



# Vergnügungsstättenkonzeption für die Landeshauptstadt Stuttgart

## Gutachten zur Steuerung von Vergnügungsstätten



Dr. rer. pol. Donato Acocella  
Dipl.-Ing. Daniel Altemeyer-Bartscher, M.A.

Dortmund/ Lörrach, 13.01.2012

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29  
Breslauer Straße 406 ▪ 90471 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43  
[info@dr-acocella.de](mailto:info@dr-acocella.de) ▪ [www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)



# **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN</b>	<b>4</b>
<b>2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"</b>	<b>4</b>
2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten	6
2.1.2 Die städtebaulichen Störpotenziale von Spielhallen und Wettbüros	10
<b>2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</b>	<b>13</b>
2.2.1 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	13
2.2.1.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten	15
2.2.1.2 Zulässigkeit als Ausnahme	17
2.2.1.3 Städtebauliche Gründe	18
<b>2.3 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</b>	<b>20</b>
2.3.1 Bestehende Vergnügungsstättensatzungen der Landeshauptstadt Stuttgart	22
<b>3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE</b>	<b>23</b>
<b>3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN STUTTART</b>	<b>23</b>
3.1.1 Untersuchungskriterien	25
3.1.2 Ziele	27
<b>3.2 STADTBEZIRK 01 MITTE</b>	<b>28</b>
3.2.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk	28
3.2.2 Städtebaulich-funktionale Situation	34
<b>3.3 STADTBEZIRK 02 NORD</b>	<b>36</b>
3.3.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk	36
3.3.2 Städtebaulich-funktionale Situation	37
3.3.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des E-Zentrums	37
3.3.2.2 Gewerbegebiete im Stadtbezirk	39
<b>3.4 STADTBEZIRK 03 OST</b>	<b>41</b>
3.4.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk	41
3.4.2 Städtebaulich-funktionale Situation	42
3.4.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse der D-Zentren	42
3.4.2.2 Gewerbegebiete im Stadtbezirk	45
<b>3.5 STADTBEZIRK 04 SÜD</b>	<b>47</b>
3.5.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk	47
3.5.2 Städtebaulich-funktionale Situation	48
3.5.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse der D-Zentren	48
<b>3.6 STADTBEZIRK 05 WEST</b>	<b>52</b>
3.6.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk	52
3.6.2 Städtebaulich-funktionale Situation	52
3.6.2.1 Gewerbegebiete im Stadtbezirk West	55
<b>3.7 STADTBEZIRK 06 BAD CANNSTATT</b>	<b>56</b>



3.7.1	Räumliche Verteilung im Stadtbezirk .....	56
3.7.2	Städtebaulich-funktionale Situation .....	58
3.7.2.1	Städtebaulich-funktionale Analyse des B-Zentrums.....	59
3.7.2.2	Vergnügungsstättenkonzentrationen.....	60
3.7.2.3	Gewerbegebiete im Stadtbezirk Bad Cannstatt .....	60
<b>3.8</b>	<b>STADTBEZIRK 07 BIRKACH .....</b>	<b>70</b>
3.8.1	Räumliche Verteilung im Stadtbezirk .....	70
3.8.2	Städtebaulich-funktionale Situation .....	70
3.8.2.1	Städtebaulich-funktionale Analyse des E-Zentrums Alte Dorfstraße.....	71
<b>3.9</b>	<b>STADTBEZIRK 08 BOTNANG .....</b>	<b>71</b>
3.9.1	Räumliche Verteilung im Stadtbezirk .....	71
3.9.2	Städtebaulich-funktionale Situation .....	72
3.9.2.1	Städtebaulich-funktionale Analyse des D-Zentrums Franz- Schubert-Straße.....	72
3.9.2.2	Städtebaulich-funktionale Analyse des E-Zentrums Im Laihle.....	73
<b>3.10</b>	<b>STADTBEZIRK 09 DEGERLOCH.....</b>	<b>73</b>
3.10.1	Räumliche Verteilung im Stadtbezirk .....	73
3.10.2	Städtebaulich-funktionale Situation .....	74
3.10.2.1	Städtebaulich-funktionale Analyse des D-Zentrums Degerloch- Ortsmitte.....	75
3.10.2.2	Städtebaulich-funktionale Analyse des E-Zentrums Hoffeld .....	75
3.10.2.3	Gewerbegebiete im Stadtbezirk Degerloch.....	75
<b>3.11</b>	<b>STADTBEZIRK 10 FEUERBACH .....</b>	<b>77</b>
3.11.1	Räumliche Verteilung im Stadtbezirk Feuerbach.....	77
3.11.2	Städtebaulich-funktionale Situation .....	79
3.11.2.1	Städtebaulich-funktionale Analyse des C-Zentrums Feuerbach .....	80
3.11.2.2	Vergnügungsstättenkonzentrationen.....	81
3.11.2.3	Gewerbegebiete im Stadtbezirk Feuerbach .....	82
<b>3.12</b>	<b>STADTBEZIRK 11 HEDELFINGEN .....</b>	<b>86</b>
3.12.1	Räumliche Verteilung im Stadtbezirk .....	86
3.12.2	Städtebaulich-funktionale Situation .....	87
3.12.2.1	Städtebaulich-funktionale Analyse des D-Zentrums.....	87
3.12.2.2	Gewerbegebiete im Stadtbezirk Hedelfingen.....	88
<b>3.13</b>	<b>STADTBEZIRK 12 MÖHRINGEN .....</b>	<b>91</b>
3.13.1	Räumliche Verteilung im Stadtbezirk .....	91
3.13.2	Städtebaulich-funktionale Situation .....	92
3.13.2.1	Städtebaulich-funktionale Analyse des D-Zentrums Möhringen- Ortsmitte.....	92
3.13.2.2	Gewerbegebiete im Stadtbezirk Möhringen.....	95
<b>3.14</b>	<b>STADTBEZIRK 13 MÜHLHAUSEN .....</b>	<b>99</b>
3.14.1	Räumliche Verteilung im Stadtbezirk .....	99
3.14.2	Städtebaulich-funktionale Situation .....	101
3.14.2.1	Städtebaulich-funktionale Analyse des D-Zentrums "Flamingoweg", Stadtteil Neugereut.....	101



3.14.2.2	Gewerbegebiete im Stadtbezirk Mühlhausen.....	102
<b>3.15</b>	<b>STADTBEZIRK 14 MÜNSTER .....</b>	<b>103</b>
3.15.1	Räumliche Verteilung im Stadtbezirk.....	103
3.15.2	Städtebaulich-funktionale Situation.....	103
3.15.2.1	Gewerbegebiete im Stadtbezirk Münster .....	104
<b>3.16</b>	<b>STADTBEZIRK 15 OBERTÜRKHEIM.....</b>	<b>105</b>
3.16.1	Räumliche Verteilung im Stadtbezirk.....	105
3.16.2	Städtebaulich-funktionale Situation.....	106
3.16.2.1	Städtebaulich-funktionale Analyse des D-Zentrums .....	106
3.16.3	Gewerbegebiete im Stadtbezirk Obertürkheim .....	107
<b>3.17</b>	<b>STADTBEZIRK 16 PLIENINGEN .....</b>	<b>109</b>
3.17.1	Räumliche Verteilung im Stadtbezirk.....	109
3.17.2	Städtebaulich-funktionale Situation.....	111
3.17.2.1	Städtebaulich-funktionale Analyse des D-Zentrums Plieningen- Ortsmitte .....	111
3.17.2.2	Gewerbegebiete im Stadtbezirk Plieningen .....	112
<b>3.18</b>	<b>STADTBEZIRK 17 SILLENBUCH.....</b>	<b>115</b>
3.18.1	Räumliche Verteilung im Stadtbezirk.....	115
3.18.2	Städtebaulich-funktionale Situation.....	116
<b>3.19</b>	<b>STADTBEZIRK 18 STAMMHEIM .....</b>	<b>116</b>
3.19.1	Räumliche Verteilung im Stadtbezirk.....	116
3.19.2	Städtebaulich-funktionale Situation.....	117
3.19.3	Gewerbegebiete im Stadtbezirk Stammheim.....	117
<b>3.20</b>	<b>STADTBEZIRK 19 UNTERTÜRKHEIM .....</b>	<b>119</b>
3.20.1	Räumliche Verteilung im Stadtbezirk.....	119
3.20.2	Städtebaulich-funktionale Situation.....	121
3.20.2.1	Städtebaulich-funktionale Analyse des D-Zentrums Untertürkheim .....	121
3.20.2.2	Vergnügungsstättenkonzentrationen .....	122
3.20.2.3	Gewerbegebiete im Stadtbezirk Untertürkheim.....	124
<b>3.21</b>	<b>STADTBEZIRK 20 VAIHINGEN .....</b>	<b>127</b>
3.21.1	Räumliche Verteilung im Stadtbezirk.....	127
3.21.2	Städtebaulich-funktionale Situation.....	128
3.21.2.1	Städtebaulich-funktionale Analyse des C-Zentrums Vaihingen- Ortsmitte .....	129
3.21.2.2	Vergnügungsstättenkonzentrationen .....	129
3.21.2.3	Gewerbegebiete im Stadtbezirk Vaihingen .....	131
<b>3.22</b>	<b>STADTBEZIRK 21 WANGEN .....</b>	<b>135</b>
3.22.1	Räumliche Verteilung im Stadtbezirk.....	135
3.22.2	Städtebaulich-funktionale Situation.....	136
3.22.2.1	Städtebaulich-funktionale Analyse des D-Zentrums Wangen .....	136
3.22.2.2	Gewerbegebiete im Stadtbezirk Wangen .....	139
<b>3.23</b>	<b>STADTBEZIRK 22 WEILIMDORF.....</b>	<b>140</b>
3.23.1	Räumliche Verteilung im Stadtbezirk.....	140



3.23.2 Städtebaulich-funktionale Situation .....	142
3.23.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des C-Zentrums Weilimdorf-Ortsmitte.....	142
3.23.2.2 Vergnügungsstättenkonzentrationen.....	143
3.23.2.3 Gewerbegebiete im Stadtbezirk Weilimdorf .....	145
<b>3.24 STADTBEZIRK 23 ZUFFENHAUSEN .....</b>	<b>146</b>
3.24.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk .....	146
3.24.2 Städtebaulich-funktionale Situation .....	148
3.24.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des C-Zentrums Zuffenhausen-Ortsmitte.....	148
3.24.2.2 Vergnügungsstättenkonzentrationen.....	149
3.24.2.3 Gewerbegebiete im Stadtbezirk Zuffenhausen.....	152
<b>4. EMPFEHLUNGEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN .....</b>	<b>155</b>
<b>4.1 DEFINITION VON ZULÄSSIGKEITSBEREICHEN UND ABLEITUNG VON FEINSTEUERUNGSMITTELN .....</b>	<b>156</b>
4.1.1 Zulässigkeitsbereiche.....	156
4.1.2 Vertikale Steuerung .....	157
4.1.3 Horizontale Steuerung.....	158
<b>4.2 STEUERUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE UNTERARTEN VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN .....</b>	<b>159</b>
4.2.1 Gliederung der Unterarten nach Störpotenzialen .....	159
4.2.2 Gliederung der Unterarten nach Zentrenrelevanz.....	160
4.2.3 Steuerungsoptionen für Spielhallen und Wettbüros.....	160
4.2.4 Steuerungsziele für die weiteren Unterarten .....	161
<b>4.3 ZULÄSSIGKEITSBEREICH IM A-ZENTRUM INNENSTADT .....</b>	<b>162</b>
4.3.1 Feinsteuerung im Bereich "Sophienviertel" .....	165
4.3.2 Feinsteuerung im Bereich "Calwer Straße/ Theodor-Heuss-Straße" .....	165
4.3.3 Feinsteuerung im Bereich "Hans-im-Glück-Brunnenviertel/ Eberhardstraße" .....	167
4.3.4 Feinsteuerung im Bereich "Marktplatz/ Karlsplatz/ Schillerplatz" .....	168
4.3.5 Feinsteuerung im Bereich "Obere Königstraße und Kronprinzstraße" .....	169
4.3.6 Feinsteuerung im Bereich "Untere Königstraße" .....	170
4.3.7 Feinsteuerung im Bereich "Friedrichstraße" .....	171
4.3.8 Ableitung eines Mindestabstandes für den Zulässigkeitsbereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des A-Zentrums Innenstadt.....	171
4.3.9 Umgang mit faktischen "Vergnügungs- und Rotlichtvierteln" .....	173
<b>4.4 ZULÄSSIGKEITSBEREICH IM B-ZENTRUM BAD CANNSTATT- ALTSTADT .....</b>	<b>174</b>
4.4.1 Feinsteuerung.....	176
<b>4.5 ZULÄSSIGKEITSBEREICH IM C-ZENTRUM FEUERBACH .....</b>	<b>177</b>
4.5.1 Feinsteuerung.....	179
<b>4.6 ZULÄSSIGKEITSBEREICH IM C-ZENTRUM VAIHINGEN-ORTSMITTE.....</b>	<b>180</b>
4.6.1 Feinsteuerung.....	181
<b>4.7 ZULÄSSIGKEITSBEREICH IM C-ZENTRUM WEILIMDORF-ORTSMITTE .....</b>	<b>182</b>
4.7.1 Feinsteuerung.....	183
<b>4.8 ZULÄSSIGKEITSBEREICH IM C-ZENTRUM ZUFFENHAUSEN-ORTSMITTE .....</b>	<b>184</b>



4.8.1 Feinsteuerung .....	186
<b>4.9 PUBLIKUMSORIENTIERTE GEWERBELAGEN ALS MÖGLICHE ZULÄSSIGKEITSBEREICHE FÜR DISKOTHEKEN/ TANZLOKALE, SWINGER-CLUBS .....</b>	<b>187</b>
<b>5. EMPFEHLUNGEN ZUR UMSETZUNG .....</b>	<b>189</b>
<b>6. FAZIT .....</b>	<b>195</b>

## TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach §1 (2) BauNVO.....	14
---	----

## KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in Stuttgart .....	24
Karte 2: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 01 Mitte.....	28
Karte 3: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 01 Mitte, Teilbereich Nord.....	29
Karte 4: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 01 Mitte, Teilbereich Mitte .....	30
Karte 5: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 01 Mitte, Teilbereich Süd.....	32
Karte 6: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 02 Nord .....	36
Karte 7: Räumliche Verteilung im E-Zentrum Nordbahnhofstraße, Stuttgart-Nord .....	37
Karte 8: Gewerbegebiet Rosensteinstraße, Stuttgart- Nord .....	40
Karte 9: Gewerbegebiet Presselstraße, Stuttgart-Nord .....	41
Karte 10: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 03 Ost .....	42
Karte 11: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Gablenberger Hauptstraße, Stuttgart- Ost.....	43
Karte 12: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Neckarstraße/ Stöckach, Stuttgart- Ost.....	44
Karte 13: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Ostheim-Ostendplatz, Stuttgart-Ost ....	45
Karte 14: Gewerbegebiet Gaisburg Nord/ Güterbahnhof, Stuttgart-Ost .....	46
Karte 15: Gewerbegebiet Berg, Stuttgart-Ost.....	47
Karte 16: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 04 Süd .....	48
Karte 17: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Marienplatz, Stuttgart-Süd.....	49
Karte 18: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 05 West.....	52
Karte 19: Räumliche Verteilung.....	54
Karte 20: Gewerbebestandort Im Vogelsang, Stuttgart-West .....	55
Karte 21: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 06 Bad Cannstatt.....	57
Karte 22: Räumliche Verteilung im B-Zentrum Bad Cannstatt-Altstadt .....	58
Karte 23: Gewerbegebiet Bad Cannstatt Güterbahnhof/ Lagerplatzstraße, Stuttgart Bad Cannstatt .....	61
Karte 24: Gewerbegebiet Pragstraße, Stuttgart-Bad Cannstatt.....	63
Karte 25: Gewerbegebiet Zuckerfabrik, Stuttgart-Bad Cannstatt .....	64
Karte 26: Gewerbegebiet Kleiner Ostring, Stuttgart-Bad Cannstatt .....	65



Karte 27: Gewerbegebiet Voltastraße, Stuttgart-Bad Cannstatt .....	66
Karte 28: Gewerbegebiet Hofener Straße, Stuttgart-Bad Cannstatt.....	67
Karte 29: Gewerbegebiet Ziegelbrennerstraße, Stuttgart-Bad Cannstatt .....	68
Karte 30: Gewerbegebiet Motorenwerk Bad Cannstatt.....	69
Karte 31: Stadtbezirk 07 Birkach .....	70
Karte 32: Stadtbezirk 08 Botnang.....	72
Karte 33: Stadtbezirk 09 Degerloch .....	74
Karte 34: Gewerbegebiet Chemnitzer Straße ("Tränke"), Stuttgart-Degerloch.....	76
Karte 35: Gewerbestandort Löffelstraße, Stuttgart-Degerloch.....	77
Karte 36: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 10 Feuerbach .....	78
Karte 37: Räumliche Verteilung im C-Zentrum Feuerbach .....	79
Karte 38: Gewerbegebiet Feuerbach Ost, Stuttgart-Feuerbach.....	83
Karte 39: Gewerbegebiet Bludenzer Straße, Stuttgart-Feuerbach .....	84
Karte 40: Gewerbegebiet "Boschwerk", Stuttgart-Feuerbach .....	85
Karte 41: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 11 Hedelfingen .....	86
Karte 42: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Hedelfingen .....	87
Karte 43: Gewerbegebiet Am Mittelkai, Stuttgart-Hedelfingen .....	89
Karte 44: Gewerbegebiet Am Mittelkai Süd, Stuttgart-Hedelfingen .....	90
Karte 45: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 12 Möhringen.....	91
Karte 46: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Möhringen.....	92
Karte 47: Gewerbegebiet Sigmaringer Straße, Stuttgart-Möhringen .....	95
Karte 48: Gewerbegebiet Schelmenwasenstraße (Fasanenhof-Ost), Stuttgart- Möhringen .....	96
Karte 49: Gewerbegebiet Vaihinger Straße (Süd), Stuttgart-Möhringen .....	98
Karte 50: Gewerbegebiet Plieninger Straße .....	99
Karte 51: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 13 Mühlhausen .....	100
Karte 52: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Flamingoweg (Ladenzentrum), Stadtteil Neugereut, Stuttgart-Mühlhausen .....	101
Karte 53: Gewerbegebiet Hofener Brücke, Stuttgart Mühlhausen.....	102
Karte 54: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 14 Münster .....	103
Karte 55: Gewerbegebiet Kölner Straße/ Hallschlag, Stuttgart-Münster .....	104
Karte 56: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 15 Obertürkheim .....	105
Karte 57: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Obertürkheim-Ortsmitte.....	106
Karte 58: Gewerbegebiet Augsburgenerstraße Nord, Stuttgart-Obertürkheim .....	108
Karte 59: Gewerbegebiet Augsburgenerstraße Süd, Stuttgart-Obertürkheim.....	109
Karte 60: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 16 Plieningen .....	110
Karte 61: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Plieningen-Ortsmitte .....	110
Karte 62: Gewerbegebiet Wollgrasweg, Stuttgart-Plieningen .....	113
Karte 63: Gewerbegebiet Dreifelderstraße, Stuttgart-Plieningen.....	114
Karte 64: Gewerbegebiet In den Entenäckern, Stuttgart-Plieningen.....	115
Karte 65: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 17 Sillenbuch.....	116
Karte 66: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 18 Stammheim.....	117
Karte 67: Gewerbegebiet Schwieberdinger Straße, Stuttgart-Stammheim .....	118
Karte 68: Gewerbegebiet Am Wammesknopf, Stuttgart-Stammheim.....	119
Karte 69: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 19 Untertürkheim.....	120





Karte 70: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Untertürkheim, Stuttgart-Untertürkheim .....	121
Karte 71: Gewerbegebiet Benzstraße, Stuttgart-Untertürkheim.....	124
Karte 72: Gewerbegebiet Bruckwiesenweg, Stuttgart-Untertürkheim .....	125
Karte 73: Gewerbebestandort Im Blick, Stuttgart-Untertürkheim .....	126
Karte 74: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 20 Vaihingen .....	127
Karte 75: Räumliche Verteilung im C-Zentrum Vaihingen.....	128
Karte 76: Gewerbegebiet Synergie Park (Wallgraben Ost und West) (zusammen mit Stadtbezirk 12 Möhringen).....	132
Karte 77: Gewerbegebiet STEP Unterer Grund, Stuttgart-Vaihingen.....	133
Karte 78: Gewerbegebiet Pascalstraße, Stuttgart-Vaihingen.....	134
Karte 79: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 21 Wangen.....	135
Karte 80: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Wangen-Ortsmitte .....	136
Karte 81: Gewerbegebiet Gaisburg Süd / Ulmer Straße / Großmarkt, Stuttgart-Wangen .....	140
Karte 82: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 22 Weilimdorf .....	141
Karte 83: Räumliche Verteilung im C-Zentrum Weilimdorf-Ortsmitte .....	142
Karte 84: Gewerbegebiet Weilimdorf Nord (Flachter Straße) .....	146
Karte 85: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 23 Zuffenhausen .....	147
Karte 86: Räumliche Verteilung im C-Zentrum Zuffenhausen-Ortsmitte .....	148
Karte 87: Gewerbegebiete Zuffenhausen.....	153
Karte 88: Definition des Hauptgeschäftsbereichs im A-Zentrum Innenstadt (City) mit einem Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten.....	162
Karte 89: Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Bereich des A-Zentrums Innenstadt (City).....	163
Karte 90: Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs im A-Zentrum Innenstadt.....	164
Karte 91: Abgrenzung zur Feinsteuerung im Bereich "Sophienviertel", Stuttgart-Mitte.....	165
Karte 92: Abgrenzung zur Feinsteuerung im Bereich "Calwer Straße/ Theodor-Heuss-Straße".....	166
Karte 93: Abgrenzung zur Feinsteuerung im Bereich "Hans-im-Glück-Brunnen-Viertel/ Eberhardstraße".....	167
Karte 94: Abgrenzung zur Feinsteuerung im Bereich "Marktplatz/ Karlsplatz/ Schillerplatz" .....	168
Karte 95: Abgrenzung zur Feinsteuerung im Bereich "Obere Königstraße und Kronprinzstraße" .....	169
Karte 96: Abgrenzung zur Feinsteuerung im Bereich "Untere Königstraße", Stuttgart-Mitte .....	170
Karte 97: Abgrenzung zur Feinsteuerung im Bereich "Friedrichstraße", Stuttgart-Mitte.....	171
Karte 98: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes im A-Zentrum Innenstadt (City) .....	172
Karte 99: Leonhardsviertel, Stuttgart-Mitte.....	174
Karte 100: Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs im B-Zentrum Bad Cannstatt-Altstadt.....	175
Karte 101: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes im B-Zentrum Bad Cannstatt-Altstadt.....	176
Karte 102: Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs im C-Zentrum Feuerbach .....	178



Karte 103: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes im C-Zentrum Feuerbach.....	179
Karte 104: Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs im C-Zentrum Vaihingen .....	180
Karte 105: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes im C-Zentrum Vaihingen-Ortsmitte.....	181
Karte 106: Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs im C-Zentrum Weilimdorf- Ortsmitte .....	182
Karte 107: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes im C-Zentrum Weilimdorf.....	183
Karte 108: Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs im C-Zentrum Zuffenhausen- Ortsmitte .....	185
Karte 109: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes im C-Zentrum Zuffenhausen-Ortsmitte.....	186
Karte 110: Beispielhafte Vorrangflächen für Diskotheken/ Tanzlokale, Swinger- Clubs.....	188

## FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Negatives Beispiel, andere Stadt.....	26
Foto 2: Negatives Beispiel, andere Stadt.....	26
Foto 3: Positives Beispiel, andere Stadt.....	26
Foto 4: Positives Beispiel, andere Stadt.....	26
Foto 5: Lautenschlagerstraße 2 .....	30
Foto 6: Eingangsbereich der Spielhalle .....	30
Foto 7: Bärenstraße 4 (Wettbüro).....	31
Foto 8: Eingangsbereich Wettbüro .....	31
Foto 9: Schulstraße 12 a (Spielhalle).....	31
Foto 10: Eingangsbereich Spielhalle .....	31
Foto 11: Schulstraße 3-5 (Tanzlokal) .....	32
Foto 12: Eingangsbereich .....	32
Foto 13: Marienstraße 12 (Spielhalle).....	33
Foto 14: Eingangsbereich .....	33
Foto 15: Rothebühlplatz 1 (Spielhalle) .....	33
Foto 16: Eingangsbereich .....	33
Foto 17: Königsstraße 51 (Spielhalle) .....	34
Foto 18: Eingangsbereich .....	34
Foto 19: Marienstraße 12 (Spielhalle).....	34
Foto 20: Eingangsbereich .....	34
Foto 21: Nordbahnhofstraße 71 (Wettbüro) .....	38
Foto 22: Nordbahnhofstraße Umfeld .....	38
Foto 23: Rosensteinstraße 21 (Billard-Café).....	39
Foto 24: Rosensteinstraße, Umfeld .....	39
Foto 25: Marienplatz 5a (Spielhalle).....	50
Foto 26: Eingang.....	50
Foto 27: Tübinger Straße 109 (Wettbüro).....	50
Foto 28: Umfeld .....	50



Foto 29: Hauptstätter Straße 134 (Spielhalle) .....	51
Foto 30: Hauptstätter Straße 134 .....	51
Foto 31: Forststraße 167 .....	53
Foto 32: Bebelstraße 83 .....	53
Foto 33: Schwabstraße 71.....	53
Foto 34: Rosenberstraße 63 .....	53
Foto 35: Schloßstraße 79.....	53
Foto 36: Umfeld .....	53
Foto 37: Wettbüro Bahnhofstraße (Wettbüro).....	60
Foto 38: Umfeld Bahnhofstraße .....	60
Foto 39: Königstraße 66 und 68 (Spielhalle).....	60
Foto 40: Waiblinger Straße (Spielhalle) .....	60
Foto 41: Leobener Straße 30.....	81
Foto 42: Mehrfach-Spielhalle im Obergeschoss.....	81
Foto 43: St. Pöltener Straße 19a .....	82
Foto 44: funktionaler Bruch der Ladenzeile .....	82
Foto 45: St. Pöltener Straße.....	82
Foto 46: KiTa in direkter Nachbarschaft.....	82
Foto 47: Hedelfinger Platz 1, Wettbüro .....	88
Foto 48: Neues Einkaufszentrum.....	88
Foto 49: Filderbahnstraße 19, Spielhalle.....	93
Foto 50: Ein Eingangsbereich .....	93
Foto 51: Filderbahnstraße 51, Wettbüro .....	94
Foto 52: Filderbahnstraße 51 .....	94
Foto 53: Vaihinger Straße 63, Spielhallen .....	94
Foto 54: Vaihinger Straße 63, Casino 1 und 2.....	94
Foto 55: Wettbüro Augsburg Str. 668 .....	107
Foto 56: Leerstände (Augsburger Straße).....	107
Foto 57: Nahversorgungsfunktionen .....	111
Foto 58: funktionale Dichte .....	111
Foto 59: Spielhalle, Fiederhauptstraße 43 .....	112
Foto 60: Wettbüro, Ressestraße 1 .....	112
Foto 61: Spielhalle im Bahnhofsgebäude.....	122
Foto 62: Eingangsbereich .....	122
Foto 63: Arlbergstraße 29 (Spielhalle) .....	123
Foto 64: zweiter Eingang Augsburg Str. 352 .....	123
Foto 65: Augsburg Str. 337, Wettbüro .....	123
Foto 66: Oberstdorfer Str. 2, Wettbüro .....	123
Foto 67: Leerstand Augsburg Straße .....	124
Foto 68: Leerstand Augsburg Straße .....	124
Foto 69: Vaihinger Markt 4, Spielhalle .....	129
Foto 70: Durchgang .....	129
Foto 71: Hauptstraße 10, Spielhalle .....	130
Foto 72: Ladenzeile Hauptstraße .....	130
Foto 73: Herrenberger Str. 5, Mehrfach-Spielhalle .....	130



Foto 74: Nebenlage Herrenberger Straße.....	130
Foto 75: Warthäuser Straße 6 (Wettbüro) .....	137
Foto 76: Umfeld .....	137
Foto 77: Ulmer Str. 269, Mehrfach-Spielhalle .....	138
Foto 78: Eingangsbereiche .....	138
Foto 79: Kesselstraße 1, Spielhalle .....	138
Foto 80: Gewerbegebiet .....	138
Foto 81: Wasenstraße 11, Wettbüro.....	139
Foto 82: Wasenstraße 11 .....	139
Foto 83: Löwen-Markt 5, Spielhalle.....	143
Foto 84: Passage.....	143
Foto 85: Solitudestr. 237, Mehrfach-Spielhalle.....	144
Foto 86: Nebenlage .....	144
Foto 87: Korntaler Landstr., Spielhalle .....	144
Foto 88: Eingangsbereich .....	144
Foto 89: Unterländer Straße 77.....	149
Foto 90: Eingang Mehrfachspielhalle .....	149
Foto 91: Unterländer Str. 73 (Spielhalle) .....	150
Foto 92: Unterländer Straße 33.....	150
Foto 93: Straßburger Str. 1/ Ludwigsburger Str. 93 .....	150
Foto 94: Eingänge Mehrfach-Spielhalle.....	150
Foto 95: Colmarer Str. 47, Mehrfach-Spielhalle .....	151
Foto 96: Eingangsbereiche .....	151
Foto 97: Kulturzentrum .....	151
Foto 98: Burgunderstraße 28-32.....	151
Foto 99: Straßburger Straße 35, Spielhalle .....	152
Foto 100: Straßburger Straße 35 .....	152



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In Stuttgart, wie in vielen anderen Städten unterschiedlicher Größen, häufen sich seit einiger Zeit die Anträge auf die Errichtung von (Mehrfach-)Spielhallen sowie Wettbüros<sup>1</sup>. Zudem bestehen in Stuttgart bereits Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten. Diese Entwicklung kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken, als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt.

Die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten sind planungsrechtlich in der BauNVO geregelt und beispielsweise im Hinblick auf Misch- und Gewerbegebiete nur unter bestimmten Bedingungen möglich.<sup>2</sup>

In Innenstädten und Stadtteilzentren, aber auch in sonstigen Stadtbereichen, werden Vergnügungsstätten häufig als Indikator für einen eingesetzten bzw. einen einsetzenden "Trading-Down-Prozess" gewertet. Diese allgemeine Einschätzung dürfte sich auch auf Grund der im Umfeld befindlichen Nutzungen und deren Niedergang sowie der jeweiligen städtebaulichen Situation entwickelt haben. Dabei ist es unerheblich, ob die Ansiedlung dieser Nutzungen den Trading-Down-Prozess einleitet oder ob diese eine Folge ist. Ungeachtet dieser Frage wurden in der Vergangenheit in vielen Innenstädten und Stadtteilzentren Vergnügungsstätten planungsrechtlich in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen.

Hinsichtlich einer langfristigen Steuerungsperspektive stellt sich jedoch die Frage, ob eine restriktive Haltung planungsrechtlich dauerhaft tragfähig sein kann: Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, wo Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalaus-

---

<sup>1</sup> Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol werden auch die nun legalisierten Wettbüros verstärkt entsprechende Nutzungsanträge stellen. Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.

<sup>2</sup> Die Ansiedlung von Einzelhandel, z.B. Sex-Shops ohne Videokabinen und Bordellen/ bordellartigen Betrieben, ist ebenfalls in der BauNVO als Einzelhandel bzw. als sonstige Gewerbebetriebe geregelt, allerdings sind hier die Ansiedlungsmöglichkeiten weniger als Ausnahme-, sondern als Regelmöglichkeit beschrieben, so dass der Begründungshintergrund sich anders darstellen kann als bei den Vergnügungsstätten. Das planungsrechtliche Instrumentarium ist vergleichbar.



schluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine Stadt darf somit keine eigene *Spielhallenpolitik*<sup>3</sup> betreiben.

Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung.<sup>4</sup> Jedoch kann u.U. eine städtebauliche Begründung als nur "vorgeschoben" und damit als nicht hinreichend betrachtet werden, wenn andere Motive als die räumliche Steuerung von zulässigen Nutzungen ausschlaggebend waren.<sup>5</sup> Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer (Spiel-)Suchtprävention können somit nicht Teil einer Vergnügungsstättenkonzeption i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB sein.

Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist der Nutzungsausschluss und Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/ mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.

Eine Rechtfertigung, Vergnügungsstätten nicht an allen grundsätzlich denkbaren Standorten zu ermöglichen, bedeutet, eine städtebaulich geprägte und hinreichende Begründung darzulegen. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten (Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten) und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können (z.B. Gewerbegebiete), ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich.<sup>6</sup> Gewerbegebiete zeichnen sich somit zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzie-

---

<sup>3</sup> "Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.

<sup>4</sup> Vgl. dazu z.B. VGH Ba-Wü: Urteil vom 03.03.2005, Az 3 S 1524/04, Rn 30. Früher schon: BVerwG, Beschluss vom 21.12.1992, Az. 4 B 182/92.

<sup>5</sup> "Danach ist ein für sich allein nicht tragfähiges Begründungselement im Hinblick auf das Vorliegen städtebaulicher Gründe unerheblich, wenn der Ausschluss einzelner Nutzungen im Übrigen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.

<sup>6</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101.



renden und artverwandten Nutzungen vorbehalten.<sup>7</sup> Eine dieser Begründungen kann der Schutz von Gewerbegebieten sein. In diesem Zusammenhang könnten zwei Fragen eine besondere Bedeutung gewinnen:

1. Welche Gewerbegebiete sind - im juristischen Sinne - (noch) schützenswert bzw. schutzfähig<sup>8</sup>?
2. Ist eine Spielhallen-/ Vergnügungsstättennutzung in den Gewerbegebieten insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Gewerbegebietsqualitäten/ -quantitäten in Stuttgart tatsächlich sinnvoll? (Der Ausschluss von Einzelhandel zur "Aufwertung" eines Gewerbegebiets (GE) ist bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten grundsätzlich bedenklich).

Eine einzelfallbezogene Steuerung birgt grundsätzlich die Gefahr, mit unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. Zudem führt eine sukzessive und iterative Steuerung in der Regel zu Verlagerungs- und Verdrängungseffekten, wenn nur ein Teil des Stadtgebiets hinsichtlich Vergnügungsstätten überplant ist.

Eine **gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption** stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

---

<sup>7</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, Az. 4 B 71.05.

<sup>8</sup> Vgl. dazu z.B. VGH Mannheim: Urteil vom 28.01.2005, Az. 8 S 2831/03; Leitsätze: 1. Der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten ist nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf seine Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann. 2. Daran fehlt es, wenn für die Differenzierung zwischen ausgeschlossenen und zugelassenen Nutzungsarten keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe erkennbar sind (hier: Ausschluss des Einzelhandels zur "Aufwertung" des Gewerbegebiets bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen), Tankstellen und Kfz-Handel).



## 2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

Die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten unterliegt der Anforderung, dies städtebaulich zu begründen. Zur Transparenz der Rahmenbedingungen werden vorab die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und die einschlägigen Urteile zusammengestellt. Insbesondere die Urteile dienen dazu, die entsprechende Konzeption für Stuttgart zu entwickeln und zu begründen und letztlich auch den Entscheidungsspielraum für die Politik und Verwaltung darzustellen.

### 2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"

**Bauplanungsrechtlich** findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Verwendung (§§ 4a (3) Nr.2; 5 (3); 6 (2) Nr. 8; 7 (2) Nr. 2; 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Nach den BauNVO 1962, 1968 und 1977 sind Vergnügungsstätten begrifflich im § 7 BauNVO aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass nicht kerntypische Vergnügungsstätten ansonsten als Gewerbebetriebe behandelt wurden. Erst die BauNVO 1990 differenziert hier, nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO im Verhältnis stärker ein<sup>9</sup>.

In der BauNVO werden Vergnügungsstätten jedoch nicht dahingehend definiert, welche Einrichtungen und Anlagen zu dieser Nutzungsform gehören. Eine genauere Zuordnung ist nur über die Rechtsprechung und entsprechende Einzelfallentscheidung gegeben.

Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> In Bebauungsplänen, die auf den Baunutzungsverordnungen vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in Ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.

<sup>10</sup> vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/ Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002





#### Dazu zählen:

- Spielhallen (Spielcasinos) und Spielbanken
- Wettbüros
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen<sup>11</sup>
- Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters).

#### Nicht dazu zählen:

- Gaststätten (Betriebe, bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht)
- (kleine) Tanz-Cafés
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn<sup>12</sup> etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören.<sup>13</sup>
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center).

#### "Graubereiche":

- Billardcafés, Bowling-Center, Kinocenter<sup>14</sup> (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln)
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (i.d.R. Gewerbebetrieb, in Verbindung mit Animierbetrieb ggf. eine Vergnügungsstätte, wenn der Animierbetrieb (z.B. Stripteaselokal) und damit die Vergnügungsstättennutzung im Vordergrund steht)
- Sex-/ Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).

---

<sup>11</sup> Sind die Auswirkungen einer Festhalle, die der Betreiber nur für geschlossene Veranstaltungen zur Verfügung stellt, denen einer Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO, die der Allgemeinheit offen steht, vergleichbar, ist es für die Erreichung des städtebaulichen Ziels, die Wohnbevölkerung und andere sensible Nutzungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden nachteiligen Wirkungen zu schützen, ohne Belang, ob die einzelnen Besucher oder Teilnehmer einer Veranstaltung einem geschlossenen Kreis angehören und einer persönlichen Einladung Folge leisten oder ob es sich um einen offenen Personenkreis handelt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).

<sup>12</sup> vgl. Fickert/ Fieseler 2002.

<sup>13</sup> vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Oktober 2008.

<sup>14</sup> Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.



**Wirtschafts- und gewerberechtlich** sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht.<sup>15</sup> Eine steuerrechtliche/ gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/ baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Zur Abgrenzung des Begriffs gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffs zu berücksichtigen. Die Bezeichnung "Vergnügungsstätte" ist in der BauNVO 1990 als ein eigenständiger Begriff zu betrachten, ansonsten hätte der Verordnungsgeber (§ 9a BauGB) hier nicht differenziert. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zur scheinbar verwandten Nutzung "Gaststätten" erfolgt über die hauptsächliche, im Vordergrund stehende Nutzungsart. So handelt es sich bei einer Versammlungsstätte dann um eine Gaststätte, wenn das Essen und Trinken bzw. das Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht. Steht aber die gewerbliche Freizeit-Unterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte.<sup>16</sup>

### **2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten**

Ebenso vielfältig wie die Nutzungen sind auch die jeweiligen Nutzungsprofile und Störpotenziale, welche sich zum Teil erheblich voneinander unterscheiden und daher bei der Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption beachtet werden müssen.

---

<sup>15</sup> vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: 2008.

<sup>16</sup> Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts "liegt der Zulassung von Geldspielgeräten in den genannten Gewerbebezügen die Erwägung zugrunde, dass hier entweder - wie bei den Spielhallen und Wettannahmestellen - das Spielen den Hauptzweck bildet und entsprechende Zulassungsvoraussetzungen gelten oder aber - in Gaststätten- und Beherbergungsbetrieben - das Spielen nur Annex der im Vordergrund stehenden Bewirtungs- oder Beherbergungsleistung ist (...)." (BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991, Az. 1 B 30/91). Hiernach handelt es sich bei einem Betrieb dann um eine Gaststätte, wenn das Bewirten im Vordergrund steht. Ist der Betrieb von Spielgeräten vorrangig müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässige Maß entspricht.



**Billardclubs** stellen beispielsweise eine "Grauzone" der Vergnügungsstätten dar. Sind diese eher sportlich orientiert und auf Vereinsbasis organisiert, zählen diese Nutzungen in der Regel nicht zu den Vergnügungsstätten; ansonsten sind diese dem Nutzungsprofil der Spielhallen ähnlich. Letztendlich kommt es darauf an, ob der Spielbetrieb gegenüber dem sportlichen Zweck überwiegt.<sup>17</sup>

**Diskotheken, Tanzlokale und Varietés** sind flächenmäßig meist viel größer. Insbesondere in Gewerbegebieten können diese u.U. zu einer Zweckentfremdung führen. Diese Nutzungen haben meist nur in den Nachtstunden an Wochenenden und Feiertagen geöffnet und produzieren daher hauptsächlich zu Ruhezeiten Lärm. Daher sind diese Nutzungen mit Wohnnutzungen grundsätzlich nicht verträglich.

Im Gegensatz zu Spielhallen handelt es sich jedoch um gesellschaftlich weitestgehend akzeptierte Nutzung, deren Indikatorwirkung für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten nicht vorstellbar ist. Überdies weisen diese i.d.R. ein nur geringes Störpotenzial gegenüber anderen kerngebietstypischen Nutzungen (z.B. Einzelhandel) auf. Zudem gibt es kaum Überschneidungen der Öffnungszeiten. Auf Grund geringerer Ertragsstärke sind Diskotheken auch in Gewerbegebieten hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge grundsätzlich nutzungsverträglich. Unabhängig davon kann es jedoch zu Störungen von Gewerbebetrieben kommen (Störung der Betriebsabläufe), somit erscheinen nur Standorte mit einer bereits vorhandenen Publikumsorientierung und ÖPNV-Gunst geeignet.

**Feierhallen** sind nach Einschätzung der Rechtsprechung dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn sie für regelmäßige größere Veranstaltungen wie Diskopartys oder Hochzeiten genutzt werden und sich daraus Störpotenziale vergleichbar mit Diskotheken (s.o.) ableiten lassen.<sup>18</sup>

**Wettbüros**, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnlich städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Die besonderen städtebaulichen Störpotenziale von Wettbüros werden im nachfolgenden Kapitel 2.1.2 gesondert dargestellt und be-

---

<sup>17</sup> Vgl. BayObLG, Beschluss vom 24.02.1992, Az. 3 ObOWi 7/92).

<sup>18</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06 sowie VG Karlsruhe, Urteil vom 11.08.2010, Az.: 5 K 3274/09



wertet. Neben der Platzierung von Wetten dienen Wettbüros vor allem als Treffpunkt sowie der Unterhaltung durch das (gemeinschaftliche) Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand und der dynamischen Entwicklung der Wettquoten. Sie fallen damit unter den Begriff der Vergnügungsstätte.<sup>19</sup> Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols<sup>20</sup>, das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wettsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros untersagt werden kann.<sup>21</sup> Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol<sup>22</sup> wurde dieser Ansicht widersprochen. Mit der Änderung des Glücksspielstaatsvertrages ist geplant Wettbüros, ähnlich die die Regelungen bei Spielhallen, gewerberechtlich zu konzessionieren. Damit würden Wettbüros in Deutschland legalisiert..

**Spielhallen** stellen sich mittlerweile ebenfalls in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten, meist täglich von 6 bis 24 Uhr, sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

Auf Grund der differenzierten Spielhallentypen und der ebenso differenzierten planungsrechtlichen Zulässigkeiten wird auf diesen Anlagentyp der Vergnügungsstätten im nachfolgenden Kapitel 2.1.2 zusammen mit Wettbüros eingegangen.

**Internetcafés** sind dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden; grundsätzlich stellen diese Nutzungen dann Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) dar.<sup>23</sup> Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten, sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

---

<sup>19</sup> Vgl. VG Mannheim, Beschluss vom 01.02.2007, Az. 8 S 2606/06.

<sup>20</sup> Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

<sup>21</sup> Vgl. Urteil Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 6. Senat vom 10.12.2009, Az 6 S 1110/07 sowie Urteile des Gerichtshof der Europäischen Union vom 03.06.2010, Az C - 258/08 sowie Az C-203/08.

<sup>22</sup> Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.

<sup>23</sup> BVerwG U. v. 9.2.2005 (6 C 11.04): "Stellt ein Gewerbetreibender in seinen Räumen Computer auf, die sowohl zu Spielzwecken als auch zu anderen Zwecken genutzt werden können, so bedarf er der Spielhallenerlaubnis nach § 33i Abs. 1 Satz 1 GewO, wenn der Schwerpunkt des Betriebs in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt."



**Kino-Center** sowie **Bowling-Bahnen** gehören zu den Graubereichen. Eine Definition als Vergnügungsstätte ist hier oftmals nur in Einzelfällen erforderlich - insbesondere dann, wenn die Störpotenziale hier vergleichbar mit Nutzungen wie Diskotheken sind. Wie bei der Zuordnung von Billard-Clubs kommt es darauf an, dass die vergnügungsstättentypische Nutzung überwiegt, also im Fall eines Bowling-Centers der Spielbetrieb gegenüber dem sportlichen Zweck überwiegt.<sup>24</sup> So wurden Bowling-Center mit Größen von 12 und 30 Bahnen in der Rechtsprechung als Sportstätten bezeichnet.<sup>25</sup> Eine Nutzungskombination aus einer Bowling-Bahn mit einer Gaststätte, einer Spielhalle und einem Billard-Café wurde jedoch in der Rechtsprechung als Freizeit- und Vergnügungsstätte definiert.<sup>26</sup>

**Rotlichtangebote** sind grundsätzlich auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung keiner einheitlichen Einstufung zugänglich<sup>27</sup>.

Die Frage, ob ein Rotlichtangebot auch eine Vergnügungsstätte sein kann, ist vor dem Hintergrund der kennzeichnenden Merkmale von Vergnügungsstätten zu beurteilen. Somit liegt es nahe, als Vergnügungsstätte nur solche Betriebe/ Vorhaben zu fassen, in dem die Besucher gemeinsam unterhalten werden<sup>28</sup>.

Während *Varietés* kulturell und gesellschaftlich akzeptiert sind und nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden können, sind *Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlung* (z.B. Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen, Sex-Shows, Strip-tease, Table-Dance, Wellness-Bereich mit Sauna) unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen<sup>29</sup>. Nahezu einheitlich werden auch *Swinger-Clubs* als Vergnügungsstätte angesehen<sup>30</sup>, da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebotes ausmacht.

---

<sup>24</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.11.1993, Az.: 1 B 188/93

<sup>25</sup> Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 19.08.1993, Az. 14 S 786/9.

<sup>26</sup> Vgl. VG Augsburg, Urteil vom 17.11.2008, Az. Au 5 K 08.606, (Rd.-Nr. 29).

<sup>27</sup> Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

<sup>28</sup> Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - (5 K 1631/09).

<sup>29</sup> Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.

<sup>30</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 - 3 S 2377/06.



*Prostitutive Einrichtungen* wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft<sup>31</sup>.

Diesen Nutzungen ist gemeinsam, dass ihnen ein eher negatives Image anhaftet, aus denen sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben (kulturelle/ soziale Konflikte). Von diesen verstärkt in den Abend- und Nachtstunden frequentierten Nutzungen gehen Beeinträchtigungen der Wohnruhe aus, u.a. bedingt durch einen verstärkten Kraftfahrzeugverkehr, als auch durch "milieubedingte" Störungen (z.B. Belästigung der Anwohner durch das Klingeln an der falschen Haustür). Ein Imageverlust geht auch mit Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher, so dass Rotlichtangebote als Indikator für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten herangezogen werden können (Abwärtsspirale).

Prostitutive Einrichtungen sind nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption. In Stuttgart, wie in vielen anderen Städten auch, wird die Prostitution (z.B. in Bordellen) durch eine Sperrgebietsverordnung räumlich gesteuert.

### **2.1.2 Die städtebaulichen Störpotenziale von Spielhallen und Wettbüros**

Spielhallen gehören unstrittig zu den Vergnügungsstätten, da die Zweckbestimmung von Spielhallen sich ausschließlich an dem Spieltrieb des Menschen orientiert: "Spiel ist jede Tätigkeit, die aus Vergnügen an der Ausübung als solche bzw. am Gelingen vollzogen wird."<sup>32</sup>

Eine rechtliche Definition von Spielhallen wird in der Gewerbeordnung (GewO) in Verbindung mit der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (SpielV) vorgenommen. Das gewerbliche Spielrecht ist demgemäß in den §§ 33c bis 33i GewO und der SpielV als Durchführungsvorschrift der §§ 33 c ff. GewO geregelt.

Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Dabei wird u.a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unterhaltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch. Die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz von 1960 bezeichnet als Spielhalle "nach

---

<sup>31</sup> Vgl. BVerwG-Urteil vom 28.06.1995 - 4 B 137/95-; VG Berlin, 06.05.2009 - 19 A 91.07.



dem Sprachgebrauch einen Betrieb, in dem Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können.“<sup>33</sup>

Da Spielhallen erfahrungsgemäß in der Lage sind, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen, besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dieses kann je nach Baugebiet zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen (bspw. in Gewerbegebieten der Regelnutzungen nach § 8 (2) BauNVO) führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben (Spielhallen stehen in diesem Fall unter Indikatoren-Verdacht). Die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge verschlechtern zudem die Standortfaktoren insbesondere für Existenzgründer und Start-Up-Unternehmen.

Da Spielhallen grundsätzlich ein eher negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben. Der Imageverlust geht auch einher mit den Auswirkungen auf die Standortfaktoren.

Spielhallen weisen zumeist eine eher schwache Gestaltung auf, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink)Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Ortsbild gestört. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine geschlossenen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone, die als funktionaler Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die funktionale Raumabfolge insbesondere in Hauptgeschäftslagen stört.

Die mangelnde Integration setzt sich jedoch auch in einer sozio-kulturellen Dimension weiter fort. Spielhallen werden ausschließlich von Spielern frequentiert, von Nicht-Spielern werden diese in der Regel nicht betreten. Dadurch ergibt sich eine gewisse Unfähigkeit zur Integration, die zusätzlich durch die verklebten Schaufenster und die Abschottung dieser Einrichtungen nach Außen verstärkt wird. Frag-

---

<sup>32</sup> Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim

<sup>33</sup> Begründung zum Änderungsgesetz vom 04.02.1960, BT-Drucks. III/318, S. 16; zitiert nach Schumacher, Stephan (1997) Eindämmung des Spielhallengewerbes - Die isolierte und synergetische Wirkung rechtlicher Steuerungsinstrumente am Beispiel der Spielhallen, S. 24



lich ist jedoch, ob allein durch eine Wegnahme der physischen Abschottung auch die sozio-kulturellen Barrieren abgebaut werden können.

Die Gestaltungsmerkmale von Spielhallen treffen grundsätzlich auch für Wettbüros zu. Auch hier führt die Exklusion der Nutzung zu einer mangelhaften Integrationsfähigkeit, insbesondere bezogen auf die Erdgeschosslagen.

Spielhallen und Wettbüros unterscheiden sich zwar in der Ertragsstärke (Spielhallen sind i.d.R. ertragsstärker), jedoch gehen von Spielhallen und Wettbüros Verdrängungswirkungen gegen die traditionellen Erdgeschossnutzungen (Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistung) gleichermaßen aus. Dies ist zum einen dadurch begründet, dass Wettbüros, wie auch Spielhallen oftmals ertragsstärker als die traditionellen Erdgeschossnutzungen sind. Eine Verdrängungswirkung tritt immer dann auf, wenn eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke (Spielhallen/ Wettbüros) sowie Nutzungen mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke (Einzelhandel, einzelhandelsnahe Dienstleistung) besteht. "Dies führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft."<sup>34</sup>

Die Gefahr einer Verdrängung ertragsschwächerer Betriebe durch Spielhallen und Wettbüros ist grundsätzlich in Nebenlagen und/oder vorgeschädigten Bereichen besonders groß, da das Boden- und Mietpreisgefüge hier i.d.R. niedriger ist.

