

Stuttgart, 11.03.2020

Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Mühlhausen (Mühl 86) - Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	24.03.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	05.05.2020
Bezirksbeirat Mühlhausen	Beratung	öffentlich	-
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	-

Beschlussantrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Mühlhausen (Mühl 86) vom 29. August 2019 und die Begründung mit Umweltbericht gleichen Datums sowie die weiteren wesentlichen bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich ist auf dem Titelblatt der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

Dieser Bebauungsplan ändert als Textbebauungsplan teilweise die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

Nr.		Bebauungsplanname
1935/500		Baustaffelplan mit Ortsbausatzung
1938/006		Siedlung Mönchfeld Mühlhausen
1938/008		Burgäckerstraße zwischen Hartwald- und Hahnweiler Straße, Hofen
1965/018	Mühl 30	Aldinger Straße
1965/045	Mühl 23	Witikoweg / Nachsommerweg
1965/046	Mühl 26	Mönchfeldstraße
1965/059	Mühl 33	Freiberg Kafkaweg
1965/070	Mühl 32	Himmelsleiter

Nr.		Bebauungsplanname
1965/099	Mühl 36	Wallensteinstraße
1966/009	Mühl 38	Adalbert-Stifter-Straße und Verbindungswege 47 und 48
1966/018	Mühl 37	Freiberg Suttnerstraße
1966/024	Hof 13	Seeblickweg / Kochelseeweg
1966/033	Mühl 40	Rilkeweg / Werfelweg
1966/066	Mühl 41	Aldinger Straße, Einfahrt Bosch
1966/072	Mühl 39	Steinbuttstraße / Barbenweg
1967/021	Mühl 42	Freiberg Witikoweg / Straße W
1968/044	Mühl 46	Flundernweg (Altenheim)
1968/065	Ho 14	Ortserweiterung Hofen
1969/021	Mühl 50	Mönchfeldstraße
1969/038	Ho 18	Neugereut-Muldenacker
1970/011	Mühl 48	Bachhalde, Flst. 221 u. 242/3
1970/037	Mühl 53	Bachhalde
1970/038	Mühl 49	Adalbert-Stifter-Straße Schulgebiet
1970/049	Ho 20	Neugereut-Pfarracker
1971/005	Mühl 54	Hecht- / Steinbuttstraße
1971/006	Mühl 55	Jugendhaus Mönchfeld
1971/025	Ho 21	Neugereut-Kerchenacker
1971/052	Mühl 43	Arnold- / Baltensstraße
1971/056	Mühl 59	Geschäftszentrum Freiberg
1971/065	Mühl 58	Aldinger Straße
1972/012	Mühl 57	Suttnerstraße
1972/019	Ho 26	Neugereut-Benzenacker A
1972/035	Ho 25	Max-Eyth-See
1972/037	Ho 28	Neugereut-Benzenacker B
1973/012	Ho 19	Mühlhäuser Straße
1973/038	Ho 29	Burgackerstraße
1973/041	Mühl 56	Freizeitzentrum Freiberg - Mönchfeld
1973/042	Ho 27	Bezirkssportanlage Aubrücke
1973/052	Ho 30	Neugereut Seitenacker
1973/060	Mühl 44	Schirmerstraße
1974/007	Mühl 62	Himmelsleiter
1974/026	Ho 32	Schulzentrum Neugereut
1975/002	Mühl 65	Balthasar-Neumann-Straße
1975/011	Ho 34	Neugereut-Regenpfeiferweg
1975/019	Ho 31	Neugereut-Zwanzig Morgen
1976/001	Ho 35	MarabusträÙe - Neugereut
1976/005	Ho 33	Neugereut-Stirnen
1976/025	Fellbach	Untere Spechtshalde (Sportanlage) in Fellbach Schmiden
1977/004	Mühl 64	Hochhaus Julius Brecht

Nr.		Bebauungsplanname
1977/012	Mühl 66	Adalbert-Stifter-Straße
1978/005	Ho 37	Neugereut-Schneideräcker
1978/009	Mühl 63	Aldinger Straße
1980/006	Ho 36	Neugereut-West
1983/016	Ho 39	Bachstelzenstraße
1984/002	Mühl 60	Eulenhühl
1984/010	Mühl 67	Max-Brod-Weg
1989/026	Mühl 68	Gartenhausgebiet Vogelsang
1989/064	Ho 41	Hahnweiler Straße
1990/010	Mühl 72	Hechtstraße
1991/007		Umstellung auf neue BauNVO
1996/021	Ho 43	Neugereut-Ost
2000/002	Mühl 76	Aldinger Straße
2004/014	Mühl 77	Kaufpark Freiberg
2006/017	Mühl 80	Wallensteinstraße
2009/006	Mühl 82	Wilnaer Straße
2009/017	Mühl 81	Barbenweg
2011/011	Ho 46	Hopfenseeweg

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 in seinem Geltungsbereich den geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere Mühlhausen 1989/007 (Mühl 69).

