

Stuttgart, 11.03.2020

Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Münster (Mün 39) - 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 Münster	Beratung	öffentlich	23.06.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	07.07.2020

Beschlussantrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Münster (Mün 39) vom 11. September 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
1936/032		Elbe-/ Weser-/ Nagold-/ Fulda-/ Oderstraße
1937/021		Neckartalstraße-/ Freibergstraße
1937/037		Gebiet zwischen Austraße und Elbestraße
1937/065		Freibergstraße / Ecke Weserstraße
1964/016	Mün 16	Moselstraße
1964/017	Mün 17	Main- / Freibergstraße
1966/023	Mün 20	Mosel- / Elbestraße
1968/035	Mün 22	Mosel- / Freibergstraße

Nr.		Bebauungsplannamen
1968/067	Mün 23	Nagold- / Murgtalstraße
1971/007	Mün 25	Murgtal- / Enzstraße
1971/013	Mün 26	Neckartal- / Gnesener Straße
1973/019	Mün 27	Erholungsgebiet Tapach
1974/010	Mün 28	Neckartal- / V Enzstraße
1978/026	Ca 198	Burgholzstraße- / Straße B
1981/011	Ca 205	Gewerbegebiet Hallschlag
1983/004	Mün 30	Verlängerte Löwentorstraße
1989/019	Mün 32	Jagststraße
1991/002	Mün 37	Nagoldstraße
1991/007		Umstellung auf neue BauNVO

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 die geltenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Vergnügungseinrichtungen und andere Bad Cannstatt 1989/006 (Ca 230) und Vergnügungseinrichtungen und andere Münster 1989/008 (Mün 33).

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 Münster (Mün 39) am 23. Oktober 2012 (GRDRs 630/2012).

Während der Auslegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 26. Oktober bis 16. 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, Immission, Leitungen etc. Die Überplanung ist jedoch möglich und erforderlich. 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 Münster. Nach Klärung der städtebaulich und rechtlich erforderlichen Abgrenzung wurde der Geltungsbereich auf die besiedelten Gebiete reduziert. Hierzu zählen z. B. auch Grünflächen, wenn sie Teil eines Plangebietes sind.

Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Stadtbezirk Münster 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 Münster gibt es die E-Zentren „Nagoldstraße“ und „Freibergstraße“, hingegen keine A-, B-, C oder D-Zentren; deshalb sollen künftig u. a. keine Spielhallen und Wettbüros mehr zugelassen werden.

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung mit Wohn-, Misch-, 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 Vergnügungsstättensatzungen (Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere Bad Cannstatt 1989/006 und Münster 1989/008) 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 Vergnügungsstättensatzungen zu Werbeanlagen und zu gastronomischen Einrichtungen, die zum öffentlichen Raum hin Getränke und Speisen zum Verzehr anbieten, werden nicht übernommen.

Im Plangebiet bestehen keine vorhandenen, baurechtlich genehmigten Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen i. S. dieses Bebauungsplanes, die für einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in Frage kämen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mün 39 umfasst auch einen Bereich, für den bereits ein Planverfahren für die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche eingeleitet wurde:

- Kindertagesstätte Austraße (Mün 40, Aufstellungsbeschluss 2. Dezember 2014, GRDRs: 728/2014, Auslegung 27. Oktober – 1. Dezember 2017).

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Mün 39 werden in diesen Bebauungsplan daher übernommen.

Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan vom 11. September 2019 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 3).

Umweltbelange / Umweltbericht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mün 39 erstreckt sich über vorwiegend überplante und bebaute Gebiete.

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 Verhinde-

zung 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 11. September 2019 (Entwurf)
2. Textteil zum Bebauungsplan vom 11. September 2019 (Entwurf)
3. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht vom 11. September 2019 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Entwurf)
4. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