Neben dieser wirtschaftlichen Verdrängung durch Überbietung der gebietstypischen Bodenpreise nehmen insbesondere Spielhallen und Wettbüros auch Einfluss auf sog. Trading-Down-Effekte (Abwertung durch Funktions- und Qualitätsverlust). Dieser Einfluss ist erstens verstärkend, da durch die Ansiedlung von (weiteren) Spielhallen und/oder Wettbüros u.U. Einzelhandelsbetriebe verdrängt werden und sich somit der funktions- und Qualitätsverlust verstärkt. Zweitens bewirkt die gebietsatypische Ertragsstärke von Spielhallen und Wettbüros u.U. in dem Gebiet eine langfristige Verzerrung des Miet- und Bodenpreisniveaus. Die vormaligen Mieterwartungen der Immobilieneigentümer werden durch die Ertragsstärke der Spielhallen und Wettbüros weiterhin erfüllt. Somit stellt sich innerhalb des Gebiets kein "Selbsteheilungsprozess" ein, der nach einer Phase der Abwertung durch neue Investitionen und Nivellierung des Missverhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage wieder

---

<sup>34</sup> Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.02.2011, Az. 3 S 445/09.





eine Aufwertung bedingt. Spielhallen und Wettbüros wirken sich somit auch langfristig auf die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes aus.

Drittens bestehen gegenüber Spielhallen und Wettbüros deutliche gesellschaftliche Vorbehalte, die mitunter auch städtebaulich wirksam werden. Dies ist immer dann der Fall, wenn abgesehen von der wirtschaftlichen Verdrängung, eine Verschlechterung des Image eines Gebietes und somit die Verschlechterung der Standortfaktoren entstehen. Insbesondere Wettbüros, die i.d.R. nicht die Ertragsstärke von Spielhallen haben, weisen dieses Störpotenzial auf. Wettbüros können somit durch einen Imageverlust Trading-Down-Effekte ggf. erzeugen und bestehende Abwärtsspiralen grundsätzlich verstärken. Damit wirken sich Wettbüros als Nutzungen mit grundsätzlich geringerer Ertragsstärke als Spielhallen hauptsächlich abwertend auf das Boden- und Mietpreisgefüge aus.

Die genannten Störpotenziale treten häufig auch in Kombination auf und wirken in der Summe i.d.R. verstärkend auf bestehende oder einsetzende Trading-Down-Effekte. Dies ist insbesondere bei gehäuftem Auftreten von Spielhallen und Wettbüros in einem Bereich der Fall.

Aus diesen spezifischen Störpotenzialen von Spielhallen und Wettbüros und deren Zusammenspiel und verstärkende Wirkung insbesondere in Bereichen mit Funktions- und Qualitätsrückgängen leitet sich die Notwendigkeit ab, Spielhallen und Wettbüros als Steuerungsgegenstand gemeinsam zu erfassen, um die angestrebte Nutzungsverträglichkeit erzeugen zu können.

## **2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN**

Die BauNVO 1990 beschränkt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten in Abhängigkeit ihres Störpotenzials je nach Baugebiet sehr unterschiedlich.

### **2.2.1 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten**

In der Tabelle 1 sind die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO dargestellt. In den Wohngebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO sind Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig. Eine Kategorisierung der Vergnügungsstätten als "nicht störendes Gewerbe" und in Folge dessen als eine ausnahmsweise zulässige Nutzung in diesen Gebieten ist nicht möglich, da Vergnügungsstätten nicht mit "nicht störendem Gewerbe" gleichzusetzen sind. Darüber hinaus geht



die Rechtsprechung von einem erhöhten Störpotenzial der Vergnügungsstätten aus, das eine etwaige Verträglichkeit mit den bezeichneten Wohngebieten ausschließt. Eine Unterwanderung der Baugesetzgebung ist auf Grund von Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

**Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach §1 (2) BauNVO**

Baugebiet nach BauNVO	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlung	-	-
§ 3 reines Wohngebiet	-	-
§ 4 allgemeines Wohngebiet	-	-
§ 4a besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (Wohnumfeld)	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (gewerbl. geprägt)	zulässig	-
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	-	-

Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich zulässig sind Vergnügungsstätten nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO. In den übrigen Baugebieten (§§ 4a bis 6 und 8 BauNVO) bestehen für Vergnügungsstätten verschiedene Zulässigkeitsbeschränkungen. Zum einen wird über die Unterscheidung, ob eine Nutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist, differenziert, zum anderen bestehen Beschränkungen danach, ob Vergnügungsstätten "wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" oder nicht (Kerngebietstypik nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO).

Vergnügungsstätte ist ein Sammelbegriff für Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

Spielhallen sind eine Unterart der Vergnügungsstätten, in denen Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können.



In der BauNVO ist der Begriff "Vergnügungsstätten" außerhalb des Kerngebiets erst seit 1990 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älterer Baunutzungsverordnungen sind "Vergnügungsstätten" außerhalb der Kerngebiet als Gewerbebetriebe zu behandeln.

### **2.2.1.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten**

Die Abgrenzung nach Kerngebietstypik basiert auf dem Ordnungsprinzip der Baunutzungsverordnung (BauNVO), nach der nur in Kerngebieten Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind. Die Kerngebiete beschreibt die BauNVO folgendermaßen:

*"(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.*

*(2) Zulässig sind*

*1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*

*2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,*

*3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*

*4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*

*5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,*

*6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,*

*7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.*

*..."*

Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"<sup>35</sup> gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebiets konform gehen. Vor allem der Aspekt des Schutzes der Wohnnutzung und die mit dem Betrieb einer Vergnügungsstätte verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und spezifischen Standortanforderungen erfordern, dass eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten möglich ist.<sup>36</sup> Dass Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten unter bestimmten Auflagen (nicht kerngebietsty-

---

<sup>35</sup> Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69

<sup>36</sup> ebenda



pisch) ausnahmsweise zulässig sind, ist der Überlegung geschuldet, dass es Formen von Vergnügungsstätten gibt, die möglicherweise nicht die beschriebenen Auswirkungen haben und daher eine Ausnahme bilden können. Diese verträglicheren Nutzungen bilden die Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Die Differenzierung in kerngebietstypische beziehungsweise nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen<sup>37</sup> und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht-kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotential aus, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO führt.

Spielhallen werden nach Kerngebietstypik hauptsächlich über den Umfang/ das Maß der baulichen Nutzung eingestuft. Die Rechtsprechung hat hier über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 qm Nutzfläche festgelegt.<sup>38</sup> Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 novellierten SpielV dürfen maximal 12 Spielgeräte pro Spielhalle und pro 12 qm maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 qm ergibt sich so eine maximale Anzahl von 8 (8,33) Spielgeräten. Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen, z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten, kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon, ob die geplante Fläche für die Vergnügungsstättennutzung unter dem Schwel-

---

<sup>37</sup> BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.

<sup>38</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.



lenwert liegt.<sup>39</sup> Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung<sup>40</sup>. Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen ebenfalls eine kerngebietstypische Anlage darstellen, unabhängig davon, wie groß die Fläche einer einzelnen hierin enthaltenen Spielstätte ist.<sup>41</sup>

Diskotheiken sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen.<sup>42</sup> Bezüglich der Einordnung von Wettbüros hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 qm analog angewendet.<sup>43</sup> Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität bzw. eines größeren Einzugsbereichs anzuwenden.

Eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte ist ein zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor, der einen größeren Einzugsbereich hat und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein soll (bei Spielhallen und Wettbüros über 100 qm Nutzfläche kann dies angenommen werden).

#### 2.2.1.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO sind nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Ordnungsgeber nicht vorgesehen<sup>44</sup>, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als in den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise

<sup>39</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az: 4 B 103/92.

<sup>40</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.

<sup>41</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

<sup>42</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.:4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az.:8 S 1891/05.

<sup>43</sup> Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW.

<sup>44</sup> Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.



Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regel dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen verdeutlicht. Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebiets maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebiets unterordnen müssen. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebaulichen Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden<sup>45</sup>.

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebaulichen Gründe angeführt werden.<sup>46</sup> In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach §114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus der Rechtsprechung definieren die „Ausnahme“ über die im Gebiet vorhandenen weiteren oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten.<sup>47</sup>

**Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann gegeben sein, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.**

### 2.2.1.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte für eine Versagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO.<sup>48</sup>

---

<sup>45</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

<sup>46</sup> VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

<sup>47</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

<sup>48</sup> Vgl. BayVGH, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.



Städtebauliche Gründe nach § 15 BauNVO sind gegeben, wenn die strittigen Nutzungen nach „Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebiets widersprechen“. Weiterhin zu Unzulässigkeiten führen Störungen oder Belästigungen innerhalb des Gebiets oder für benachbarte Gebiete. Auch sogenannte "Trading-Down-Prozesse" (wie z.B. allgemeiner städtebaulicher Niedergang und Angebotsrückgang) können als Versagensgründe angeführt werden, wenn dargestellt werden kann, dass eine Vergnügungsstätte für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung abträgliche Wirkung hat.

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) ein vielfältiger Branchenmix mit einer Verdrängung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben durch Vergnügungsstätten zu einer Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatzes und damit einer Abwertung des Gebiets kommt. (Eine Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, da Vergnügungsstättenbetreiber u. a. aufgrund längerer Öffnungszeiten häufig in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen.) Im Falle eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen, aufgezeigt werden.

Wie bereits erwähnt, sollten sich die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)<sup>49</sup>.

**Städtebauliche Gründe zur Versagung des Ausnahmetatbestandes können sein:**

- Das Vorhaben steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebiets.
- Von dem Vorhaben gehen relevante Störungen oder Belästigungen aus.
- Mit dem Vorhaben ist ein Trading-Down-Effekt verbunden.

**à Moralisch-ideologische oder spielsuchtpräventive Aspekte können und dürfen für eine städtebauliche Steuerung nicht herangezogen werden.**

---

<sup>49</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.



## 2.3 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN

Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzeptionen grob zwischen drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit (z.B. in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit,
- Beschränkung der Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit (nur in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) mit entsprechender Feinsteuerung.

Allgemein lassen sich diese drei Steuerungsvarianten wie folgt bewerten, wobei diese lediglich als Arbeitsthese zu verstehen und im konkreten Fall zu überprüfen und ggf. zu modifizieren sind:

Bei einer **Einzelfallbewertung** und iterativen Steuerung laufen die Städte und Gemeinden grundsätzlich Gefahr, das aktive räumliche Steuerungsinstrument zu verlieren, da die ohnehin schwache Position im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigungsfähigkeit dadurch manifestiert wird, dass die Erfüllung von Ausnahmetatbeständen Genehmigungen "erzwingen" kann und über Ungleichbehandlungen und Entscheidungen mit Präcedenzwirkung die Gefahr einer juristischen Angreifbarkeit besteht. Grundsätzlich unterscheidet sich diese Steuerungsvariante nicht von einer sukzessiven räumlichen Verdrängungspolitik.

Die **Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit** wirkt für die zunächst schützenswerten Standorttypen (z.B. MK) entlastend. Eine derartige Konzeption erfüllt somit anscheinend nicht nur das in Diskussionen oft vernehmbare Ziel der Kommunalpolitik und Verwaltung, insbesondere die Innenstadt zu schützen, sondern befriedigt auch die wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer, Immobilienentwickler und Spielhallenbetreiber.

Diese zunächst attraktive Steuerungsvariante für eine Spielstättenkonzeption kann jedoch insbesondere aus kommunaler Sicht gravierende Nachteile haben, die erst bei näherer Betrachtung deutlich werden:

Durch die Ansiedlung von Spielhallen außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit besteht die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da Spielhallenbe-





treiber grundsätzlich in der Lage sind, höhere Mieten/ Bodenpreise zu zahlen. Spielhallen haben somit gegenüber anderen Nutzungen eine potenziell verdrängende Wirkung. Insbesondere in Gewerbegebieten würden sich somit die Bedingungen (Standortfaktoren) für Gewerbe- und Handwerksbetriebe verschlechtern.

Die Definition von Standorten in Gewerbegebietslagen muss daher mit einer Feinsteuerung einhergehen, welche die "Nebenwirkung" einer solchen Ansiedlungspolitik minimiert.

Die dritte Strategie einer Vergnügungsstättenkonzeption sieht vor, Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüro) **nur dort zuzulassen, wo sie ohnehin schon allgemein zulässig sind** und in den Gebieten, in denen sie nur ausnahmsweise und/ oder mit Beschränkungen zulassungsfähig sind (Gewerbe-, wohnprägte Misch-, Dorf- und besondere Wohngebiete), explizit auszuschließen.

Mit dieser Strategie könnte versucht werden, die Probleme, welche beispielsweise durch die Spielhallennutzungen entstehen, nicht in andere Gebiete zu verlagern, sondern die spezifischen Probleme innerhalb des Gebietes (z.B. MK) zu entschärfen bzw. im besten Fall zu lösen.

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten Voraussetzungen. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) können Spielhallenhäufungen zukünftig verhindert (z.B. durch Mindestabstände zwischen Nutzungen) und bestehende Häufungen langfristig abgebaut werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer ausführlichen städtebaulichen Begründung, sodass eine städtebaulich-funktionale Analyse im Vorfeld notwendig ist. Den so geschützten, strukturell schwächeren und teilweise bereits belasteten Innenstadtrandlagen stehen die stärkeren 1a-Innenstadtlagen zur Seite, die auf Grund des ohnehin hohen Bodenpreisniveaus gegen die Verdrängungswirkung der Spielhallen resistenter sind (vgl. Schramer 1988, S. 15 ff.).

Für die Entwicklung der Innenstädte und Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen abträgliche Wirkung zu haben und stehen einem Stadtmarketingkonzept zunächst entgegen. Grundsätzlich gilt jedoch die These, dass nicht etwa die Existenz der Nutzung von Bedeutung ist, sondern ihre Präsenz im öffentlichen Raum und Auswirkungen auf das Umfeld (Außenraum). Durch eine entsprechend ausgerichtete Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung können



die branchenüblichen Gestaltungsdefizite behoben oder zumindest deutlich minimiert werden. In Kombination mit einer vertikalen Nutzungsgliederung und z.B. einer Festsetzung von Mindestabständen zu anderen Spielhallen und schützenswerten Nutzungen mit den Mitteln der Bauleitplanung kann sich eine Spielhalle in eine Hauptgeschäftslage einfügen. Somit wird das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt und eine städtebauliche und gestalterische Integration erreicht.

Eine Steuerung von Spielhallen und Wettbüros sowie anderer Vergnügungsstätten in Kerngebieten setzt jedoch eine bestehende und vor allem resistente Kerngebietsstruktur der Innenstädte voraus, um die beschriebenen Instrumente der Feinsteuerung anwenden zu können. Somit muss für jede Stadt oder Gemeinde genau geprüft werden, welche Strategie langfristig tragfähig ist, ebenso wie die Konzeption mittels vielseitiger Feinsteuerungsmöglichkeiten optimal an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen ist.

### **2.3.1 Bestehende Vergnügungsstättensatzungen der Landeshauptstadt Stuttgart**

In Stuttgart bestehen in allen Stadtbezirken bereits seit Mitte der 1980er Jahren Satzungen mit Regelungsinhalten zu Vergnügungsstätten die jedoch keine gesamtstädtische Konzeption bilden. Die Satzungen finden jedoch nur in den beplanten Gebieten Anwendung, in den unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB gelten diese nicht.

In dieser Hinsicht unterscheiden sich die bestehenden Satzungen von der zu beschließenden städtebaulichen Entwicklungskonzeption i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welche aus einer gesamtstädtischen Perspektive heraus für die jeweiligen Teilräume spezifische Steuerungsempfehlungen trifft, die es mit den Mitteln der Bauleitplanung zu sichern gilt. Zudem werden Möglichkeiten zur Steuerung von Vergnügungsstätten in den unbeplanten Innenbereichen aufgezeigt.



### **3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE**

In Stuttgart wurden vom Oktober 2010 bis Januar 2011 auf der Basis einer intensiven Begehung Qualität und räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt erfasst. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei innerhalb der Stadtgemarkung alle Gebiete i. S. von § 1 (2) BauNVO, in denen je nach Gebiets-typik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht.

#### **3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN STUTT GART**

Die Unterarten Spielhallen und Wettbüros stehen im Verdacht, in besonderem Maße städtebauliche Störpotenziale zu entfalten (vgl. Kap. 2.1.1 und 2.1.2). Sie stehen deshalb im Fokus der im Folgenden dargestellten Analyse.

Die Bestandssituation in Stuttgart zeigt hinsichtlich der räumlichen Verteilung von Vergnügungsstätten eine Konzentration der Unterarten Spielhallen und Wettbüros insbesondere auf die Zentren (vgl. Karte 1). Daneben weisen aber auch Gewerbegebiete (GE) bereits einen Bestand an Vergnügungsstätten auf.

Da die bestehenden Spielhallen und Wettbüros, zu rd. 60 % in den Zentren und lediglich zu rd. 10% in den Gewerbegebieten liegen, kann hier von einer Zuordnung formal im Sinne der BauNVO gesprochen werden, wonach Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungsbetriebe nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

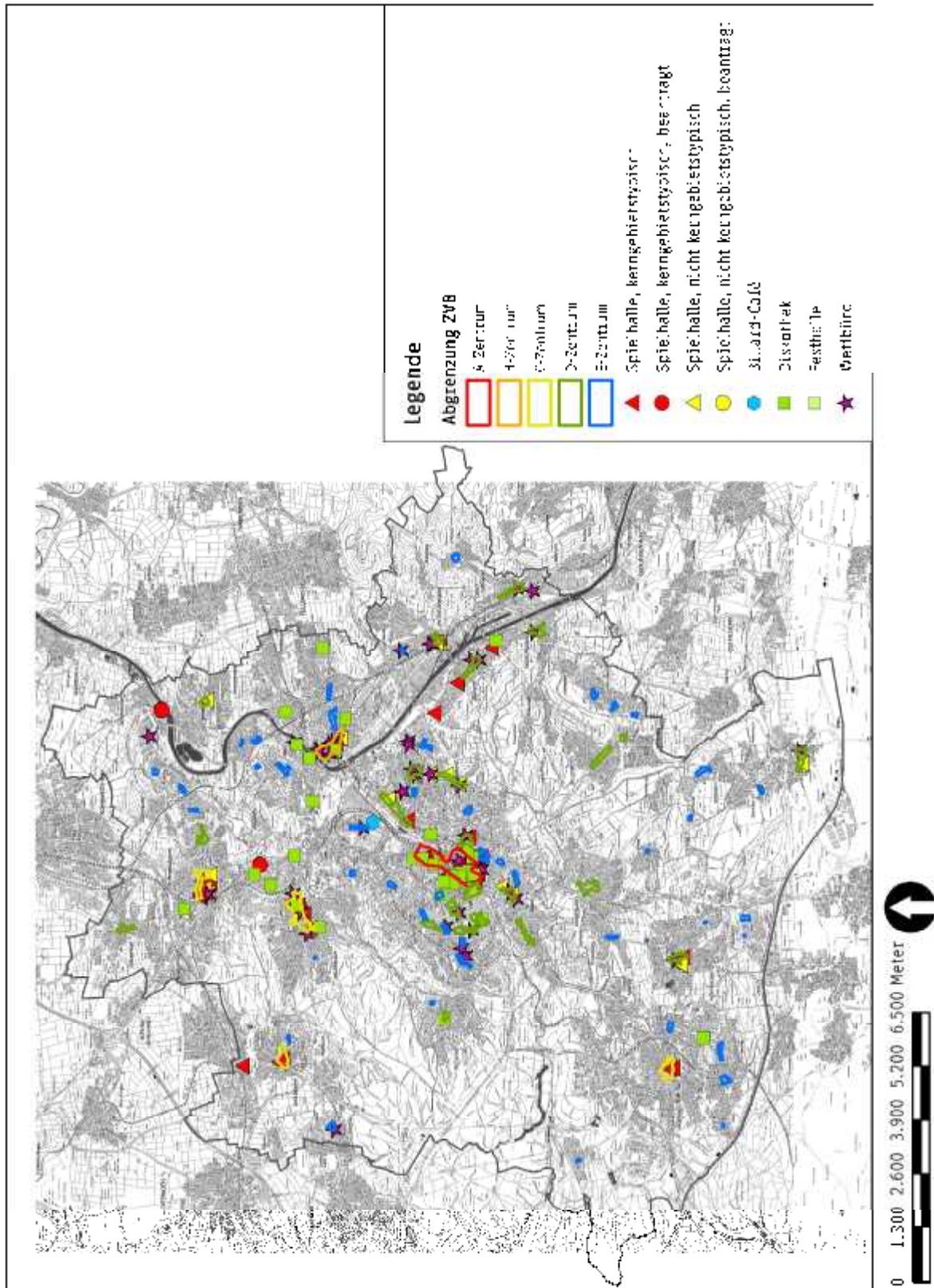
Die räumliche Verteilung der Bauvoranfragen (vgl. Karte 1) für Spielhallen zeigt überdies eine verstärkte Nachfrage nach bereits vorgeprägten Standorten sowohl in den Zentren aber auch in den Gewerbegebieten.

Insbesondere diese Entwicklung erfordert es, die Gewerbegebiete und gewerblich geprägten Misch- und Kerngebiete im Stadtgebiet von Stuttgart hinsichtlich einer verträglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu analysieren.

Differenziert nach Typus fallen v.a. die Spielhallen als häufig anzutreffende Vergnügungsstätte in Stuttgart und hierbei insbesondere in der Innenstadt und deren Randbereichen auf. Diese Tatsache macht es notwendig, diese Standorte hinsichtlich der erkennbaren (Aus)Wirkungen auf das direkte und nähere Umfeld zu bewerten.



Karte 1: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in Stuttgart



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt



### 3.1.1 Untersuchungskriterien

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen sind

- die Lage der Vergnügungsstätten (z.B. ggf. Baugebiet (BauNVO), Hauptgeschäftslage/ Randlage/ Nebenstraße, Stadteingang, etc.),
- die räumliche Verteilung möglicher Vergnügungsstätten im Bestand (evtl. Konzentrationen),
- das nähere Umfeld (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt/ -qualität, Publikumsorientierung (z.B. im Gewerbegebiet) etc.),
- ihre Wirkung auf den Außenraum und städtebauliche Präsenz, wobei die vielfältigen und differenzierten Störpotenziale zu beachten sind, zu beurteilen.

Zu einer **Negativbewertung eines Standortes** führt die allgemeine negative Wirkung der Einrichtung auf den Außenraum.

Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie eine geschlossen wirkende Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster, oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet.

Weiterhin fällt die Umfeldsituation negativ ins Gewicht, wenn es sich um eine Häufung von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten handelt und sich gleichzeitig die Nutzung in einer städtebaulich/ gestalterisch vernachlässigten räumlichen Situation befindet oder insgesamt Hinweise auf einen Trading-Down-Prozess (Rückgang der Angebotsvielfalt, Leerstände, Investitionsstau etc.) bestehen.



Foto 1: Negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: Negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Eine **Positivbewertung eines Standortes** ist dann gegeben, wenn keine oder nur geringfügige Auswirkungen der Einrichtung auf den Außenraum feststellbar sind. Diese Spielhallen zeichnen sich zumeist auch durch eine zurückhaltende Gestaltung aus. Mit dezenten Werbeanlagen wird erreicht, dass keine Brüche innerhalb des funktionalen Besatzes einer Erdgeschosszone entstehen. Außerdem haben diese Betriebe entweder eine offene Wirkung (keine verklebten Schaufenster) oder die Nutzung befindet sich im Ober-, Untergeschoss oder in zurückliegenden Räumen.

Foto 3: Positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 4: Positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Spielhalle, sondern vorrangig ihre Präsenz im öffentlichen Raum entscheidend für den funktionalen sowie städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da sich Spielhallen auf Grund ihrer Nut-



zungseigenschaften (begrenzte Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) nur sehr schlecht im städtebaulich-funktionalen Sinn integrieren lassen, kann sich das Einfügen in das Umfeld insbesondere durch die Minimierung der Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit einstellen. Wichtig ist zudem, dass sich die Nutzung in einer positiven/ stabilen Umfeldsituation befindet (u.a. keine Häufungen von Spielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten, vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen).

### **3.1.2 Ziele**

Hauptanliegen der Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart ist es, Bereiche bzw. Gebiete in Stuttgart zu definieren, in denen eine Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Stuttgart entgegensteht, sowie hinsichtlich der nutzungsspezifischen Störpotenziale städtebaulich verträgliche Standorte mit den Mitteln der Bauleitplanung definieren zu können (Feinsteuerung). Vergnügungsstätten sollen somit nicht städtebaulich verdrängt werden, was ggf. lediglich zu einer Verlagerung der Problematik führen würde, sondern durch eine gezielte Minimierung der spezifischen Störpotenziale nutzungsverträglicher werden.

Diesem konzeptionellen Grundverständnis stehen verschiedene (Schutz-)Ziele gegenüber, die zum einen zur Bewertung der Bestandsituation herangezogen werden können (Kap. 3.2 ff.) zum anderen als Leitfaden für eine konzeptionelle Steuerungsempfehlung gelten (Kap. 4 ff.).

#### **Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Stuttgart sind:**

- Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten (MI, MD, WA, WR, WB)
- Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätzen, Ausbildungszentren)
- Schutz des Stadt- und Ortsbildes
- Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen
- Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung)
- Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten



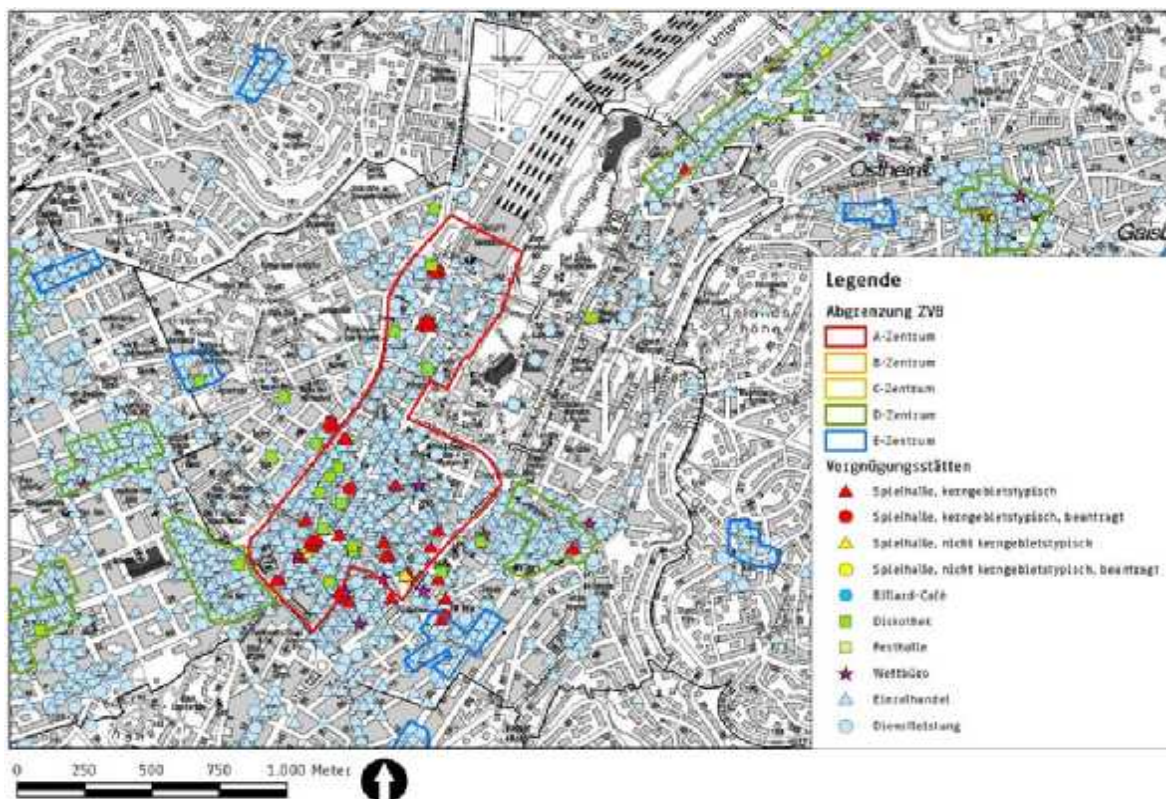
## 3.2 STADTBEZIRK 01 MITTE

### 3.2.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

Im zentral im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart gelegenen Stadtbezirk "01 Mitte" konzentriert sich - auf Grund des sich hier befindlichen A-Zentrums City - ein großer Teil der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen. So befinden sich rd. 40% der Gesamtverkaufsfläche Stuttgarts innerhalb des Stadtbezirks, aber auch die meisten Vergnügungsstätten.

Auf Grund der besonderen zentralen Funktion des Bezirks und des A-Zentrums in gesamtstädtischer und überregionaler Perspektive geht die räumliche Verteilung innerhalb Stuttgarts jedoch mit der Logik der BauNVO konform, denn als zentrale Dienstleistungsbetriebe sind diese den zentralen Bereichen zuzuordnen. Vergnügungsstätten sind demnach nur in Kerngebieten ohne Einschränkungen allgemein zulässig. Das Kerngebiet ist im städtebaulich-funktionalen Gefüge der Gebietskategorien (BauNVO) das Gebiet, dem die Funktionen des Stadtzentrums zugeordnet sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64.83).

Karte 2: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 01 Mitte



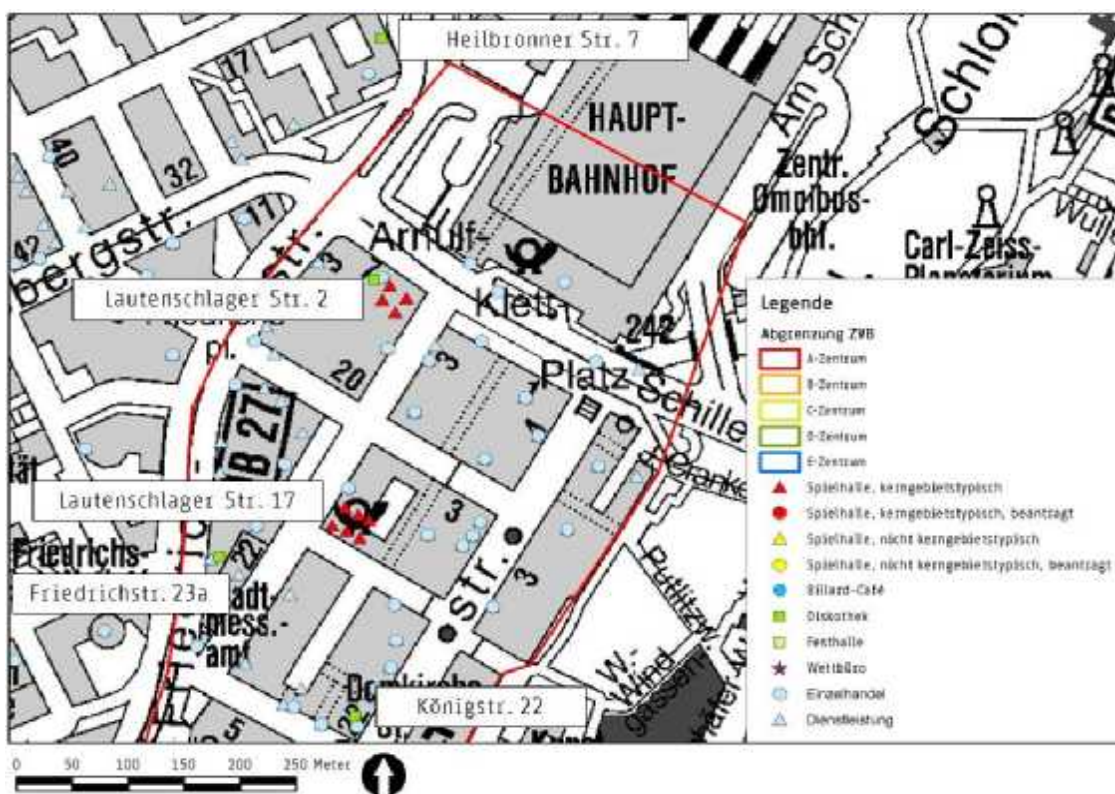
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt



Im Stadtbezirk 01 Mitte treten Vergnügungsstätten insbesondere innerhalb der Abgrenzung des A-Zentrums City auf. Dort kommt es insbesondere in den südlichen Teilbereichen zu Konzentrationen verschiedener Unterarten von Vergnügungsstätten.

Die größte Gruppe der Unterarten stellen die Spielhallen, die bis auf wenige Ausnahmen als kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu klassifizieren sind. Wettbüros hingegen sind in deutlich geringerem Umfang innerhalb des Stadtbezirks vorhanden. Jedoch sind innerhalb des Stadtbezirks verhältnismäßig viele Diskotheken/Tanzlokale zu finden, die insbesondere im Bereich der Calwer Straße und der Theodor-Heuss-Straße (sogenannte "Ausgeh-Meile") konzentriert auftreten.

Karte 3: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 01 Mitte, Teilbereich Nord



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Im nördlichen Teilbereich befinden sich zwei Mehrfach-Spielhallen (vier sowie sechs Konzessionen) im Bereich der Lautenschlagerstraße, einer Nebenlage zur "1a-Lage" der Königstraße.



Foto 5: Lautenschlagerstraße 2



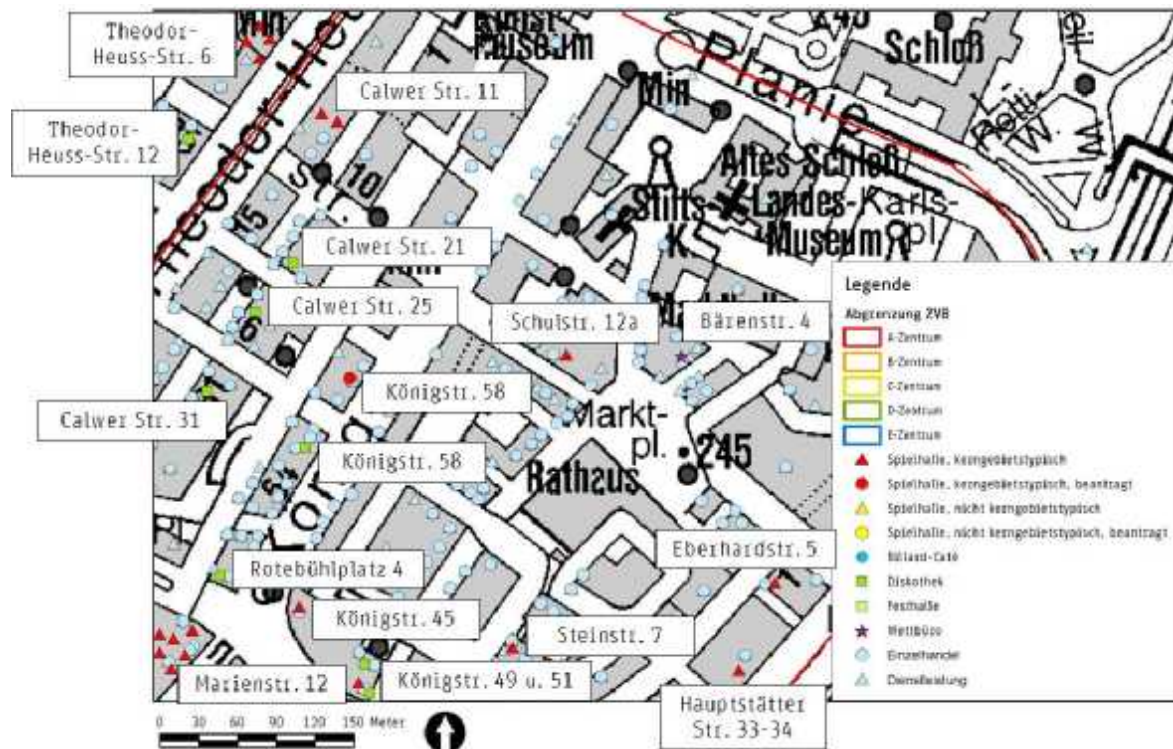
Quelle: eigenes Foto

Foto 6: Eingangsbereich der Spielhalle



Quelle: eigenes Foto

Karte 4: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 01 Mitte, Teilbereich Mitte



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Weiter südlich nimmt die Dichte an Vergnügungsstätten deutlich zu. Insbesondere Spielhallenstandorte treten häufiger, jedoch zumeist als einzelne Konzessionen auf, d.h. Mehrfach-Spielhallen sind bis auf wenige Ausnahmen (u.a. Calver Straße 11, und Marienstraße 12) nicht mehr die Regel, was vermutlich auch mit der Flächenverfügbarkeit in den eher kleinteiligeren südlichen Innenstadtlagen zusammenhängt.

Die Wirkungen der Spielhallen- und Wettbüros innerhalb der Erdgeschosszone sind grundsätzlich negativ. Neben der Verdrängung von Einzelhandels- oder einzelhandelsnahen Dienstleistungsnutzungen aus einer zumeist durchgehenden Ladenzeile und einem damit verbundenen Angebotsrückgang, erzeugen Spielhallen und Wettbüros in den Erdgeschosslagen der Innenstadt funktionale Brüche, die zudem durch eine branchentypische Gestaltung (verklebte, verdunkelte Schaufenster) verstärkt werden. Die Abfolge von Ladenlokalen innerhalb einer durchgehenden Laden- und Schaufensterfront wird somit empfindlich gestört. Befinden sich mehrere Standorte mit ähnlichen Attributen innerhalb einer Geschäftsstraße, summieren sich die Auswirkungen entsprechend. Je nach Lage und struktureller Vorprägung (Vorschädigung), kann dies eine "Abwärtsspirale" bewirken, die im Allgemeinen auch als Trading-Down-Prozess beschrieben werden kann.

**Foto 7: Bärenstraße 4 (Wettbüro)**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 8: Eingangsbereich Wettbüro**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 9: Schulstraße 12 a (Spielhalle)**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 10: Eingangsbereich Spielhalle**



Quelle: eigenes Foto



In der Regel beschränken sich Diskotheken/ Tanzlokale auf Grund einer meist geringen Flächenproduktivität auf die Nutzung von Untergeschossen, jedoch kann es auch hier in Ausnahmefällen zu Verdrängungswirkungen kommen, wie z.B. das Beispiel in der Schulstraße 3-5 zeigt.

Foto 11: Schulstraße 3-5 (Tanzlokal)



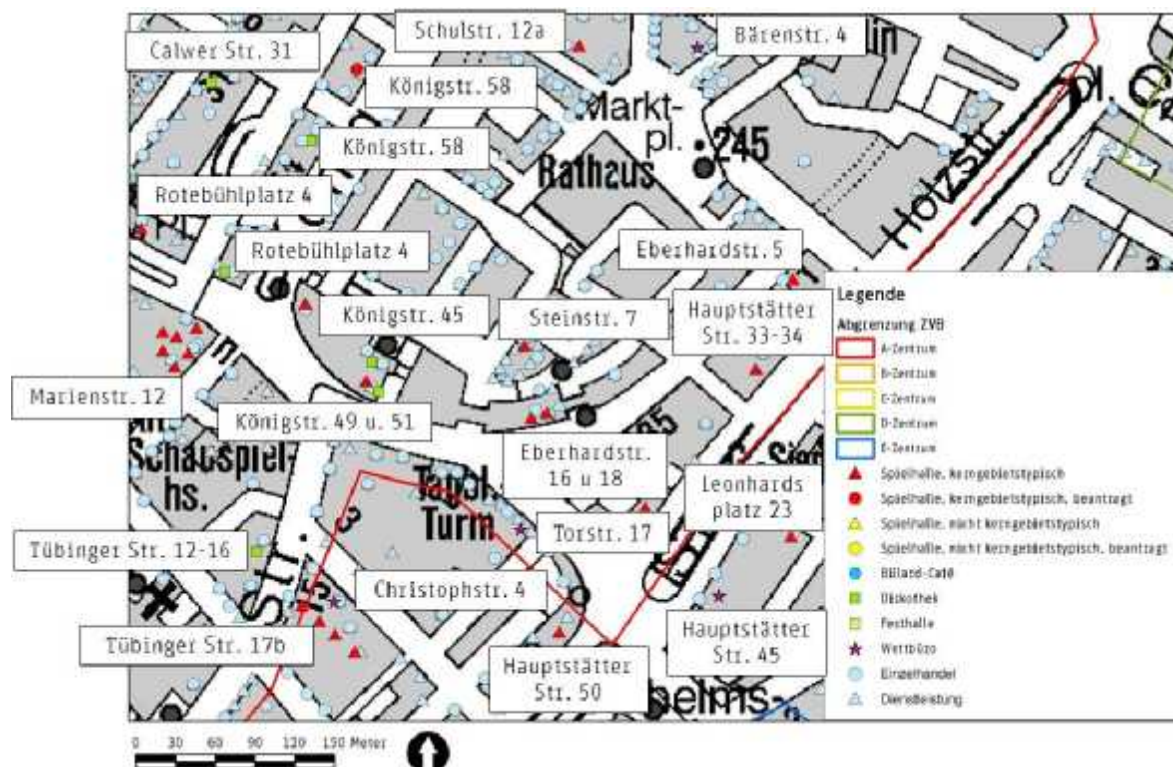
Quelle: eigenes Foto

Foto 12: Eingangsbereich



Quelle: eigenes Foto

Karte 5: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 01 Mitte, Teilbereich Süd



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Die dargestellten negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten in Erdgeschosslagen fallen bei Nutzungen außerhalb des Erdgeschosses jedoch deutlich geringer aus. Trotz zum Teil weiterhin starker gestalterischer Defizite, insbesondere bei den Werbeanlagen, gehen von Nutzungen in diesen Lagen jedoch kaum Verdrängungswirkungen aus. Die Ausbildung weiterer städtebaulicher Störpotenziale wie funktionale Brüche ist deutlich reduziert.

**Foto 13: Marienstraße 12 (Spielhalle)**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 14: Eingangsbereich**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 15: Rothebühlplatz 1 (Spielhalle)**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 16: Eingangsbereich**



Quelle: eigenes Foto

So wird beispielsweise durch die Spielhalle am Rothebühlplatz 1 lediglich der Eingangsbereich der Erdgeschosszone beansprucht. Eine Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen sowie eine Ausbildung eines resultierenden funktionalen Bruchs sind damit eindeutig nicht verbunden. Allein die Gestaltung der Eingangsbereiche und Werbeanlagen kann sich negativ auf die Erdgeschosszone auswirken.



Foto 17: Königsstraße 51 (Spielhalle)



Quelle: eigenes Foto

Foto 18: Eingangsbereich



Quelle: eigenes Foto

Foto 19: Marienstraße 12 (Spielhalle)



Quelle: eigenes Foto

Foto 20: Eingangsbereich



Quelle: eigenes Foto

### 3.2.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Im zentral im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart gelegenen Stadtbezirk "01 Mitte" konzentriert sich im hier befindlichen A-Zentrum City ein großer Teil der Einzelhandelsbetriebe und gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Die City stellt gesamtstädtisch das städtebaulich-funktionale Zentrum mit oberzentralen Versorgungsfunktionen dar.

#### Städtebaulich-funktionale Situation des A-Zentrums

- sehr dichter, durchgehender funktionaler Besatz auf oft mehreren Etagen entlang Königstraße - stellenweise durch sehr große Dienstleistungsnutzungen (u.a. Geldinstitute) ergänzt



- in angrenzenden Seitenstraßen der mittleren Königstraße fortlaufend dichter Einzelhandelsbesatz (u.a. Schulstraße) auch in einigen parallel verlaufenden Straßenzügen (u.a. Calwer Straße, Hirschstraße)
- in angrenzenden Seitenstraßen der südlichen/ nördlichen Königstraße abnehmende Einzelhandelsdichte (u.a. Sophien-/ Kronenstraße) auch in einigen parallel verlaufenden Straßenzügen (u.a. Kronprinzstraße, Lautenschlagerstraße) - abschnittsweise überwiegend Dienstleistungsnutzung
- mittlere Dichte im Ergänzungsbereich Gerberviertel (überwiegend Dienstleistungs- und Wohnnutzung im EG)
- geringe bis mittlere Dichte im Ergänzungsbereich Wilhelmsplatz/ Esslinger Vorstadt (überwiegend Dienstleistung (Gastronomie) und z.T. Wohnen))
- relativ geringe Dichte im Ergänzungsbereich Hospital-/ Börsen-/ Friedrichsplatz (überwiegend große Dienstleistungskomplexe)
- städtebaulich-gestalterische wie funktionale Brüche zwischen Haupteinkaufsbereich und Ergänzungsbereichen jenseits der Theodor-Heuss-/ Friedrichstraße und Hauptstätter Straße
- in den Straßenzügen um das abgegrenzte A-Zentrum gar kein bis sehr dichter Einzelhandelsbesatz (direkt angrenzende D-Zentren Charlottenstraße, Silberburg-/ Paulinenstraße, E-Zentrum Wilhelmstraße)
- insgesamt relativ geringe Leerstandsichte (insbesondere Königstraße), dennoch abschnittsweise "Leerstandskonzentrationen" in Nebenlagen: u.a. Lautenschlagerstraße, Kronprinzstraße, J.-Hirn-Platz, Ergänzungsbereich Gerberviertel
- hohe Dichte und Vielfalt an allen möglichen zentrenprägenden Dienstleistungsbetrieben im gesamten A-Zentrum sowohl entlang Königstraße (Einzelhandel dominierend) wie auch in sonstigen Teilbereichen
- insgesamt sehr hohe Angebotsvielfalt in allen zentrenrelevanten Sortimentsbereichen
- variierende Angebotsschwerpunkte in einzelnen Teilabschnitten: u.a. nahversorgungsrelevanter Anteil in südlicher Königstraße höher als im mittleren/ nördlichen Abschnitt, hoher Anteil langfristiger Warensortimente in der Nebenlage der nördlichen Friedrichstraße (Küchen und Möbel)
- Gesamtangebot von sehr kleinen Fachgeschäften bis großflächigen Betrieben über mehrere Etagen bis hin zu Einkaufspassagen/ -zentren



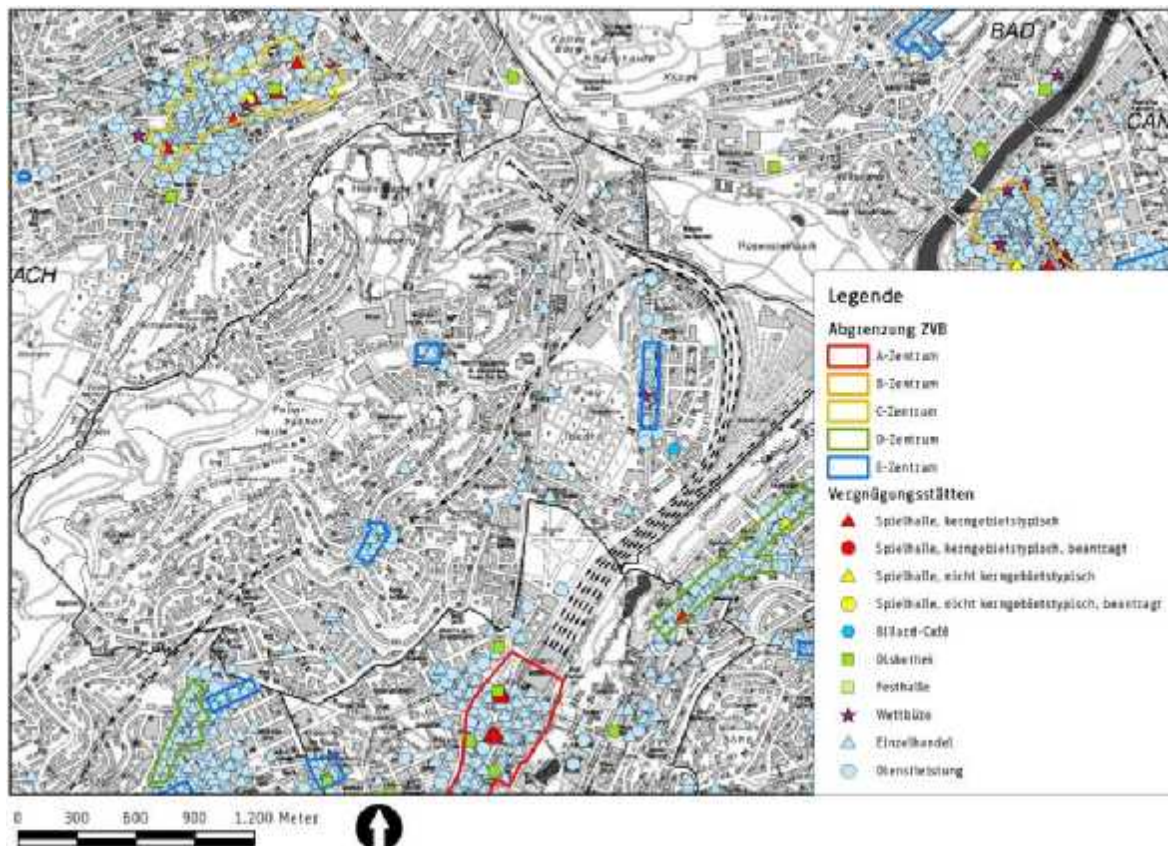
- Konzentration an großflächigen Betrieben, Waren- und Kaufhäusern entlang mittlerer/ nördlicher Königstraße, oft über mehrere Etagen
- zunehmende Kleinteiligkeit in der südlichen Königstraße
- eher kleinteilige Betriebsstrukturen in Erdgeschosszone in rückwärtigen Lagen: u.a. Calwer Straße, Gerberviertel

### 3.3 STADTBZIRK 02 NORD

#### 3.3.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

Der Stadtbezirk "02 Nord" gehört wie "01 Mitte", "03 Ost", "04 Süd" und "05 West" ebenfalls zu den "inneren" Stadtbezirken der Landeshauptstadt Stuttgart und nimmt unter funktionalen Gesichtspunkten (Versorgungsfunktion) eine eher untergeordnete Bedeutung ein. Die Versorgungsfunktionen sind dezentral u.a. in Nahversorgungszentren untergebracht, als größtes Zentrum hiervon das E-Zentrum Nordbahnhofstraße im Osten des Bezirks.