Begründung

Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates (UTA) fasste den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Mühlhausen (Mühl 86) am 9. Oktober 2012 (GRDRs 627/2012).

Während der Auslegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 19. Oktober bis 9. November 2012 wurden keine Anregungen vorgebracht. Zum Erörterungstermin am 6. November 2012 erschienen keine Bürgerinnen/Bürger.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab 8. März 2013 gingen überwiegend keine Anregungen / Bedenken ein. Lediglich die DB Immobilien GmbH verweist auf die Planungshoheit, Immissionen, Leitungen etc. Diese Anmerkungen sind jedoch ohne Relevanz für die vorliegende Planung. Auf die Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 4 wird hingewiesen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB parallel zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Geltungsbereich

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses orientierte sich das Plangebiet an den Gemarkungsgrenzen des Stadtbezirkes Mühlhausen. Nach Klärung der städtebaulich und rechtlich erforderlichen Abgrenzung wurde der Geltungsbereich auf die besiedelten Gebiete reduziert, woraus sich zwei Teilbereiche ergaben. Zu den besiedelten Gebieten zählen teilweise auch Grünflächen, wenn sie Teil eines Plangebietes sind.

Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Stadtbezirk Mühlhausen neu 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. Dieses sieht vor, Vergnügungsstätten in allen Baugebieten, die bisher 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 Mühlhausen gibt es das D-Zentrum „Ladenzentrum Flamingoweg“ in Neugereut, sowie die E-Zentren „Wallensteinstraße“ und „Freiberg (Kaufpark)“ in Freiberg, hingegen keine A-, B- oder C-Zentren; deshalb sollen künftig u. a. keine Spielhallen und Wettbüros mehr zugelassen werden.

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung mit Wohn-, Misch-, Kern-, Sonder- und Gewerbegebieten entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen für den Stadtbezirk. 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, 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 jeglicher Art, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art sind nicht alle Regelungsinhalte der alten Vergnügungsstättensatzung (Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere Mühlhausen 1989/007) abgedeckt. So sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros, die nicht unter die Vergnügungsstättendefinition fallen, nicht erfasst. Auch sie sollen im gesamten Plangebiet nicht zugelassen werden.

Regelungen der alten Vergnügungsstättensatzung zu Werbeanlagen und zu gastronomischen Einrichtungen, die zum öffentlichen Raum hin Getränke und Speisen zum Verzehr anbieten, werden nicht übernommen.

Im Plangebiet besteht eine vorhandene, baurechtlich genehmigte Vergnügungsstätte bzw. andere Einrichtung i. S. dieses Bebauungsplanes, die für einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in Frage kommt:

Aldinger Straße 70 – Mehrfachspielhalle, vier Konzessionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mühl 86 umfasst auch Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden:

- Schafhaus (Mühl 79), GRDRs 219/2003, Aufstellungsbeschluss vom 29. April 2003
- Grundschule Mühlhausen (Mühl 83), GRDRs 43/2009, Auslegungsbeschluss vom 17. März 2009
- Kindertagesstätte am Bürgerhaus Mühlhausen / Mönchfeld (Mühl 84), GRDRs 419/2011, Auslegungsbeschluss vom 10. Juni 2011
- Bebauungsplan Mönchfeld-Balthasar-Neumann-Straße (Mühl 85), GRDRs 424/2017, Satzungsbeschluss vom 29. Juni 2017, GRDRs 658/2019, Auslegungsbeschluss vom 23. Juli 2019, Auslegung vom 9. August – 25. September 2019
- Bebauungsplan Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus (Mühl 87), GRDRs 766/2016, Aufstellungsbeschluss vom 8. November 2016
- Bebauungsplan Steinbuttstraße / Am Mönchsteinplatz (Mühl 88), GRDRs 182/2017, Aufstellungsbeschluss vom 4. April 2017, GRDRs 843/2019; Auslegungsbeschluss vom 1. Oktober 2019
- Bebauungsplan Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89), GRDRs 113/2019, Aufstellungsbeschluss vom 19. März 2019
- Bebauungsplan Mittlere Wohlfahrt (Ho 45), GRDRs 909/2006, Aufstellungsbeschluss vom 23. Januar 2007.

Die Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes werden in die oben genannten Bebauungspläne übernommen.

Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan vom 29. August 2019 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 3).

Umweltbelange / Umweltbericht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mühl 86 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).

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 mit ausgelegt:

- Amt für Umweltschutz (4. April 2013)
- DB Services Immobilien GmbH (3. April 2013)
- Gesundheitsamt (18. März 2013)

Weitere wesentliche umweltbezogene Informationen sind nicht verfügbar.

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 Vergnügungsstätten ähnlichen 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.

Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan differenziert lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bzgl. bestimmter Nutzungsarten und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, über § 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, 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. Bebauungsplan vom 29. August 2019 (Entwurf)
2. Textteil zum Bebauungsplan vom 29. August 2019 (Entwurf)
3. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht vom 29. August 2019 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Entwurf)
4. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

