Internet zur Verfügung gestellt.

5. 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 m betragen; neue Spielhallen müssen einen Mindestabstand von 500 m 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 vergnügungsstättenähnlichen 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.

6. 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, über § 9 Abs. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Zudem ersetzt er den rechtsverbindlichen Textbebauungsplan 1989/006 „Vergnügungseinrichtungen und andere Bad Cannstatt“ (Ca 230). 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 über § 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) 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 Grundstücks eintritt.