Karte 6: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 02 Nord

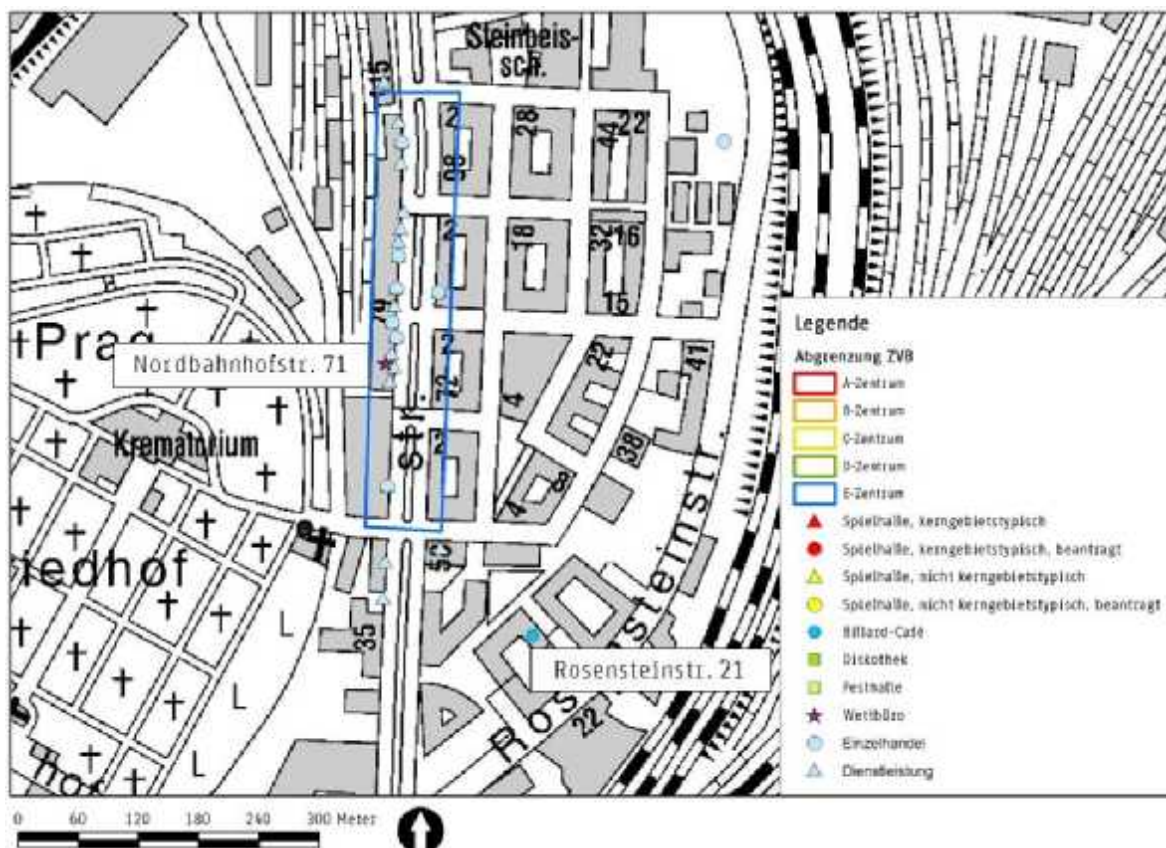


Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt



Innerhalb des Stadtzentrums wurden lediglich zwei Vergnügungsstätten lokalisiert. Ein Wettbüro befindet sich innerhalb des E-Zentrums Nordbahnhofstraße (Hausnummer 71) ein Billard-Café, welches in seiner Ausprägung u.U. auch als Vergnügungsstätte einzuordnen ist ("Graubereich"), befindet sich in der Rosensteinstraße 21, außerhalb des E-Zentrums.

Karte 7: Räumliche Verteilung im E-Zentrum Nordbahnhofstraße, Stuttgart-Nord



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.3.2 Städtebaulich-funktionale Situation

#### 3.3.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des E-Zentrums

- E-Zentrum erstreckt sich linear entlang der Nordbahnhofstraße ab Ecke Eckartstraße bis zur Steinbeisstraße
- geringe Einzelhandelsdichte, im Wesentlichen konzentriert sich der Besatz auf die westlichen Gebäudezeilen
- hoher Wohnanteil (auch im Erdgeschoss)
- eindeutiger Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich



- auf Grund bestehender Angebote keine über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion
- Leerstehende oder untergenutzte Gastronomiebetriebe

### **Nordbahnhofstraße 71**

- Wettbüro im Erdgeschoss
- Trading-Down-Effekte (städtebaulicher Niedergang, Sanierungsstau)
- negative Gestaltung
- Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge
- negatives, unverträgliches Beispiel

**Foto 21: Nordbahnhofstraße 71 (Wettbüro)**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 22: Nordbahnhofstraße Umfeld**



Quelle: eigenes Foto

### **Rosensteinstraße 21**

- Billard-Café im Erdgeschoss
- gewerblich geprägtes Gebiet (hoher Dienstleistungsbesatz)
- Ausbildungszentrum in direkter Nachbarschaft
- ggf. Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau
- ggf. Verdrängung von gebietstypischen Dienstleistungsbetrieben

Foto 23: Rosensteinstraße 21 (Billard-Café)



Quelle: eigenes Foto

Foto 24: Rosensteinstraße, Umfeld



Quelle: eigenes Foto

### 3.3.2.2 Gewerbegebiete im Stadtbezirk

#### Rosensteinstraße

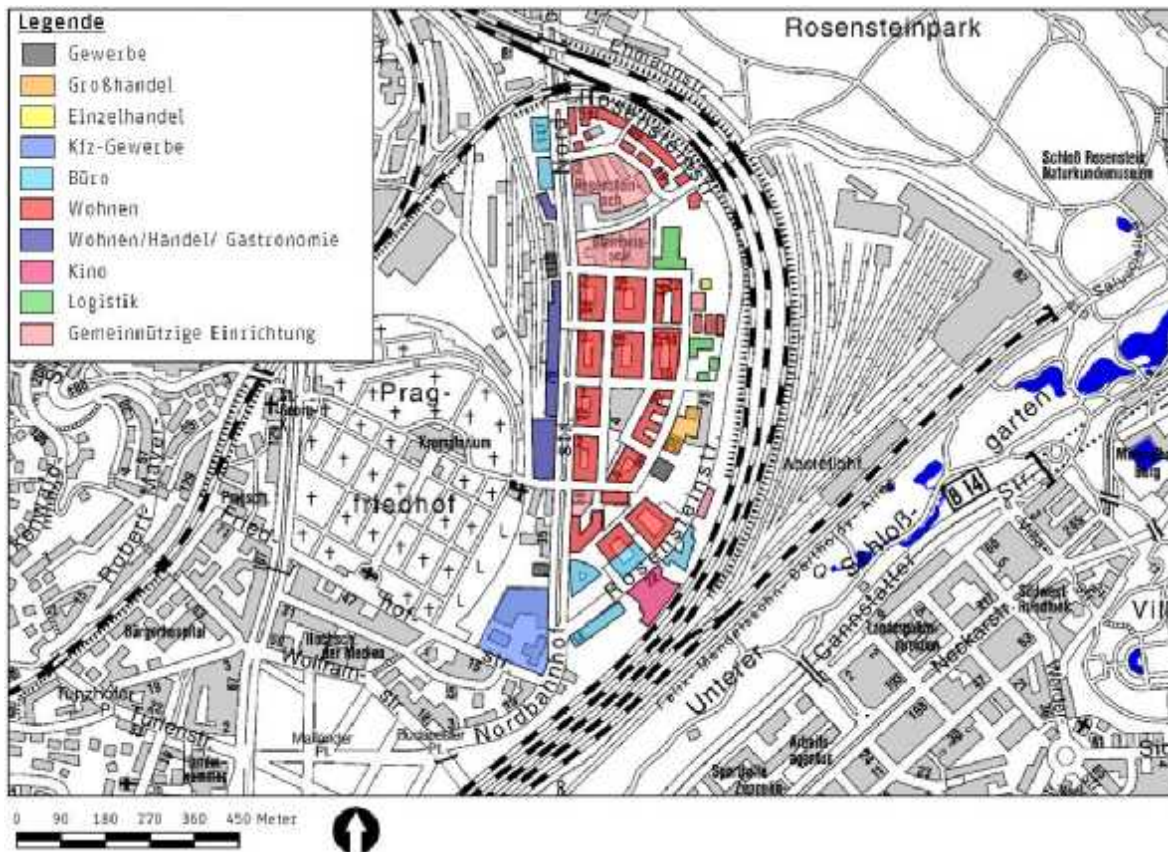
Der Bereich Rosensteinstraße ist ein innerstädtisches Gebiet, das zum größten Teil durch Wohnnutzung und Wohnfolgeeinrichtungen bestimmt wird, im südlichen Teil im Dreieck Rosensteinstraße/Nordbahnhofstraße aber auch gewerbliche Nutzungen - fast ausschließlich als Neubau - aufweist. Neben einem Gewerbebetrieb, zwei Großhandelsbetrieben und einem Logistikunternehmen handelt es sich vor allem um Büronutzungen. Vorzufinden sind – vor allem als Erdgeschossnutzung - ebenfalls Handelsbetriebe, kundenorientierte Dienstleistungen, Gastronomie, Fitnesscenter sowie ein Multiplexkino.

Zumindest der südliche Bereich des Gebietes Rosensteinstraße muss insbesondere auf Grund des Kino-Zentrums eindeutig als publikumsorientiert angesehen werden.

Auf Grund der festgestellten Publikumsorientierung und der guten verkehrlichen Anbindung u.a. an das ÖPNV-Netz sind im untersuchten Gebiet die sonstigen Unterarten außer Spielhallen und Wettbüros, wie Diskotheken/ Tanzlokale, Swinger-Clubs ausnahmsweise zulässig. Spielhallen und Wettbüros sind auf Grund der Nutzungsunverträglichkeiten (z.B. Verzerrung des Bodenpreisgefüges) und Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten nicht verträglich und daher mit den Mitteln der Bauleitplanung auszuschließen.



Karte 8: Gewerbegebiet Rosensteinstraße, Stuttgart- Nord



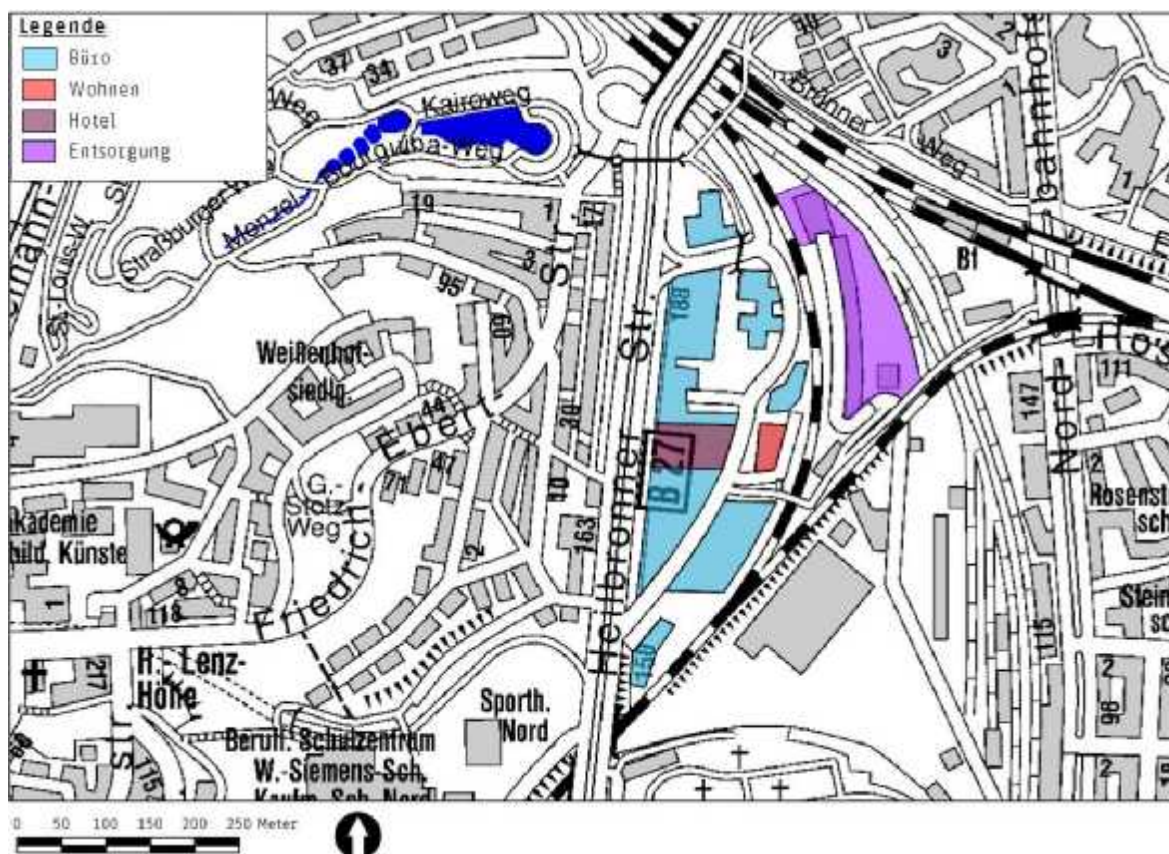
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### Presselstraße

Der Bereich Presselstraße ist ein innenstadtnaher Standort, der vormals möglicherweise gewerbliche genutzt war, derzeit aber ein fast reiner Bürostandort ist. Außer den verschiedenen Büronutzungen - in der Regel als Office-Parks realisiert - befinden sich im Gebiet lediglich ein Hotel (Ibis) sowie einzelne Wohngebäude, die offenbar Rest einer früheren Nutzung sind und mittelfristig ebenfalls umgenutzt werden dürften. Das Gebiet ist deutlich nicht publikumsorientiert.

Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung des Gebietes ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher empfohlen.

Karte 9: Gewerbegebiet Presselstraße, Stuttgart-Nord



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

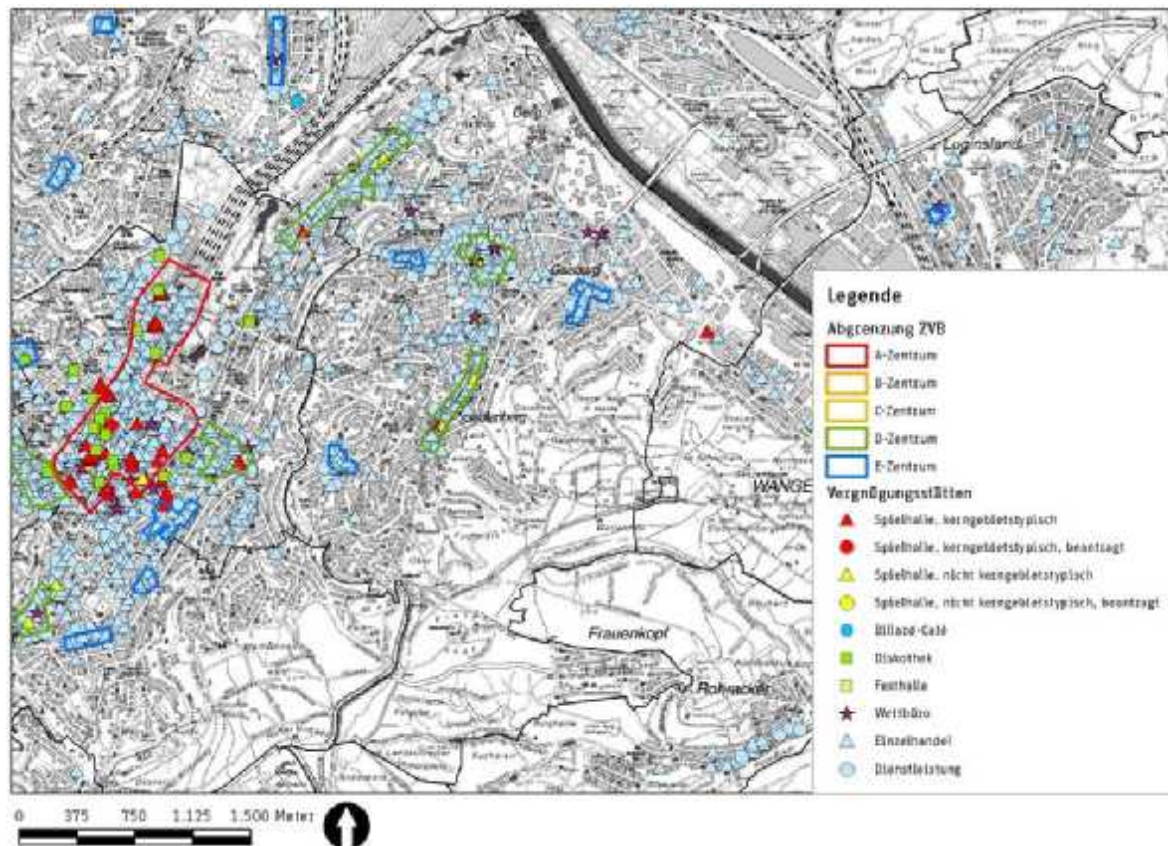
### 3.4 STADTBEZIRK 03 OST

#### 3.4.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

Der Stadtbezirk "03 Ost" ist einer der größten Stadtbezirke in der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Versorgungsfunktionen konzentrieren sich zum einen auf sechs Nahversorgungszentren (drei D- und drei E-Zentren), zum anderen ist der Stadtbezirk Ost durch zahlreiche Streulagen geprägt.



Karte 10: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 03 Ost



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Innerhalb des Stadtbezirks 03 Ost befinden sich Vergnügungsstätten zumeist im direkten funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen sowie in Streulagen in dessen Randbereichen.

Im Stadtbezirk 03 Ost wurden insgesamt 15 Vergnügungsstätten ermittelt (acht Wettbüros und sieben Spielhallen).

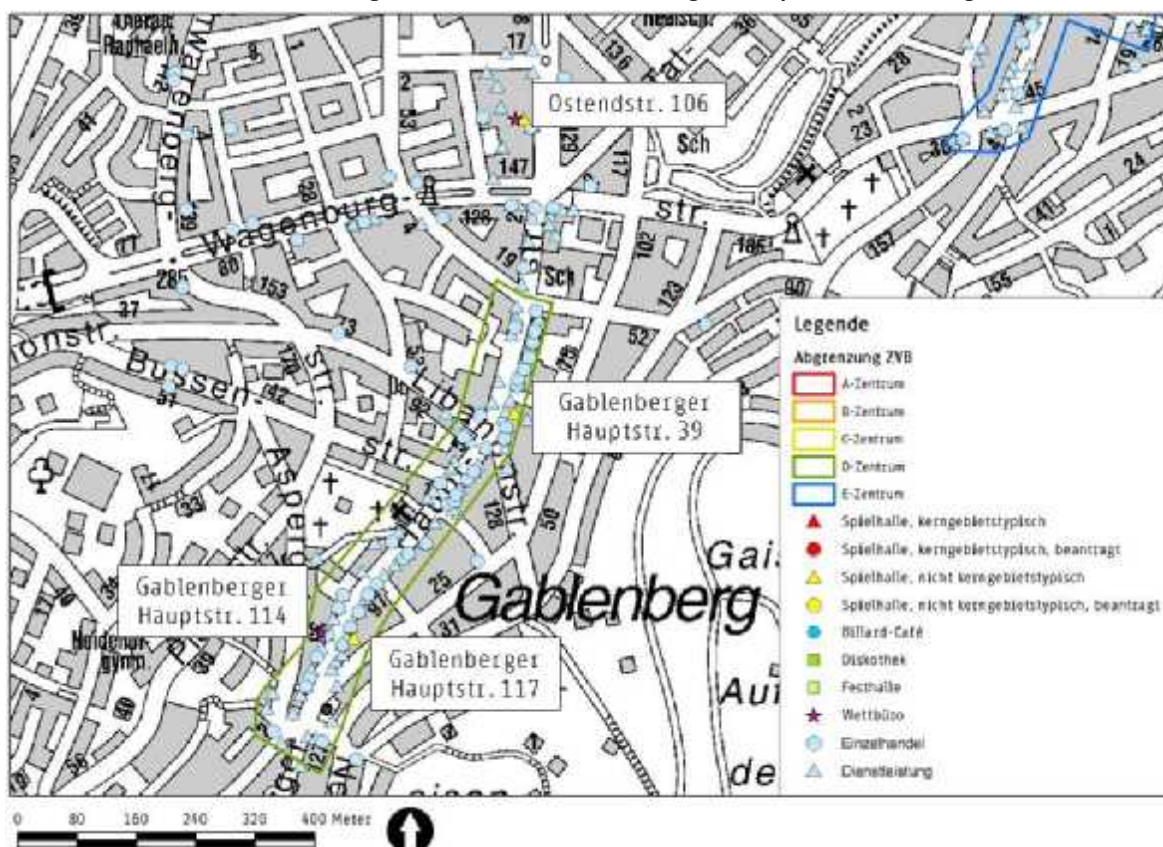
### 3.4.2 Städtebaulich-funktionale Situation

#### 3.4.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse der D-Zentren

##### D-Zentrum Gablenberger Hauptstraße

- hohe funktionale Dichte im mittleren Abschnitt
- abnehmende Dichte in den Randbereichen
- kaum Einzelhandelsbesatz außerhalb des abgegrenzten D-Zentrums
- vergleichsweise hohe Leerstandsichte
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich

Karte 11: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Gablenberger Hauptstraße, Stuttgart-Ost



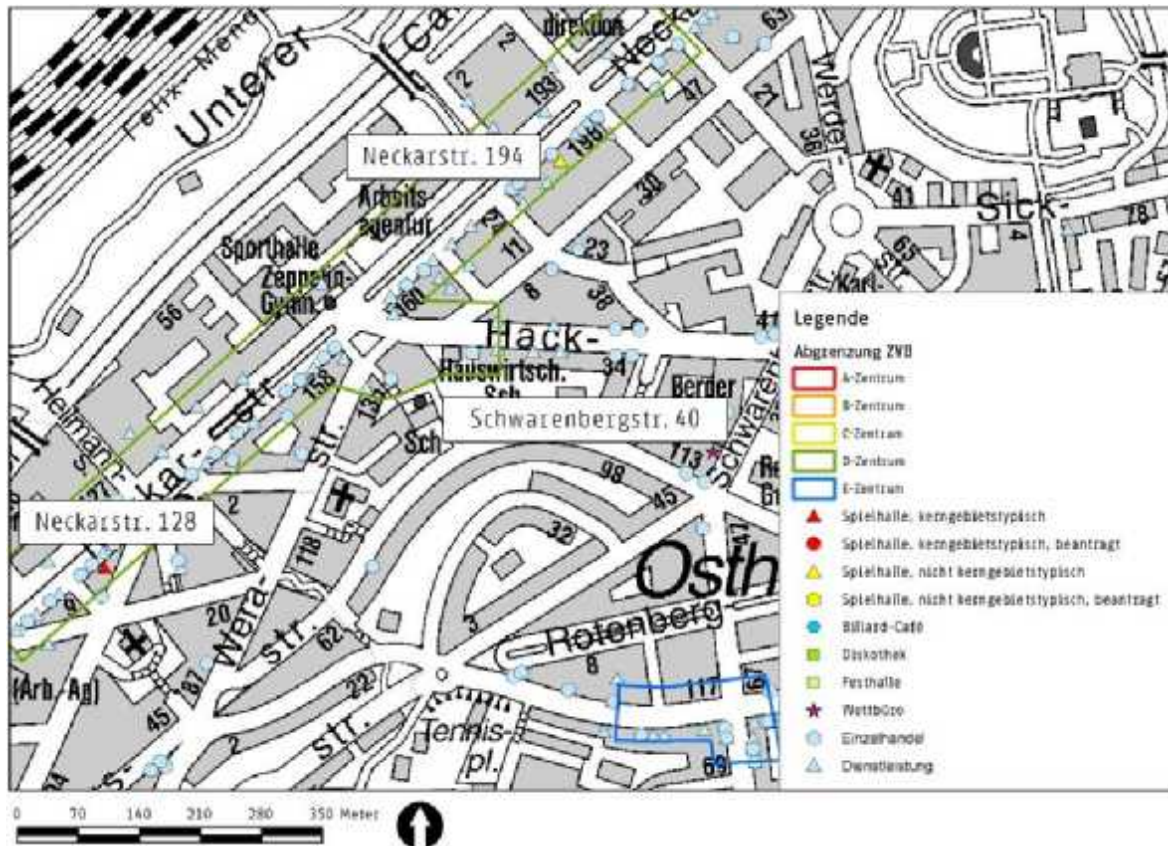
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### D-Zentrum Neckarstraße/ Stöckach

- relativ hohe funktionale Dichte entlang der östlichen Straßenseite der Neckarstraße im mittleren Abschnitt
- abnehmende Einzelhandelsdichte in den Randbereichen
- vergleichsweise wenige Leerstände, jedoch auf Trading-Down-Prozesse weisende Nach-/ Zwischennutzungen in den Randbereichen erkennbar
- Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich
- keine speziellen Angebote oder Angebotsvielfalt



Karte 12: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Neckarstraße/ Stöckach, Stuttgart-Ost



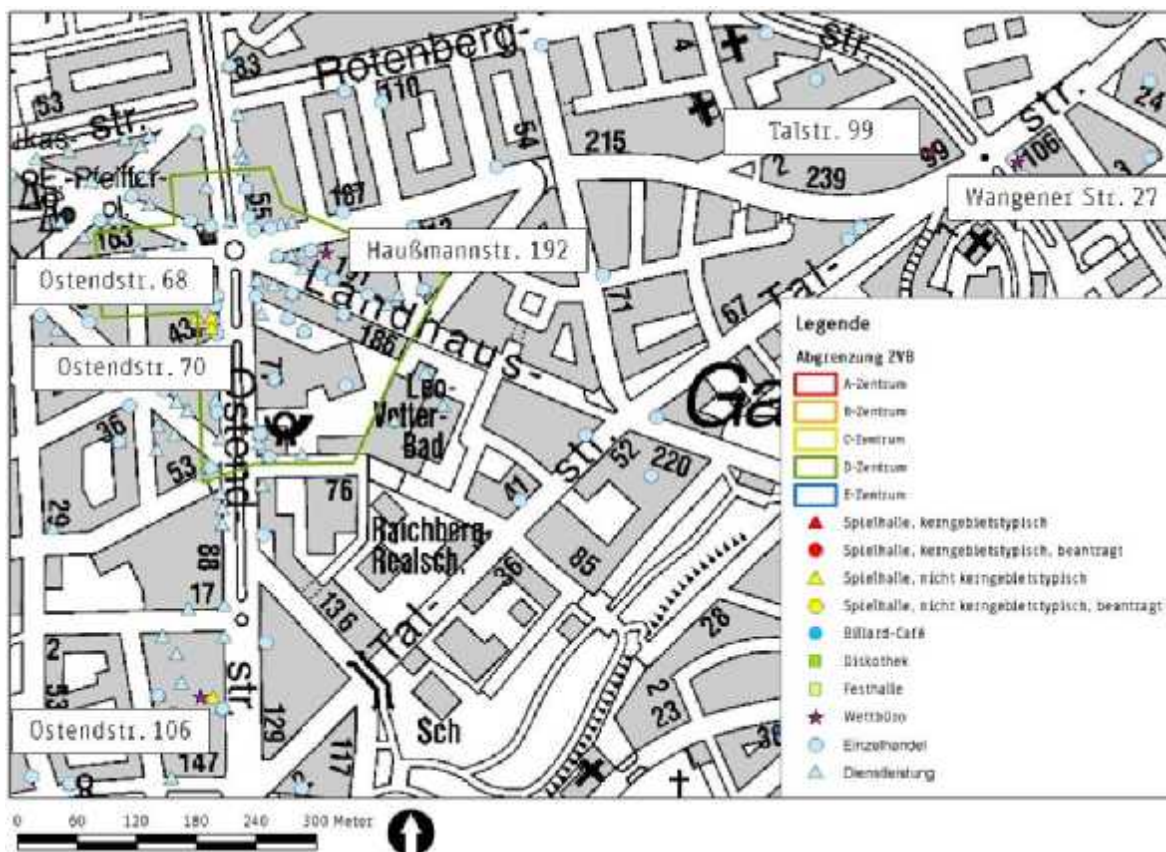
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### D-Zentrum Ostheim-Ostendplatz

- hohe funktionale Dichte (besonders im Bereich Ostendpassage)
- abnehmende Einzelhandelsdichte in Randbereichen
- Einzelhandelsbesatz verstreut auch in außerhalb des D-Zentrums liegenden Straßenzügen
- wenige Leerstände
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich



Karte 13: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Ostheim-Ostendplatz, Stuttgart-Ost



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.4.2.2 Gewerbegebiete im Stadtbezirk

#### Gaisburg Nord / Güterbahnhof

Der Gewerbebereich Gaisburg-Nord / Güterbahnhof besteht aus zwei heterogenen Teilbereichen:

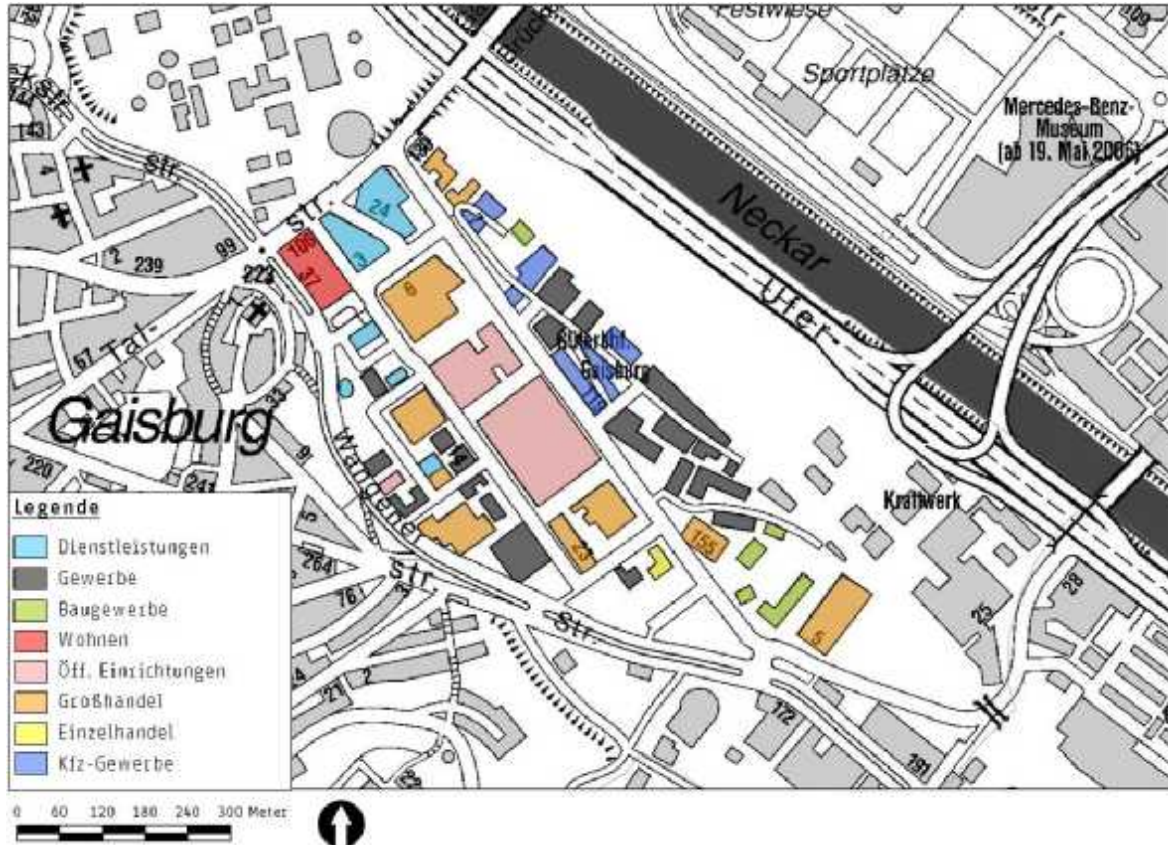
Einerseits aus dem ehemaligen Schlachthofgelände, das mittlerweile neu erschlossen und weitgehend neu bebaut wird und von einer Mischung aus produzierenden Betrieben, Großhandel und Dienstleistungen - mit einem interessanten Schwerpunkt in der Verarbeitung und Distribution von Fleischwaren - bestimmt wird. Die bauliche Qualität ist vergleichsweise hoch.

Andererseits aus dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände, das von einer starken Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen - Gewerbe, Handwerk, Kfz-Betriebe, Baugewerbe, Großhandel, Dienstleistungen - geprägt ist, die zum Teil bestehenden Gebäude weiter nutzt. Im Vergleich zu ehemaligen Schlachthofgelände ist dieses Teilgebiet deutlich weniger attraktiv und dürfte mittelfristig für eine Neuordnung/Sanierung anstehen.



In beiden Teilgebieten finden sich praktisch keine publikumsorientierten Nutzungen. Der Standort muss daher eindeutig als nicht publikumsorientiert angesehen werden.

Karte 14: Gewerbegebiet Gaisburg Nord/ Güterbahnhof, Stuttgart-Ost

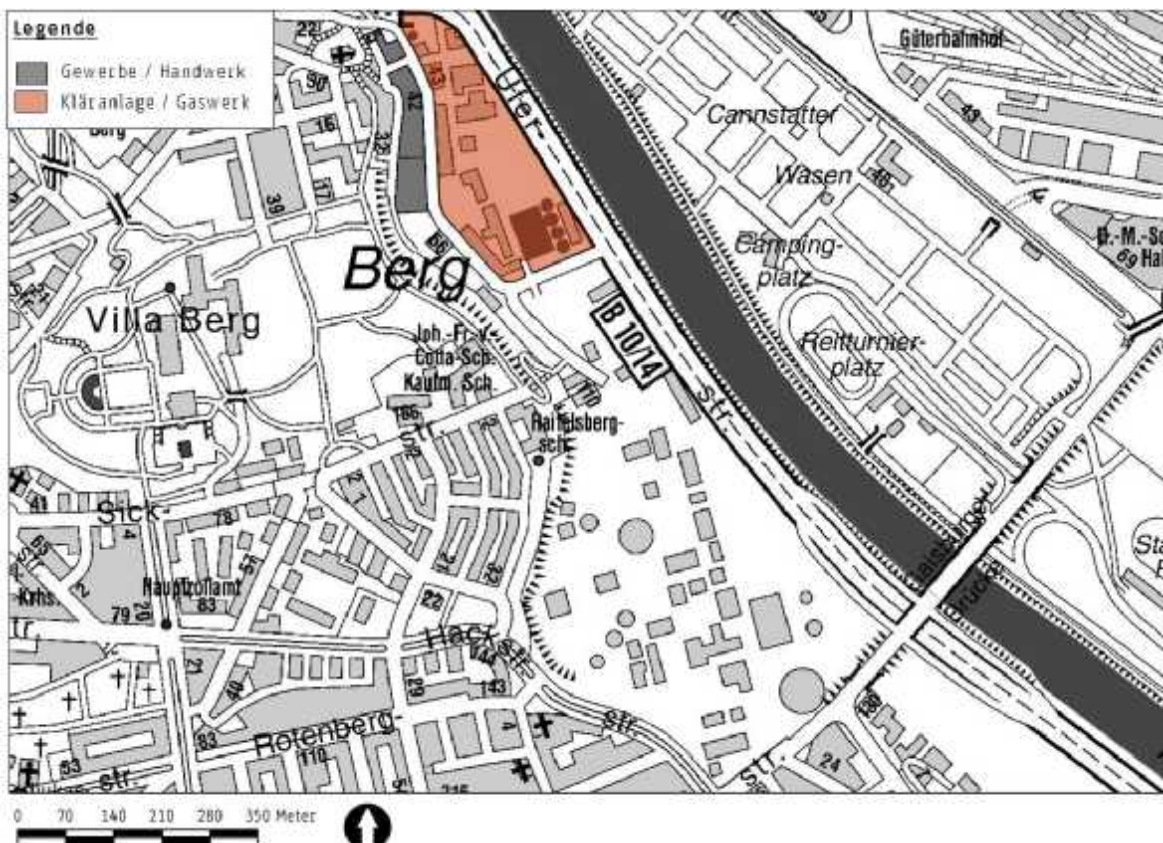


Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### Gewerbegebiet Berg

Der Bereich Berg westlich des Neckars um die Steubenstraße ist zum überwiegenden Teil wohngeprägt; Ausnahmen bilden zwei Gewerbebetriebe an der Poststraße sowie die städtische Kläranlage zwischen Uferstraße und Poststraße.

Karte 15: Gewerbegebiet Berg, Stuttgart-Ost



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung der Gebiete Gaisburg Nord/ Güterbahnhof und Berg ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher empfohlen.

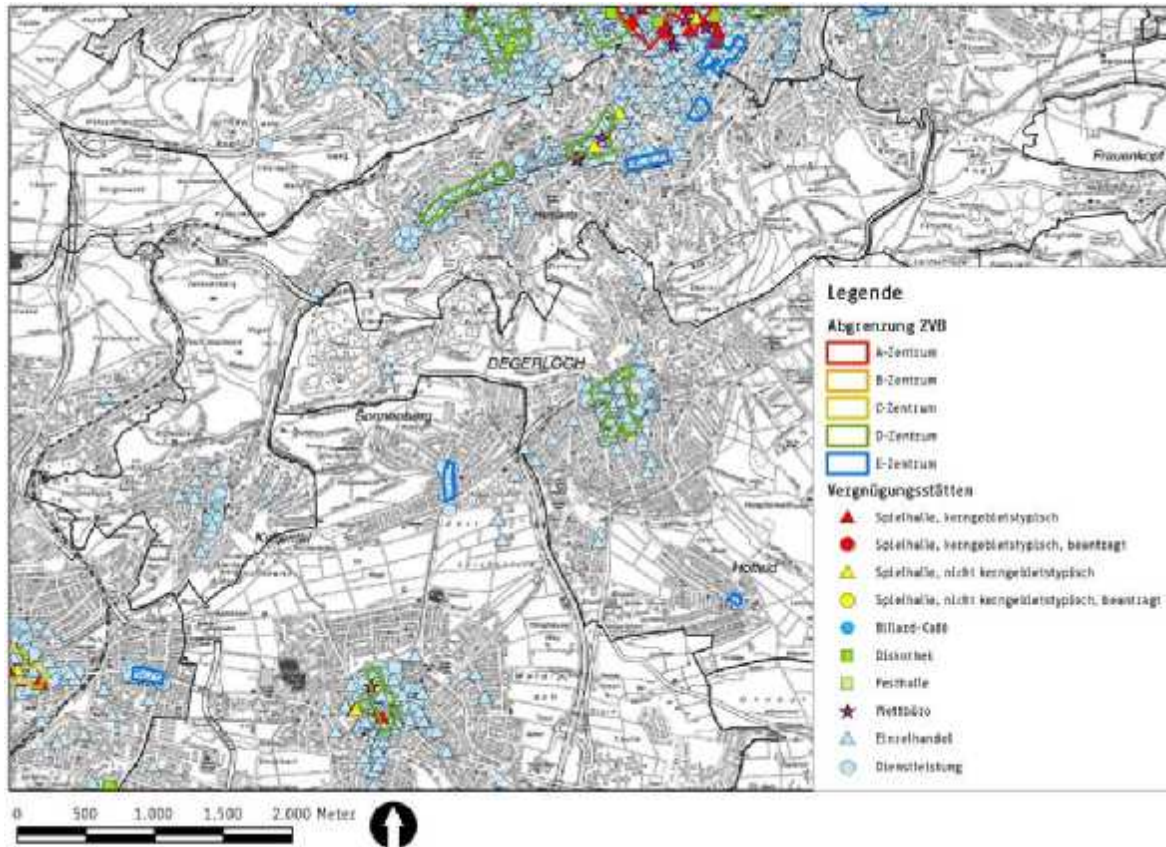
### 3.5 STADTBEZIRK 04 SÜD

#### 3.5.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

Der Stadtbezirk "04 Süd" ist einer der einwohnerstärksten Stadtbezirke der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Versorgungsfunktionen konzentrieren sich im Wesentlichen auf zwei D-Zentren, ergänzt durch zwei E-Zentren. Weiterhin ist der Stadtbezirk Stuttgart-Süd durch zahlreiche Streulagen entlang der Haupteerschließungsstraßen geprägt.



Karte 16: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 04 Süd



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Die im Stadtbezirk Süd ermittelten vier Vergnügungsstätten liegen insgesamt innerhalb des D-Zentrums Marienplatz sowie in dessen unmittelbarem Randbereich. Hier befinden sich zwei nicht-kerngebietstypische Spiehhallen (Marienplatz 5a und Hauptstätterstraße 134) sowie zwei Wettbüros (Möhringer Straße 3c und Tübinger Straße 109).

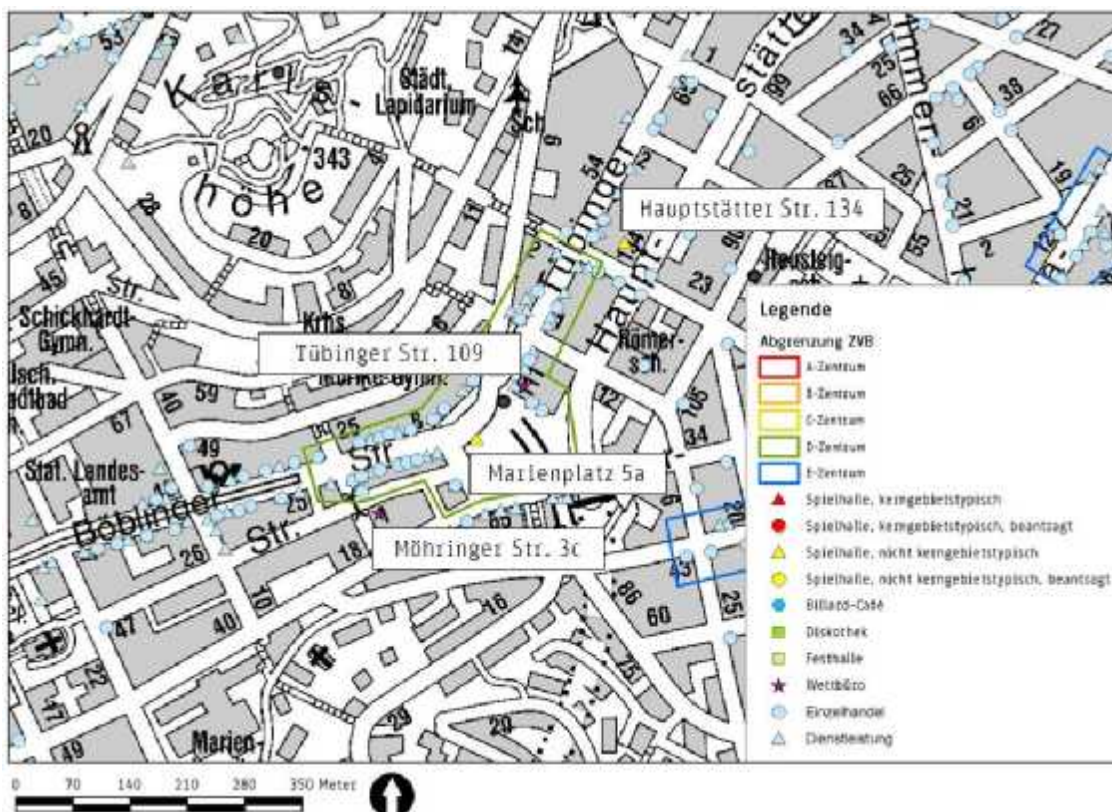
### 3.5.2 Städtebaulich-funktionale Situation

#### 3.5.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse der D-Zentren

##### D-Zentrum Marienplatz

- hohe Dichte im Haupteinkaufsbereich
- deutlich abnehmende Dichte in den Randbereichen (überwiegend Dienstleistung und z.T. Wohnen im Erdgeschoss)
- relativ geringe Leerstandquote (im Vergleich zum D-Zentrum Böblinger Straße)
- Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich

Karte 17: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Marienplatz, Stuttgart-Süd



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### Marienplatz 5a

- nicht kerngebietstypische Spielhalle im Erdgeschoss
- tendenziell Trading-Down-Effekte (Angebotsrückgang etc.)
- negative Gestaltung
- Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge
- negatives, unverträgliches Beispiel



Foto 25: Marienplatz 5a (Spielhalle)



Quelle: eigenes Foto

Foto 26: Eingang



Quelle: eigenes Foto

### Tübinger Straße 109

- Wettbüro im Erdgeschoss
- Nebenlage
- Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge
- negatives, unverträgliches Beispiel

Foto 27: Tübinger Straße 109 (Wettbüro)



Quelle: eigenes Foto

Foto 28: Umfeld



Quelle: eigenes Foto

### Hauptstätter Straße 134

- nicht kerngebietstypische Spielhalle im Erdgeschoss
- Nebenlage
- Trading-Down-Effekte (städtebauliche Defizite, Angebotsrückgang)
- negative Fassadengestaltung (Werbeanlagen)
- Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge
- negatives, unverträgliches Beispiel

Foto 29: Hauptstätter Straße 134 (Spielhalle)



Quelle: eigenes Foto

Foto 30: Hauptstätter Straße 134



Quelle: eigenes Foto

### D-Zentrum Böblinger Straße

- D-Zentrum im Wesentlichen linear entlang Böblinger Straße ab Ecke Benckendorffstraße bis Ecke Schickhardt-/ Schreiberstraße
- höchste funktionale Dichte im östlichen Abschnitt
- geringe Dichte im westlichen Abschnitt (z.T. Wohnen im Erdgeschoss)
- nahezu kein Besatz in angrenzenden Straßenzügen - keine funktionale Quervernetzung
- relativ viele Leerstände (Trading-Down-Prozesse)

Die bestehenden Standorte innerhalb des Stadtbezirks Süd befinden sich insgesamt in Rand- oder Nebenlagen und zudem teilweise in städtebaulich defizitären Bereichen mit Angebots- und Qualitätsrückgängen, Leerständen oder untergenutzten Flächen sowie allgemeinen Sanierungsstau. Innerhalb dieser durch Trading-Down-Prozesse vorgeschädigten Bereiche sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros nicht verträglich, da sie allgemein die Entwicklungsmöglichkeiten der oftmals städtebaulich defizitären (Teil)räume einschränken, z.B. durch Verzerrung des Bodenpreisniveaus. Zudem werden oftmals die angrenzenden Wohnnutzungen beeinträchtigt, was städtebaulichen Aufwertungsbestrebungen widerspricht. Vergnügungsstätten und insbesondere die Unterarten Spielhallen und Wettbüros führen in den bestehen Stadträumen zu Nutzungsunverträglichkeiten.

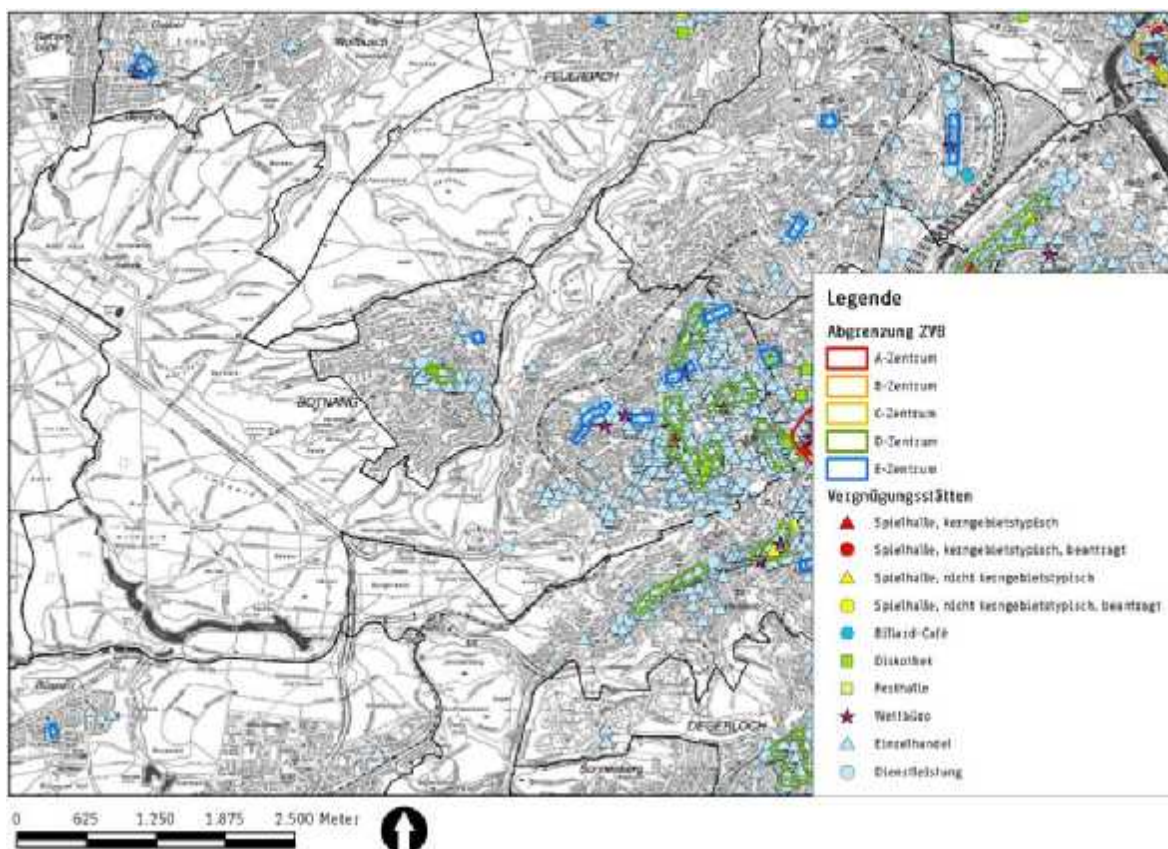


## 3.6 STADTBEZIRK 05 WEST

### 3.6.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

Der Stadtbezirk "05 West" erstreckt sich westlich der Innenstadt. Der funktionale Besatz ist sehr verteilt. Diese Streulagen konzentrieren sich in Teilbereichen zu insgesamt fünf D-Zentren und zu vier E-Zentren. Die insgesamt fünf Wettbüros liegen ebenfalls verteilt innerhalb der Streulage, teilweise innerhalb der Abgrenzungen oder in dessen Randbereichen, ebenso wie eine Diskothek (Rotebühlstraße 121).

Karte 18: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 05 West



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.6.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Die fünf Wettbüros im Stadtbezirk Stuttgart-West befinden sich alle in ehemaligen Ladenlokalen oder vormals gastronomisch genutzten Erdgeschossbereichen. Damit verdrängen sie zum einen potenzielle Einzelhandels- und einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe und wirken sich zum anderen negativ auf das Bodenpreisgefüge



aus. Trading-Down-Tendenzen - wie sie in den Steuerlagen und den Zentren zu mindestens latent bestehen - werden somit festgeschrieben.

Spielhallen und Wettbüros sind somit auf Grund der im besonderen Maße sensiblen Erdgeschosszone dort nicht verträglich. Zudem sind negative Auswirkungen auf die Wohnnutzungen (hoher Wohnanteil) zu erwarten.

