



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 085/13

**Sachbearbeitung:**

John, Michaela

**Datum:**

28.02.2013

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt  
Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

14.03.2013  
20.03.2013

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH

**Betreff:** Erneute Verlängerung der Satzung über eine Veränderungssperre  
"Vergnügungseinrichtungen"

**Bezug SEK:**

**Bezug:** Vorl.Nr. 191/09, 381/09, 419/09 (Aufstellungsbeschlüsse Bebauungspläne)  
Vorl.Nr. 390/09 Vergnügungsstättenkonzeption  
Vorl.Nr. 052/10 Veränderungssperre „Vergnügungseinrichtungen“  
Vorl.Nr. 013/12 Verlängerung der Veränderungssperre

**Anlagen:**

**Beschlussvorschlag:**

Aufgrund von § 17 (1) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) wird folgende Satzung beschlossen:

§ 1

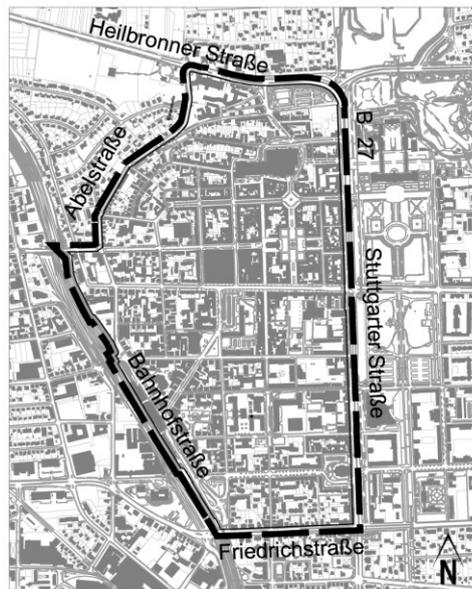
Die Geltungsdauer der Satzung über eine Veränderungssperre „Vergnügungseinrichtungen“ vom 24.03.2010, in Kraft getreten am 03.04.2010, um ein Jahr verlängert am 10.03.2012 wird erneut um ein Jahr verlängert.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen, die im Wesentlichen begrenzt werden durch:

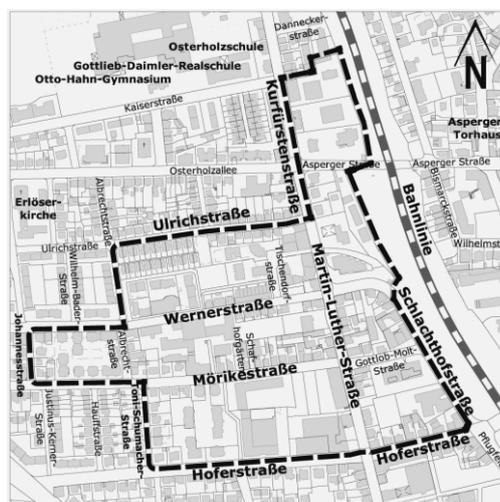
### Teilbereich A:

Heilbronner Straße, Schlosstraße, Stuttgarter Straße, Friedrichstraße, Gleisanlagen der DB (Flst. Nr. 1234 und 828), Asperger Straße, Abelstraße und Marienstraße.



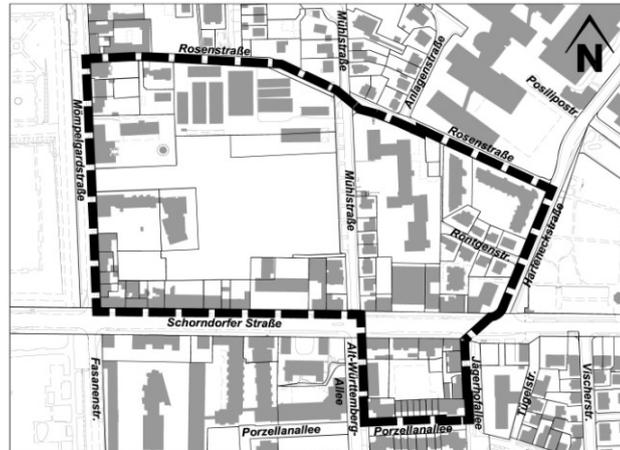
### Teilbereich B:

Kurfürstenstraße (tlw.), Ulrichstraße (tlw.), Albrechtstraße (tlw.), Wernerstraße (tlw.), Johannesstraße (tlw.), Mörikestraße (tlw.), Toni-Schumacher-Straße, Hoferstraße (tlw.), Schlachthofstraße (tlw.), Flst.Nr. 828 (tlw.), Asperger Straße (tlw.), Flst.Nr. 3363 (tlw.), Flst.Nr. 819/1, 3504/9, 819/5.



### Teilbereich C:

Rosenstraße, Harteneckstraße, Jägerhofallee, Porzellanallee, Alt-Württemberg-Allee, Schorndorfer Straße und Fasanenstraße.



Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung vom 04.03.2010 dargestellt.

### § 3

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 3) dürfen Vergnügungseinrichtungen nicht errichtet, geändert oder die Nutzung zum Zwecke des Betriebs einer Vergnügungseinrichtung geändert werden.

### § 4

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bis dahin ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

### § 5

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Geltungsdauer richtet sich nach § 17 Baugesetzbuch.