Foto 31: Forststraße 167



Quelle: eigenes Foto

Foto 32: Bebelstraße 83



Quelle: eigenes Foto

Foto 33: Schwabstraße 71



Quelle: eigenes Foto

Foto 34: Rosenberstraße 63



Quelle: eigenes Foto

Foto 35: Schlosstraße 79

Foto 36: Umfeld

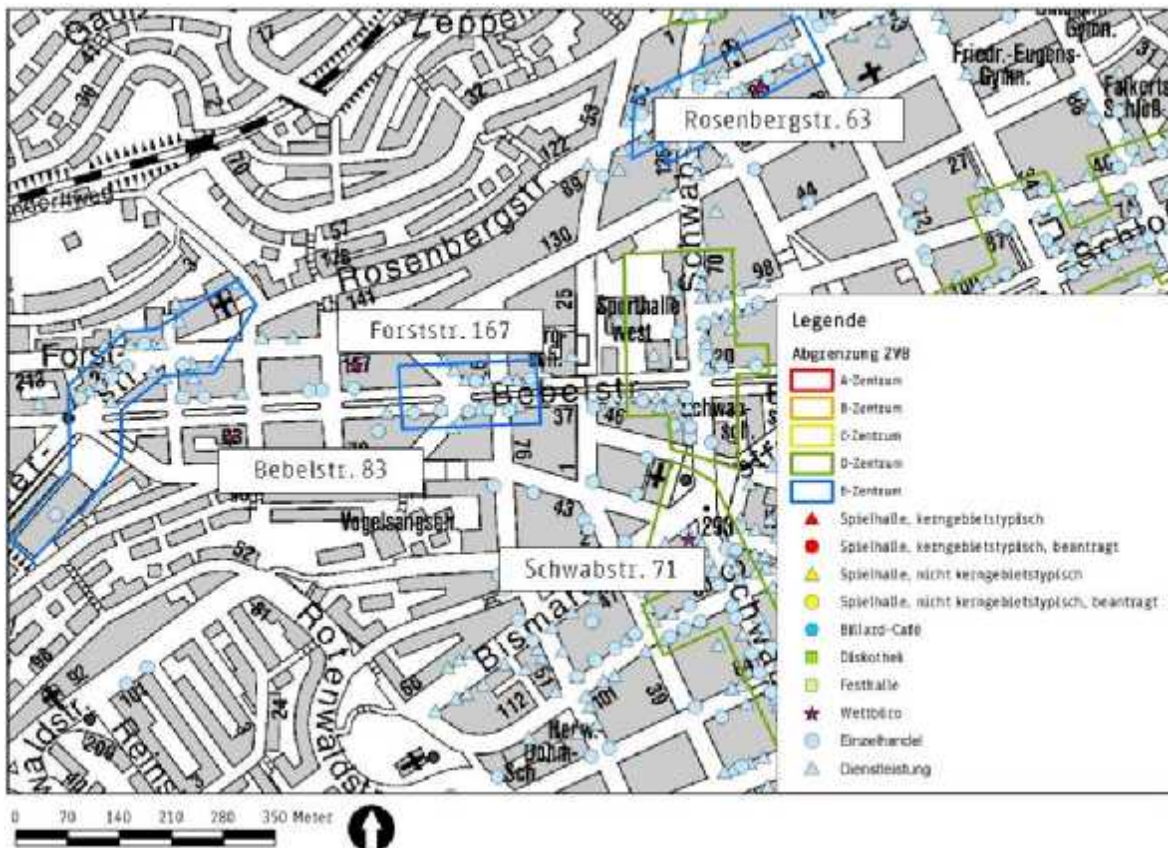


Quelle: eigenes Foto



Quelle: eigenes Foto

### Karte 19: Räumliche Verteilung



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### Fazit

Die bestehenden Wettbüros befinden sich insgesamt in Rand- oder Nebenlagen mit zum Teil städtebaulichen Defiziten (u.a. Angebots- und Qualitätsrückgang), die durch die nutzungsspezifischen Störpotenziale der Wettbüros (Verzerrung des Bodenpreisniveaus, Verdrängung von Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Dienst-

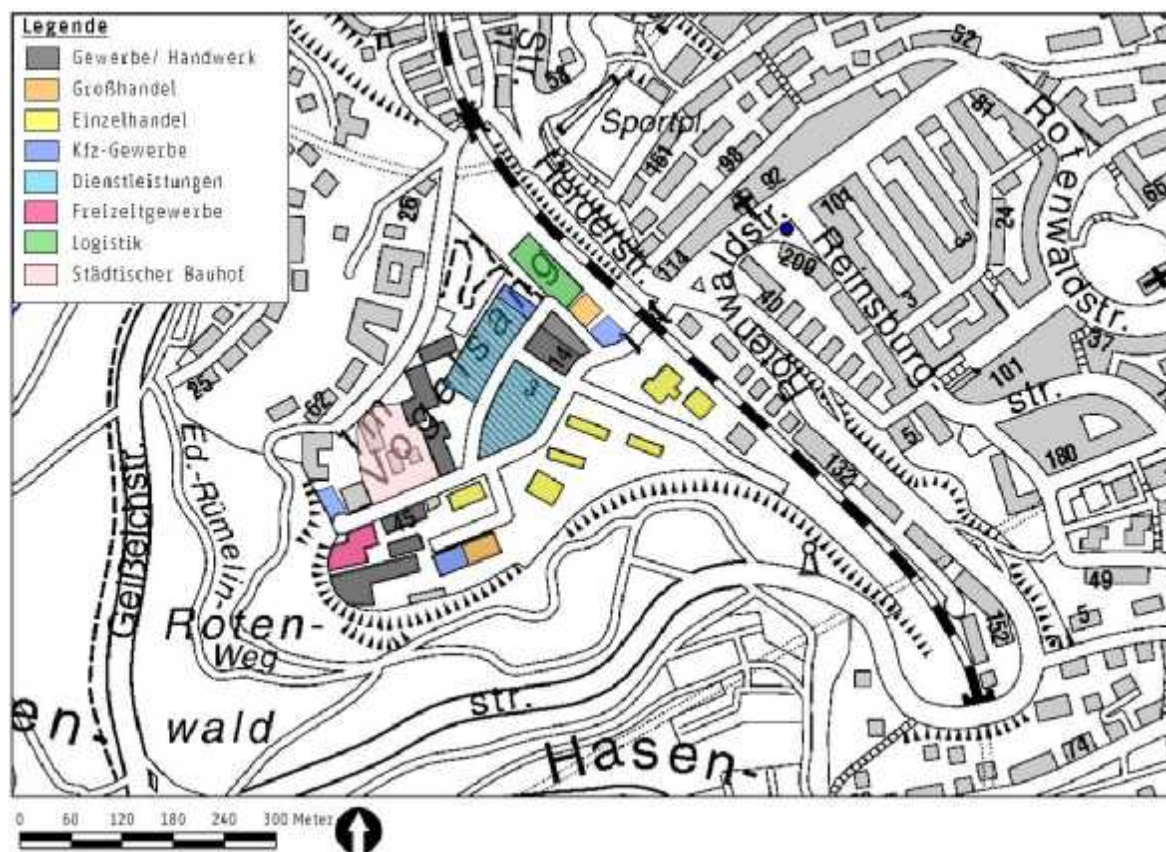
leistungsbetrieben, Beeinträchtigung von Wohnnutzungen etc.) zusätzlich verstärkt werden. Eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten besteht in den beschriebenen Stadträumen demnach nicht.

### 3.6.2.1 Gewerbegebiete im Stadtbezirk West

#### Im Vogelsang

Der Gewerbebestandort Im Vogelsang ist ein innenstadtnahes und dicht bebautes Gebiet, das weitgehend vollständig genutzt ist. Flächenreserven bestehen noch im südöstlichen Teil des Gebietes.

Karte 20: Gewerbebestandort Im Vogelsang, Stuttgart-West



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Die Nutzung gliedert sich deutlich in mehrere Bereiche. Der Teilbereich Dan-testraße und der Teilbereich Esperantostraße werden mit einem deutlichen gewerblichen Schwerpunkt aus Handwerk und Kleingewerbe mit einem hohen Anteil von Dienstleistungsnutzungen genutzt. Der vordere Bereich der Straße an den Bir-



kenköpfen und der Straße am Stellwerk weist eine Dominanz von Einzelhandelsnutzungen auf.

Da sich die noch verfügbaren Flächen im Bereich der Straße „Am Stellwerk“ und damit im Umfeld der bestehenden Einzelhandelsnutzungen befinden, ist eine Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe wahrscheinlich. Eine bessere Option wäre die Entwicklung eines Quartiers hoher Baudichte für kleine Gewerbebetriebe analog der Entwicklung im Bereich Esperantostraße. Das Quartier muss aufgrund der Einzelhandelsnutzungen zumindest teilweise als publikumsorientiert eingestuft werden. Eine Nutzungsverträglich für Vergnügungsstätten ergibt sich hieraus jedoch nicht.

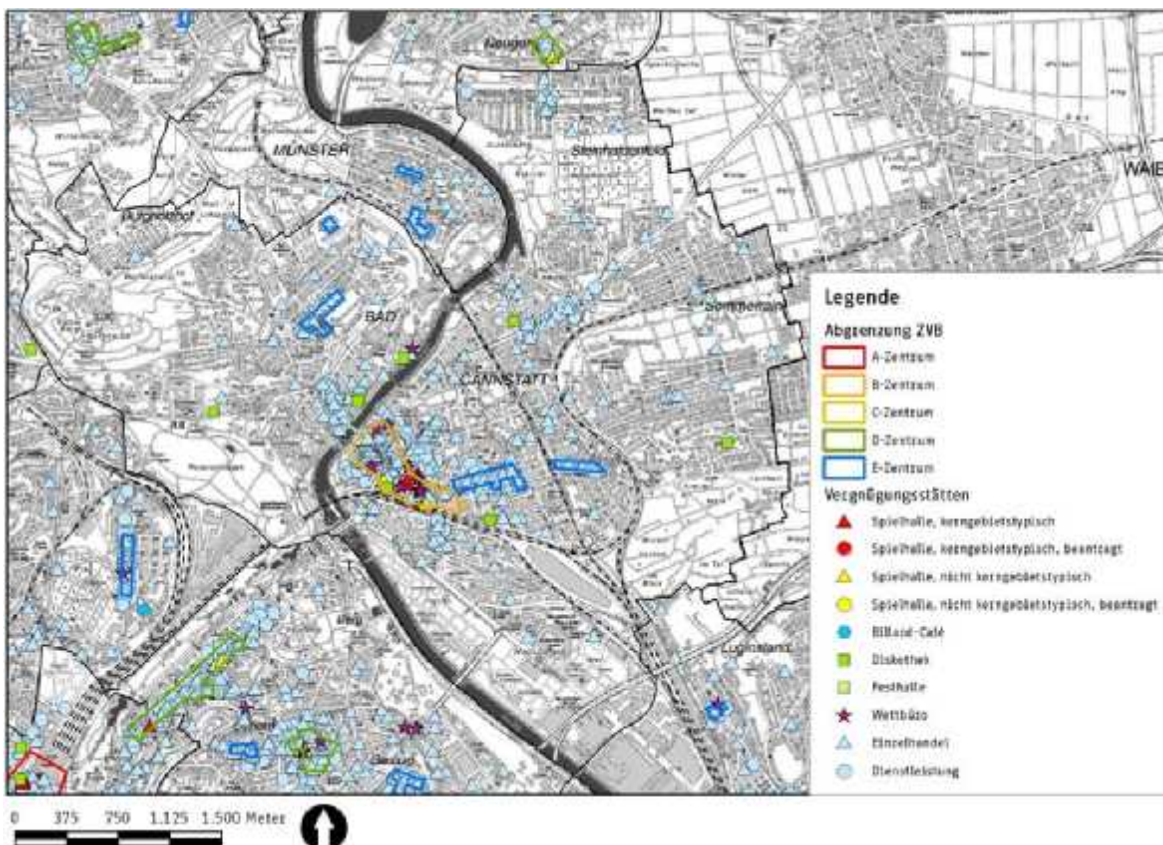
### **3.7 STADTBEZIRK 06 BAD CANNSTATT**

#### **3.7.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk**

Der Bezirk "06 Bad Cannstatt" schließt sich im Osten an die "inneren Bezirke" von Stuttgart an. Nach dem Stadtbezirk "01 Mitte" zählt der Stadtbezirk "06 Bad Cannstatt" gemessen an der Einwohnerzahl sowie an der Verkaufsfläche zu den bedeutendsten Bezirken der Landeshauptstadt. Rd. die Hälfte des Einzelhandelsangebotes des Stadtbezirks ist in dem B-Zentrum Bad Cannstatt Altstadt angesiedelt, welches einen mittelzentralen Verflechtungsbereich besitzt.

Das städtebaulich-funktionale Zentrum bildet das B-Zentrum Bad Cannstatt-Altstadt. Innerhalb der Zentrumsabgrenzung sowie in dessen unmittelbaren Randbereichen befinden sich die meisten Vergnügungsstätten.

Karte 21: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 06 Bad Cannstatt

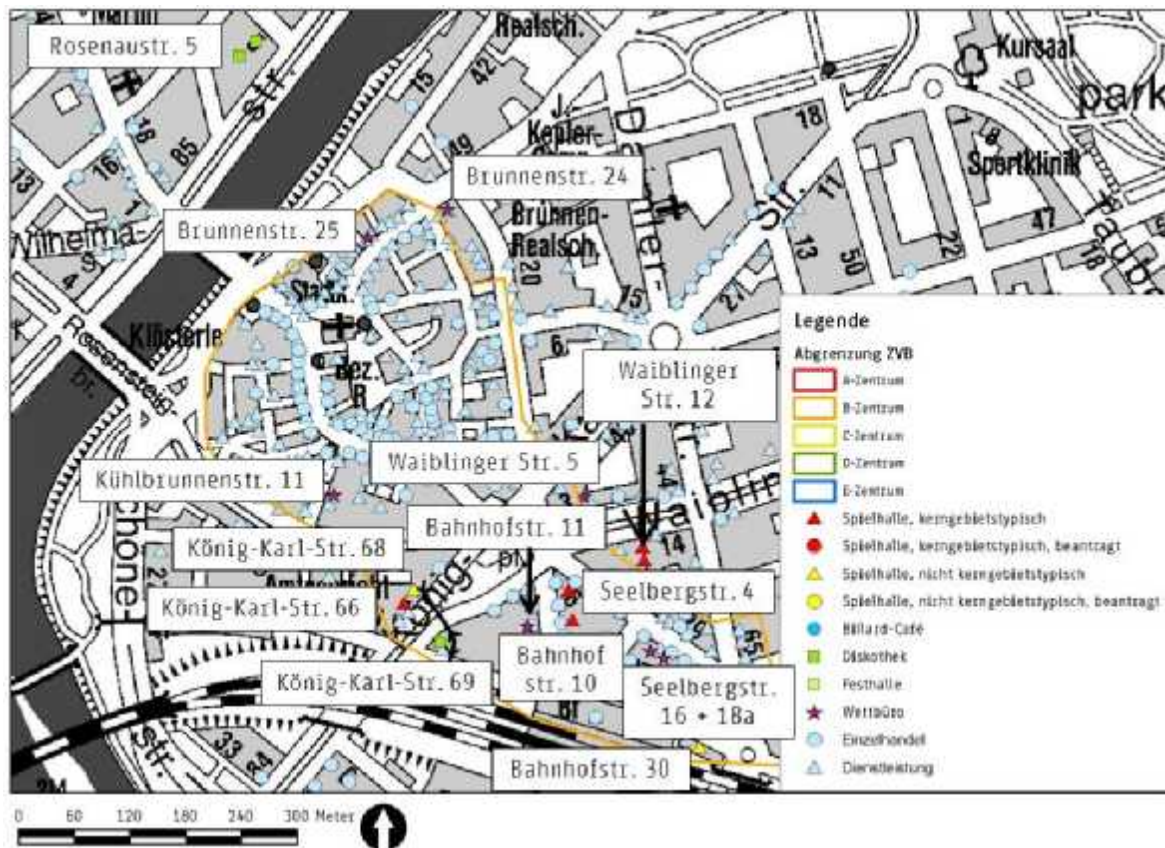


Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Innerhalb des Stadtbezirks "06 Bad Cannstatt" befanden sich zum Erhebungszeitpunkt **acht Diskotheken und Tanzlokale** sowie **acht Wettbüros** und **sieben Spielhallen** (davon zwei nicht kerngebietstypische Spielhallen). Hinsichtlich der räumlichen Verteilung wird eine Zentrenprägung der Unterarten Spielhallen und Wettbüros deutlich, da zehn Einrichtungen dieser Unterarten (jeweils fünf) innerhalb der Abgrenzung des B-Zentrums angesiedelt sind. Die verbleibenden zwei Spielhallen sowie zwei Wettbüros befinden sich direkt im Randbereich der Abgrenzung des B-Zentrums; lediglich ein Wettbüro befindet sich deutlich außerhalb der Zentrumsabgrenzung, an einem städtebaulich nicht integrierten Standort (Voltastraße). Die Standorte der Diskotheken befinden sich bis auf einen nicht in zentralen Bereichen.



Karte 22: Räumliche Verteilung im B-Zentrum Bad Cannstatt-Altstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.7.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Bezogen auf die räumliche Verteilung der Angebote an publikumsorientierten Nutzungen wie Einzelhandels- und einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe im Stadtbezirk "06 Bad Cannstatt" ist festzustellen, dass sich diese Versorgungsfunktionen auf das B-Zentrum konzentrieren und diese damit das städtebaulich-funktionale Zentrum innerhalb des Stadtbezirks darstellt.

Die Nahversorgungszentren (E-Zentren) Wildunger Straße, Ebitzweg, Bottroper Straße und Hallschlag/ Römerkastell weisen insgesamt einen deutlich höheren Wohnanteil auf und in ihrer Angebotsstruktur stark nahversorgungsorientiert. Die Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Dienstleistungsangebote stehen somit im funktionalen Zusammenhang mit den schützenswerten Wohnnutzungen. Eine Nutzungsverträglichkeit für die Unterarten Spielhallen und Wettbüros kann für alle Zentren des Stadtbezirks 06 außer dem B-Zentrum Bad Cannstatt ausgeschlossen werden.



### 3.7.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des B-Zentrums

- überwiegend hohe Nutzungsdichte: sehr dichter Einzelhandelsbesatz im *westlichen Haupteinkaufsbereich* entlang der Marktstraße - deutlich abnehmende Dichte in der nordwestlichen Marktstraße sowie in den Seitenstraßen/ -gassen
- im nördlichen wie südlichen Randbereich der Altstadt geringer Einzelhandelsbesatz: überwiegend Dienstleistungs- und Wohnnutzung im EG, stellenweise hohe Leerstandsichte
- dichter Einzelhandelsbesatz im *östlichen Haupteinkaufsbereich* entlang Bahnhofstraße (Teilstück Fußgängerzone) und Seelbergstraße bis Cannstatter Carré
- Cannstatter Carré mit sehr hoher Einzelhandelsdichte auf mehreren Geschossebenen als funktionaler Mittelpunkt im östlichen Haupteinkaufsbereich
- König-Karl- und Waiblinger Straße sowie Wilhelmstraße vergleichsweise schwacher Einzelhandelsbesatz: stark durchsetzt von Dienstleistungs- und Wohnnutzung
- in den Straßenzügen um das abgegrenzte B-Zentrum geringer bis gar kein Einzelhandelsbesatz (außer östlich angrenzendes E-Zentrum Wildunger Straße)
- hohe Dichte und Vielfalt an zentrenprägenden Dienstleistungsbetrieben im gesamten B-Zentrum, vielfältiges Gastronomieangebot in der Altstadt
  
- insgesamt hohe Angebotsvielfalt in allen zentrenrelevanten Sortimentsbereichen mit Angebotsschwerpunkt im Haupteinkaufsbereich im innenstadttypischen mittelfristigen Bedarfsbereich:
- Fachgeschäfte mit speziellen Angeboten (z.B. großes Weinfachgeschäft)
- überwiegend kleine und "mittelgroße" Betriebe unterhalb der Großflächigkeit entlang der Seelberg- und Bahnhofstraße im westlichen und östlichen Haupteinkaufsbereich
- Angebotsqualität und Preisniveau vorwiegend mittelpreisig - insgesamt variierend von niedrig- bis hochpreisig/ exklusiv



### 3.7.2.2 Vergnügungstättenkonzentrationen

Foto 37: Wettbüro Bahnhofstraße (Wettbüro)



Quelle: eigenes Foto

Foto 38: Umfeld Bahnhofstraße



Quelle: eigenes Foto

Foto 39: Königstraße 66 und 68 (Spielhalle)



Quelle: eigenes Foto

Foto 40: Waiblinger Straße (Spielhalle)



Quelle: eigenes Foto

### 3.7.2.3 Gewerbegebiete im Stadtbezirk Bad Cannstatt

#### Bad Cannstatt Güterbahnhof/ Lagerplatzstraße

Der Bereich Bad Cannstatt Güterbahnhof, der den Bereich Lagerplatzstraße einschließt, ist ein an das Nebenzentrum Bad Cannstatt angelagertes, innerstädtisches Gewerbegebiet, das sich derzeit in einer umfangreichen Umstrukturierung befindet. Vor allem der Bereich zwischen Mercedesstraße, Daimlerstraße und Bahnlinie wird derzeit durch Abriss- und Neubaumaßnahmen (Projekt Neckarpark) bestimmt, die sich in den nächsten Jahren fortsetzen werden und die derzeitige gewerbliche Struktur noch weiter verändern. Der Bereich am eigentlichen Güterbahnhof wird ebenfalls von baulichen wie nutzungsbezogenen Veränderungen geprägt, die aber in

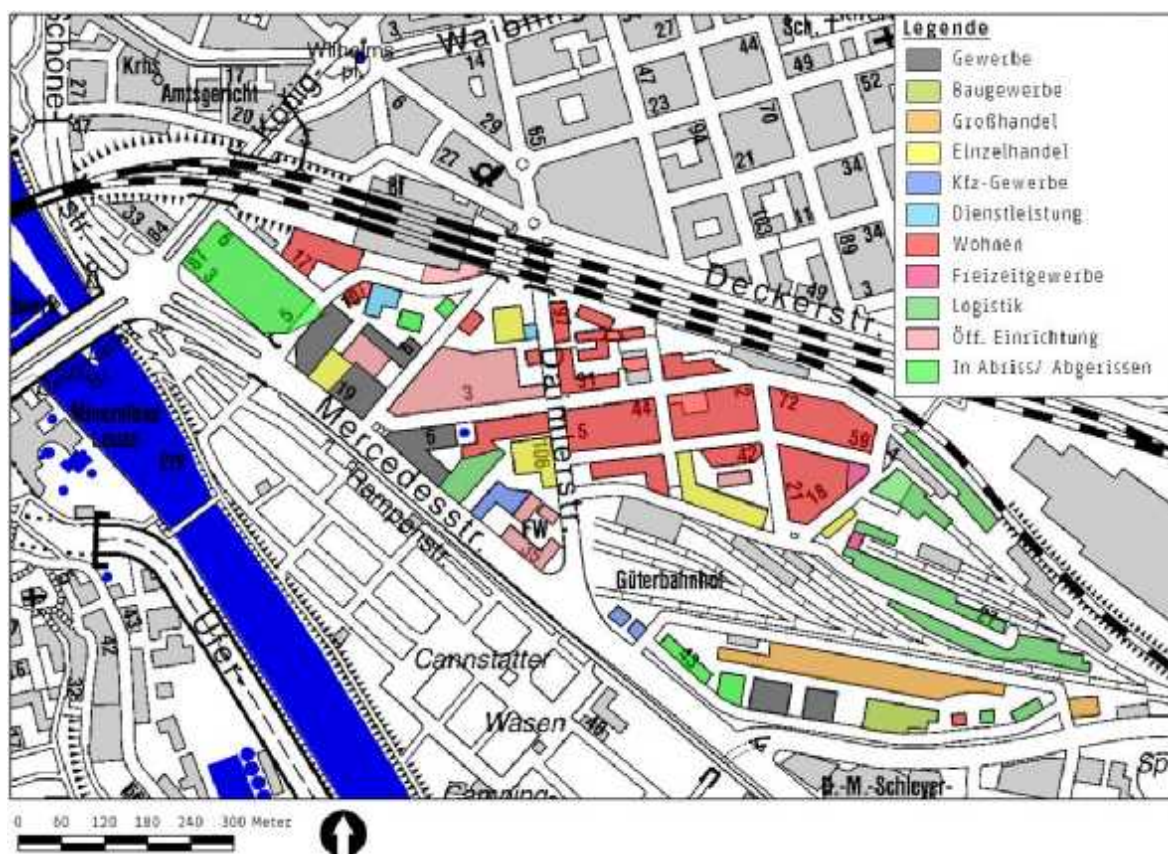


einem Rückzug von Bahnanlagen und –nutzungen ihren Ausdruck finden, während die gewerbliche Nutzung stabil erscheint.

An Vergnügungsstätten findet sich derzeit eine Diskothek/ Eventlocation am Güterbahnhof. In der Summe muss das Gebiet aber derzeit als nicht publikumsorientiert bezeichnet werden.

Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung des Gebietes ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher empfohlen.

**Karte 23: Gewerbegebiet Bad Cannstatt Güterbahnhof/ Lagerplatzstraße, Stuttgart Bad Cannstatt**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### **Pragstraße**

Der Bereich Pragstraße ist ein zwischen Feuerbach und Bad Cannstatt gelegener Gewerbebestandort, der von zwei Nutzungen geprägt wird:



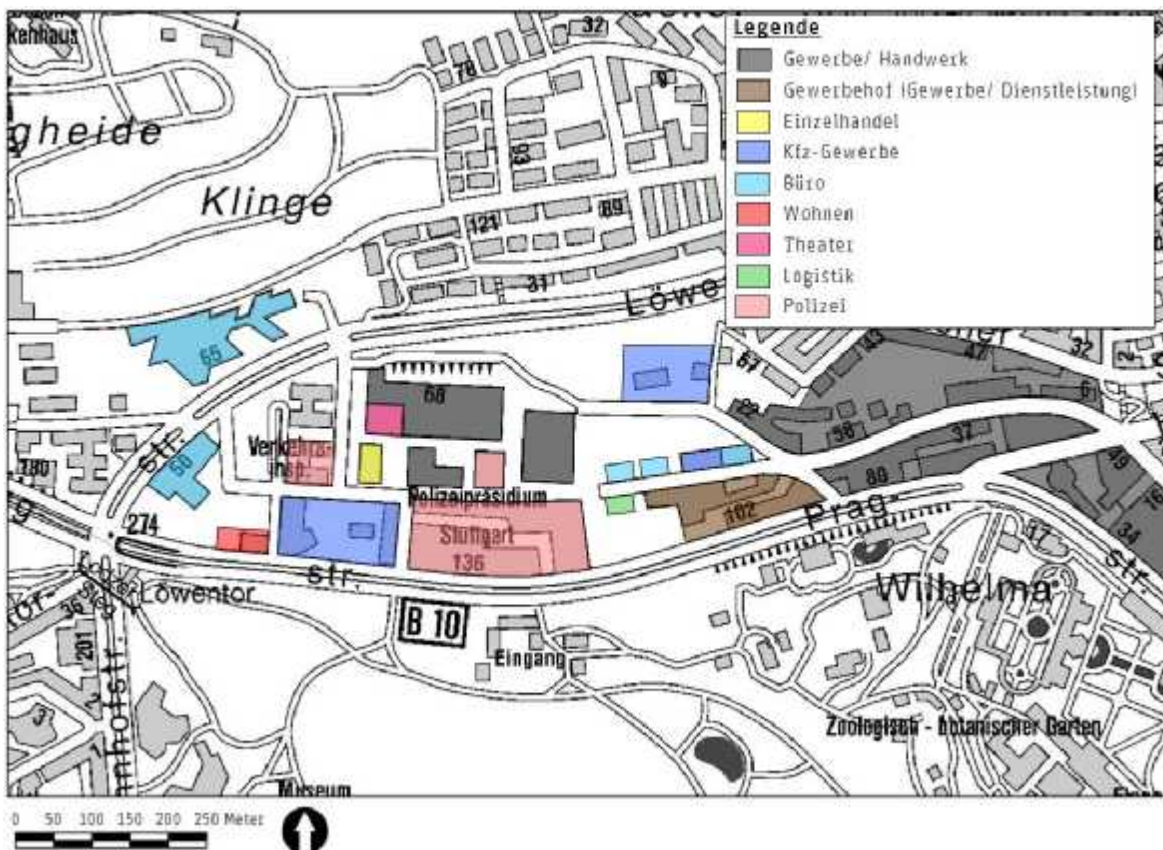
- Kfz-Zuliefergewerbe, bestehend aus den Betrieben Mahle und Erhardt im östlichen Teil des Gebietes;
- dem Polizeipräsidium im westlichen Teil des Gebietes.

Der westliche Teil des Gebietes an der Kreuzung Löwentorstraße / Pragstraße ist noch in Entwicklung und weist freie Flächen sowie in Bau befindliche Gebäude auf. Analog zur bisherigen Entwicklung ist für diesen Bereich vorrangig von einer Nutzung durch Bürogebäude auszugehen.

Zwischen Polizeipräsidium und Kfz-Zuliefergewerbe befinden sich zum einen ein Gewerbehof mit "Kreativnutzungen" in aufgegebenen Gewerbegebäuden (Wizemann-Areal), zum anderen eine Reihe kleinerer Betriebe vor allem des Dienstleistungssektors. Mit dem Club Zapata besteht jedoch zumindest zeitweise eine Publikumsorientierung, die sich durch die anderen Nutzungen jedoch nur geringfügig widerspiegelt.

Eine Nutzungsverträglichkeit für die Unterarten Diskotheken und Tanzlokale sowie Swinger-Clubs besteht daher nur eingeschränkt, obwohl eine gute verkehrliche Anbindung durch die Pragstraße besteht (ÖPNV-Anbindung). Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros sind hinsichtlich der Auswirkungen auf das Bodenpreinsniveau nicht verträglich.

Karte 24: Gewerbegebiet Pragstraße, Stuttgart-Bad Cannstatt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### Zuckerfabrik

Der Gewerbestandort Zuckerfabrik ist ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet. Das Gelände ist überwiegend genutzt und bietet nur noch wenige Entwicklungsflächen.

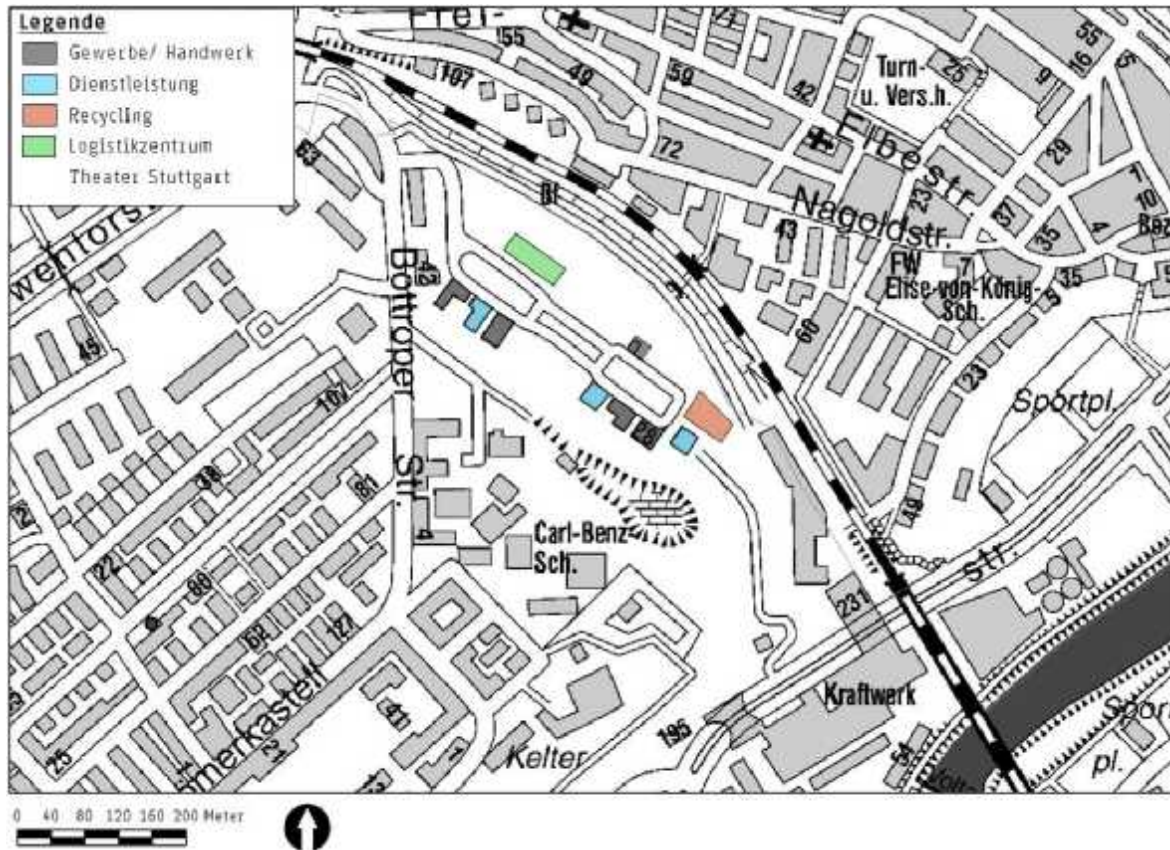
Die aktuelle Nutzung setzt sich aus kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zusammen; aus dem Rahmen fallen lediglich das Logistikzentrum des Theaters (de facto Lagernutzung) und ein Recyclingbetrieb. Bei der baulichen Ausführung ist ein Bemühen um eine hohe städtebauliche Qualität zu erkennen und - mit Ausnahme des Recyclingbetriebes - auch umgesetzt. Das Gebiet hat das Potenzial für einen hochwertigen Standort. Das Gebiet kann als nicht publikumsorientiert angesehen werden.

Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung des Gebietes ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen die-



ser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher empfohlen.

Karte 25: Gewerbegebiet Zuckerfabrik, Stuttgart-Bad Cannstatt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### Kleiner Ostring

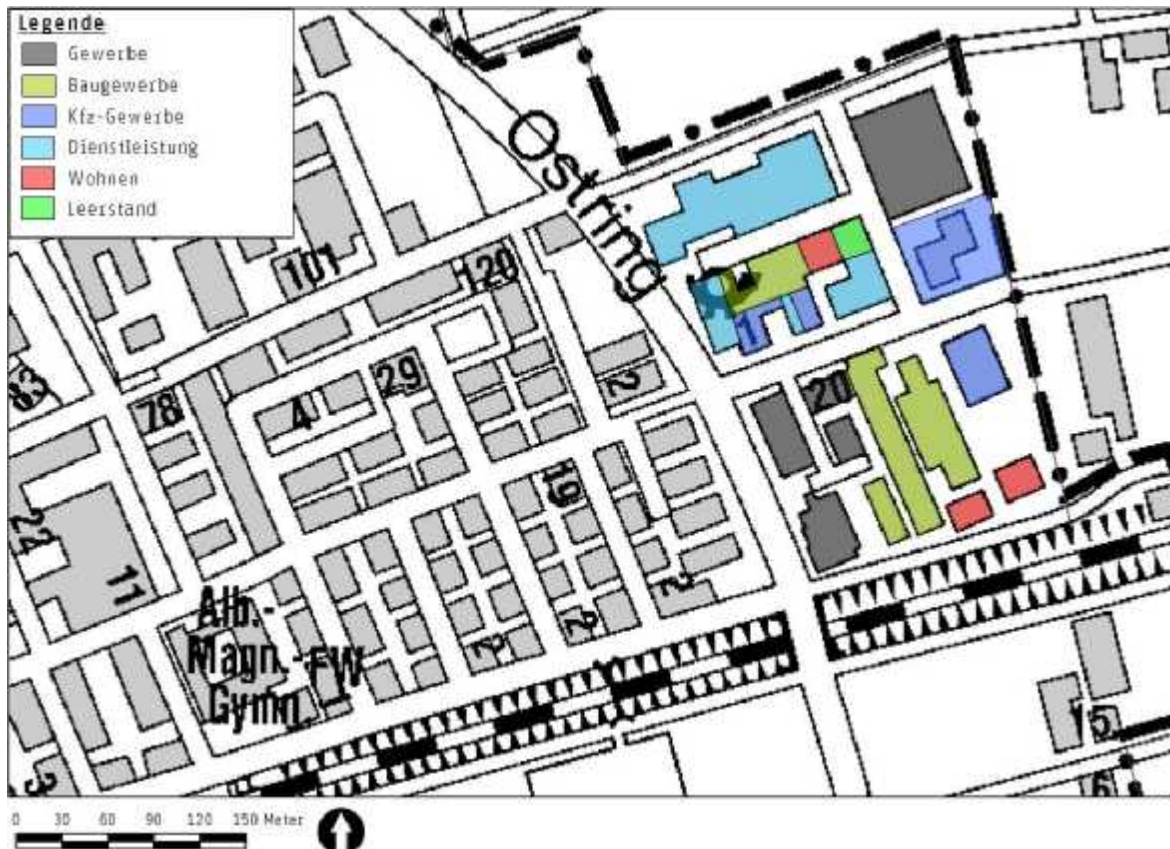
Der Standort Kleiner Ostring ist ein kleines Gewerbegebiet an der östlichen Stuttgarter Stadtgrenze um Übergang zum Gebiet der Stadt Fellbach. Der Standort ist voll genutzt und weist keine Entwicklungsreserven auf.

Die Nutzung stellt eine Mischung aus Baugewerbe, Industrie, Handwerk, Kfz-Gewerbe und Dienstleistungen dar. Ein thematischer Schwerpunkt ist nicht erkennbar. Die städtebauliche Qualität ist mäßig, mit begrenzter baulicher Qualität und teilweise ungeordnet genutzten Lager- und Abstellflächen. Vergnügungsstätten sind nicht vorhanden. Das Gebiet kann als nicht publikumsorientiert bezeichnet werden.

Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung des Gebietes ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen die-

ser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher empfohlen.

Karte 26: Gewerbegebiet Kleiner Ostring, Stuttgart-Bad Cannstatt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### Voltastraße

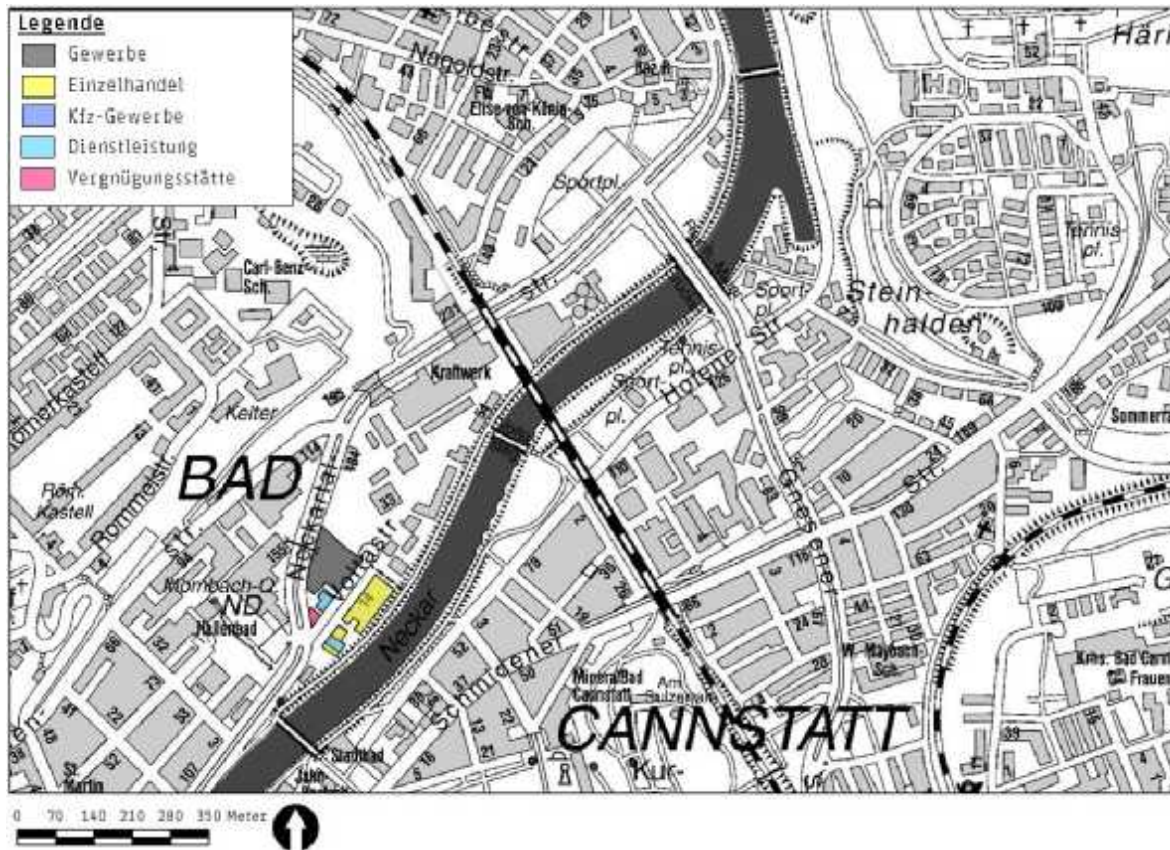
Der Gewerbebereich Voltastraße ist eine Art „Anhängsel“ an das Kraftwerk Münster und befindet sich um die Voltastraße als Zugang zum Kraftwerksbereich. Die gewerbliche Nutzung umfasst nur wenige Betriebe; dabei finden sich zwischen Voltastraße und Neckar Einzelhandels- und Büronutzungen, zwischen Voltastraße und Neckartalstraße mehrere gewerbliche Betriebe. Im Bereich der Voltastraße sind neben zwei Diskotheken auch ein Wettbüro (Voltastraße 14) zu finden.

Im Eingangsbereich der Voltastraße findet sich außerdem ein Bordell, das allerdings von außen nicht ohne weiteres erkennbar ist (Wohnungsprostitution).

Vor allem aufgrund der Einzelhandelsnutzungen muss das Gebiet als publikumsorientiert eingestuft werden.



Karte 27: Gewerbegebiet Voltastraße, Stuttgart-Bad Cannstatt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Auf Grund der festgestellten Publikumsorientierung und der guten verkehrlichen Anbindung u.a. an das ÖPNV-Netz sind im untersuchten Gebiet die sonstigen Unterarten außer Spielhallen und Wettbüros, wie Diskotheken/ Tanzlokale, Swinger-Clubs ausnahmsweise zulässig. Spielhallen und Wettbüros sind auf Grund der Nutzungsunverträglichkeiten (z.B. Verzerrung des Bodenpreisgefüges) und Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten nicht verträglich und daher mit den Mitteln der Bauleitplanung auszuschließen.

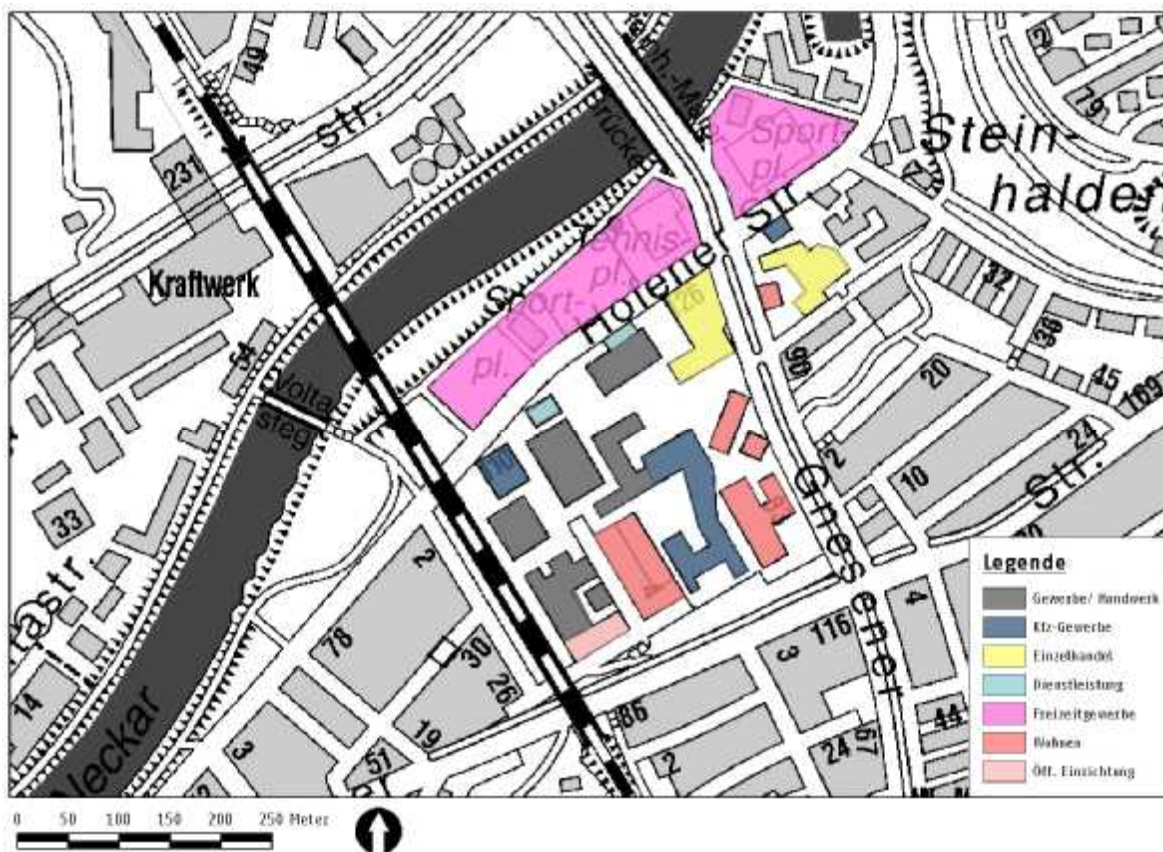
### Hofener Straße

Bei diesem Gewerbestandort handelt es sich zur Hofener Straße hin um einen kundenorientierten Standort, da sich dort ein Lidl sowie ein Getränkemarkt befinden. Darüber hinaus findet man dort auch Betriebe des Kfz-Gewerbes bzw. ein Autohaus. Zwischen dem Neckar und der Hofener Straße befinden sich zahlreiche Sportstätten (Sportplatz, Tennisplatz). Dieser Bereich befindet sich in einem ordentlichen Zustand.

Auf der Rückseite dieses Gewerbegebietes am Ende der Sichelstraße befinden sich diverse Betriebe des Kfz-Gewerbes, jedoch eher etwas undurchsichtig in ihrer genauen Nutzung. Neben einem Wohnheim befindet sich im vorderen Bereich der Sichelstraße aber auch eine Privatschule. Jedoch sind die Bürgersteige in diesem Bereich zum Zeitpunkt der Begehung stark verdreckt gewesen. Flächen für weitere Betriebsansiedlungen sind nicht vorhanden.

Auf Grund der engen Verbindung zu Wohnnutzungen und der räumlichen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten sind zum Erhalt der Gebietstypik Vergnügungstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) städtebaulich nicht verträglich.

Karte 28: Gewerbegebiet Hofener Straße, Stuttgart-Bad Cannstatt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

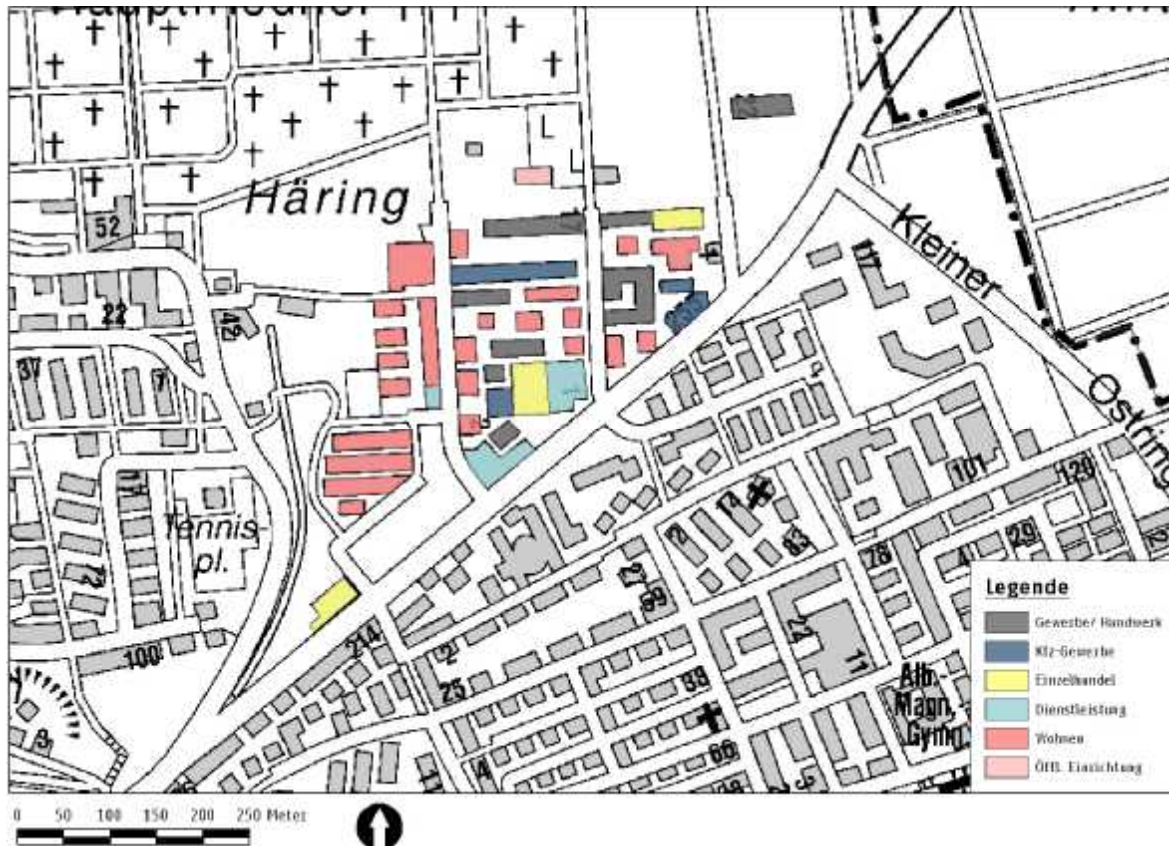
### Ziegelbrenner Straße

Der Gewerbestandort an der Ziegelbrenner Straße befindet sich im Stadtteil Steinhaldenfeld. Neben dem Aldi am südlichen Ende des Standortes befindet sich eine kleine Grünfläche, die jedoch sehr verschmutzt ist. Entlang der Schmidener Straße befinden sich noch größere Betriebe des Dienstleistungsgewerbes. Der Bereich der



Ziegelbrenner Straße ist durch Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie einem Bauunternehmen und sehr vielen Wohneinheiten geprägt. Im Norden wird das Gewerbegebiet durch einen Friedhof begrenzt. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen und der dem Wohnen dienenden Versorgungsfunktionen sowie zum Erhalt der Gewerbestandorte sollten Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Karte 29: Gewerbegebiet Ziegelbrennerstraße, Stuttgart-Bad Cannstatt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### Cannstatter Wasen

Mit einzelnen Ausnahmen sind hier kaum Gewerbebetriebe vorhanden. Der Cannstatter Wasen ist eine temporär genutzte Festwiese, die außerhalb der Veranstaltungen als Parkplatz genutzt wird.

### Motorenwerk Bad Cannstatt

Der Bereich Motorenwerk Bad Cannstatt umfasst zwei Bereiche:

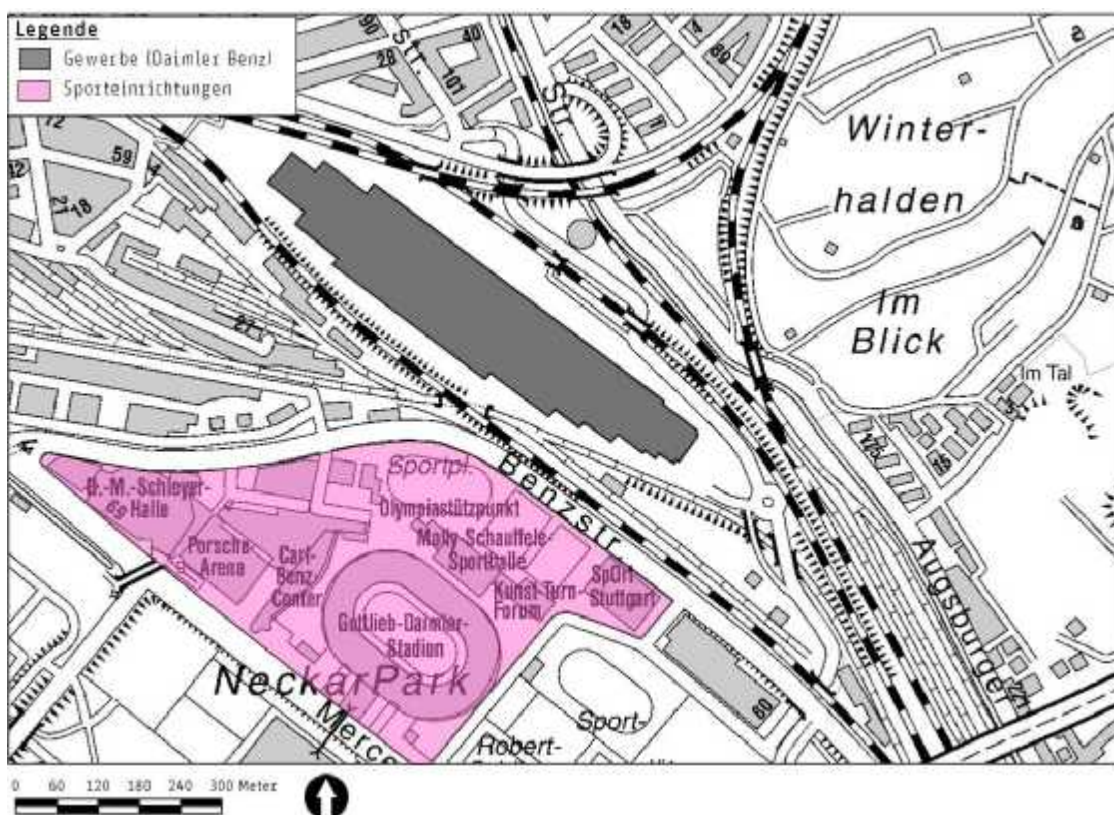
- Das Motorenwerk der Daimler Benz AG, zwischen den Bahnstrecken gelegen;



- Der Bereich rund um das Gottlieb-Daimler-Stadion, das fast ausschließlich durch Veranstaltungseinrichtungen (Schleyer-Halle, Porsche-Arena, Carl-Benz-Center) und Sporteinrichtungen (Olympia-Stützpunkt, Molly-Schauffele-Sporthalle, Kunst-Turn-Forum, Sport Stuttgart) bestimmt ist.

Letzterer Bereich kann zwar als publikumsorientiert bezeichnet werden, stellt aber keinen Gewerbebestandort im eigentlichen Sinn dar. Eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten besteht demnach nicht.

Karte 30: Gewerbegebiet Motorenwerk Bad Cannstatt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Das **Gewerbegebiet Benzstraße** liegt zum größten Teil im Stadtbezirk 19 Untertürkheim und wird im Kap. 3.20.2.3 dargestellt.



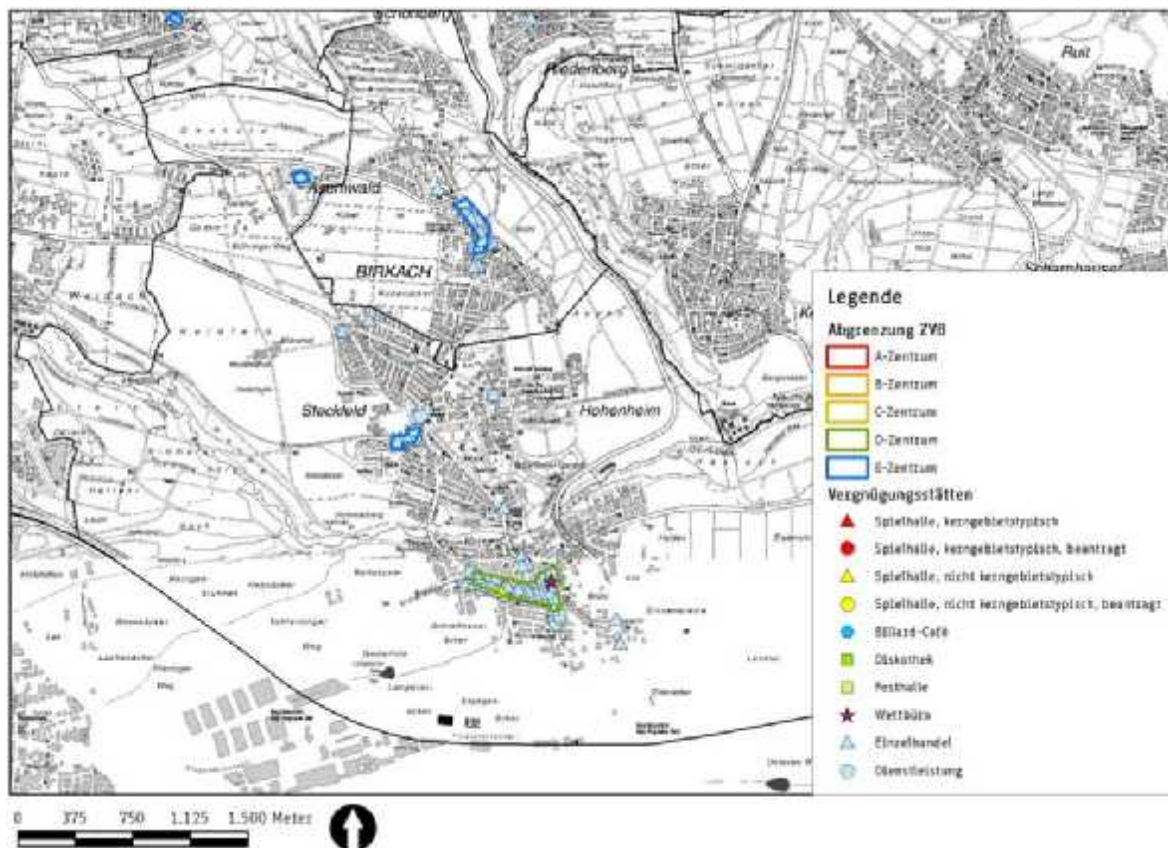
## 3.8 STADTBEZIRK 07 BIRKACH

### 3.8.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

Der Stadtbezirk "07 Birkach", liegt als der zweitkleinste Stadtbezirk, an der süd-östlichen Verwaltungsgrenze der Landeshauptstadt. **Innerhalb des Stadtbezirks befanden sich zum Untersuchungszeitpunkt keine Vergnügungsstätten.**

Bezogen auf die Anzahl der Betriebe und die Verkaufsfläche befindet sich in Birkach im Vergleich zu den anderen Stadtbezirken das geringste Einzelhandelsangebot. Das städtebaulich-funktionale Zentrum wird durch das E-Zentrum Alte Dorfstraße gebildet.

Karte 31: Stadtbezirk 07 Birkach



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.8.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Das Nahversorgungszentrum (E-Zentrum) Alte Dorfstraße ist stark nahversorgungsorientiert und weist insgesamt einen hohen Wohnanteil auf. Die Einzelhandels- und



einzelhandelsnahen Dienstleistungsangebote stellen somit dem Wohnen dienende Funktionen dar. Eine Nutzungsverträglichkeit insbesondere für die Unterarten Spielhallen und Wettbüros besteht weder für das E-Zentrum noch für die anderen Bereiche und Baugebiete des Stadtbezirks 07.

### **3.8.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des E-Zentrums Alte Dorfstraße**

- mittlere Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte; nur selten besteht ein Bruch durch Wohnnutzung im Erdgeschoss
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (ein LM-SB-Markt und ein LM-Discounter)
- mit Ausnahme der beiden Lebensmittelbetriebe kleinteilige Strukturen mit VKF von zumeist unter 50 qm.
- verschiedene Dienstleistungen (u.a. auch Ärzte, Banken) mit ähnlicher Besatzdichte wie beim Einzelhandel
- keine Vergnügungsstätten

## **3.9 STADTBEZIRK 08 BOTNANG**

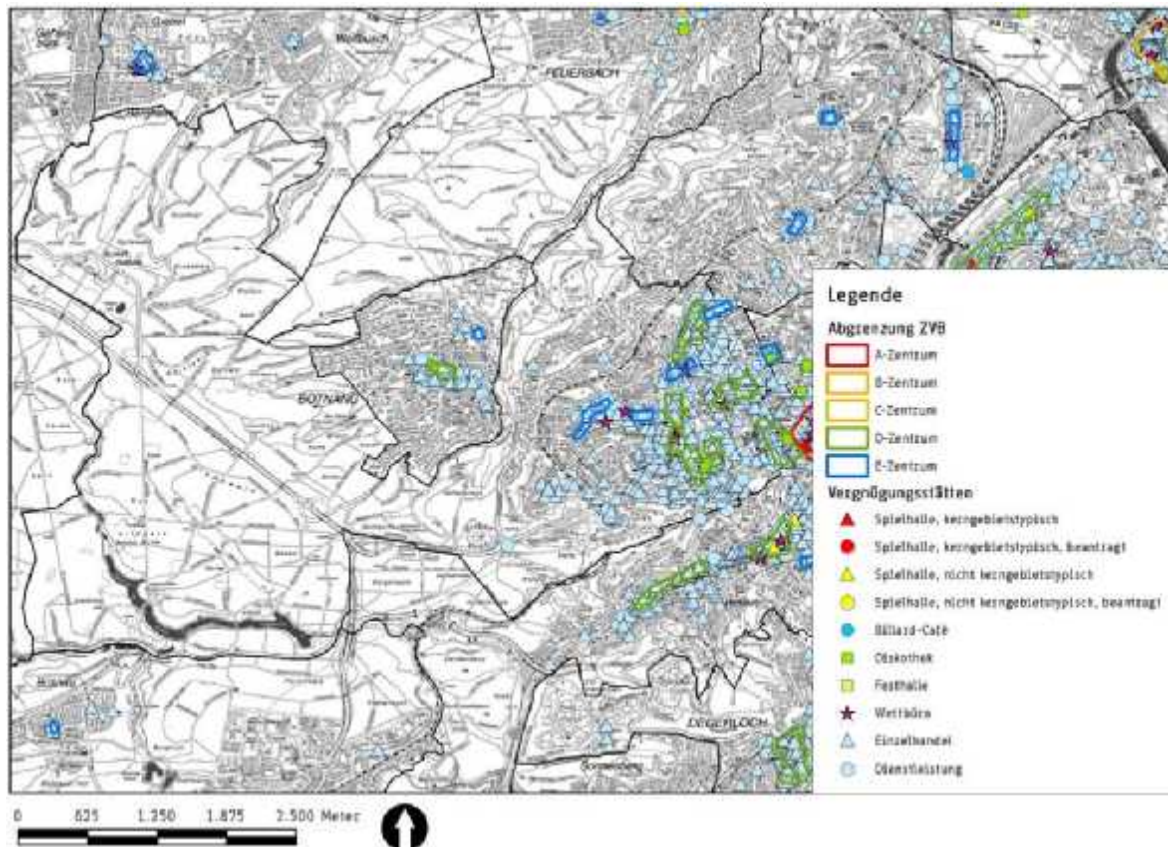
### **3.9.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk**

Der Stadtbezirk "08 Botnang", der nur einen Stadtteil aufweist, befindet sich im Westen des Stadtgebietes. **Innerhalb des Stadtbezirks befanden sich zum Untersuchungszeitpunkt keine Vergnügungsstätten.**

Das städtebaulich-funktionale Zentrum wird durch das D-Zentrum Franz-Schubert-Straße gebildet.



Karte 32: Stadtbezirk 08 Botnang



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.9.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Die Nahversorgungszentren Franz-Schubert-Straße (D-Zentrum) und Im Laihle (E-Zentrum) weisen insgesamt einen deutlich höheren Wohnanteil auf und sind stark nahversorgungsorientiert. Eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten allgemein kann für alle Baugebiete ausgeschlossen werden.

#### 3.9.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des D-Zentrums Franz-Schubert-Straße

- hohe Dichte auf dem Platzbereich Franz-Schubert-Straße Ecke Griegstraße - im übrigen ZVB relativ gering (z.T. Wohnen im EG)
- sehr geringe Dichte im Ergänzungsbereich Alte Stuttgarter Straße und Klinglerstraße (Bezirksrathaus) - in den Seitenstraßen zwischen Alte Stuttgarter Straße und Franz-Schubert-Straße bricht der Einzelhandelsbesatz ab
- z.T. Leerstände in den Randbereichen



- umfassendes Angebot in der Lebensmittelnaheversorgung, keine spezielle Angebotsvielfalt
- hauptsächlich kleine Betriebe ( $\leq 100$  qm VKF) - kleinteilige Strukturen
- am westlichen Rand des D-Zentrums wird im Zuge der Quartiersentwicklung die Versorgungsfunktionen erweitert ("Neue Mitte Botnang")
- keine Vergnügungsstätten

### **3.9.2.2 Städtebaulich-funktionale Analyse des E-Zentrums Im Laihle**

- Konzentration des Einzelhandelsangebotes in nur einem Gebäudekomplex
- reiner Nahversorgungsstandort
- auf Grund bestehender Angebote keine über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion
- keine Vergnügungsstätten

## **3.10 STADTBEZIRK 09 DEGERLOCH**

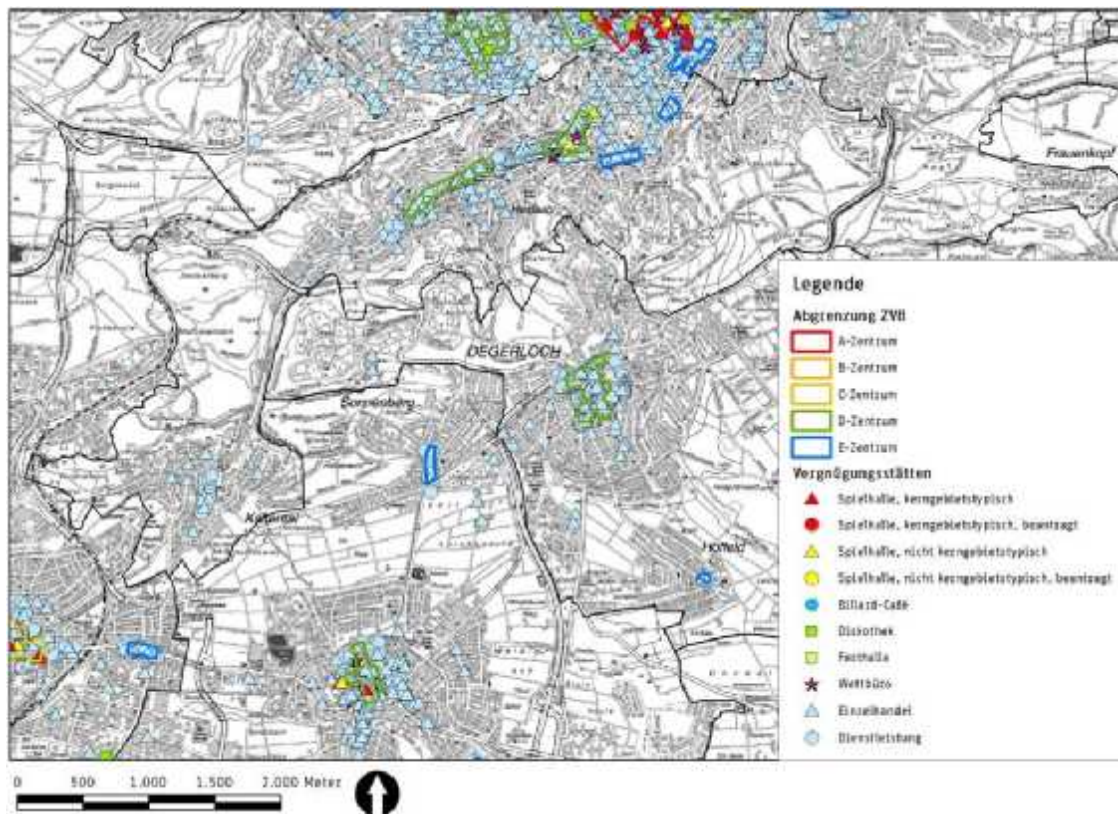
### **3.10.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk**

Der Stadtbezirk "09 Degerloch" grenzt im Süden an den "inneren" Stadtbezirk "04 Süd" an. **Innerhalb des Stadtbezirks befanden sich zum Untersuchungszeitpunkt keine Vergnügungsstätten.**

Das städtebaulich-funktionale Zentrum wird durch das D-Zentrum Degerloch gebildet.



Karte 33: Stadtbezirk 09 Degerloch



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.10.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Die Nahversorgungszentren Degerloch (D-Zentrum) und Hoffeld (E-Zentrum) weisen insgesamt einen deutlich hohen Wohnanteil auf und sind stark nahversorgungsorientiert.

Insbesondere für das Zentrum Degerloch, welches grundsätzlich als sehr starkes D-Zentrum gilt, wurde die Verträglichkeit von Vergnügungstätigkeiten innerhalb eines Nahversorgungszentrums untersucht. Jedoch weder die Angebotsstruktur noch die Zentralität von Degerloch entsprechen den Verträglichkeitsanforderungen (vgl. Kap. 3.1.2). Ein zentraler Dienstleistungsbetrieb wie eine Vergnügungstätigkeit (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) ist im D-Zentrum Degerloch hinsichtlich der funktionalen Ausrichtung als Nahversorgungszentrum nicht nutzungsverträglich. Insbesondere hinsichtlich der Wohnfunktionen in den Obergeschossen und den Einzelhandelsbetrieben in den Erdgeschossen besteht die Gefahr einer Verdrängung.



Eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten allgemein kann für alle Baugebiete ausgeschlossen werden.

#### **3.10.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des D-Zentrums Degerloch-Ortsmitte**

- hohe Dichte entlang Epplestraße sowie südliche Straßenseite Löffel-/ Jahnstraße
- abnehmende Einzelhandelsdichte Richtung Süden sowie in östlich/ westlich angrenzenden Seitenstraßen (überwiegend Dienstleistungsbesatz und z.T. Wohnen im Erdgeschoss)
- kaum Leerstände
- in den Straßenzügen um das abgegrenzte D-Zentrum stellenweise noch Einzelhandelsbesatz vorhanden - ohne räumlich-funktionale Anbindung (z.B. Karl-Pfaff-Straße)
- Angebotsschwerpunkte im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich
- eher kleinteilige Angebotsstrukturen, keine großflächigen Betriebe vorhanden
- hohe Dichte an zentrenprägenden Dienstleistern im gesamten D-Zentrum
- keine Vergnügungsstätten

#### **3.10.2.2 Städtebaulich-funktionale Analyse des E-Zentrums Hoffeld**

- Lage des kompakten E-Zentrums inmitten eines Wohngebietes an der Hoffeldstraße
- geringer Einzelhandelsbesatz ausschließlich in der Erdgeschosszone
- reiner Nahversorgungsstandort
- auf Grund bestehender Angebote keine über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion
- keine Vergnügungsstätten

#### **3.10.2.3 Gewerbegebiete im Stadtbezirk Degerloch**

##### **Gewerbegebiet Chemnitzer Straße ("Tränke")**

Der Gewerbebereich Chemnitzer Straße ist ein kleineres Gewerbegebiet im Stadtteil Degerloch unmittelbar an der B 27.

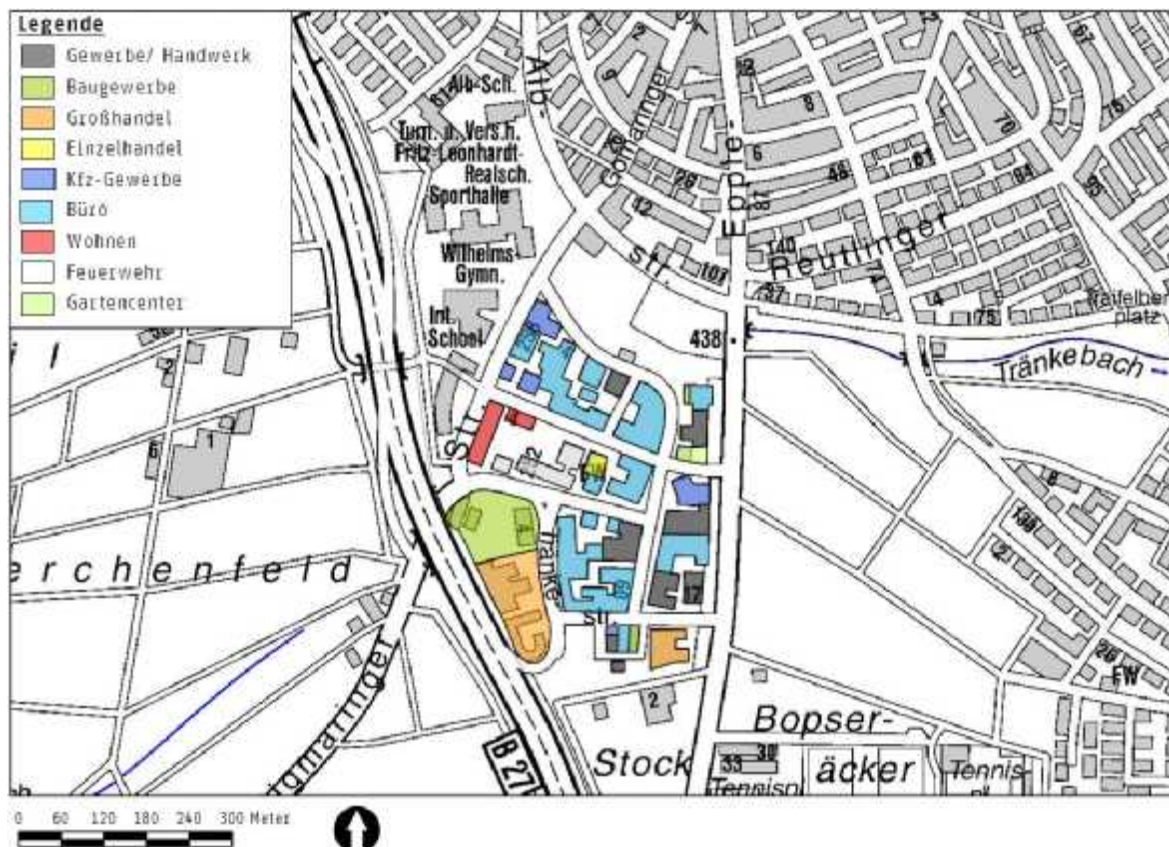
Der Bereich ist durch eine Mischung aus Gewerbe, Handwerk, Großhandel und Dienstleistungen bestimmt. Dienstleistungen und Büronutzungen stellen dabei zumindest von der Zahl der Nutzer den höchsten Anteil. Das Gebiet ist voll belegt,



räumlicher Entwicklungsspielraum besteht nicht. Die Bebauungsdichte ist hoch, viele Gebäude werden von mehreren Betrieben – auch im handwerklichen Bereich – genutzt. Im Nord-Westen grenzen verschiedene Bildungs- und (schulische) Sporteinrichtungen direkt an das Gebiet an. Freizeitnutzungen und Vergnügungsstätten sind nicht vorhanden. Das Gebiet kann daher als nicht publikumsorientiert angesehen werden.

Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung des Gebietes ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher empfohlen.

**Karte 34: Gewerbegebiet Chemnitzer Straße ("Tränke"), Stuttgart-Degerloch**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### Löffelstraße

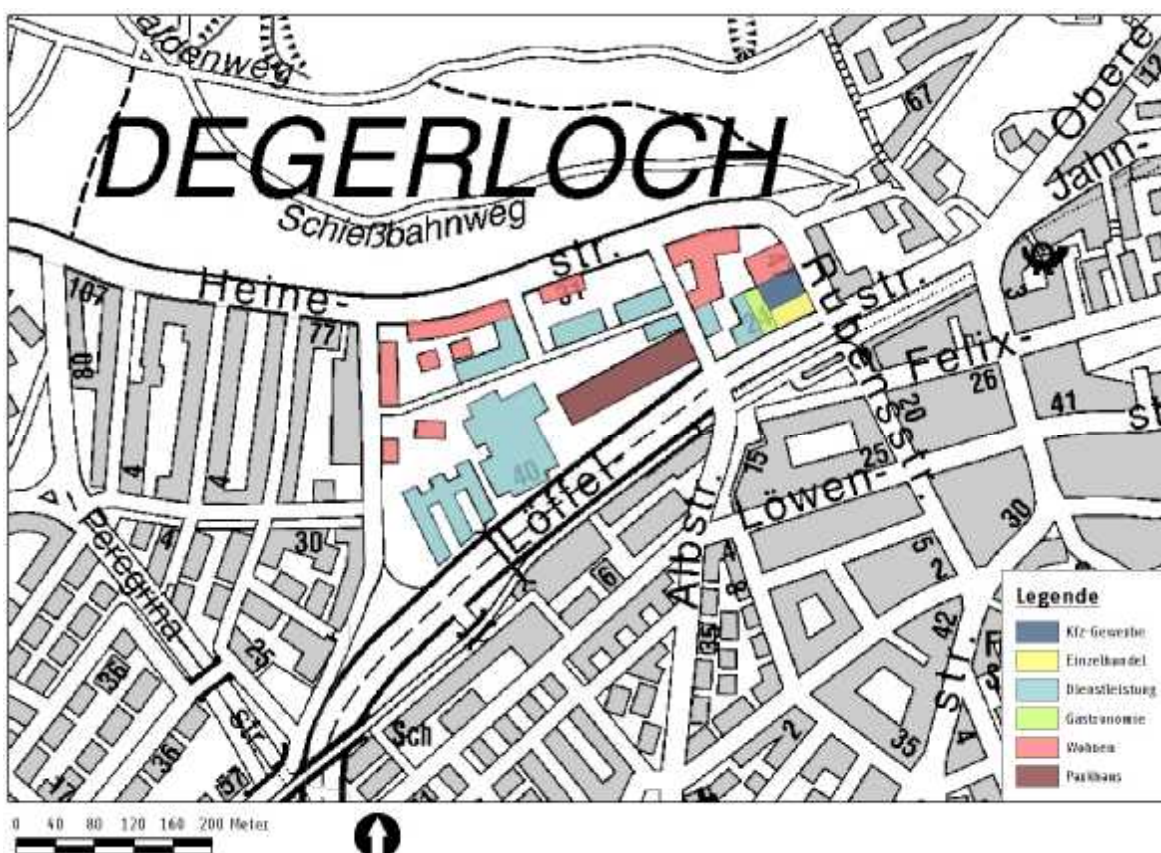
Der Gewerbestandort an der stark befahrenen Löffelstraße (Bundesstraße 27) ist in erster Linie durch zwei große moderne Gebäude geprägt, in denen sich verschiedene Dienstleistungsunternehmen angesiedelt haben. Angrenzend befindet sich ein



großes Parkhaus, da es sich hier um einen publikumsorientierten Standort handelt. Nördlich wird dieser Standort durch die Heinestraße begrenzt. Dort befinden sich hauptsächlich Wohngebäude sowie verschiedene Dienstleistungsunternehmen, die jedoch keine Publikumsorientierung aufweisen.

Auf Grund der angrenzenden Wohnnutzungen sowie der nicht publikumsorientierten Prägung des Gebiets sind Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) nicht nutzungsverträglich.

Karte 35: Gewerbestandort Löffelstraße, Stuttgart-Degerloch



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.11 STADTBZIRK 10 FEUERBACH

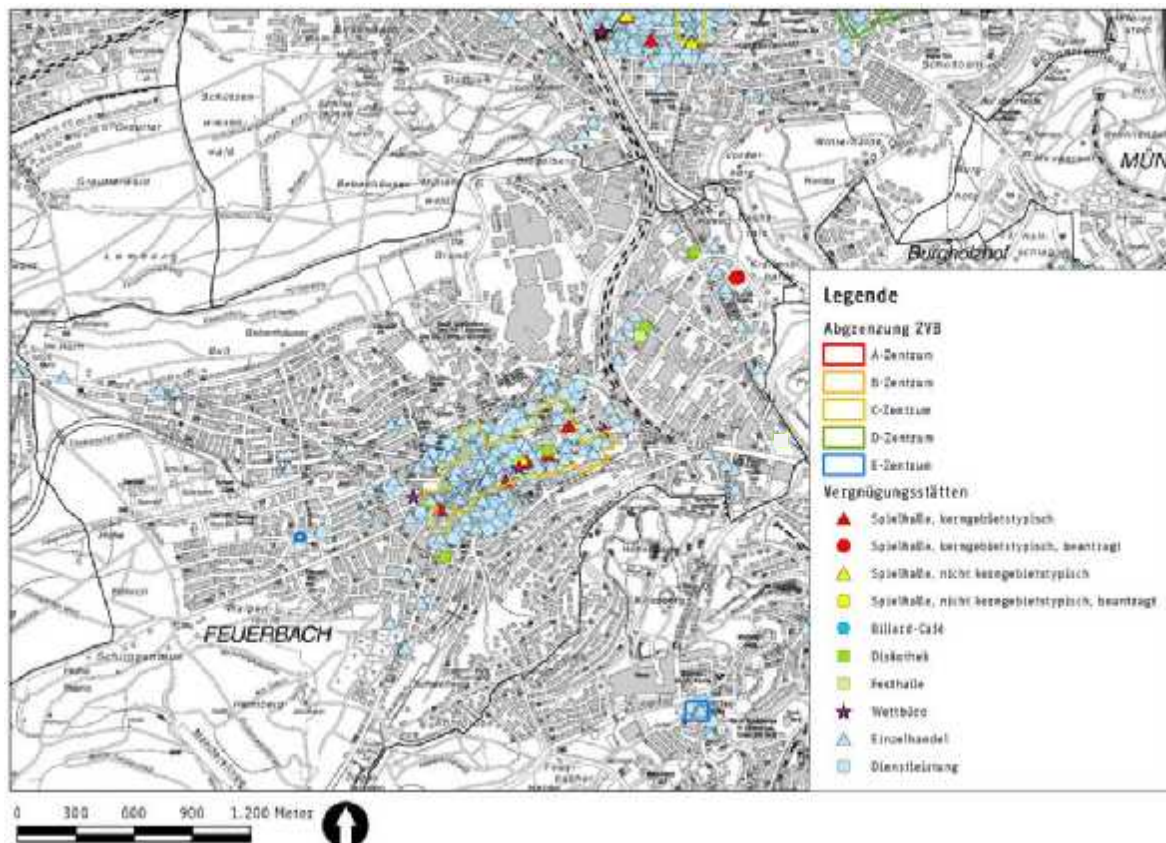
#### 3.11.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk Feuerbach

Der Stadtbezirk "10 Feuerbach" liegt im Nordwesten des Stadtgebietes. Die Siedlungsbereiche befinden sich vor allem im nördlichen Teil des Stadtteiles, der Süden (Stadtteil Feuerbacher Tal) ist überwiegend unbesiedelt. In dem Stadtbezirk konzentriert sich nach "01 Mitte" und "06 Bad Cannstatt" ein großer Teil des gesamt-



städtischen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots. Das städtebaulich-funktionale Zentrum bildet das C-Zentrum Feuerbach. Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs sowie in den unmittelbaren Randbereichen befinden sich die meisten Vergnügungsstätten.

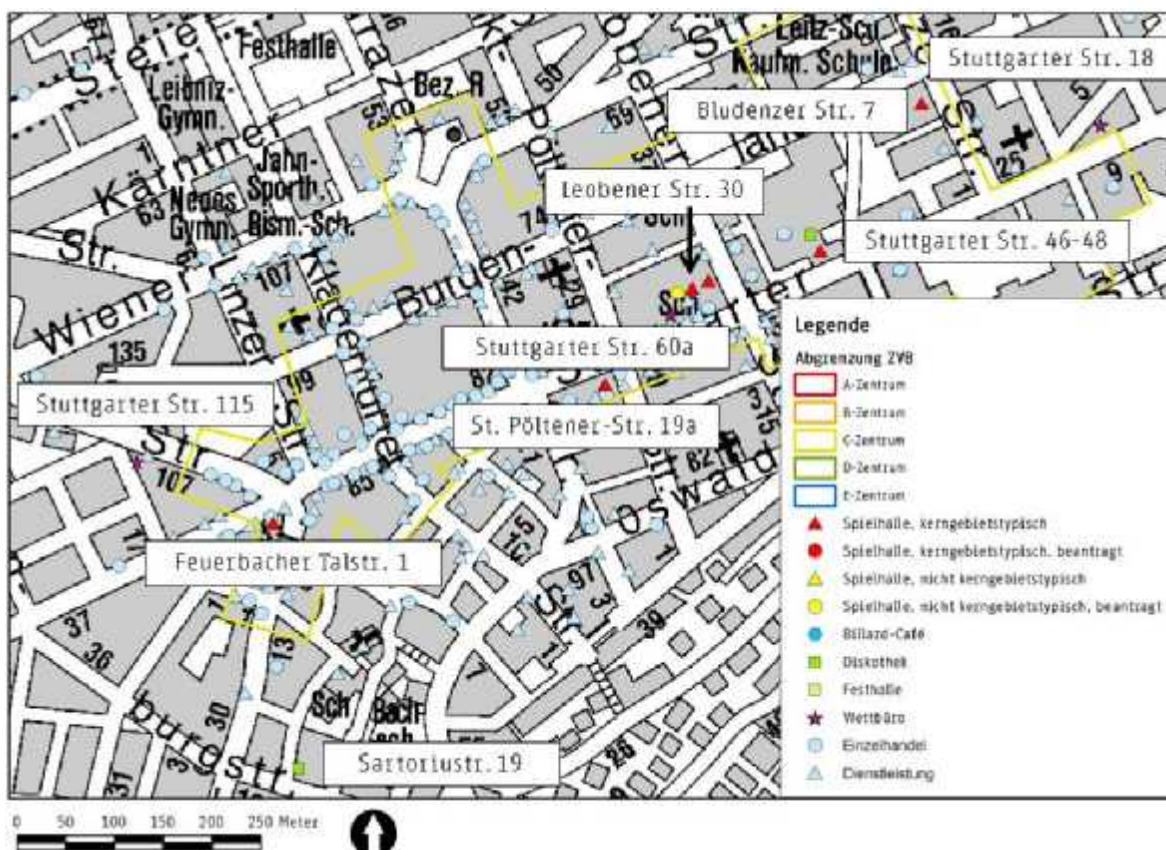
Karte 36: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 10 Feuerbach



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Die insgesamt fünf Spielhallenstandorte befinden sich ausnahmslos innerhalb des Zentrums, lediglich ein Wettbüro liegt außerhalb in unmittelbarer Nähe. Als weitere Vergnügungsstätten befinden sich Diskotheken/ Tanzlokale sowohl innerhalb des Zentrums als auch (mehrheitlich) im östlich angrenzenden Gewerbegebiet Feuerbach-Ost. In diesem Gewerbegebiet wurde zudem ein Antrag für eine kerngebietstypische Spielhalle gestellt (vgl. Karte 36).

Karte 37: Räumliche Verteilung im C-Zentrum Feuerbach



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Da sich die innerhalb des Stadtbezirks liegenden Spielhallen und Wettbüros fast ausnahmslos innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs befinden, entspricht die räumliche Verteilung dem Nutzungsprofil und den spezifischen Störpotenzialen, wonach diesen Unterarten eine deutlich höhere Zentrenrelevanz zugesprochen werden kann als allen anderen Unterarten. Die räumliche Verteilung von Vergnügungstätten im Stadtbezirk Feuerbach verdeutlicht dies.

### 3.11.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Bezogen auf die räumliche Verteilung der Angebote im Stadtbezirk "10 Feuerbach" ist festzustellen, dass publikumsorientierte Nutzungen wie Einzelhandels- und einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe, in eher kleinflächigen Strukturen, an integrierten Standorten zu finden sind.

Diese Nutzungen konzentrieren sich vor allem innerhalb des C-Zentrums Feuerbach und bilden hier ein für den Stadtbezirk Feuerbach und darüber hinaus bedeutendes städtebaulich-funktionales Zentrum aus.



### 3.11.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des C-Zentrums Feuerbach

- insgesamt hohe Dichte entlang der Stuttgarter Straße (Hauptgeschäftsbereich)
- stark abnehmende Dichte in den nördlich angrenzenden Seitenstraßen sowie in der parallel verlaufenden Burgenlandstraße (überwiegend Dienstleistungsbesatz und z.T. Wohnen im Erdgeschoss)
- z.T. funktionale Brüche - auch in der Stuttgarter Straße vereinzelt Leerstände und sonstige Nutzungen im Erdgeschossbereich - Einzelhandelsbesatz stellenweise nur einseitig durchgehend
- in den Straßenzügen um das abgegrenzte C-Zentrum geringer bis gar kein Einzelhandelsbesatz (vgl. Karte 37)
- einige Leerstände entlang der Stuttgarter Straße - zunehmende Leerstandsdichte in den angrenzenden Straßenzügen (vgl. Karte 37)
- sehr umfassendes und vielfältiges Angebot in der Lebensmittelnahversorgung sowie bezogen auf innenstadttypische Sortimente
- kleinteilige Strukturen in der westlichen Stuttgarter Straße (zwischen Talstraße und Leobener Straße) sowie in den angrenzenden Nebenstraßen
- hoher Filialistenanteil in der östlichen Stuttgarter Straße
- Übergewicht an augenscheinlich inhabergeführten Betrieben in der westlichen Stuttgarter Straße
- hohe Dichte an zentrenprägenden Dienstleistern im gesamten C-Zentrum
- Ärztehaus als besonderes Dienstleistungsangebot
- vielfältiges Gastronomieangebot - Qualität und Gestaltung variierend von gering bis hochwertig
- attraktive Gestaltung der öffentlichen Straßen- und Platzräume entlang der östlichen Stuttgarter Straße: großzügig bemessene Fußwegbereiche mit öffentlichen Sitzbänken, Straßenbegleitgrün und Baumpflanzung sowie ein großer Platzbereich mit einheitlicher Pflasterung, Brunnen und Sitzmöglichkeiten
- teilweise breite Fußwegbereiche und attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums in der westlichen Stuttgarter Straße (u.a. durch Baumpflanzung), z.T. aber

auch Sanierungs-/ Modernisierungsbedarf im öffentlichen wie privaten Raum (Häuserfassaden) erkennbar

### 3.11.2.2 Vergnügungstättkonzentrationen

#### Leobener Straße 30

- Mehrfachspielhalle in Hauptgeschäftslage (Stuttgarter Straße)
- funktionale Verträglichkeit, jedoch Gestaltungsdefizite
- Drei Spielhallen im Obergeschoss; Erdgeschoss: Einzelhandel (Schuhgeschäft, Bäckerei)
- Gestaltungsdefizit bei den Werbeanlagen
- Keine Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen aus der Erdgeschosszone

Foto 41: Leobener Straße 30



Quelle: eigenes Foto

Foto 42: Mehrfach-Spielhalle im Obergeschoss



Quelle: eigenes Foto

#### St. Pöltener Straße 19a

- Spielhalle in Hauptgeschäftslage (Stuttgarter Straße)
- negatives, unverträgliches Beispiel
- Negative Gestaltung, verdunkelte Fenster
- Internet-Café (Leerstand) und Diskothek/ Tanzlokal in direkter Nachbarschaft
- Kindertagesstätte in direkter Nachbarschaft (Konfliktpotenzial)
- Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen in der Erdgeschosszone



Foto 43: St. Pöltener Straße 19a



Quelle: eigenes Foto

Foto 45: St. Pöltener Straße



Quelle: eigenes Foto

Foto 44: funktionaler Bruch der Ladenzeile



Quelle: eigenes Foto

Foto 46: KiTa in direkter Nachbarschaft



Quelle: eigenes Foto

### 3.11.2.3 Gewerbegebiete im Stadtbezirk Feuerbach

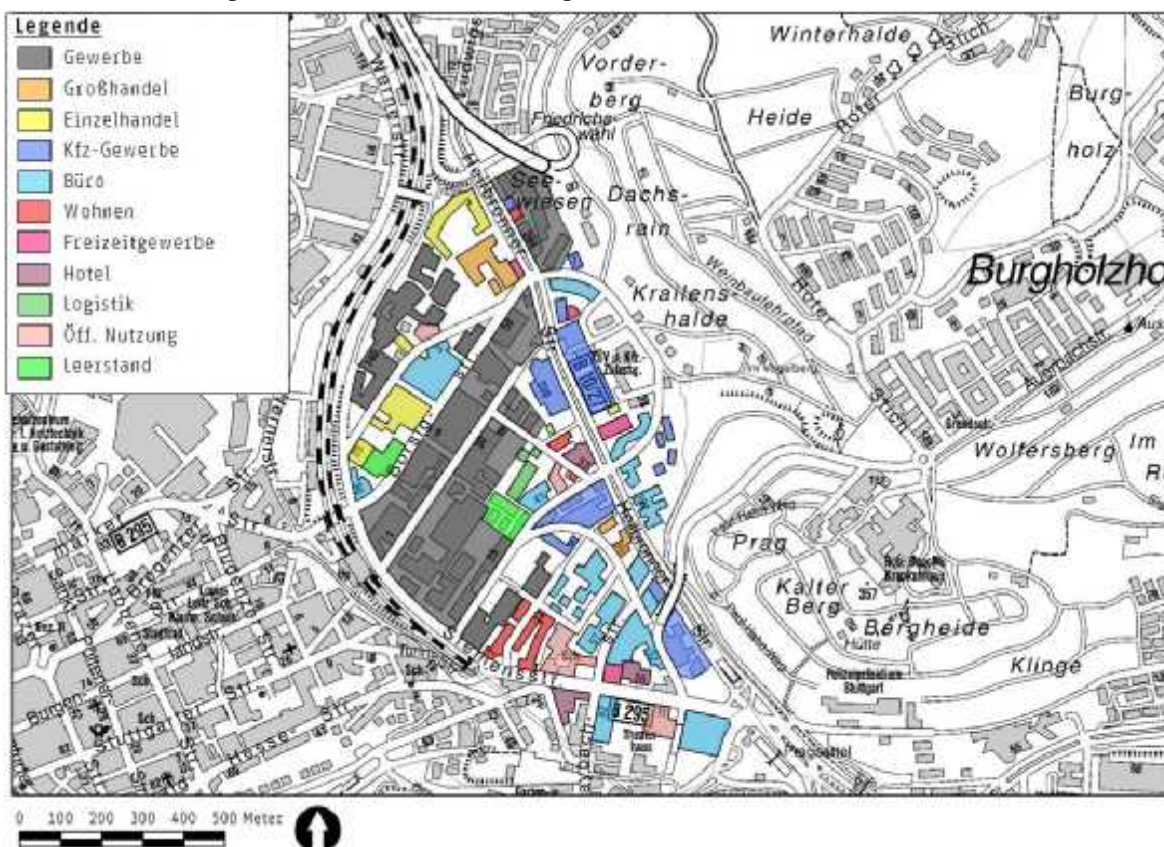
#### Gewerbegebiet Feuerbach Ost

Das Gewerbegebiet Feuerbach ist ein sehr heterogener Standort zwischen den Verkehrsachsen Siemensstraße und Heilbronner Straße. Ursprünglich ein überwiegend industriell-gewerblicher Standort. Industrielle Nutzung ist lediglich im Kernbereich zwischen Borsigstraße und Sieglestraße vorhanden. In den Randbereichen, befindet sich das Gebiet in der Umstrukturierung, insbesondere entlang der Heilbronner Straße und im südlichen Bereich zwischen Pragsattel und Sieglestraße unterliegt der Standort seit einiger Zeit erheblichen strukturellen Wandlungen (teils Zwischennutzungen) und wird mittlerweile von Dienstleistungs- und teilweise Handelsnutzungen - insbesondere Kfz-Gewerbe (entlang der Heilbronner Straße) - dominiert. Leerstände sowie laufende Umstrukturierungen an einzelnen Standorten belegen, dass dieser Wandlungsprozess weitergeht. Eine besondere Entwicklung ist da-

bei die Herausbildung eines Teilbereiches zwischen Borsigstraße und Mauerstraße, der in hohem Maße von türkischen Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieunternehmen genutzt wird.

Auf Grund dieser Struktur muss der Standort zumindest teilweise – d.h. in den nördlichen, östlichen und südlichen Randbereichen – als publikumsorientiert gelten.

**Karte 38: Gewerbegebiet Feuerbach Ost, Stuttgart-Feuerbach**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

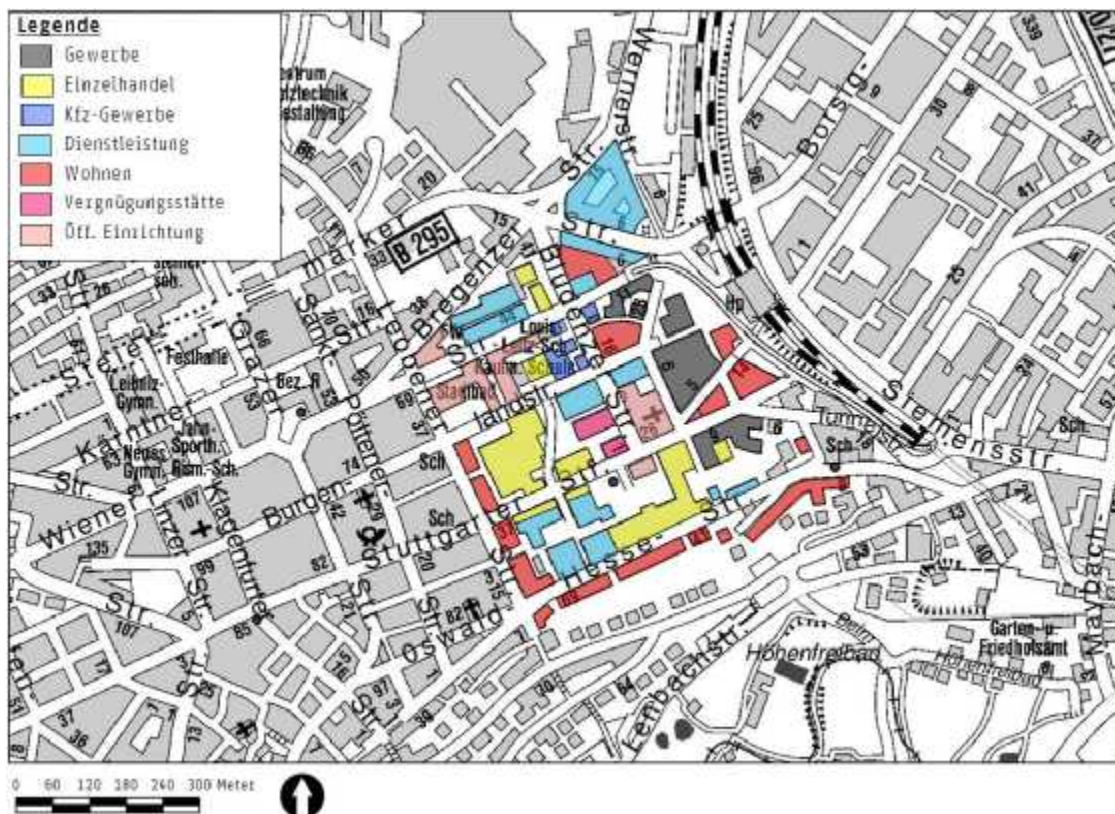
Auf Grund der festgestellten Publikumsorientierung und der guten verkehrlichen Anbindung u.a. an das ÖPNV-Netz sind im untersuchten Gebiet die sonstigen Unterarten außer Spielhallen und Wettbüros, wie Diskotheken/ Tanzlokale, Swinger-Clubs ausnahmsweise zulässig. Spielhallen und Wettbüros sind auf Grund der Nutzungsunverträglichkeiten (z.B. Verzerrung des Bodenpreisgefüges) und Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten nicht verträglich und daher mit den Mitteln der Bauleitplanung auszuschließen.



## Gewerbegebiet Bludenzer Straße

Der Bereich Bludenzer Straße ist ein zumindest teilweise gewerblich geprägtes städtisches Quartier, das offenbar in einem Umbruchprozess steckt und in dem sich Umwidmungen von Gewerbe zu anderen Nutzungen vollziehen. In dem Zusammenhang entwickelt sich der Bereich um die Stuttgarter Straße zu einem Nahversorgungszentrum mit Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie verschiedenen Vergnügungsstätten. Gewerbliche Nutzung im engeren Sinne findet sich vor allem im Randbereich des Boschwerkes und des Bahnhofes Feuerbach, der Bereich um die Bludenzer Straße und die Burgenlandstraße ist eher von Umwidmungen zu Handel und Büronutzungen geprägt. An Vergnügungsstätten finden sich zwei Spielhallen, ein Billard/ Squashzentrum sowie ein Wettbüro. Das Quartier ist eindeutig publikumsorientiert.