### Sachverhalt/Begründung:

Der Gemeinderat hat am 06.05.2009 (**Spielhallen Innenstadt**), am 23.09.2009 (**Vergnügungseinrichtungen westlich der Bahn**) und am 21.10.2009 (**Vergnügungseinrichtungen Schorndorfer Straße West**) drei Bebauungspläne zur Sicherung und Umsetzung des am 21.10.2009 städtebaulichen Konzepts zum künftigen Umgang mit Vergnügungsstätten (**Vergnügungsstättenkonzeption**) aufgestellt. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.03.2010 eine Veränderungssperre für das in § 2 dieser Satzung genannte Gebiet beschlossen. Die entsprechende Satzung ist am 03.04.2010 in Kraft getreten. Diese Veränderungssperre wurde mit Beschluss vom 29.02.2012 und Bekanntmachung vom 10.03.2012 um ein Jahr verlängert und gilt somit bis einschließlich 02.04.2013.

Da die Aufarbeitung des zum Teil sehr alten Planungsrechts und die Ausarbeitung entsprechender Festsetzungen, wie sie der beschlossenen städtebaulichen Konzeption entsprechen sehr aufwendig ist, ist es **nicht möglich, bis zum Ablauf der Veränderungssperre die Rechtsverbindlichkeit der drei Bebauungspläne herbeizuführen. Daher ist es notwendig, die Geltungsdauer der Satzung über die Veränderungssperre nochmals zu verlängern.**

§ 17 (2) BauGB eröffnet die Möglichkeit der erneuten Verlängerung einer Veränderungssperre um ein weiteres (viertes) Jahr. Grundsätzlich geht der Gesetzgeber jedoch davon aus, dass ein Planverfahren innerhalb von drei Jahren abgeschlossen werden kann. Da mit dem Bestehen einer Veränderungssperre in das hohe Gut des Eigentums eingegriffen wird, sind die Bedingungen, die der Gesetzgeber an eine erneute Verlängerung stellt, entsprechend hoch. Voraussetzung ist das Vorliegen **besonderer Umstände**, die die erneute Verlängerung **erfordern**. Das heißt konkret, dass das Verfahren von einer von der Gemeinde nicht zu vertretenden Ungewöhnlichkeit gekennzeichnet wird. Diese Ungewöhnlichkeit kann in der Besonderheit des Umfangs, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufs liegen. Wichtig ist, dass diese Ungewöhnlichkeit ursächlich für die ungewöhnliche Dauer des Verfahrens sein muss.

Im vorliegenden Fall gibt es **mehrere Gründe, die für eine erneute Verlängerung der Veränderungssperre sprechen**. Zunächst war vorgesehen, die Vergnügungsstättenkonzeption durch Änderung/Ergänzung des Planungsrechts für das gesamte Stadtgebiet in einem Verfahren durchzuführen. Die betroffenen drei Teilbereiche wurden vorgezogen, da dort Baugesuche vorlagen, die nicht den Planungszielen entsprechen, die sich aus der Vergnügungsstättenkonzeption ergeben. Dass mit der Überplanung des gesamten Stadtgebiets ein erheblicher Aufwand verbunden ist, war der Verwaltung bewusst. Dennoch war man der Auffassung, das Planverfahren innerhalb der vom Gesetzgeber angedachten Frist von drei Jahren durchführen zu können und hat deshalb diese Vorgehensweise gewählt.

In Laufe der Zeit traten jedoch **mehrere – nicht vorhersehbare und auch von der Stadt nicht zu vertretende – Ungewöhnlichkeiten auf:**

- der Gesetzgeber kündigte die Neufassung des **Glücksspielstaatsvertrages** an bzw. hat diese Änderung zwischenzeitlich auch beschlossen. Zwischendurch war jedoch unklar ob bzw. welche Auswirkungen diese Änderung auf das Planungsrecht haben wird.
- der Gesetzgeber plant die **Änderung des Baugesetzbuches**, u.a. um den Kommunen die Steuerung der Vergnügungsstätten zu vereinfachen (noch nicht beschlossen).
- im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Oberes Hoffeld“ wurde die Stadt auf die Problematik der **„nichtöffentlich beschlossenen Bebauungspläne“** aufmerksam. Die Tragweite dieses Problems wird erst mit dessen Aufarbeitung bewusst. Die Prüfung, welche Bebauungspläne tatsächlich betroffen sind, dauert derzeit noch an. Da jedoch die Bestimmung des derzeit gültigen Planungsrechts Voraussetzung für dessen Änderung ist, konnten die geplanten Bebauungsplanänderungen zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption nicht wie geplant fortgeführt werden.

Da die Aufarbeitung der Problematik der „nichtöffentlich beschlossenen Bebauungspläne“ kurz vor dem Abschluss steht, **können die begonnenen Bebauungsplanverfahren nun fortgeführt werden**. Es ist vorgesehen, die erforderlichen Entwurfsbeschlüsse im Juni herbeizuführen und die Satzungsbeschlüsse im Herbst dieses Jahres.

Bis zum Inkrafttreten des neuen Planungsrechts muss die Veränderungssperre also verlängert werden. Es empfiehlt sich die Verlängerung um ein Jahr, da diese mit dem Abschluss der drei Bebauungsplanverfahren ohnehin außer Kraft tritt.

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler: DIII, BüroOBM, 23, 32, 60, 61, 67, R05