Karte 39: Gewerbegebiet Bludenzer Straße, Stuttgart-Feuerbach



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Auf Grund der festgestellten Publikumsorientierung und der guten verkehrlichen Anbindung u.a. an das ÖPNV-Netz sind im untersuchten Gebiet die sonstigen Unter-

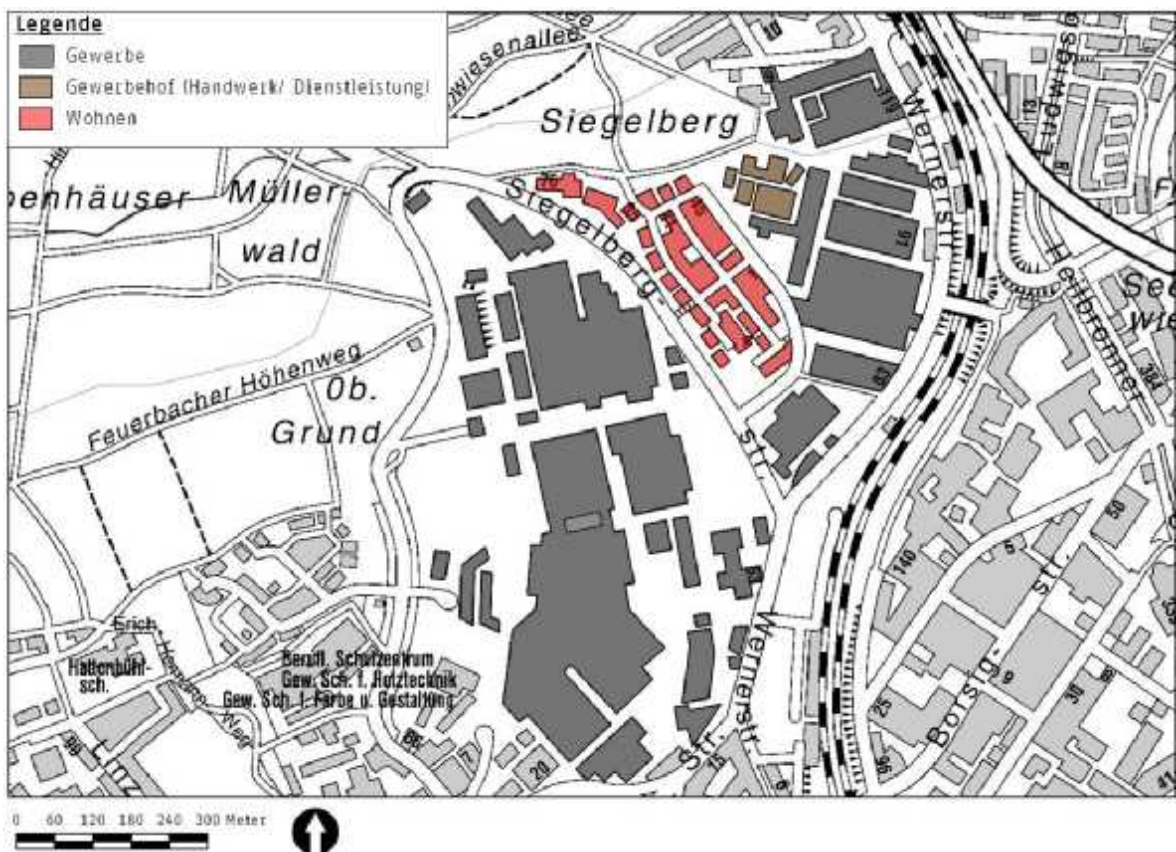


arten außer Spielhallen und Wettbüros, wie Diskotheken/ Tanzlokale, Swinger-Clubs ausnahmsweise zulässig. Zum Schutz der Wohnnutzungen sind ggf. flächenbezogene Schallpegel festzusetzen. Spielhallen und Wettbüros sind auf Grund der Nutzungsunverträglichkeiten (z.B. Verzerrung des Bodenpreisgefüges) und Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten nicht verträglich und daher mit den Mitteln der Bauleitplanung auszuschließen.

### Gewerbegebiet "Boschwerk"

Der Bereich "Boschwerk" ist ein Gewerbebestandort im nördlichen Bereich des Stadtteils Feuerbach, der vom zentralen Werk der Fa. Bosch dominiert wird, im Randbereich zwischen dem Werk und der Bahnlinie Stuttgart-Mannheim aber noch zusätzliche Betriebe beinhaltet.

Karte 40: Gewerbegebiet "Boschwerk", Stuttgart-Feuerbach



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Dabei handelt es sich um eine begrenzte Zahl größerer Industriebetriebe sowie einen Gewerbehof an einem aufgegebenen Gewerbebestandort mit einer größeren An-



zahl von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Im Bereich eines Werkes sind derzeit größere Umbaumaßnahmen im Gang, die dem Augenschein nach aber dem Betrieb dienen. Auf Grund der Dominanz produzierender Betriebe ist das Gebiet eindeutig nicht publikumsorientiert. Es befinden sich keine Vergnügungstätten innerhalb des Gebietes.

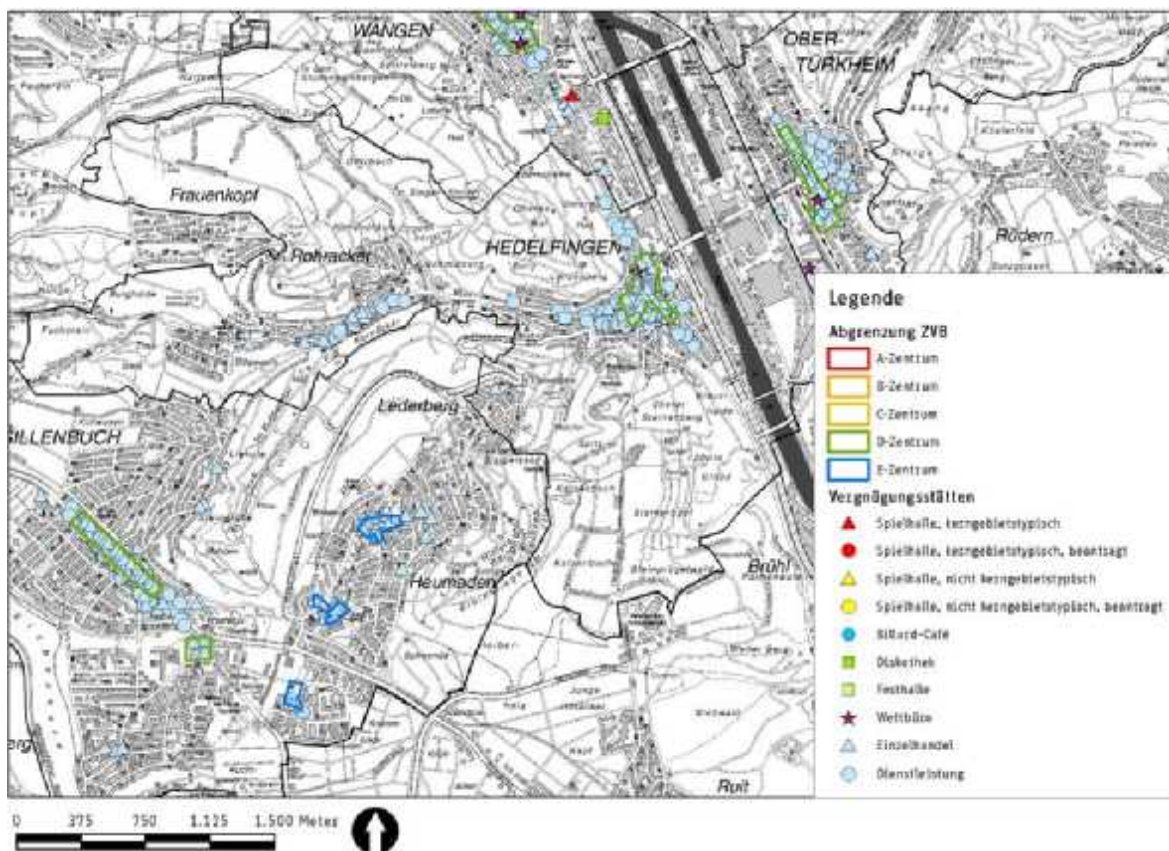
Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung des Gebietes ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungstätten wird daher empfohlen.

### 3.12 STADTBEZIRK 11 HEDELFINGEN

#### 3.12.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

Der Stadtbezirk "11 Hedelfingen" befindet sich an der östlichen Stadtgrenze der Landeshauptstadt und gehört zu den kleinsten Stadtbezirken.

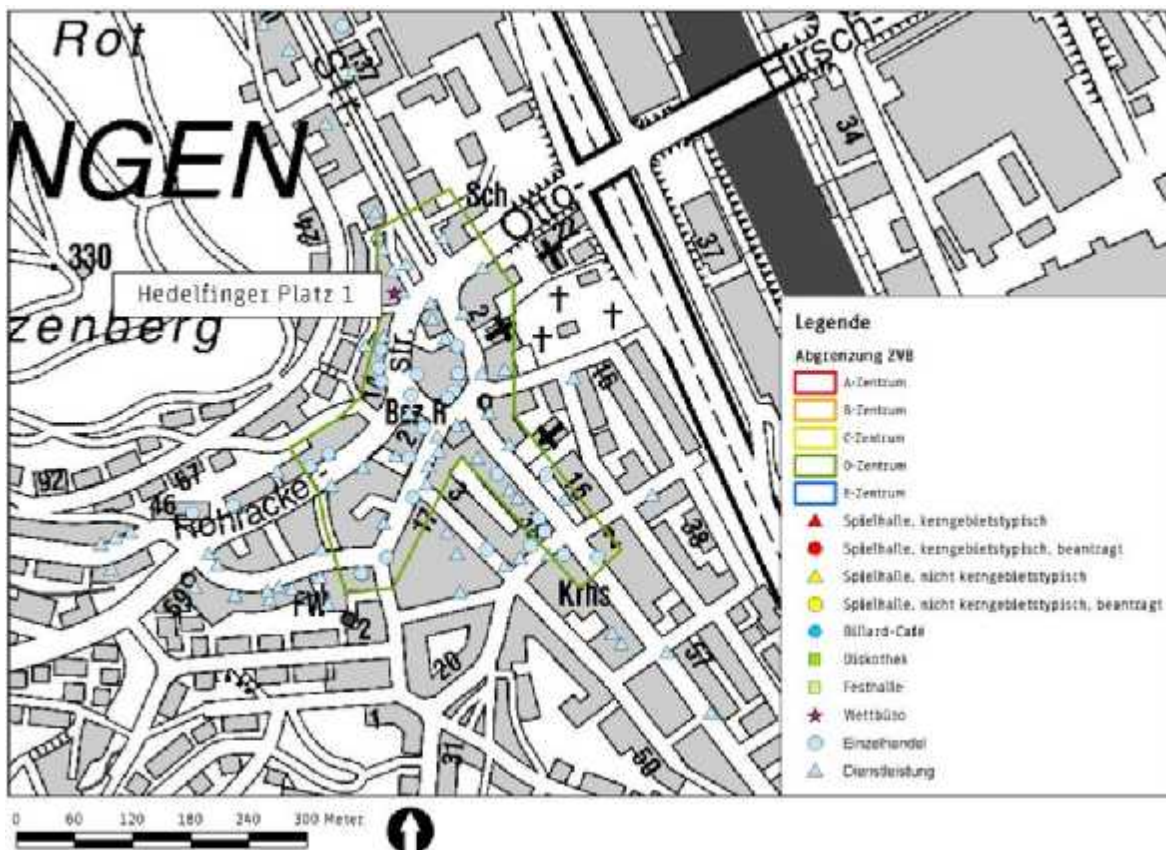
Karte 41: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 11 Hedelfingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Das städtebaulich-funktionale Zentrum bildet das D-Zentrum Hedelfingen. Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs befindet sich lediglich ein Wettbüro (Hedelfinger Platz 1).

Karte 42: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Hedelfingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.12.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Das D-Zentrum Hedelfingen als städtebaulich-funktionales Zentrum weist strukturelle Defizite auf, da innerhalb des Zentrums deutliche Anzeichen eines Trading-Down-Effektes vorliegen.

#### 3.12.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des D-Zentrums

- mittlere Dichte entlang Rohrackerstraße
- geringe Dichte im restlichen D-Zentrum (z.T. Dienstleistung und überwiegend Wohnen im Erdgeschoss) bzw. im ursprünglichen "Dorfkern"
- fehlender funktionaler Besatz auf dem Platz am Alten Haus



- starke Konzentration an Leerständen
- Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten bzw. kurzfristigen Bedarfsbereich
- überwiegend kleine Betriebsgrößen ( $\leq 100$  qm VKF)
- neues Einkaufszentrum außerhalb der Abgrenzung des Zentrums

Foto 47: Hedelfinger Platz 1, Wettbüro



Quelle: eigenes Foto

Foto 48: Neues Einkaufszentrum



Quelle: eigenes Foto

### 3.12.2.2 Gewerbegebiete im Stadtbezirk Hedelfingen

#### Am Mittelkai

Der Bereich Am Mittelkai ist zu unterteilen in den Bereich um die Kesselstraße und die Hedelfinger Straße und die Gebiete der Straßen Am Westkai/ Am Mittelkai/ Am Ostkai.

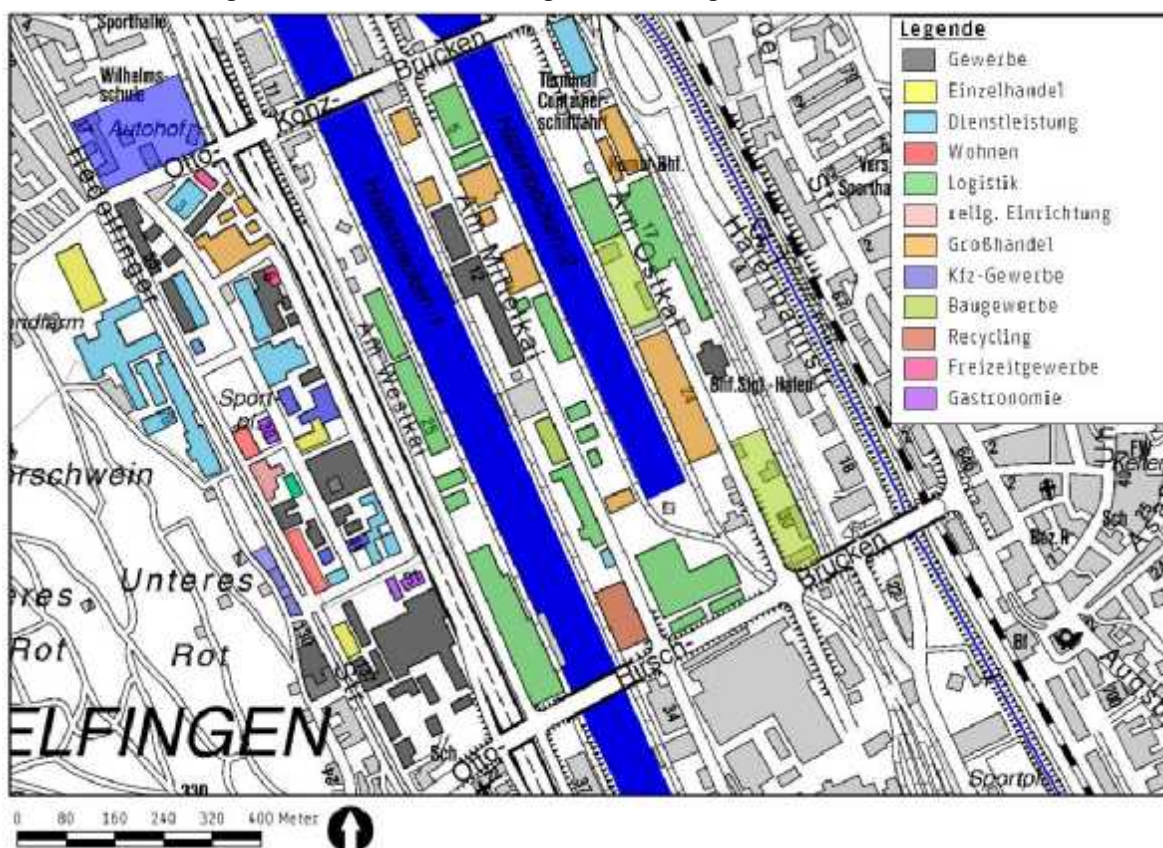
Der Bereich Kesselstraße/ Hedelfinger Straße ist ein sehr intensiv genutzter gewerblich geprägter Bereich, der teilweise einem Strukturwandel hin zu einer verstärkten Dienstleistungsnutzung unterliegt. Die bauliche Ausnutzung ist hoch, teilweise werden auch gewerbliche Gebäude von mehreren Betrieben genutzt, die einzelne Zuordnung ist teilweise schwierig.

Der Hafenbereich um die Straßen Am Westkai/ Am Mittelkai/ Am Ostkai ist eindeutig durch großmaßstäbliche Lager- und Umschlagnutzungen geprägt, es dominieren die Bereiche Logistik und Großhandel, ergänzt um Baustofflager und -umschlagplätze sowie Recyclingbetriebe.

Im Bereich Kesselstraße/ Heiligenwiesen befindet sich eine Diskothek und ein Fitnessclub.

Im Bereich Kesselstraße ist durch einen Sportplatz, religiöse Einrichtungen, eine Diskothek, einen Fitnessclub, Systemgastronomie und Einzelhandel eine gewisse Publikumsorientierung festzustellen, der Bereich um den Hafen ist eindeutig nicht publikumsorientiert.

Karte 43: Gewerbegebiet Am Mittelkai, Stuttgart-Hedelfingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Im Bereich der Hedelfinger Straße sind somit auf Grund der festgestellten Publikumsorientierung und der guten verkehrlichen Anbindung u.a. an das ÖPNV-Netz sind im untersuchten Gebiet die sonstigen Unterarten außer Spielhallen und Wettbüros, wie Diskotheken/ Tanzlokale, Swinger-Clubs ausnahmsweise zulässig. Spielhallen und Wettbüros sind auf Grund der Nutzungsunverträglichkeiten (z.B. Verzerrung des Bodenpreisgefüges) und Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten nicht verträglich und daher mit den Mitteln der Bauleitplanung auszuschließen.



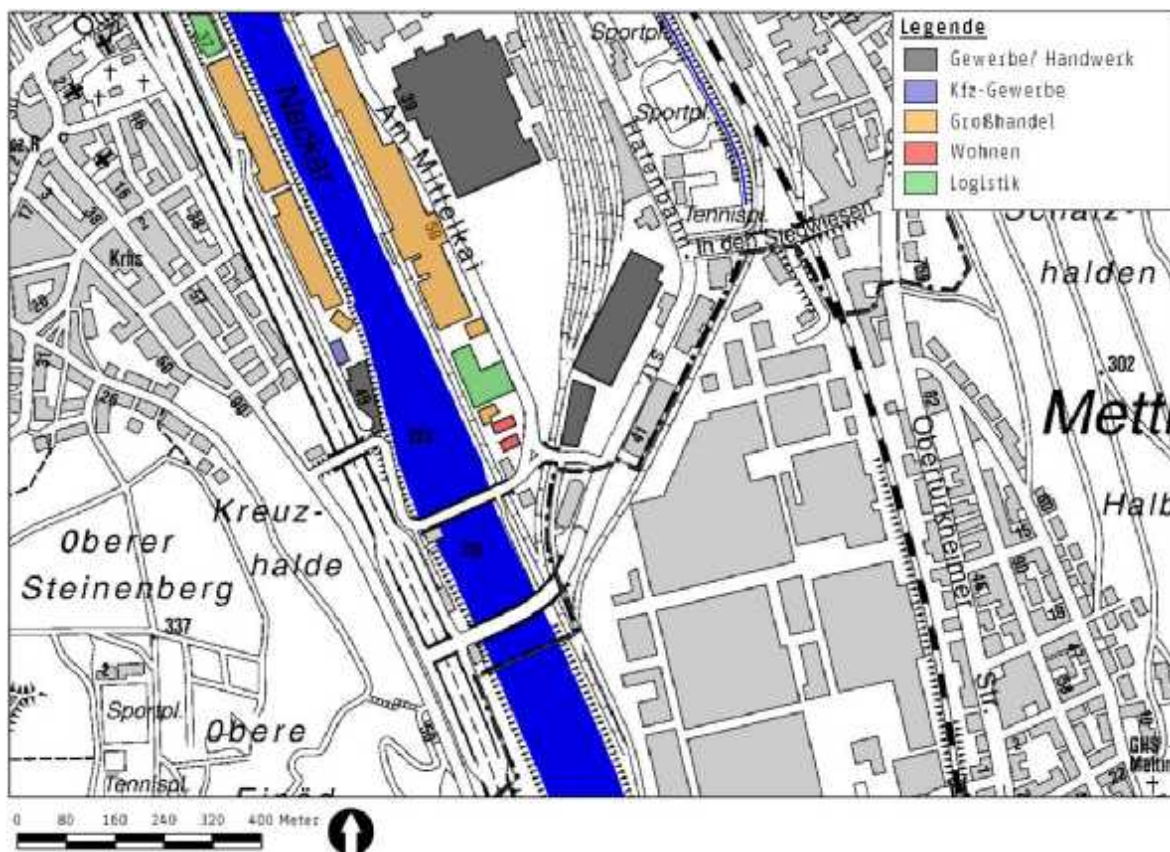
In den nicht publikumsorientierten Hafengebieten ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher empfohlen.

### Mittelkai Süd

Der Bereich Mittelkai Süd umfasst die südlichen Bereiche des Hafengebiets beidseitig des Neckars. Neben einem Betrieb der Daimler Benz AG ist der Standort vor allem durch Großhandel und Logistikgewerbe sowie einzelne kleinere Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors bestimmt. Freizeitnutzungen oder Vergnügungsstätten befinden sich nicht im Gebiet.

Das Gebiet ist eindeutig nicht publikumsorientiert.

Karte 44: Gewerbegebiet Am Mittelkai Süd, Stuttgart-Hedelfingen



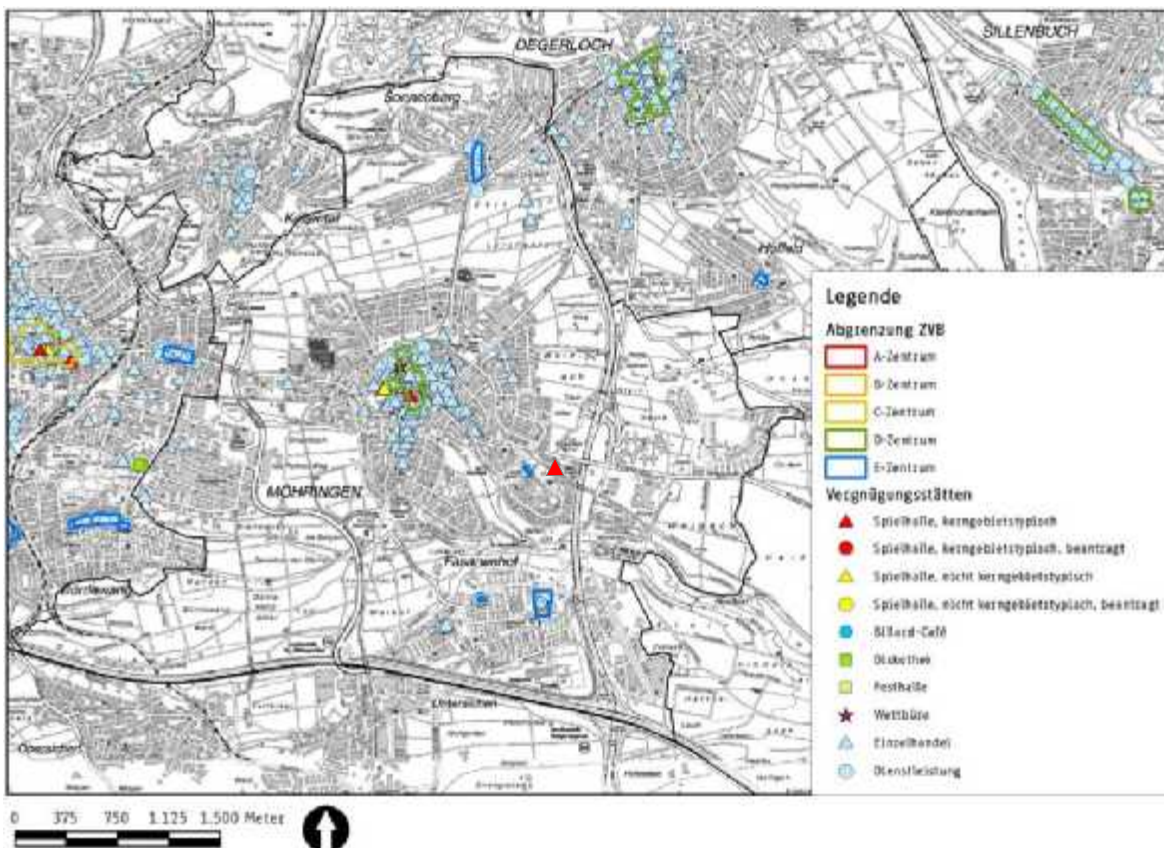
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.13 STADTBEZIRK 12 MÖHRINGEN

#### 3.13.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

Der Stadtbezirk "12 Möhringen" grenzt an die südliche Stadtgrenze der Landeshauptstadt an. Das städtebaulich-funktionale Zentrum bildet das D-Zentrum Möhringen.

Karte 45: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 12 Möhringen



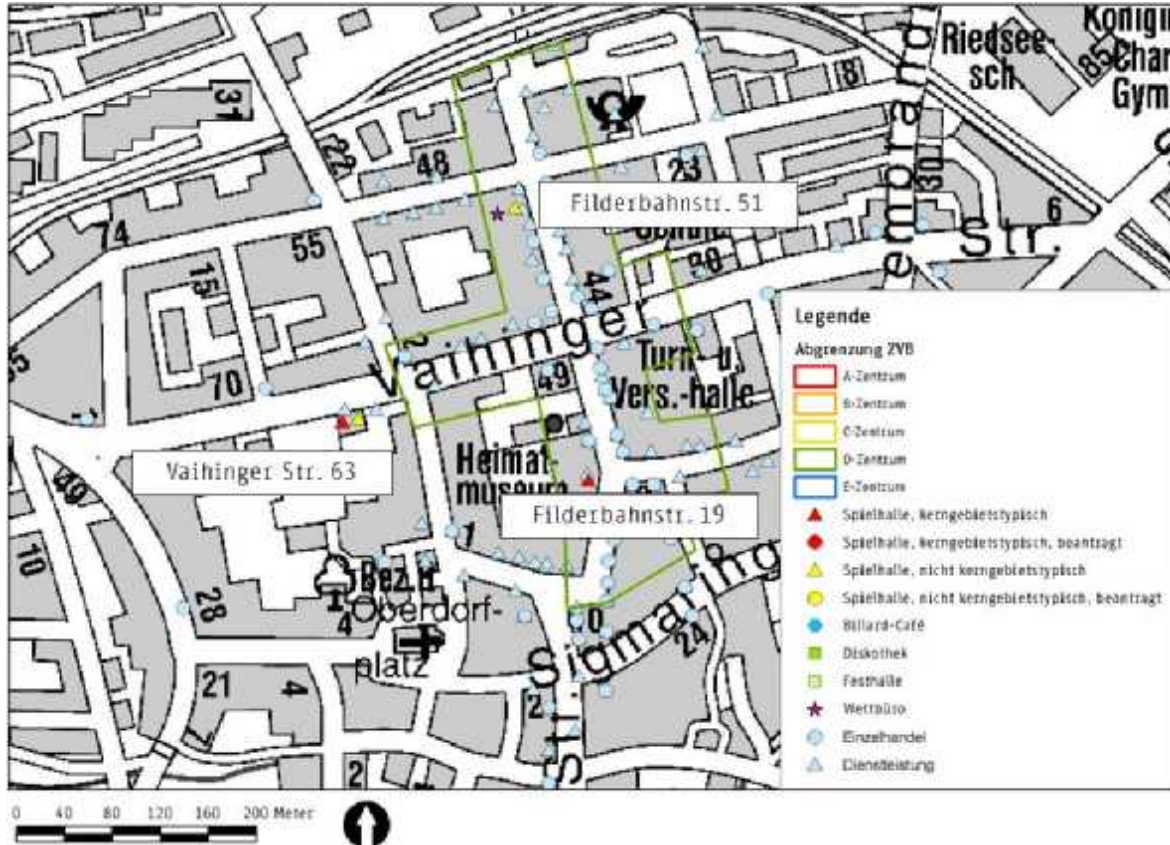
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wurden eine kerngebietstypische Spielhalle (Filderbahnstraße 19) sowie ein Wettbüro mit angeschlossener, nicht kerngebietstypischer Spielhalle (Filderbahnstraße 51) ermittelt. Im Randbereich der Abgrenzung befindet sich zudem eine Mehrfachspielhalle bestehend aus zwei gewerberechtlichen Konzessionen für eine kerngebietstypische und eine nicht kerngebietstypische Spielhalle (Vaihinger Straße 63).



Im Osten des Stadtgebietes befindet sich zudem die Spielbank Stuttgart im Bereich der Plieninger Straße.

Karte 46: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Möhringen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.13.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Das D-Zentrum Möhringen als städtebaulich-funktionales Zentrum weist in den Nebenlagen zum Teil strukturelle Defizite auf (Anzeichen eines Trading-Down-Prozesses).

#### 3.13.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des D-Zentrums Möhringen-Ortsmitte

- hohe funktionale Dichte entlang der Filderbahnstraße
- abnehmende Einzelhandelsdichte in nördlichen/ südlichen Ergänzungsbereichen sowie in Seitenstraßen (überwiegend Dienstleistungsbesatz und z.T. Wohnen im Erdgeschoss)
- vergleichsweise viele Leerstände verteilt im ganzen D-Zentrum



- in den Straßenzügen um das abgegrenzte D-Zentrum stellenweise noch funktionaler Besatz, aber ohne räumlich-funktionale Anbindung (z.B. Vaihinger Straße)
- Angebotsschwerpunkt eher nahversorgungsrelevant
- keine speziellen Angebote oder Angebotsvielfalt
- eher kleinteilige Betriebsstrukturen (keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe)
- hohe Dichte an zentrenprägenden Dienstleistern im gesamten D-Zentrum
- Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros) jedoch ohne räumliche Konzentrationsbildung

### **Filderbahnstraße 19**

- kerngebietstypische Spielhalle im Erdgeschoss
- Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen aus der Erdgeschosszone
- negative Gestaltung, verdunkelte Fenster
- funktionaler Bruch im Bereich der Ladenzeile verstärkt durch Gestaltungsdefizite
- negatives, unverträgliches Beispiel

**Foto 49: Filderbahnstraße 19, Spielhalle**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 50: Ein Eingangsbereich**



Quelle: eigenes Foto

### **Filderbahnstraße 51**

- Wettbüro im Erdgeschoss
- Negative Gestaltung, verdunkelte Fenster
- Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen in der Erdgeschosszone
- Nebenlage, Angebotsrückgang (Trading-Down-Tendenzen)



Foto 51: Filderbahnstraße 51, Wettbüro



Quelle: eigenes Foto

Foto 52: Filderbahnstraße 51



Quelle: eigenes Foto

### Vaihinger Straße 63

- Mehrfachspielhalle (kernegebietstypische und nicht kernegebietstypische Spielhalle)
- Gastronomische Nutzung im 1. Obergeschoss
- Negative Gestaltung, verklebte Fenster und Eingangsbereiche
- Nebenlage, Angebotsrückgang (Trading-Down-Tendenzen)
- hoher Wohnanteil (keine Kernegebietstypik im Umfeld)
- negatives, unverträgliches Beispiel

Foto 53: Vaihinger Straße 63, Spielhallen



Quelle: eigenes Foto

Foto 54: Vaihinger Straße 63, Casino 1 und 2



Quelle: eigenes Foto

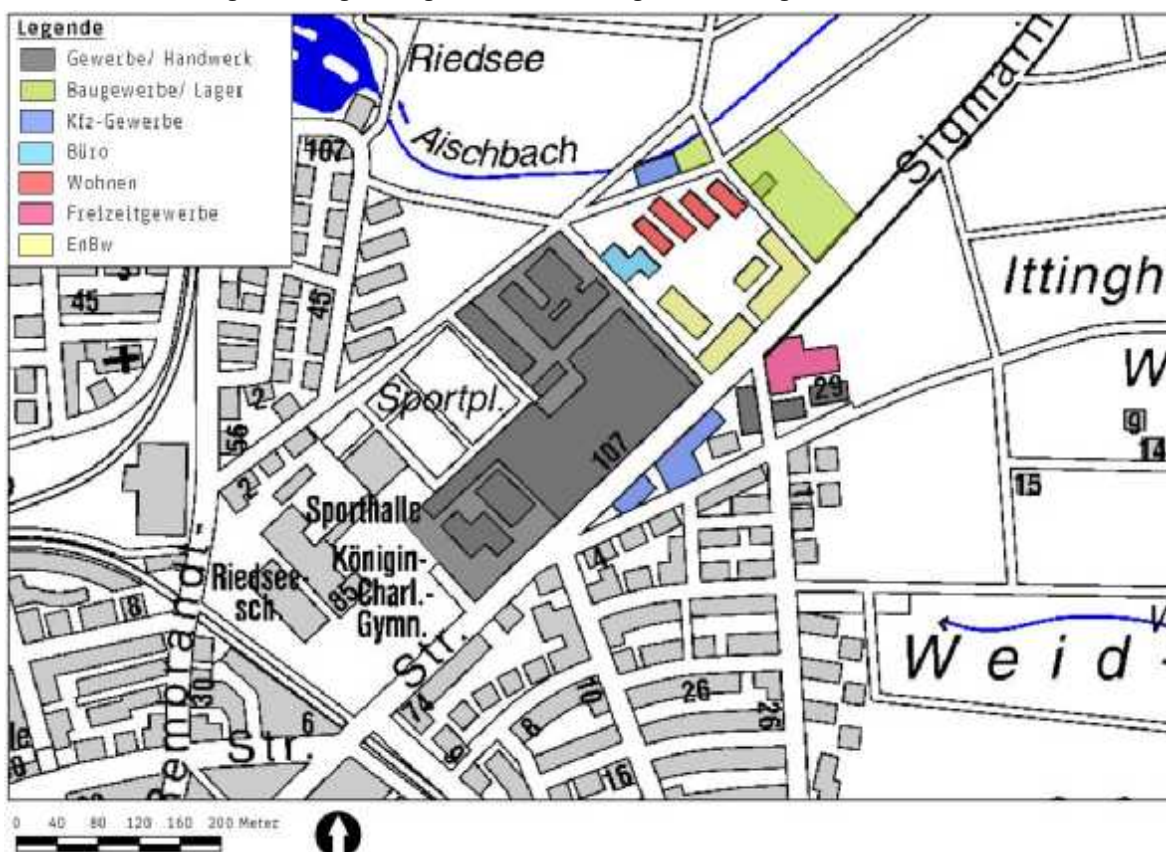
### 3.13.2.2 Gewerbegebiete im Stadtbezirk Möhringen

#### Sigmaringer Straße

Bei dem Gewerbebereich Sigmaringer Straße handelt es sich um einen kleinen Gewerbebestandort am nördlichen Rand des Ortsteils Möhringen rund um einen großen Betrieb (Hansa Metallwerke). Dieser produzierende Gewerbebetrieb dominiert den Standort. Im Umfeld entlang der Sigmaringer Straße finden sich einzelne weitere Gewerbenutzungen sowie ein größerer, von verschiedenen Betrieben genutzter Lager-/Abstellbereich.

Im unmittelbaren Umfeld der gewerblichen Nutzung finden sich verschiedene Wohngebäude, so dass die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Nutzung begrenzt sind. In mittelfristiger Perspektive ist die gewerbliche Nutzung an die Existenz der vorhandenen Betriebe - insbesondere Hansa Metallwerke - gebunden.

Karte 47: Gewerbegebiet Sigmaringer Straße, Stuttgart-Möhringen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt



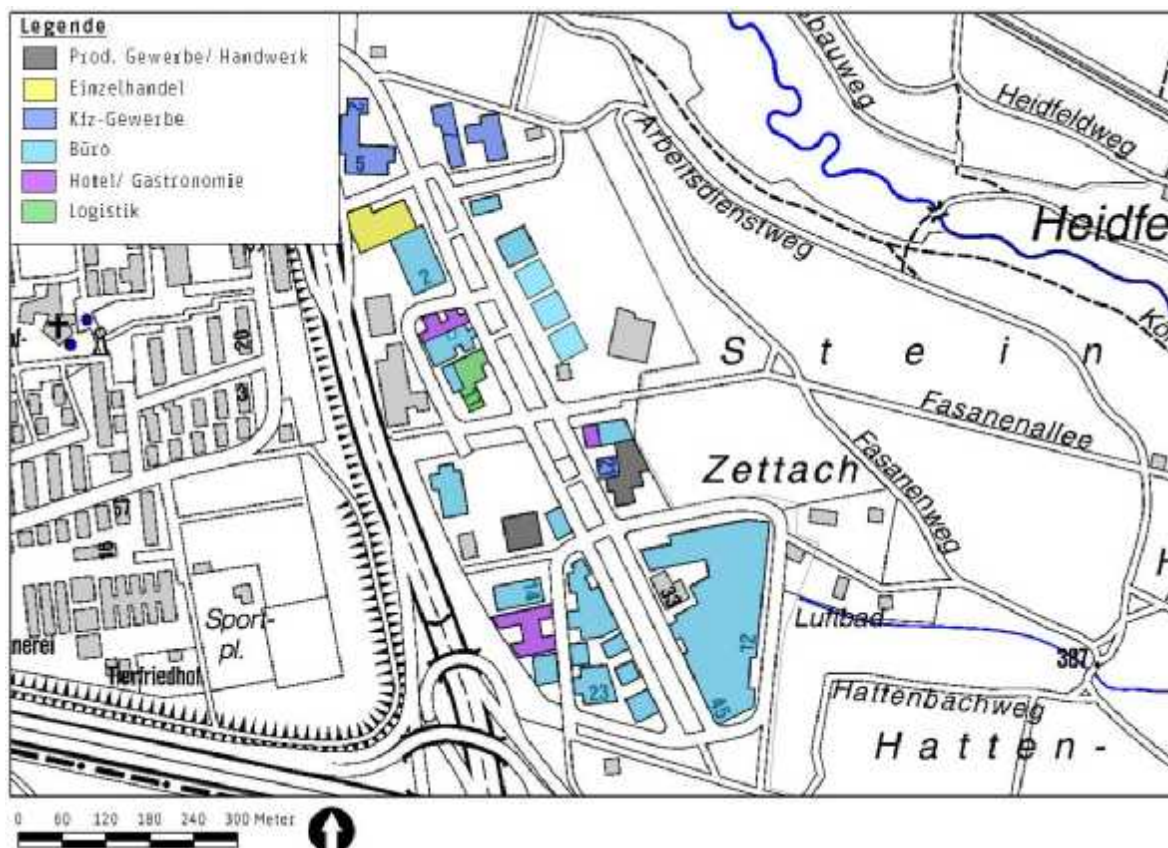
Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung des Gebietes ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher empfohlen.

### Schelmenwasenstraße (Fasanenhof-Ost)

Der Gewerbebereich Schelmenwasenstraße ist ein größeres Gebiet im Stuttgarter Süden, das in geringem Maße gewerbliche Nutzungen im engeren Sinn enthält, zum weitaus größeren Teil aber aus Büronutzungen besteht. Dies gilt vor allem für den östlichen und südlichen Teil des Gebietes. Der Bereich hat noch in größerem Maße ungenutzte Flächenreserven, die gemäß der bisherigen Entwicklung vermutlich vorrangig durch Büronutzungen in Anspruch genommen werden.

Gewerbliche Nutzungen beschränken sich auf einzelne Gebäude entlang der Schelmenwasenstraße sowie des Eichwieserings. Im Gebiet finden sich ferner zwei Hotels sowie ein Discounter.

Karte 48: Gewerbegebiet Schelmenwasenstraße (Fasanenhof-Ost), Stuttgart-Möhringen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt



Trotz dieser Nutzungen kann das Gebiet in der Summe als nicht publikumsorientiert bezeichnet werden. Die weitere Entwicklung der Nutzung wird sich wahrscheinlich auf die Ansiedlung weiterer Dienstleistungsbetriebe und Büronutzungen konzentrieren; auch die Verdrängung der bestehenden gewerblichen Nutzungen ist auf lange Sicht möglich.

Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung des Gebietes ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher empfohlen.

### **Vaihinger Straße (Süd)**

Der Bereich Albstadtweg ist ein Gewerbebereich im Stadtbezirk Möhringen südlich der Vaihinger Straße. Der Standort ist im westlichen Teil eindeutig durch Büronutzungen bestimmt, der östliche Teil an der Straße Engstlanger Weg weist außer Büronutzungen auf einzelne kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe auf.

Im Bereich des Lautlinger Wegs befindet sich ein Bowlingcenter (Freizeitgewerbe) als Teil eines umfangreicheren, vor allem durch Büros genutzten Komplexes.

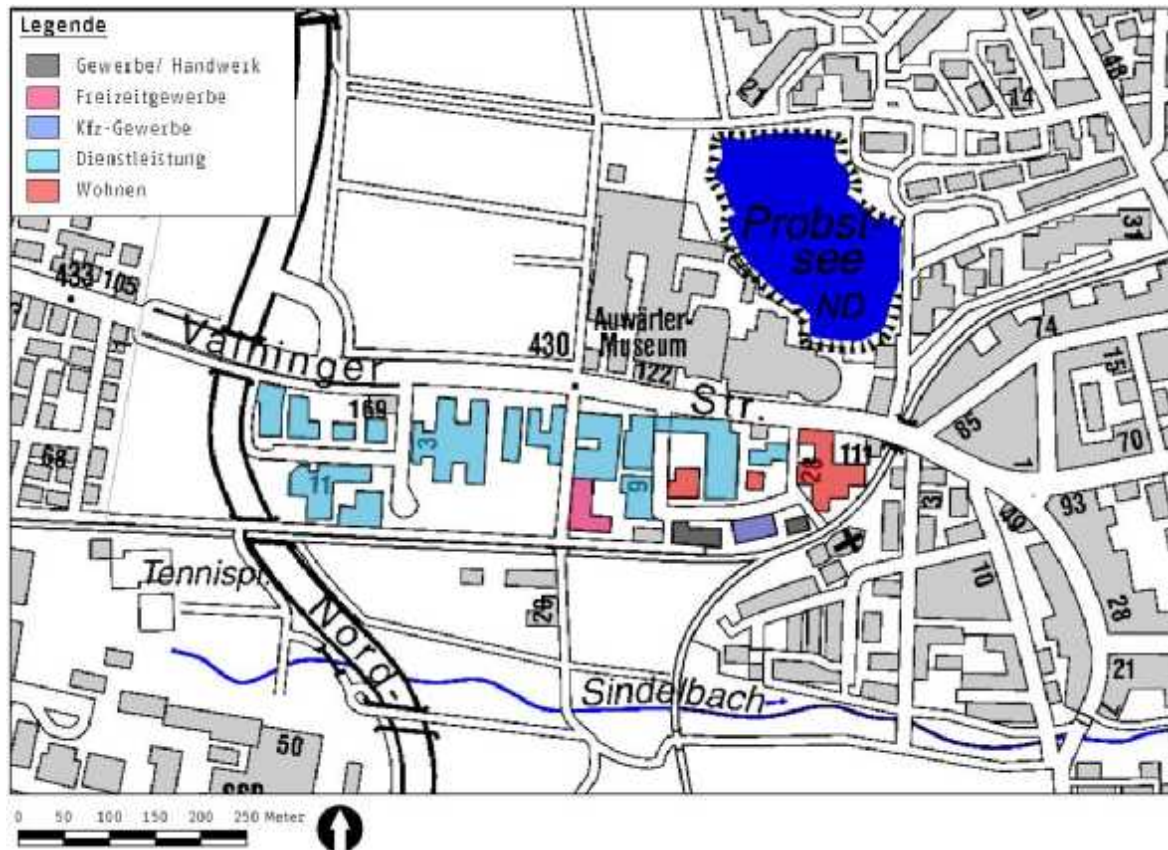
Trotz dieser Nutzung kann das Gebiet in der Summe als nicht publikumsorientiert bezeichnet werden.

Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung des Gebietes ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher empfohlen.

Zudem befindet sich nördlich der Vaihinger Straße ein Wohngebiet (Seepark) im Bau (in der Karte 49 noch als "Auswärter Museum" bezeichnet).



Karte 49: Gewerbegebiet Vaihinger Straße (Süd), Stuttgart-Möhringen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### Plieninger Straße (Nord und Süd)

Am Standort Plieninger Straße finden sich nur drei größere Betriebskomplexe:

- Nördlich der Plieninger Straße findet sich die Hauptverwaltung von Daimler Benz;
- südlich der Plieninger Straße existiert ein weiteres von der Fa. Daimler Benz genutztes Gebäude sowie das Druckzentrum Südwest der Stuttgarter Zeitung.

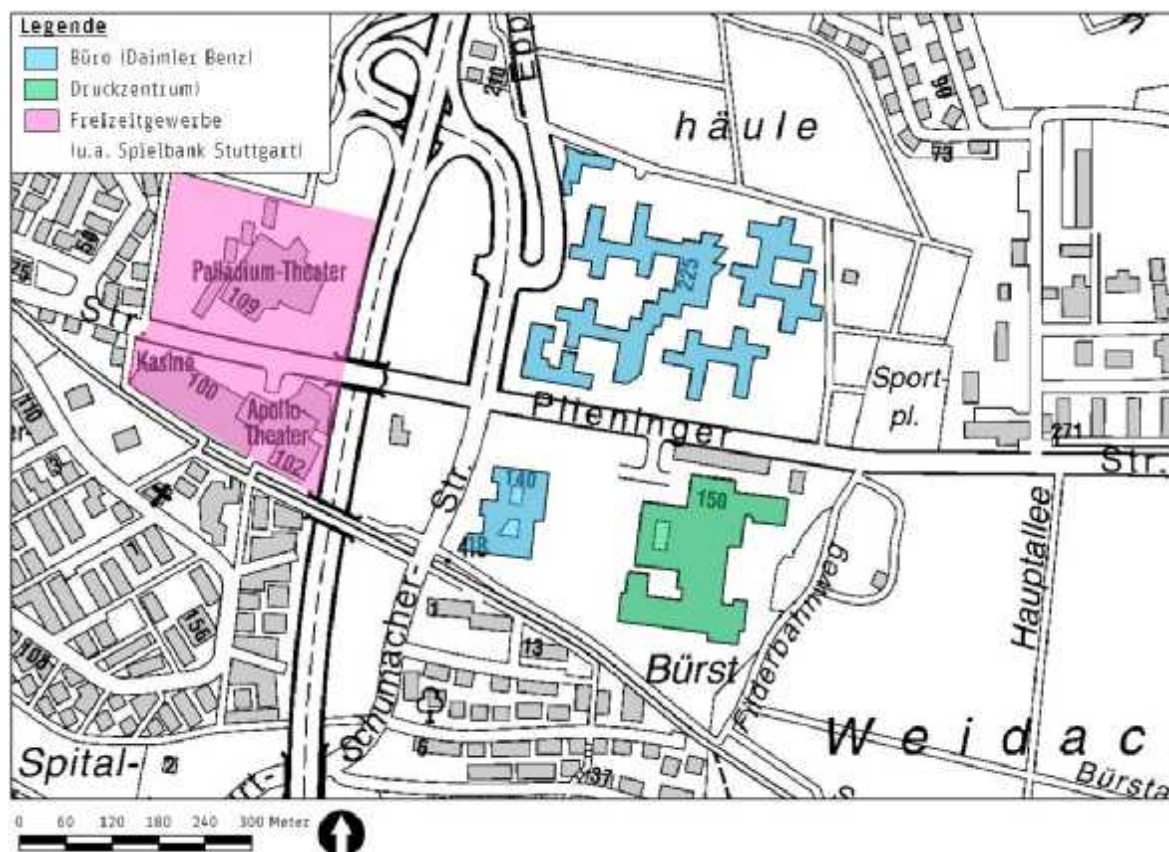
Es ist davon auszugehen, dass der Standort exklusiv für diese Betriebe entwickelt wurde. Weitere direkt zugängliche Grundstücke existieren nicht. Damit dürfte das Areal exklusiv den Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe dienen.

Westlich der Bundesstraße 27 in Richtung Ortsmitte Möhringen befindet sich zudem das "SI-Center" mit dem Standort der staatlichen Spielbank Stuttgart (Casino), sowie weitere Nutzungen wie dem Musicaltheater und einem Hotelbetrieb. Der Bereich des Si-Centers stellt jedoch einen Sonderstandort in Stuttgart dar.

Auf Grund der festgestellten Publikumsorientierung und der guten verkehrlichen Anbindung u.a. an das ÖPNV-Netz sind im untersuchten Gebiet die sonstigen Unter-

arten außer Spielhallen und Wettbüros, wie Diskotheken/ Tanzlokale, Swinger-Clubs ausnahmsweise zulässig. Spielhallen und Wettbüros sind auf Grund der Nutzungsunverträglichkeiten (z.B. Verzerrung des Bodenpreisgefüges) und Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten nicht verträglich und daher mit den Mitteln der Bauleitplanung auszuschließen.

Karte 50: Gewerbegebiet Plieninger Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Das Gewerbegebiet Synergie Park (Wallgraben West und Ost), das zu Teilen im Stadtbezirk 12 Möhringen und 20 Vaihingen liegt, wird im Kap. 3.21.2.3 insgesamt dargestellt.

### 3.14 STADTBEZIRK 13 MÜHLHAUSEN

#### 3.14.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

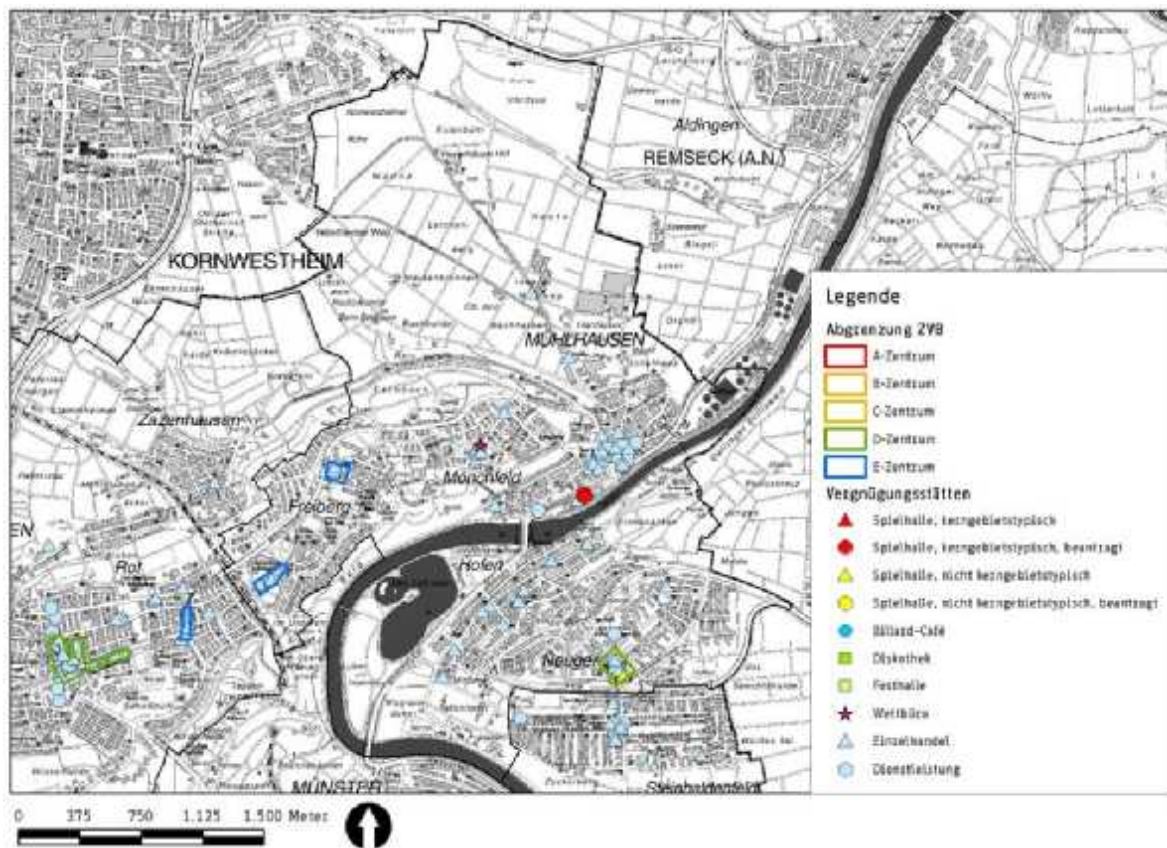
Der Stadtbezirk "13 Mühlhausen" im Nordosten des Verwaltungsgebietes der Landeshauptstadt Stuttgart weist lediglich zwei Vergnügungsstätten auf: eine nicht kern-



gebietstypische Spielhalle (Flamingoweg 1-3) und ein Wettbüro (Hechtstraße 25). Im Bereich der Aldinger Straße 70 wurde zudem ein Antrag auf eine Mehrfachspielhalle gestellt.

Das städtebaulich-funktionale Zentrum bildet das D-Zentrum Mülhausen. Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs befindet sich lediglich die nicht kerngebietstypische Spielhalle innerhalb des Ladenzentrums am Flamingoweg.

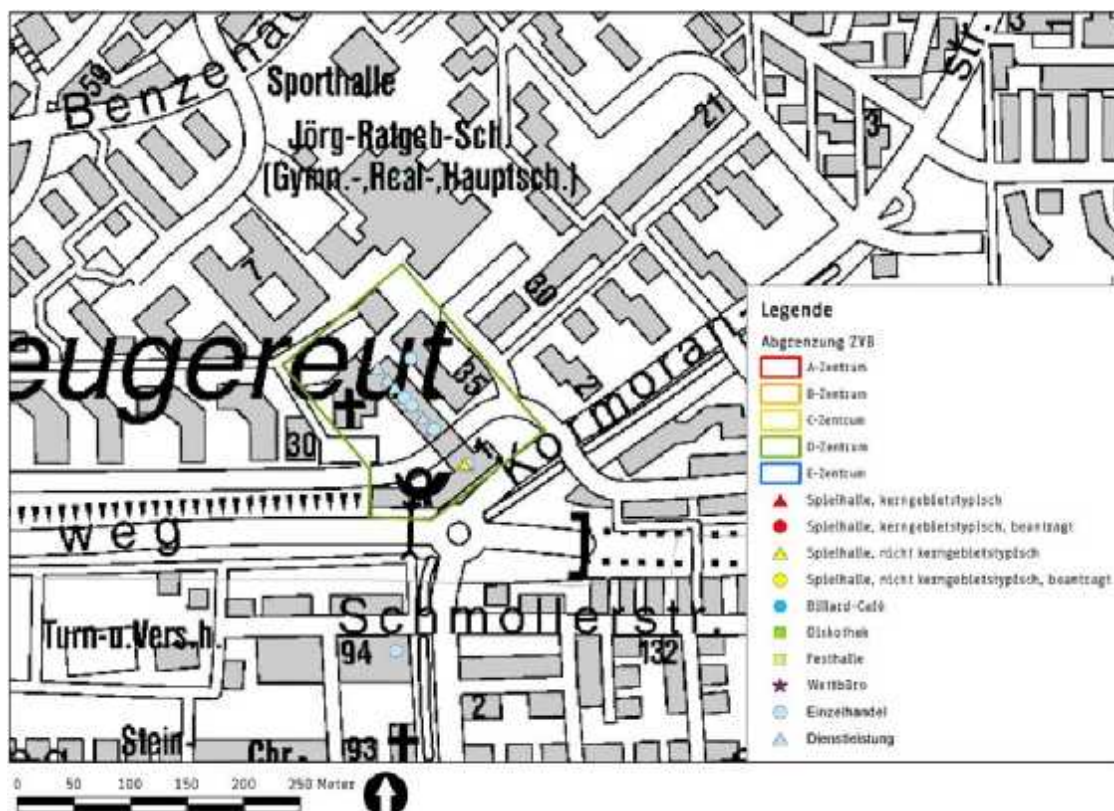
Karte 51: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 13 Mülhausen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt



Karte 52: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Flamingoweg (Ladenzentrum), Stadtteil Neugereut, Stuttgart-Mühlhausen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.14.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Die bestehenden Vergnügungsstätten liegen innerhalb von Gebieten, die stark durch Wohnen oder dem Wohnen dienenden Funktionen geprägt sind und somit keine Nutzungsverträglichkeit aufweisen. Im Bereich des D-Zentrums "Flamingoweg" besteht zudem die Gefahr einer Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben. Vergnügungsstätten im Stadtbezirk 13 Mühlhausen stehen somit dem Ziel einer wohnortnahen Versorgung und dem Schutz von Wohnnutzungen entgegen.

#### 3.14.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des D-Zentrums "Flamingoweg", Stadtteil Neugereut

- der zentrale Versorgungsbereich besteht lediglich aus einem Ladenzentrum
- keinerlei Einzelhandelsbesatz in den Straßenzügen um das abgegrenzte D-Zentrum, einige Leerstände sind vorhanden
- Angebotschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten und sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich, keine speziellen Angebote oder Angebotsvielfalt



### 3.14.2.2 Gewerbegebiete im Stadtbezirk Mühlhausen

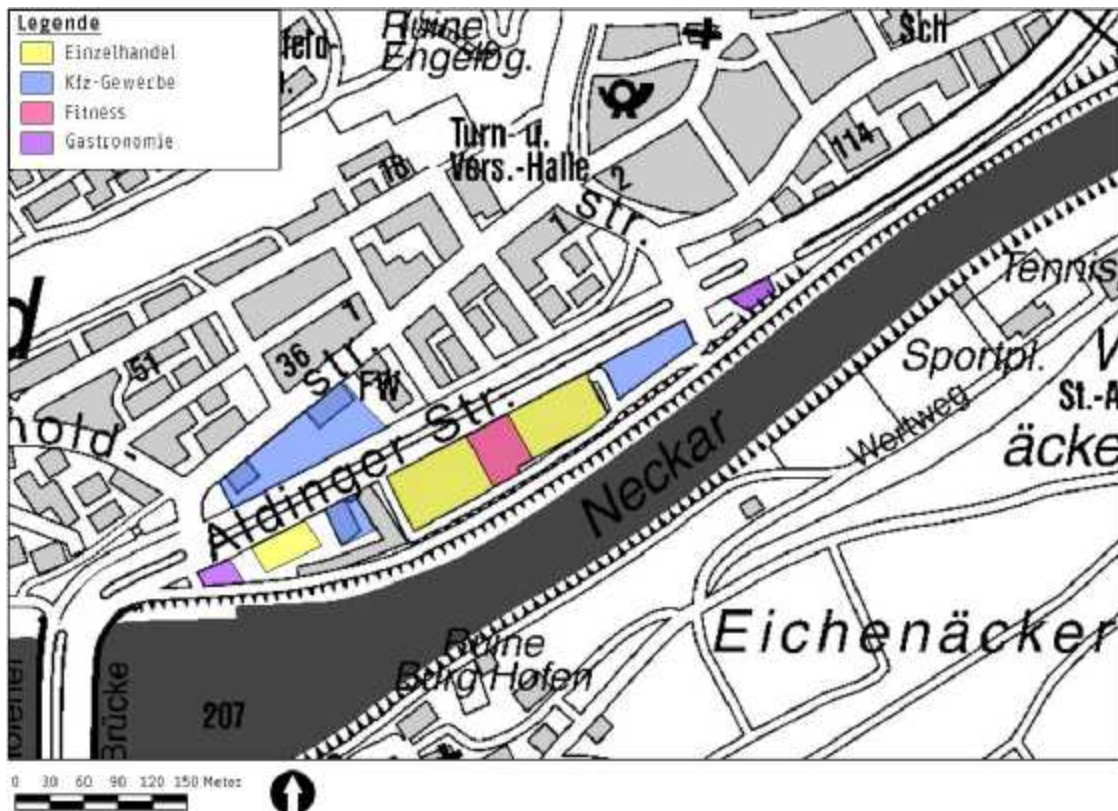
#### Hofener Brücke

Der Bereich Hofener Brücke ist ein kleiner Standort im nördlichen Stadtgebiet im Stadtbezirk Mühlhausen. Das Gelände ist weitgehend genutzt, geringe Entwicklungsreserven sind noch in unmittelbarer Nähe der Hofener Brücke vorhanden.

Die Nutzung des Gebietes besteht aus Einzelhandel, Kfz-Gewerbe, Fitness und Schnellgastronomie. Damit ist das Gebiet eindeutig publikumsorientiert.

Im Bereich der Aldinger Straße 70 wurde zudem ein Antrag auf eine Mehrfachspielhalle gestellt.

Karte 53: Gewerbegebiet Hofener Brücke, Stuttgart Mühlhausen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Trotz der publikumsorientierten Ausprägung des Gebietes ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Spielhallen und Wettbüros nicht gegeben. Ein Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros wird daher empfohlen. Hinsichtlich der Publikumsorientierung und ÖPNV-Gunst erscheinen Diskotheken und Tanzlo-

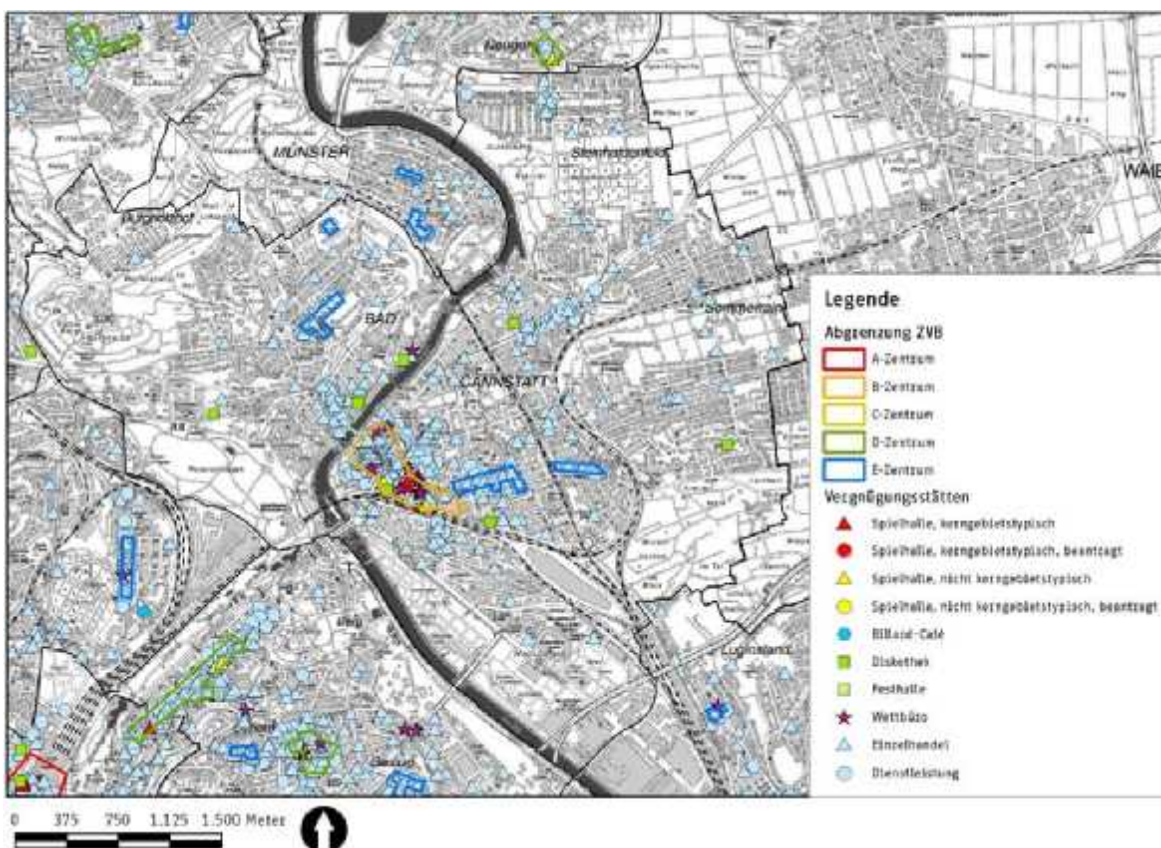
kale grundsätzlich verträglich, jedoch sollten auch hier die Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbegebiet Hofer Brücke gewahrt bleiben.

### 3.15 STADTBEZIRK 14 MÜNSTER

#### 3.15.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

Der Stadtbezirk "14 Münster" ist der kleinste Stadtbezirk der Landeshauptstadt Stuttgart und weist überdies auch nur eine relativ geringe funktionale Dichte und Angebotsstruktur auf. Nahrungs-/ Genussmittel stellen die, bezogen auf Verkaufsfläche und Umsatz, stärkste Sortimentsgruppe im Stadtbezirk "14 Münster" dar. Innerhalb des Stadtbezirks befanden sich zum Untersuchungszeitpunkt keine Vergnügungsstätten.

Karte 54: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 14 Münster



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

#### 3.15.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Die Versorgungsfunktionen werden durch zwei Nahversorgungszentren (E-Zentren) erbracht. Auf Grund des fehlenden funktionalen Besatzes und Zentralität innerhalb



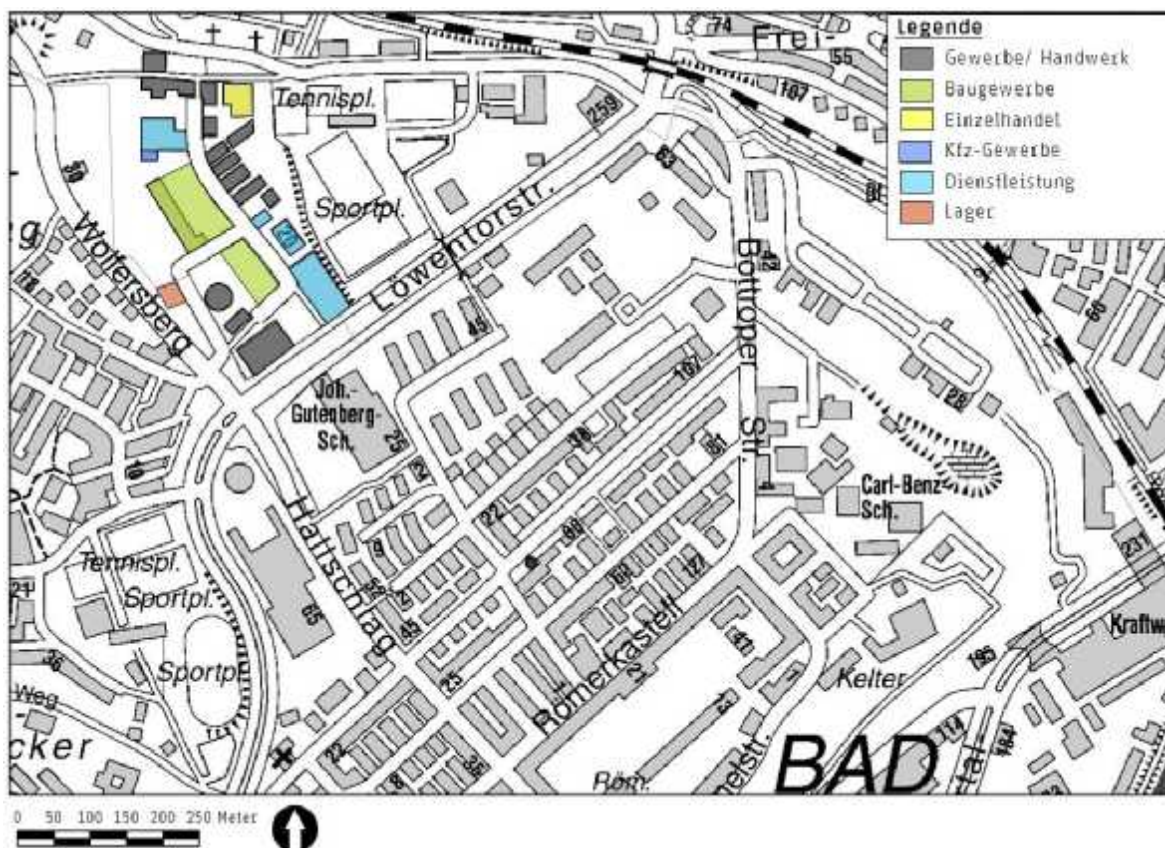
des Stadtgebiets der Landeshauptstadt Stuttgart bestehen für Spielhallen und Wettbüros im gesamten Stadtbezirk 14 Münster keine Nutzungsverträglichkeiten.

### 3.15.2.1 Gewerbegebiete im Stadtbezirk Münster

#### Kölner Straße / Hallschlag

Der Gewerbebereich Kölner Straße / Hallschlag ist ein kleiner und kompakter, intensiv genutzter Gewerbebestandort im Stadtbezirk Münster. Flächenmäßig wird das Gebiet von einem großen Betrieb des Baugewerbes – Baumaschinenverleih – bestimmt. Daneben findet sich eine Mischung aus kleinen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, teilweise als Mehrfachnutzer von Bürogebäuden. Der Standort kann nicht als publikumsorientiert bezeichnet werden.

Karte 55: Gewerbegebiet Kölner Straße/ Hallschlag, Stuttgart-Münster



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung des Gebietes ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen die-

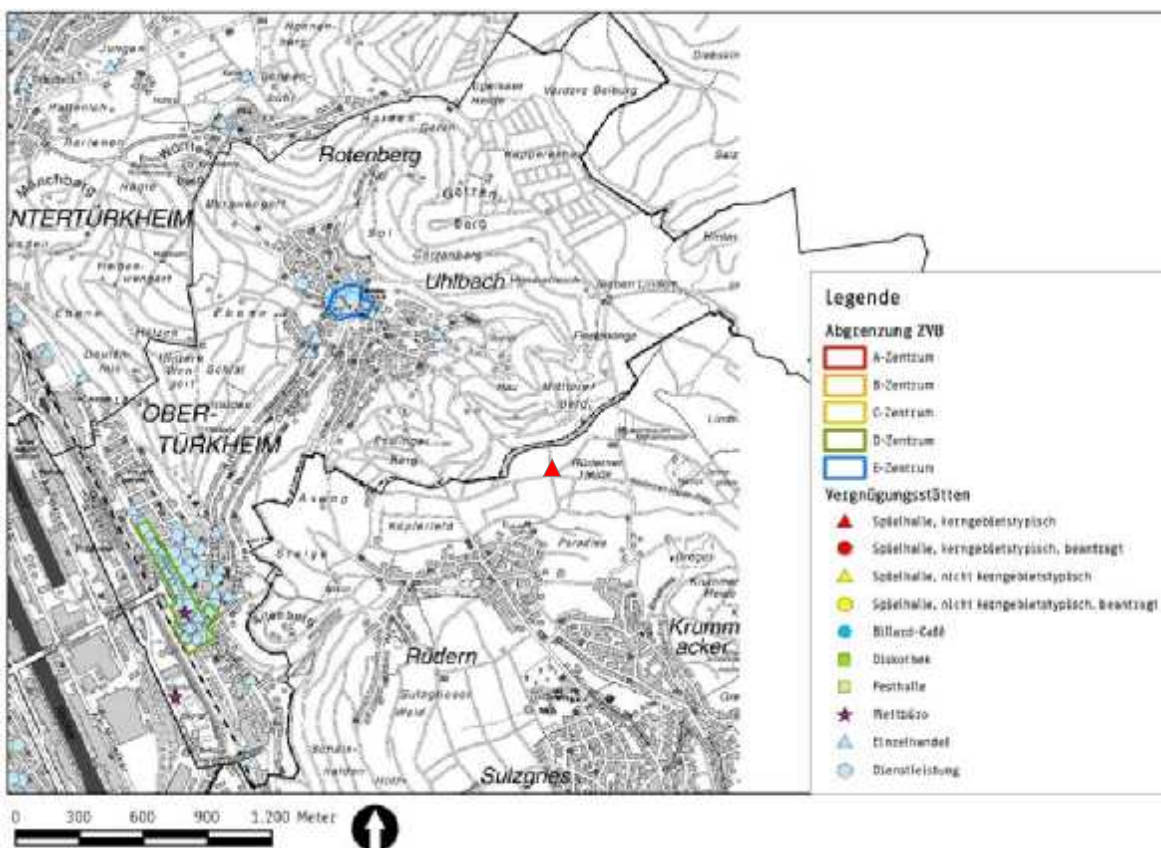
ser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher empfohlen.

### 3.16 STADTBZIRK 15 OBERTÜRKHEIM

#### 3.16.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

Der Stadtbezirk "15 Obertürkheim" gehört ebenfalls zu den kleineren Stadtbezirken in der Landeshauptstadt. Das städtebaulich-funktionale Zentrum bildet das D-Zentrum Obertürkheim-Ortsmitte.

Karte 56: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 15 Obertürkheim



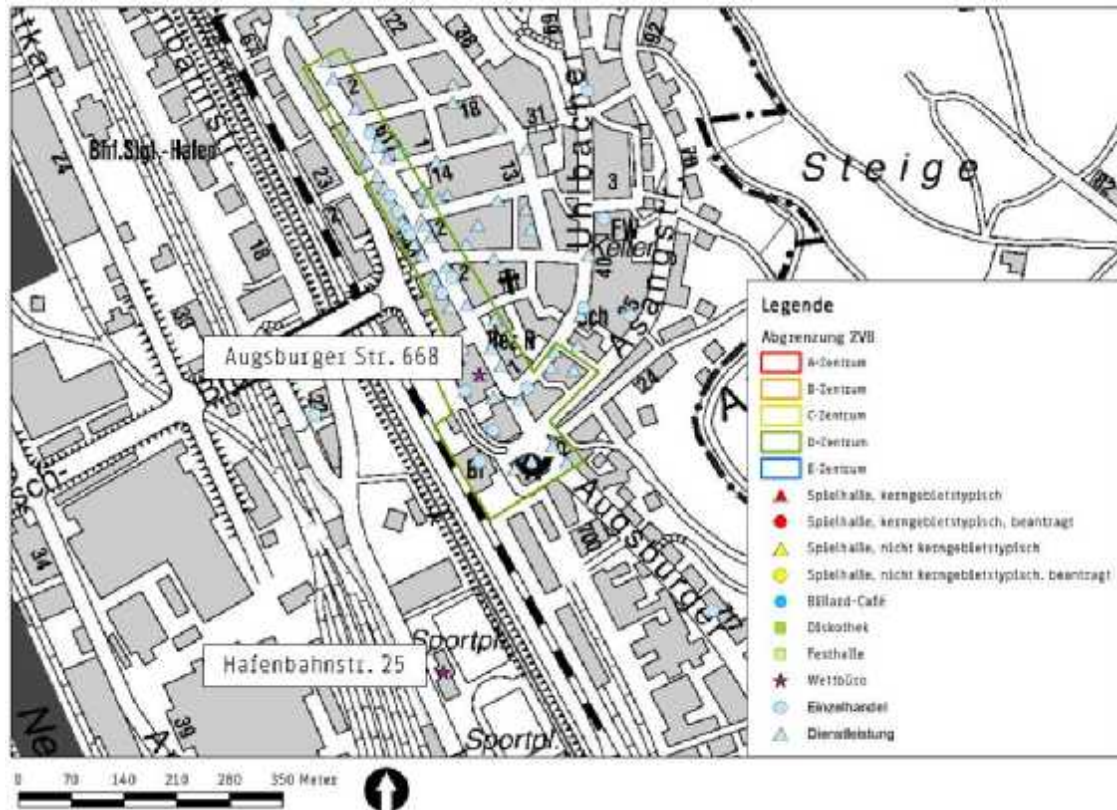
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wurde lediglich ein Wettbüro (Augsburger Straße 668) festgestellt. Im Gewerbegebiet Am Mittelkai (vgl. Kap. 3.12.2.2) im Bereich der Sportanlagen wurde von der Stadtverwaltung zudem ein weiteres Wettbüro (Hafenbahnstraße 25) ermittelt, dass jedoch zum Analyse-



zeitpunkt nicht (mehr) bestand (ggf. besteht hier jedoch noch entsprechendes Bau-recht).

Karte 57: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Obertürkheim-Ortsmitte



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.16.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Das D-Zentrum Obertürkheim-Ortsmitte als städtebaulich-funktionales Zentrum weist strukturelle Defizite auf, da innerhalb des Zentrums deutliche Anzeichen eines Trading-Down-Effektes (Angebotsrückgang, Leerstandsproblematik) vorliegen.

#### 3.16.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des D-Zentrums

- geringe bis stellenweise mittlere Dichte entlang der Augsburger Straße (überwiegend Dienstleistungsbesatz bzw. Wohnen im Erdgeschoss)
- funktionale Brüche entlang der gesamten Augsburger Straße
- abnehmende bis gar keine Einzelhandelsdichte in Randbereichen und Seitenstraßen (z.B. Uhlbacher Straße)
- viele Leerstände verteilt im gesamten D-Zentrum

- Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich
- mittlere Dichte an zentrenprägenden Dienstleistern

### **Augsburger Straße 668**

- Wettbüro im Erdgeschoss
- Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen aus der Erdgeschosszone
- negative Gestaltung, verklebte Schaufenster
- hoher Wohnanteil im Standortbereich
- Leerstände und allgemeine Trading-Down Tendenzen (vgl. Fotos)

**Foto 55: Wettbüro Augsburger Str. 668**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 56: Leerstände (Augsburger Straße)**



Quelle: eigenes Foto

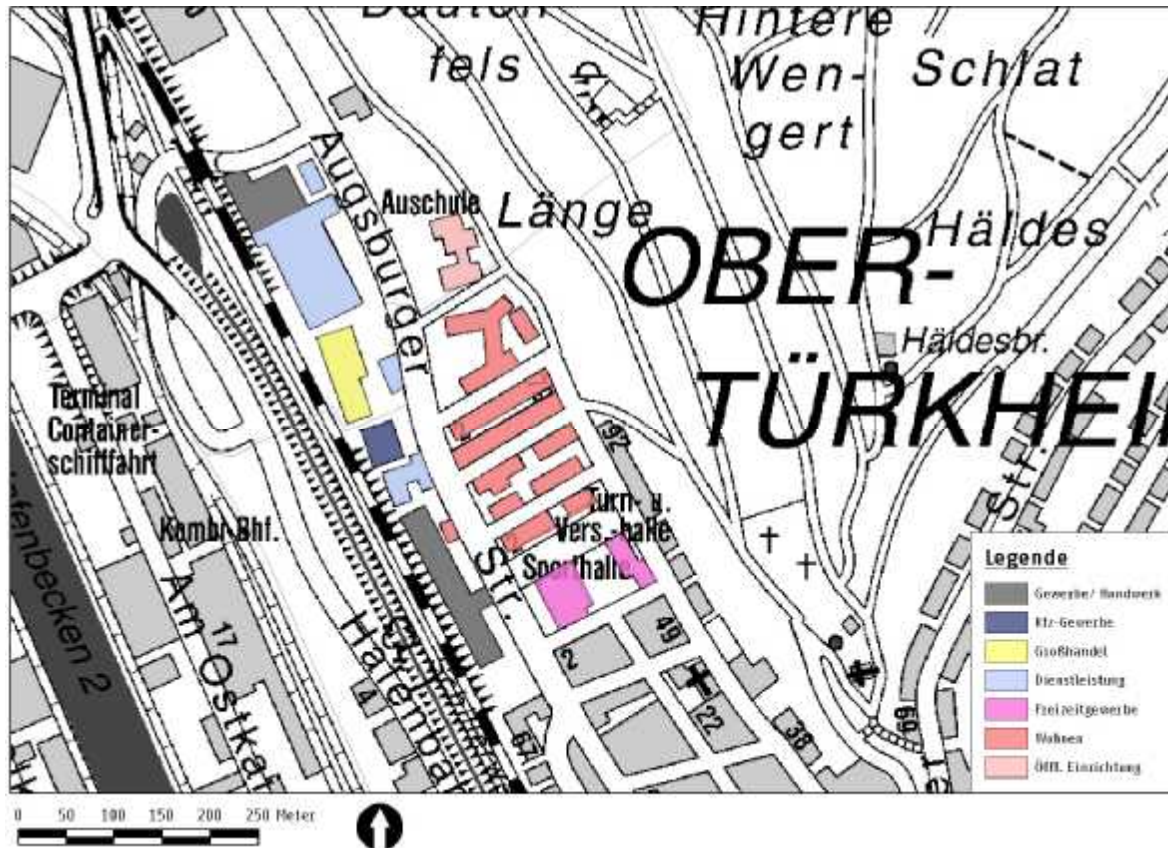
### **3.16.3 Gewerbegebiete im Stadtbezirk Obertürkheim**

#### **Augsburger Straße Nord**

Der Gewerbebestandort erstreckt sich entlang der Augsburger Straße. Östlich befinden sich neben einer Schule und einem Altenheim in erster Linie Wohngebäude sowie eine Sporthalle. Sämtliche Gewerbebetriebe findet man auf der westlichen Straßenseite. Diese sind jedoch allesamt nicht auf Kundenfrequenz angewiesen.



Karte 58: Gewerbegebiet Augsburgersstraße Nord, Stuttgart-Obertürkheim



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

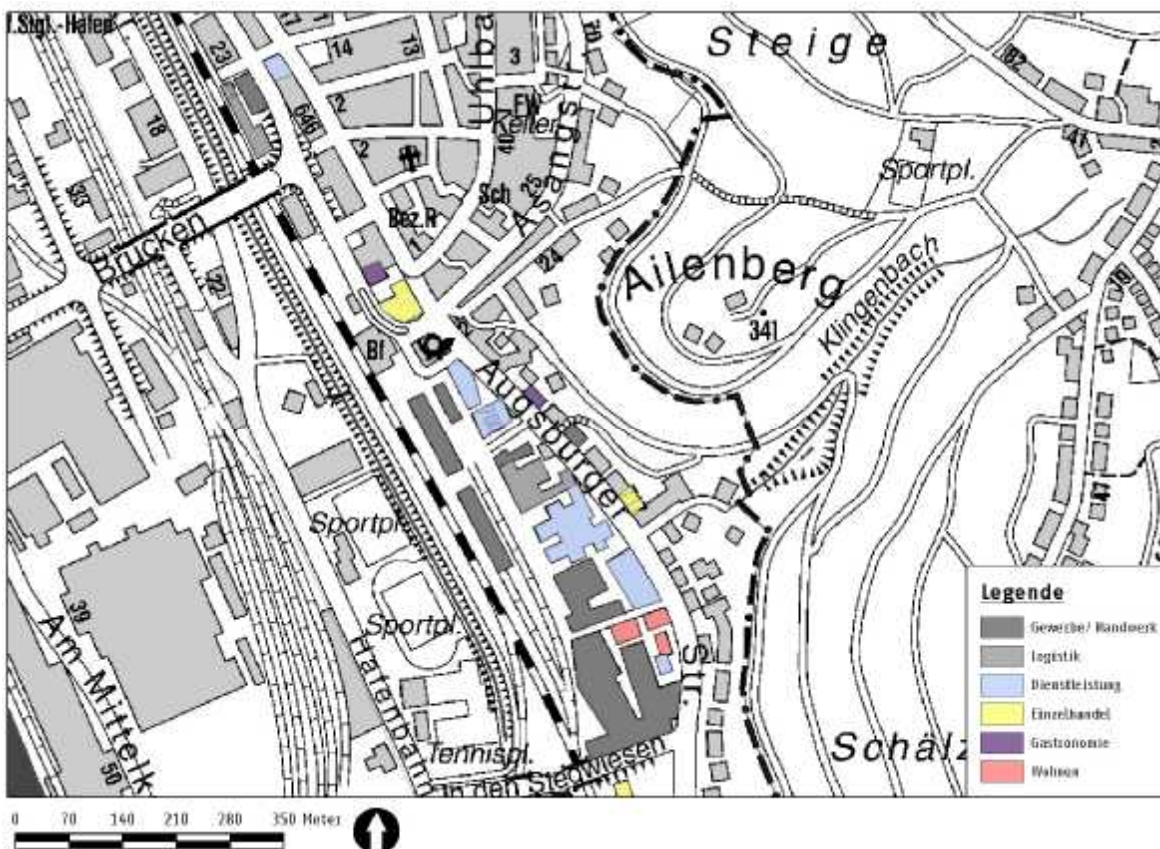
### Augsburger Straße Süd

Der Standort befindet sich südlich des Zentrums (Bahnhof/Post) von Obertürkheim. Die Betriebe befinden sich wieder hauptsächlich westlich der Augsburgersstraße. Neben großen modernen Bürogebäuden befinden sich hier vor allem größere Betriebe des produzierenden Gewerbes. Begrenzt wird das Gebiet durch die Bahnlinie im Westen und endet auf Höhe der Brücke In den Stegwiesen (Stadtgrenze zu Esslingen-Mettingen).

An den nicht publikumsorientierten Standorten **Augsburgersstraße Nord** und **Augsburgersstraße Süd** sind zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und der Gebietstypik Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) nicht nutzungsverträglich.



Karte 59: Gewerbegebiet Augsburgstraße Süd, Stuttgart-Obertürkheim



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.17 STADTBEZIRK 16 PLIENINGEN

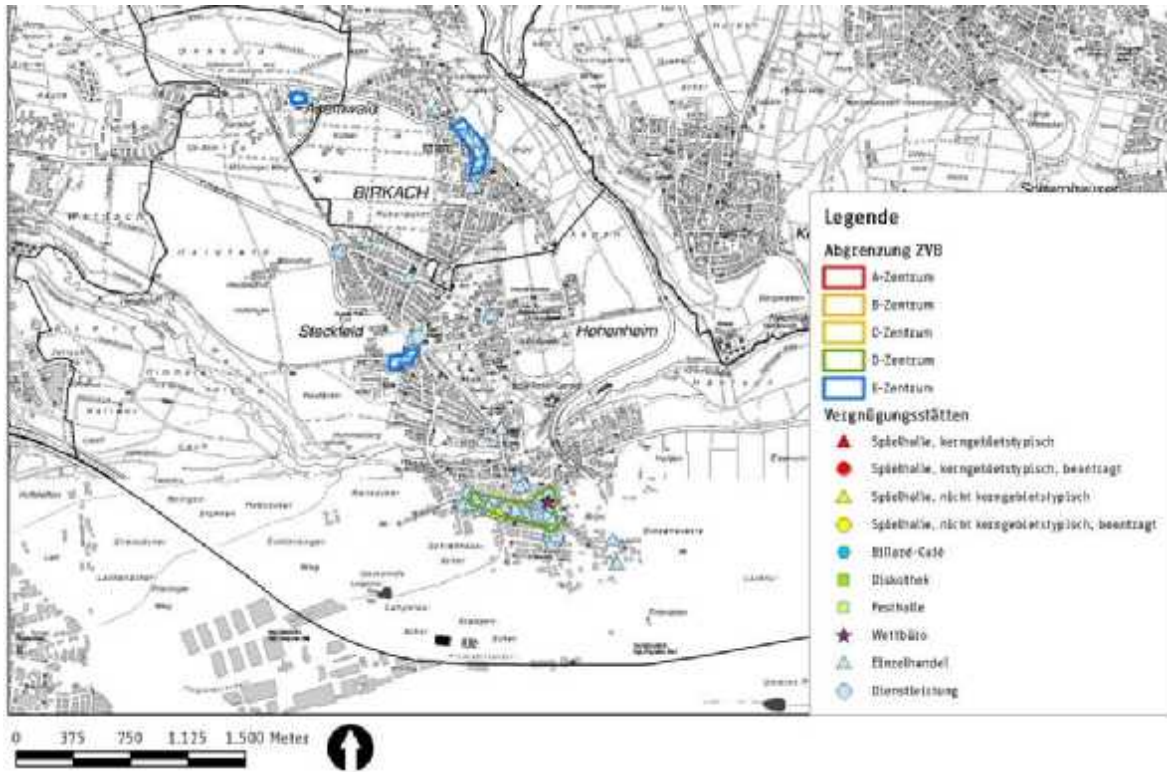
#### 3.17.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

Der Stadtbezirk "16 Plieningen" befindet sich an der südlichen Stadtgrenze der Landeshauptstadt.

Das städtebaulich-funktionale Zentrum bildet das D-Zentrum Plieningen. Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs befinden sich lediglich eine nicht kerngebietstypische Spielhalle (Filderhauptstraße 43) und ein Wettbüro (Ressestraße 1).

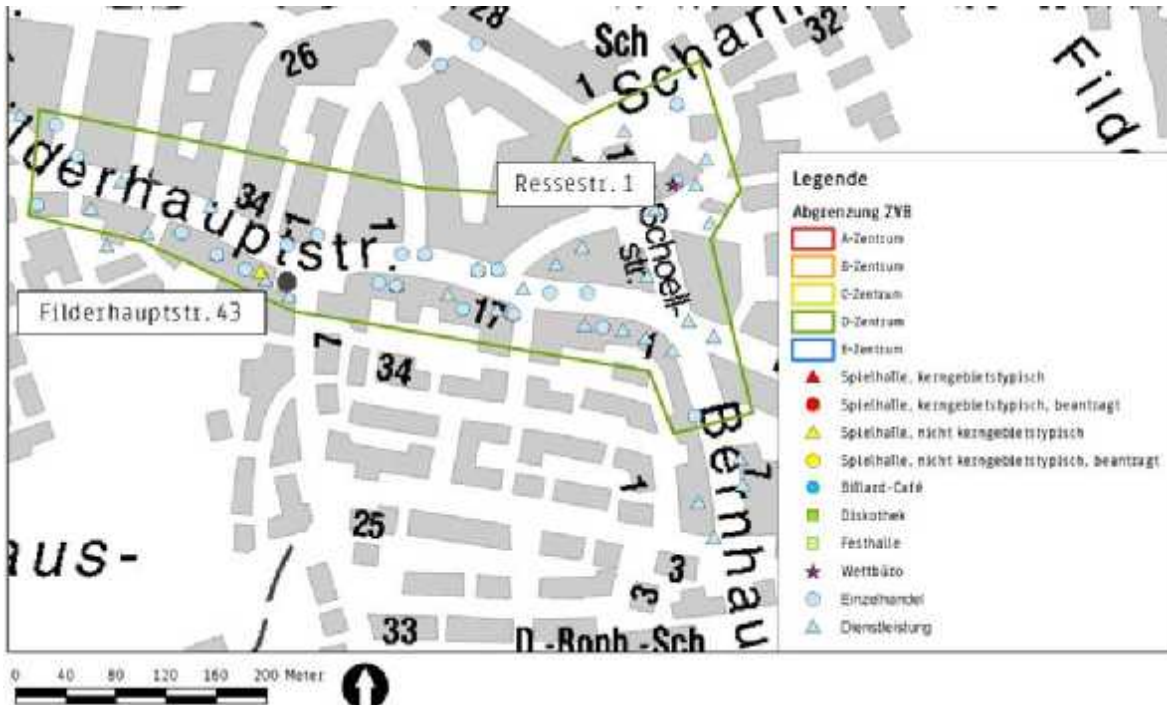


Karte 60: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 16 Plieningen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Karte 61: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Plieningen-Ortsmitte



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.17.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Das D-Zentrum Plieningen-Ortsmitte stellt das städtebaulich-funktionale Zentrum im Stadtbezirk dar, es ist jedoch sehr stark nahversorgungsorientiert und von einem hohen Wohnanteil geprägt.

#### 3.17.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des D-Zentrums Plieningen- Ortsmitte

- mittlere funktionale Dichte entlang Filderhauptstraße (u.a. Wohnen im Erdgeschoss)
- geringe Einzelhandelsdichte in angrenzenden Seitenstraßen sowie im nördlichen Teilbereich (überwiegend Dienstleistung, z.T. auch landwirtschaftliche Betriebe und Wohnen im Erdgeschoss)
- verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgungszentrum)
- kleinteilige Betriebsstruktur (viele Betriebe  $\leq 100$  qm VKF), keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe vorhanden

Foto 57: Nahversorgungsfunktionen



Quelle: eigenes Foto

Foto 58: funktionale Dichte



Quelle: eigenes Foto



Foto 59: Spielhalle, Fiederhauptstraße 43



Quelle: eigenes Foto

Foto 60: Wettbüro, Ressestraße 1



Quelle: eigenes Foto

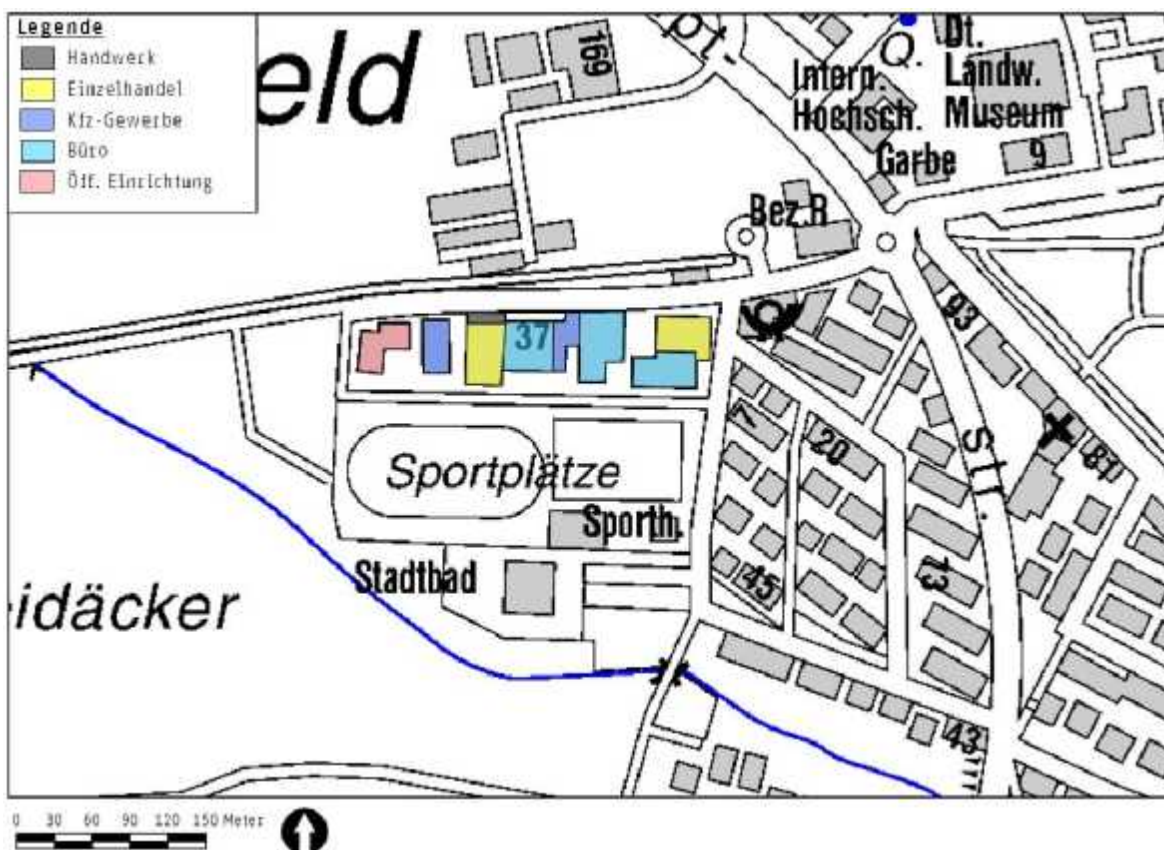
### 3.17.2.2 Gewerbegebiete im Stadtbezirk Plieningen

#### Wollgrasweg

Der Bereich Wollgrasweg ist ein sehr kleiner, nur aus wenigen Betrieben bestehender Standort, der an das Ortszentrum Hohenheim „angehängt“ ist und am östlichen Ende auch Versorgungsfunktionen wahrnimmt. Der Standort soll trotz Umbruchsituation als Gewerbestandort gesichert werden; ggf. ist das bestehende Nutzungsprofil zu erneuern.

Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung des Gebietes ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher empfohlen.

Karte 62: Gewerbegebiet Wollgrasweg, Stuttgart-Plieningen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### Dreifelderstraße

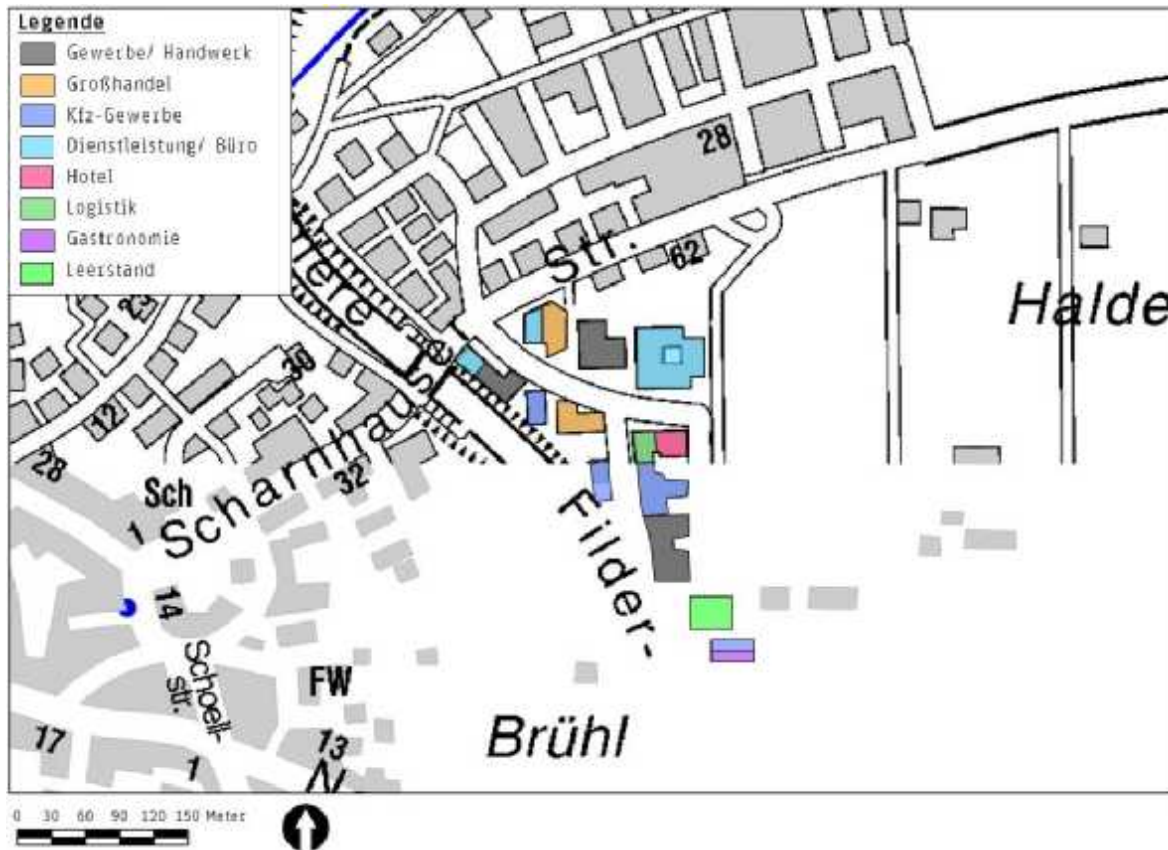
Der Bereich Dreifelderstraße ist ein kleiner Gewerbebestandort im Stadtbezirk Plieningen in der Nähe der Anschlussstelle Plieningen an der A 8. Das Gebiet besteht de facto aus der Erschließungsstraße Dreifelderstraße und der angrenzenden Bebauung.

Das Gebiet ist weitgehend belegt, räumlicher Entwicklungsspielraum besteht nur in Form einzelner freier Flächen bzw. Gebäude. Die Nutzung besteht aus einer Mischung von Gewerbe, Kfz-Betrieben, Handwerk und Dienstleistungen, ein eindeutiger Schwerpunkt ist nicht gegeben. Freizeitnutzungen sind nicht vorhanden.

Das Gebiet kann als nicht publikumsorientiert eingeordnet werden.



Karte 63: Gewerbegebiet Dreifelderstraße, Stuttgart-Plieningen



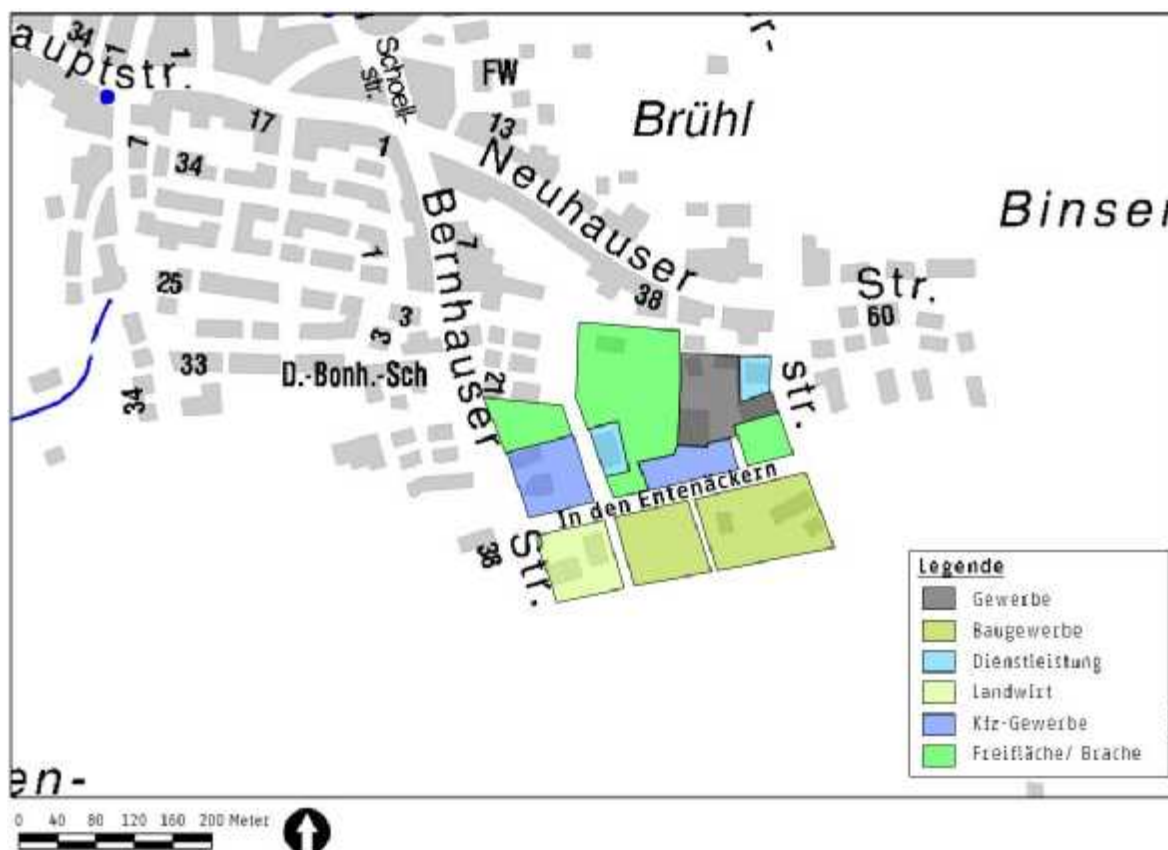
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung des Gebietes ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher empfohlen.

### In den Entenäckern

Der Bereich In den Entenäckern grenzt zum einen direkt an den Siedlungsbereich von Plieningen und befindet sich direkt an der Anschlussstelle Plieningen an der A 8. Das kleine Gewerbegebiet wird durch die Straße In den Entenäckern erschlossen. Die Nutzung besteht aus einer Mischung von (Bau-)Gewerbe, Kfz-Betrieben, Handwerk und Dienstleistungen, ein eindeutiger Schwerpunkt ist nicht erkennbar. Das Gebiet ist entlang der Erschließungsstraße weitgehend belegt, räumlicher Entwicklungsspielraum besteht jedoch im Norden, in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung.

Karte 64: Gewerbegebiet In den Entenäckern, Stuttgart-Plieningen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung des Gebietes ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher empfohlen.

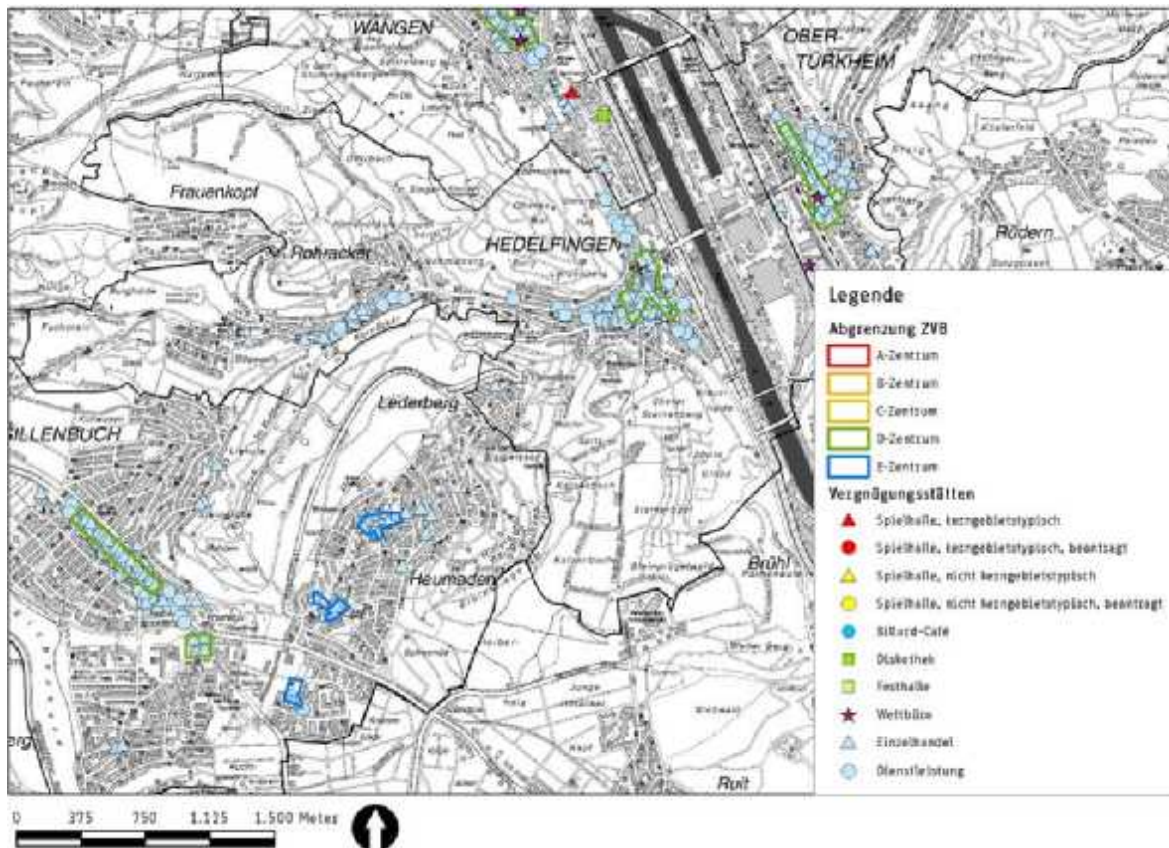
### 3.18 STADTBEZIRK 17 SILLENBUCH

#### 3.18.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

Der Stadtbezirk "17 Sillenbuch" im Südosten des Stadtgebietes weist eine relativ geringe funktionale Dichte und Angebotsstruktur auf. Nahrungs-/ Genussmittel stellen die bezogen auf Verkaufsfläche und Umsatz stärkste Sortimentsgruppe im Stadtbezirk dar. Innerhalb des Stadtbezirks "17 Sillenbuch" befanden sich zum Untersuchungszeitpunkt keine Vergnügungsstätten.



Karte 65: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 17 Sillenbuch



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.18.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Die Versorgungsfunktionen werden durch fünf dezentrale Nahversorgungszentren (zwei D-Zentren und drei E-Zentren) erbracht. Auf Grund des fehlenden funktionalen Besatzes und Zentralität innerhalb des Stadtgebiets der Landeshauptstadt Stuttgart bestehen für Spielhallen und Wettbüros im gesamten Stadtbezirk "17 Sillenbuch" keine Nutzungsverträglichkeiten.

## 3.19 STADTBEZIRK 18 STAMMHEIM

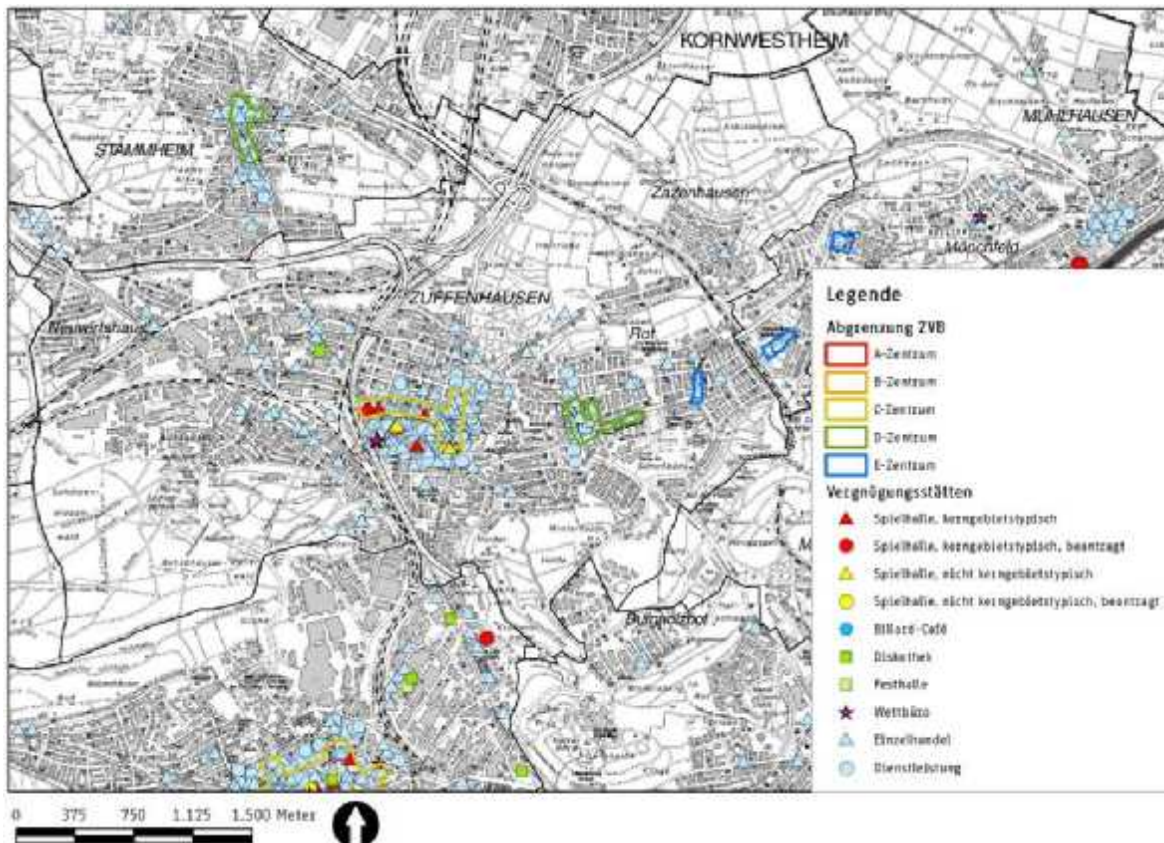
### 3.19.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

Der Stadtbezirk "18 Stammheim" an der nördlichen Grenze des Verwaltungsgebietes weist eine relativ geringe funktionale Dichte und Angebotsstruktur auf. Nahrungs-/Genussmittel stellen die bezogen auf Verkaufsfläche und Umsatz stärkste Sortimentsgruppe im Stadtbezirk dar. Das städtebaulich-funktionale Zentrum stellt das



D-Zentrum Stammheim-Ortsmitte dar. Innerhalb des Stadtbezirks “18 Stammheim“ befanden sich zum Untersuchungszeitpunkt keine Vergnügungsstätten.

Karte 66: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 18 Stammheim



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.19.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Die Versorgungsfunktionen werden durch ein Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) erbracht. Auf Grund des fehlenden funktionalen Besatzes und Zentralität des Stadtbezirks innerhalb des Stadtgebiets der Landeshauptstadt Stuttgart bestehen für Spielhallen und Wettbüros im gesamten Stadtbezirk “18 Stammheim“ keine Nutzungsverträglichkeiten.

### 3.19.3 Gewerbegebiete im Stadtbezirk Stammheim

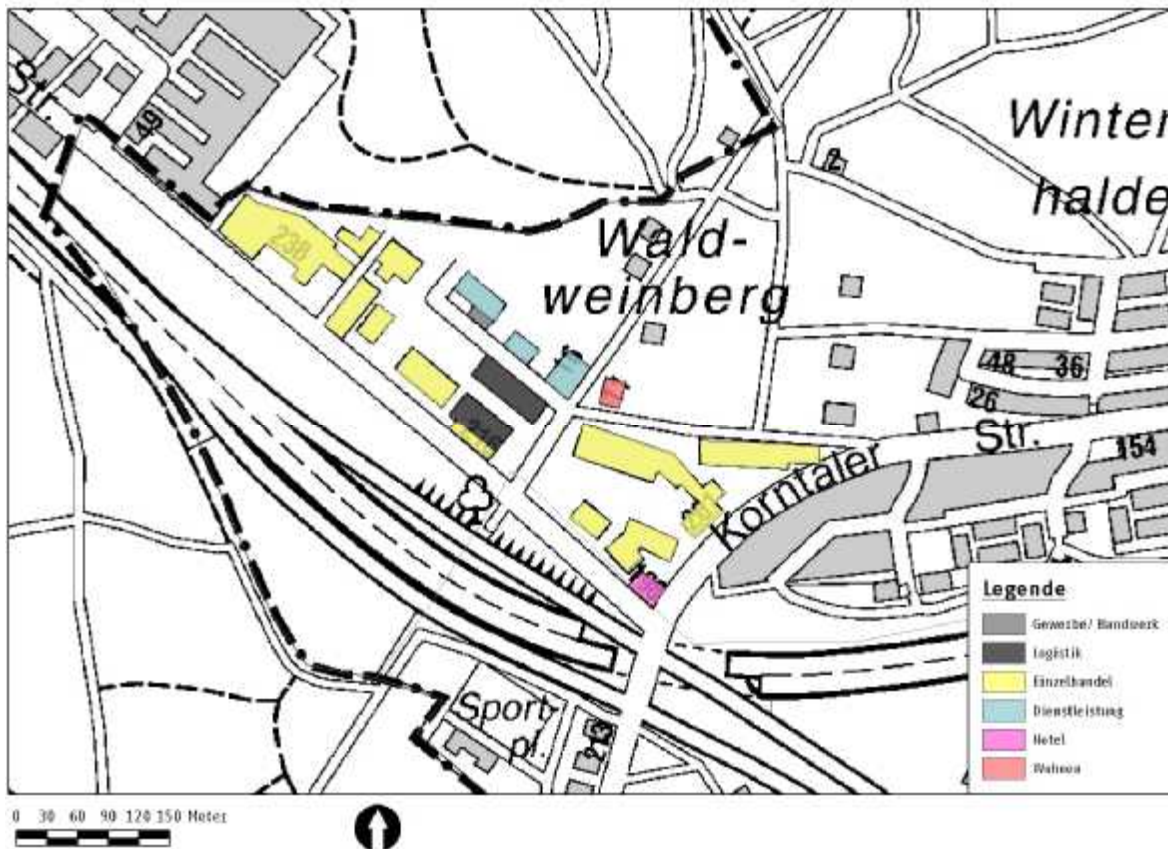
#### Schwieberdinger Straße

Das Gewerbegebiet an der Schwieberdinger Straße erstreckt sich entlang der B10 zwischen Stuttgart-Stammheim und Korntal-Münchingen. Lediglich der süd-östliche



Teilbereich liegt auf Stuttgarter Gemarkung. Es handelt sich hierbei um einen sehr stark frequentierten und publikumsorientierten Gewerbebestandort. Neben verschiedenen größeren Betrieben des Groß- und Einzelhandels findet man dort auch u.a. ein Hotel. Im rückwärtigen Bereich befinden sich noch verschiedene Dienstleistungsfirmen sowie ein Logistikunternehmen. Zum Teil werden modernisierungsmaßnahmen an den Betrieben vorgenommen. Es handelt sich hier um einen hochwertigen Standort. Zur Wahrung der Gebietstypik und der Entwicklungsmöglichkeiten sind insbesondere Spielhallen und Wettbüros als Unterarten von Vergnügungsstätten auszuschließen.

Karte 67: Gewerbegebiet Schwieberdinger Straße, Stuttgart-Stammheim



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

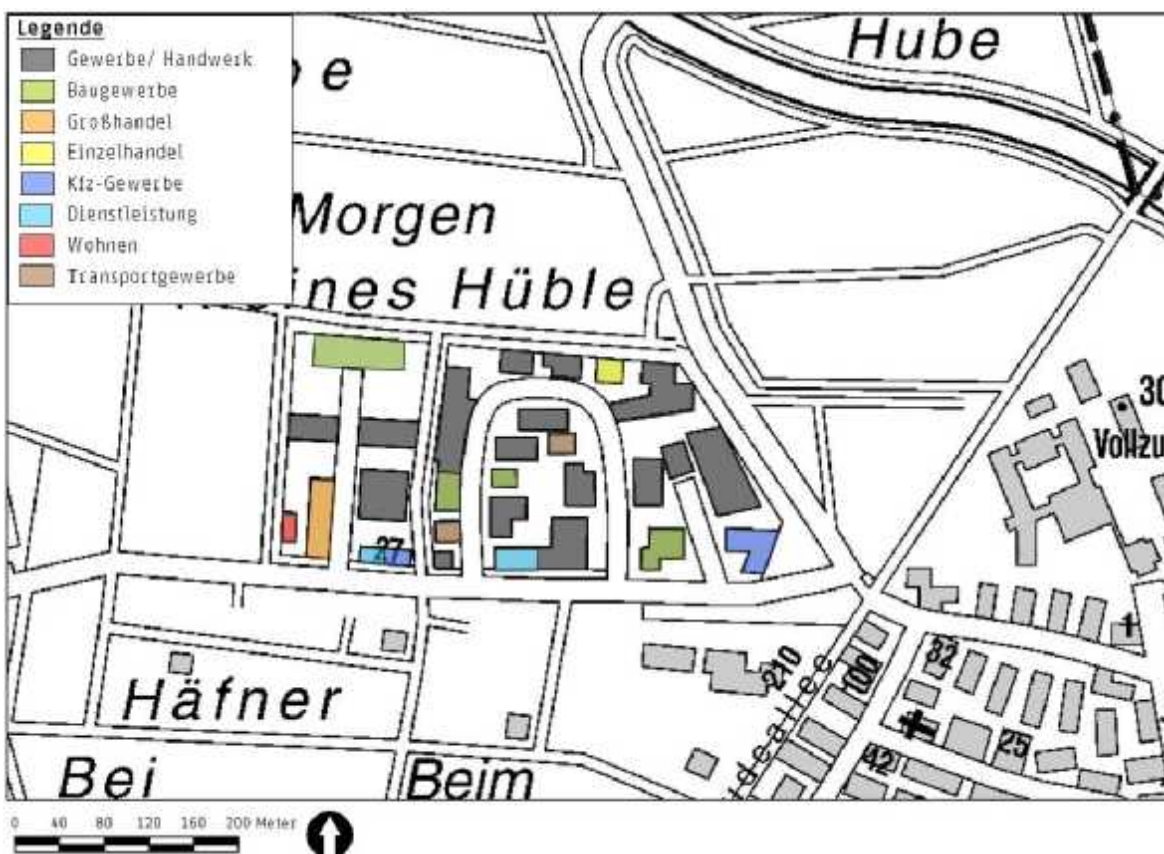
### Am Wammesknopf

Der Bereich Wammesknopf ist ein kleiner Standort im nördlichen Stuttgarter Stadtgebiet. Trotz seiner geringen Größe ist das Gebiet intensiv genutzt, teilweise teilen sich mehrere Betriebe ein Gebäude. Es handelt sich dabei praktisch ausschließlich um Kleinbetriebe, strukturell findet sich eine heterogene Mischung aus Ge-

werbe, Handwerk, Baugewerbe, Kfz-Gewerbe und Dienstleistungen, jedoch mit einem deutlichen Schwerpunkt auf Gewerbe und Handwerk.

Die städtebauliche Qualität ist begrenzt, einzelne Grundstücke sind als sehr ungeordnete Lagerflächen genutzt. Das Gebiet ist grundsätzlich nicht publikumsorientiert, woraus sich eine Nutzungsunverträglichkeit für Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) ergibt.

Karte 68: Gewerbegebiet Am Wammesknopf, Stuttgart-Stammheim



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

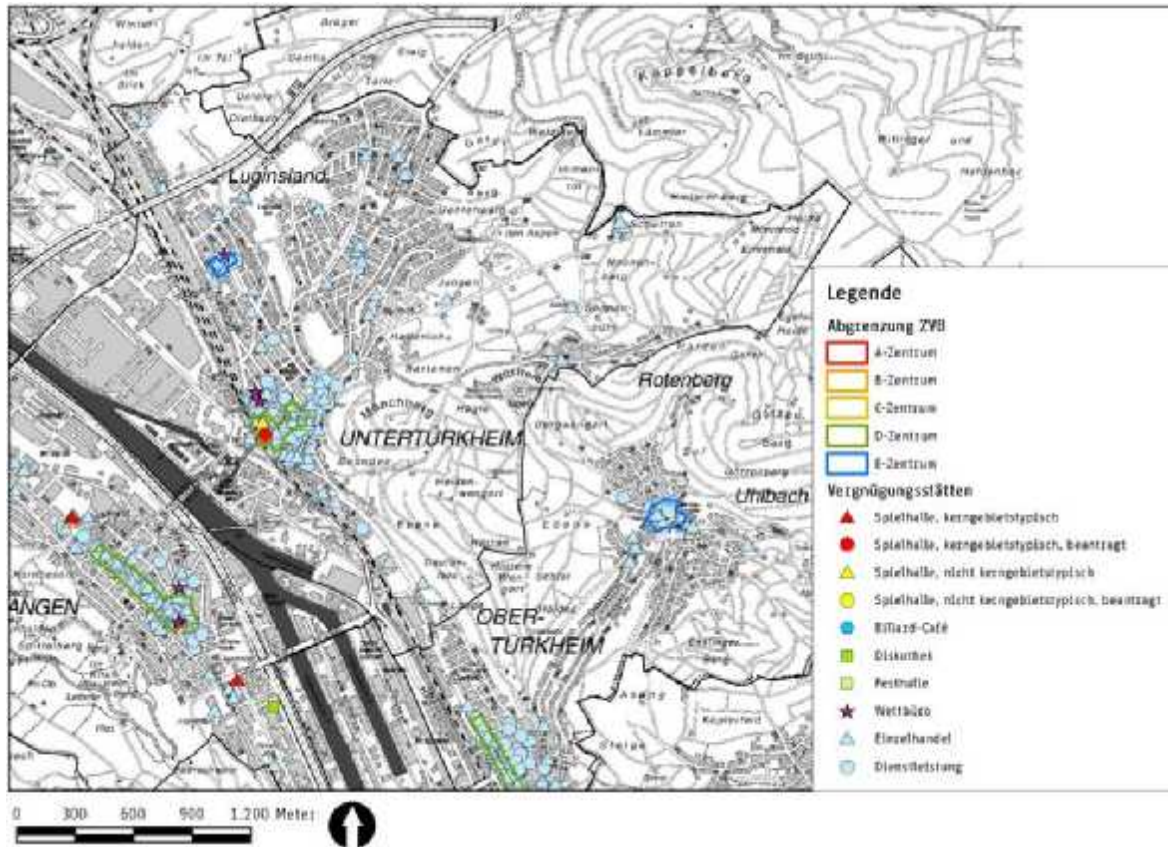
## 3.20 STADTBEZIRK 19 UNTERTÜRKHEIM

### 3.20.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

Der Stadtbezirk "19 Untertürkheim" grenzt an die östliche Stadtgrenze der Landeshauptstadt an und wird durch den Neckar von den westlichen Stadtbezirken getrennt. Das städtebaulich-funktionale Zentrum bildet das D-Zentrum Untertürkheim.



Karte 69: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 19 Untertürkheim

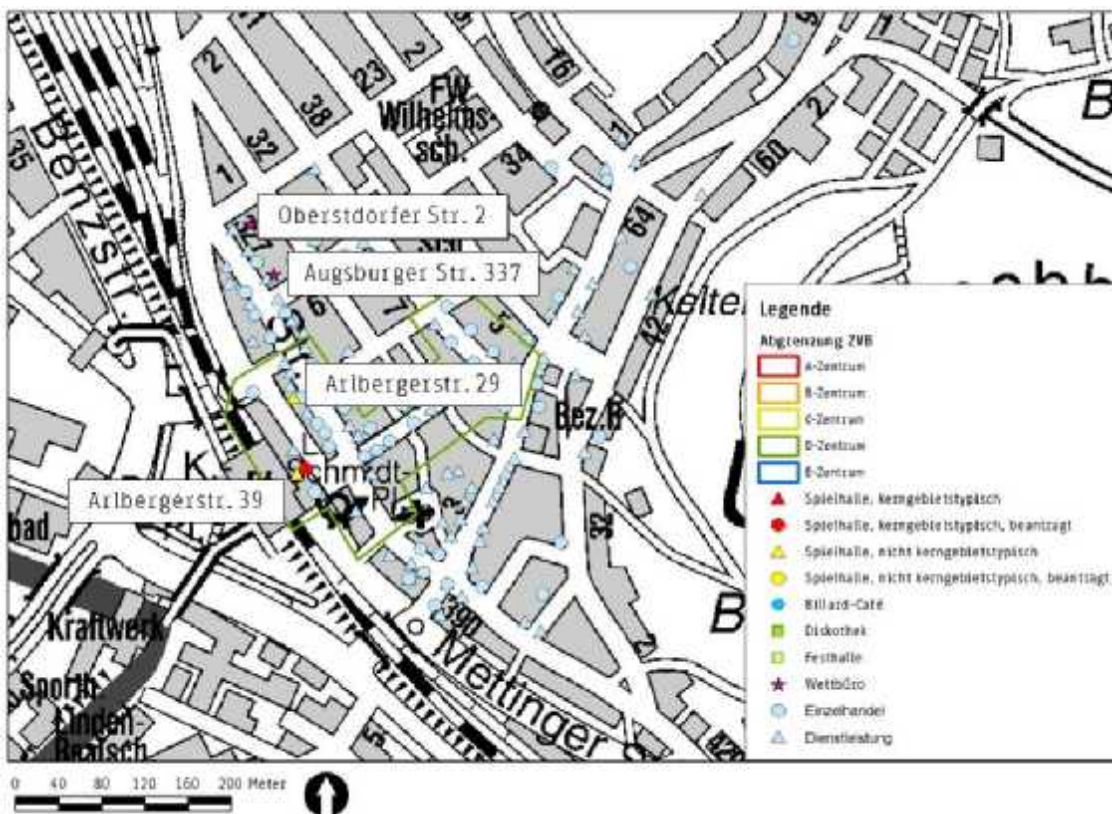


Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Innerhalb der Abgrenzung des D-Zentrums Untertürkheim wurden zwei nicht kerngebietstypische Spielhallen (Arlbergstraße 29 und 39) sowie zwei Wettbüros (Augsburger Straße 337 und Oberstdorfer Straße 2) ermittelt. Am Standort Arlbergstraße 39 wurde zudem eine Anfrage für eine kerngebietstypische Spielhalle gestellt (als Erweiterung zu einer Mehrfachspielhalle).

Außerhalb der Abgrenzung des nördlichen E-Zentrums Mäulen-/ Bicklenstraße befindet sich zudem ein weiteres Wettbüro in der Wallmerstraße 115.

Karte 70: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Untertürkheim, Stuttgart-Untertürkheim



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.20.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Das D-Zentrum Untertürkheim stellt das städtebaulich-funktionale Zentrum im Stadtbezirk 19 dar, weist jedoch trotzdem auch strukturelle Defizite auf (Anzeichen eines Trading-Down-Prozesses).

#### 3.20.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des D-Zentrums Untertürkheim

- relativ hohe funktionale Dichte insbesondere im Bereich der Fußgängerzone
- abnehmende Einzelhandelsdichte in Seitenstraßen
- funktionaler Bruch entlang Augsburg Str. 337
- Leerstände, Konzentration an Leerständen im Norden
- Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich
- spezielle Fachgeschäfte und Angebotsvielfalt
- eher kleinteilige Betriebsstruktur im Einzelhandelsbereich



### 3.20.2.2 Vergnügungstättenkonzentrationen

#### Arlbergstraße 39

- nicht kerngebietstypische Spielhalle im Erdgeschoss des Bahnhofgebäudes
- Verdrängung von Einzelhandels- oder einzelhandelsnahen Dienstleistungsnutzungen aus der Erdgeschosszone
- negative Gestaltung, verdunkelte Fenster

Foto 61: Spielhalle im Bahnhofsgebäude



Quelle: eigenes Foto

Foto 62: Eingangsbereich



Quelle: eigenes Foto

#### Arlbergstraße 29

- nicht kerngebietstypische Spielhalle im Erdgeschoss mit zwei Zugängen
- Zugang auch über Augsburgsburger Straße 352
- Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen aus der Erdgeschosszone in beiden Straßenzügen Arlbergstraße und Augsburgsburger Straße
- negative Gestaltung, verdunkelte Fenster
- funktionaler Bruch im Bereich der Ladenzeile verstärkt durch Gestaltungsdefizite
- negatives, unverträgliches Beispiel

Foto 63: Arlbergstraße 29 (Spielhalle)



Quelle: eigenes Foto

Foto 64: zweiter Eingang Augsburg Str. 352



Quelle: eigenes Foto

### Augsburger Str. 337 und Oberstdorfer Str. 2 (außerhalb des Zentrums)

- Wettbüros im Erdgeschoss
- Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen aus der Erdgeschosszone
- negative Gestaltung, verklebte Schaufenster
- hoher Wohnanteil im Standortbereich
- Leerstände und allgemeine Trading-Down-Tendenzen

Foto 65: Augsburg Str. 337, Wettbüro



Quelle: eigenes Foto

Foto 66: Oberstdorfer Str. 2, Wettbüro



Quelle: eigenes Foto



Foto 67: Leerstand Augsburgur Straße



Quelle: eigenes Foto

Foto 68: Leerstand Augsburgur Straße



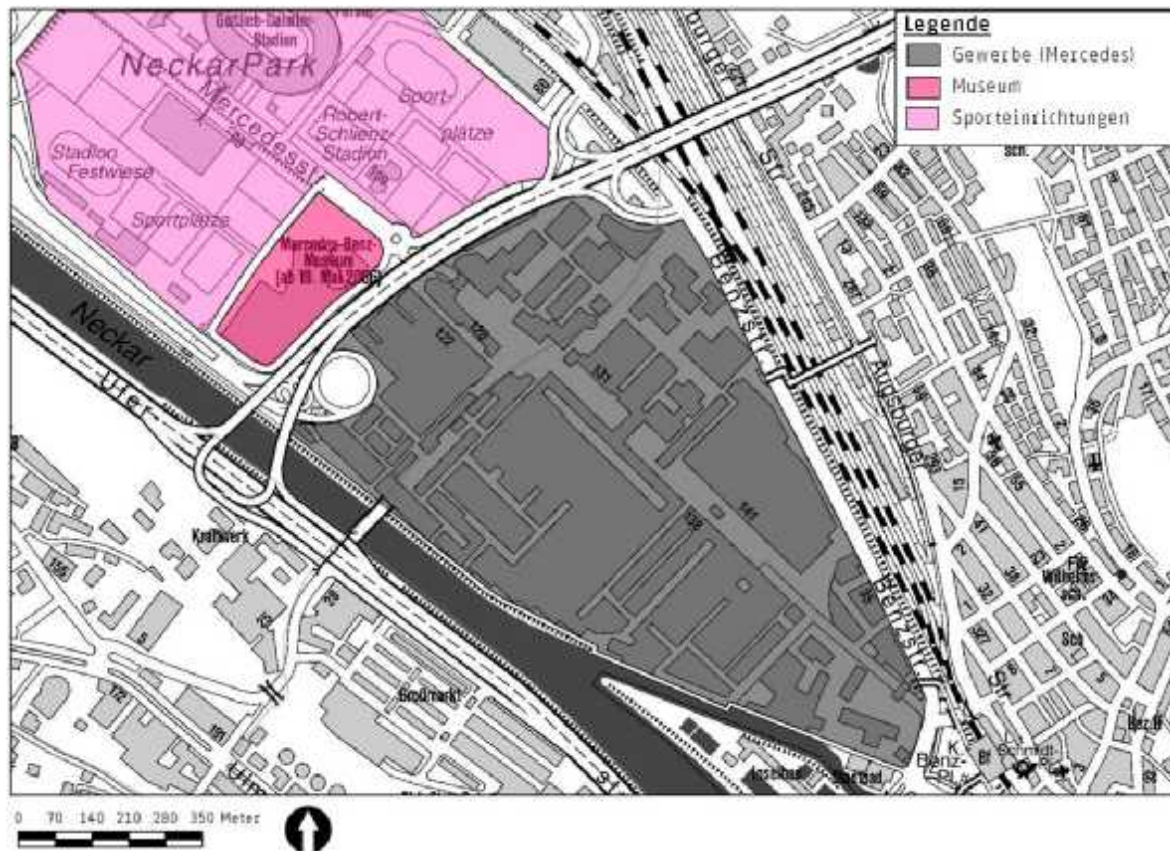
Quelle: eigenes Foto

### 3.20.2.3 Gewerbegebiete im Stadtbezirk Untertürkheim

#### Benzstraße

Der Bereich Benzstraße ist eindeutig durch das Mercedes-Werk Untertürkheim dominiert.

Karte 71: Gewerbegebiet Benzstraße, Stuttgart-Untertürkheim



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt



Dieser Bereich wird durch die B 14 im Norden begrenzt; nördlich der B 14 schließt sich der Bereich um das Gottlieb-Daimler-Stadion an, in dem sich neben Sporteinrichtungen lediglich das Mercedes-Benz-Museum befindet.

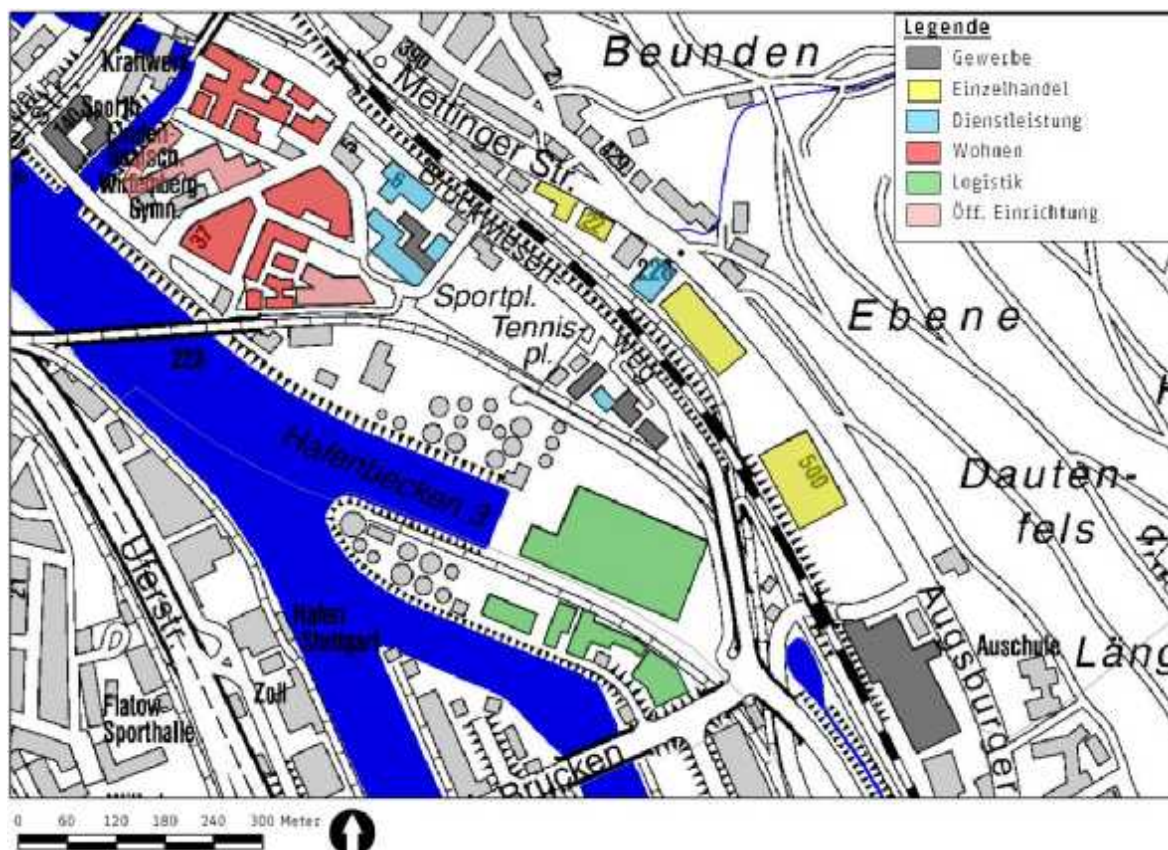
Aufgrund dieser Nutzung kann der Bereich nördlich der B 14 als publikumsorientiert bezeichnet werden, stellt aber kein Gewerbegebiet im klassischen Sinn dar. Ein Ausschluss von Vergnügungstätten wird daher empfohlen.

### Bruckwiesenweg

Der Bereich Bruckwiesenweg ist ein kleines Gebiet beidseits der Bahnlinie Stuttgart-Esslingen. Der Bereich unterteilt sich in einen gewerblich geprägten Bereich zwischen Bahnlinie und Neckar mit einer Reihe kleiner Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Umschlagfunktionen und einen vorrangig durch Handelsnutzungen geprägten Bereich entlang der Mettinger Straße.

Zumindest der Teilbereich an der Mettinger Straße muss als publikumsorientiert gelten, während der Bereich am Bruckwiesenweg gewerblich orientiert ist.

Karte 72: Gewerbegebiet Bruckwiesenweg, Stuttgart-Untertürkheim



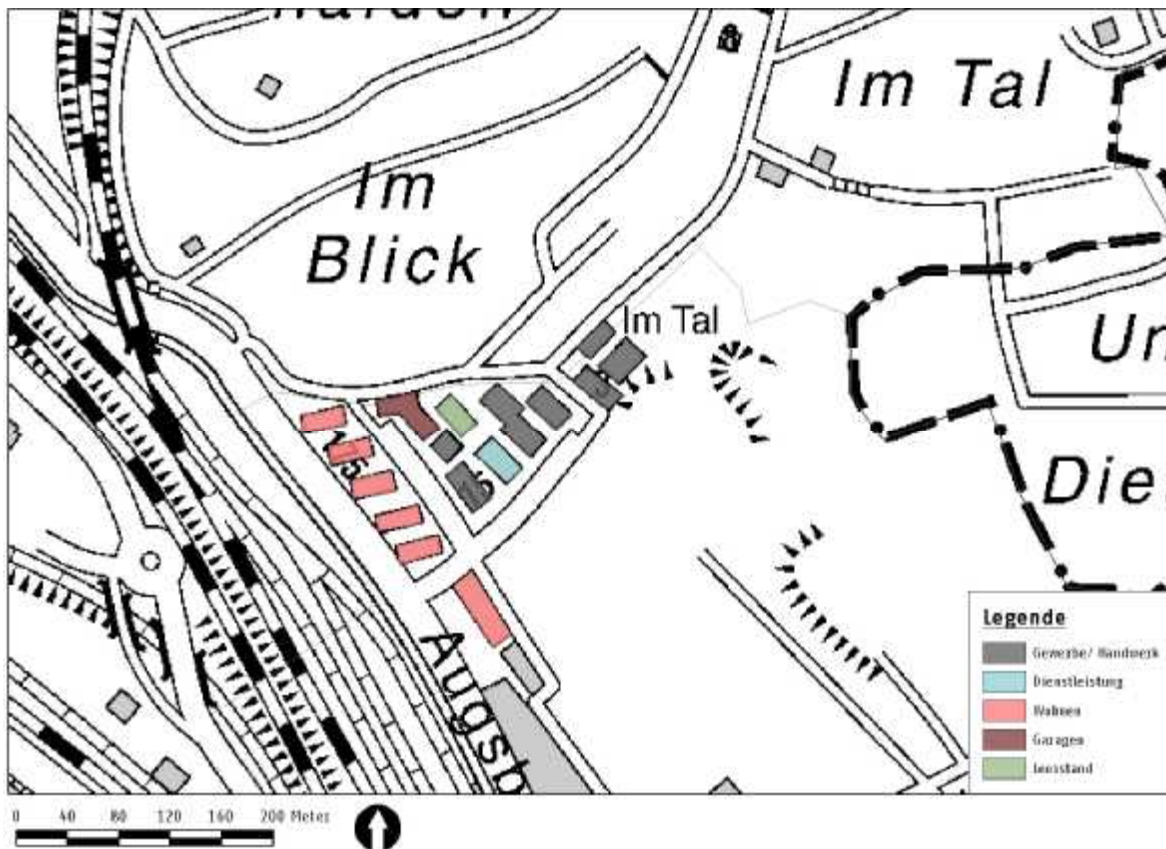
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt



## Im Blick

Dieser sehr kleine Gewerbestandort befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Untertürkheim. Dort befinden sich lediglich ein paar kleine Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie ein Dienstleistungsunternehmen. Es ist von der Augsburger Straße nicht einsehbar und befindet sich hinter einem Wohnblock. Dort befinden sich keine publikumsorientierten Unternehmen. Begrenzt wird das Gebiet durch eine Kleingartenanlage sowie landwirtschaftliche Flächen.

Karte 73: Gewerbestandort Im Blick, Stuttgart-Untertürkheim



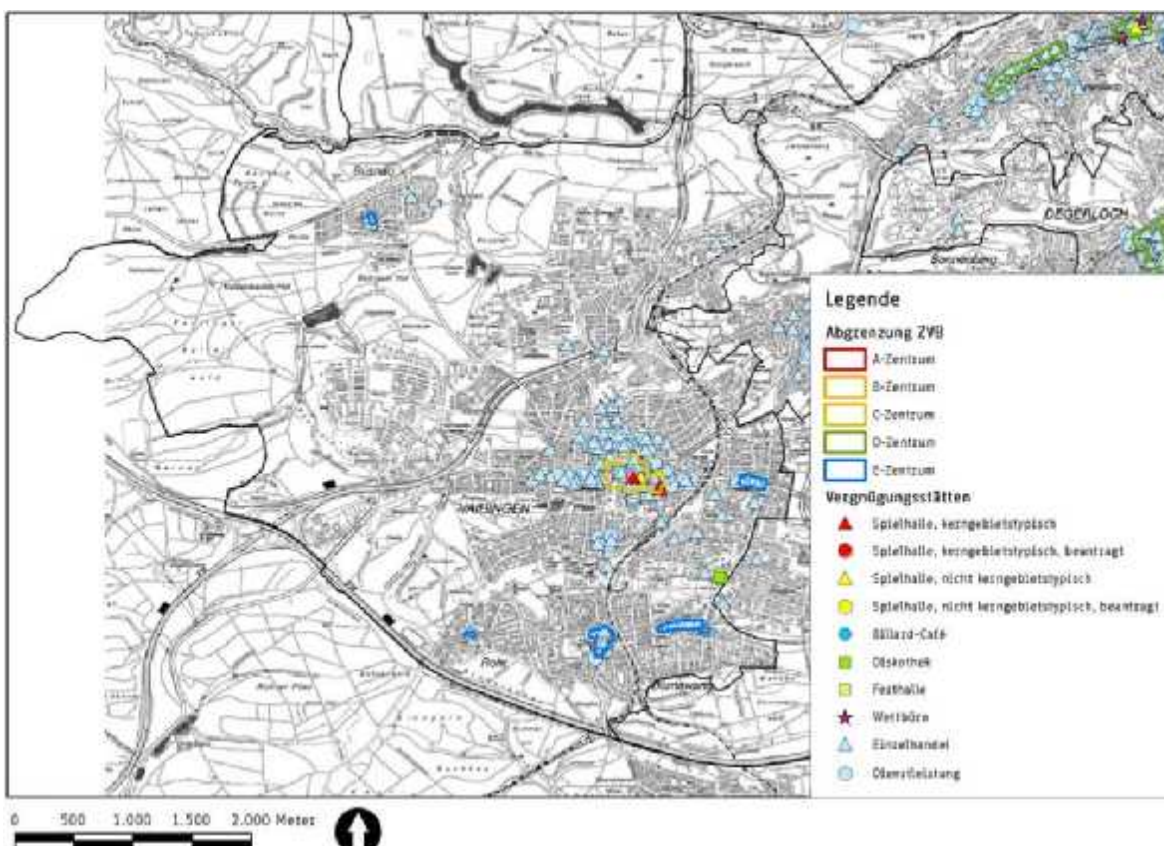
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

## 3.21 STADTBEZIRK 20 VAIHINGEN

### 3.21.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

Der vergleichsweise einwohnerstarke und flächengroße Stadtbezirk "20 Vaihingen" im Südwesten von Stuttgart weist ein relativ umfangreiches Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot auf. Das städtebaulich-funktionale Zentrum bildet das C-Zentrum Vaihingen-Ortsmitte. Innerhalb der Abgrenzung des Zentrums befinden sich die meisten Vergnügungsstätten.

Karte 74: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 20 Vaihingen



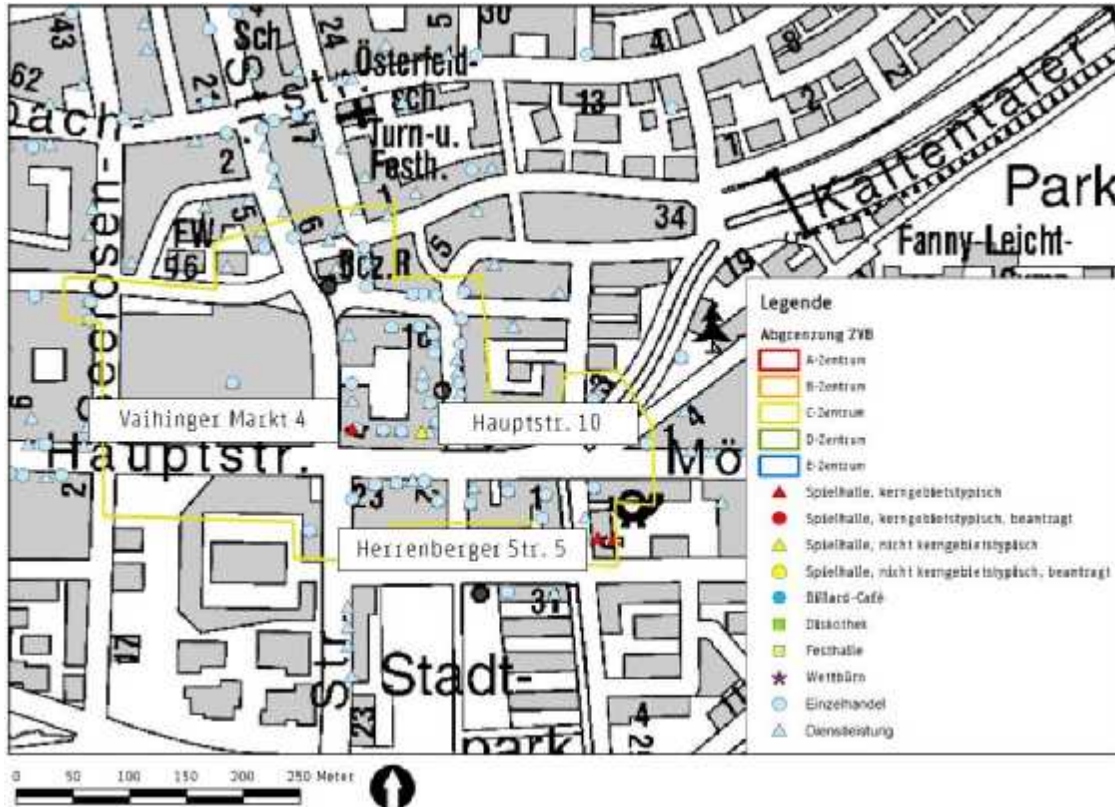
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Die insgesamt drei Spielhallenstandorte befinden sich ausnahmslos innerhalb des Zentrums. Eine kerngebietstypische und eine nicht kerngebietstypische Spielhalle befinden sich im Bereich der Hauptstraße (Vaihinger Markt 4, Hauptstraße 10) innerhalb des Haupteinkaufsbereichs. Eine Mehrfachspielhalle (zwei kerngebietstypische Konzessionen) liegt in einer städtebaulich-funktionalen Nebenlage (Herrenberger Straße 5). Als weitere Vergnügungsstätten befinden sich Diskotheken/



Tanzlokale im östlich gelegenen Gewerbegebiet Wallgraben West/ Ost ("Synergie Park") (Am Wallgraben 142).

Karte 75: Räumliche Verteilung im C-Zentrum Vaihingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Da sich die innerhalb des Stadtbezirks liegenden Spielhallen ausnahmslos innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs befinden, entspricht die räumliche Verteilung der Zentrenrelevanz dieser Unterart der Vergnügungsstätten (zusammen mit Wettbüros).

### 3.21.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Das städtebaulich-funktionale Zentrum des Stadtbezirks 20 Vaihingen wird durch das zentral gelegene C-Zentrum gebildet. Die höchste funktionale Dichte befindet sich demnach auch innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

### 3.21.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des C-Zentrums Vaihingen-Ortsmitte

- Haupteinkaufsbereich entlang Hauptstraße und Vaihinger Markt
- hohe funktionale Dichte im Haupteinkaufsbereich
- Schwabengalerie mit sehr hoher Einzelhandelsdichte auf mehreren Ebenen
- funktionaler Bruch (Hauptstraße)
- zunehmende Leerstandsichte in den nördlichen Bereich des Vaihinger Markts (Rathausplatz) sowie angrenzend an die Abgrenzung des C-Zentrums im westlichen Verlauf der Hauptstraße (ab Seerosenstraße) hier Trading-Down-Prozesse
- Angebotsschwerpunkte im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich
- hohe Dichte an zentrenprägenden Dienstleistern im gesamten C-Zentrum - besonders stark in der Schwabengalerie, vielfältiges Gastronomieangebot

### 3.21.2.2 Vergnügungstättenkonzentrationen

#### Vaihinger Markt 4

- Spielhalle in Hauptgeschäftslage
- verklebte Schaufenster
- Gestaltungsdefizit bei den Werbeanlagen
- funktionaler Bruch in der Erdgeschosszone
- Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen aus der Erdgeschosszone
- negatives, unverträgliches Beispiel

Foto 69: Vaihinger Markt 4, Spielhalle



Quelle: eigenes Foto

Foto 70: Durchgang



Quelle: eigenes Foto



## Hauptstraße 10

- Spielhalle in Hauptgeschäftslage
- Lage außerhalb der Erdgeschosszone
- funktionale Verträglichkeit, jedoch Gestaltungsdefizite
- negative Gestaltung des Eingangs
- geringe funktionale Auswirkungen auf die Erdgeschosszone

Foto 71: Hauptstraße 10, Spielhalle



Quelle: eigenes Foto

Foto 72: Ladenzeile Hauptstraße



Quelle: eigenes Foto

## Herrenberger Straße 5

- Mehrfach-Spielhalle im Obergeschoss
- durch Lage außerhalb der Erdgeschosszone keine Verdrängungswirkung
- negative Gestaltung der Fassade
- Nebenlage zum Hauptgeschäftsbereich, teilweise Angebotsrückgang
- Call-Shop und Schnellimbiss als Erdgeschossnutzungen

Foto 73: Herrenberger Str. 5, Mehrfach-Spielhalle



Quelle: eigenes Foto

Foto 74: Nebenlage Herrenberger Straße



Quelle: eigenes Foto



### 3.21.2.3 Gewerbegebiete im Stadtbezirk Vaihingen

#### Wallgraben Ost/ West ("Synergie Park")

Der Gewerbebereich Vaihingen/Möhringen ist mit rd. 200 gewerblichen Gebäuden und – unter Einschluss der Dienstleistungsbetriebe – mehreren hundert Betrieben der größte gewerbliche Standort in Stuttgart. Dieser Standort wird in einem westlichen ("Wallgraben West" und einen östlichen Teil ("Wallgraben Ost") unterschieden. Der westliche Teilbereich gehört zum Stadtbezirk Vaihingen der östliche Teil zum Stadtbezirk Möhringen.

Ursprünglich wohl ein rein oder überwiegend gewerblicher Standort, unterliegt der Bereich, vor allem im nordwestlichen Teil in der Nähe des S-Bahnhofes Vaihingen und entlang der Stadtbahnline, einer deutlichen Umstrukturierung zu Gunsten von Dienstleistungsnutzungen, erkennbar auch an mehreren laufenden Bauvorhaben.

Dienstleistungen und Büroflächen dominieren mittlerweile auch flächenmäßig das Gebiet; gewerbliche Nutzungen finden sich eher im Bereich südlich der Schulze-Deultzsch-Straße um die Gewerbestraße und die Handwerksstraße (Wallgraben-Ost, Möhringen). Im zentralen Bereich des Gebietes hat auch das Logistikgewerbe – allerdings in Form eines dominierenden Betriebes – eine gewisse Bedeutung. Der Bereich der östlichen Industriestraße (Möhringen) wiederum ist teilweise durch Einzelhandel geprägt.

Das Gebiet wird im Süden von einem Band unterschiedlicher Sporteinrichtungen (Sportplatz, Sporthalle, Tennisplätze) begrenzt. Erwähnenswert ist noch ein kleiner in sich geschlossener Wohnbereich im westlichen Teil des Gebietes.

An Freizeitnutzungen befinden sich drei Fitnesscenter und eine russische Diskothek im Gebiet.

Eine gewisse Publikumsorientierung ist vor allem an der westlichen Industriestraße ("Wallgraben-West", Vaihingen) im Bereich des S-Bahnhaltepunktes zu erkennen. Das übrige Gebiet kann nicht als publikumsorientiert angesehen werden.

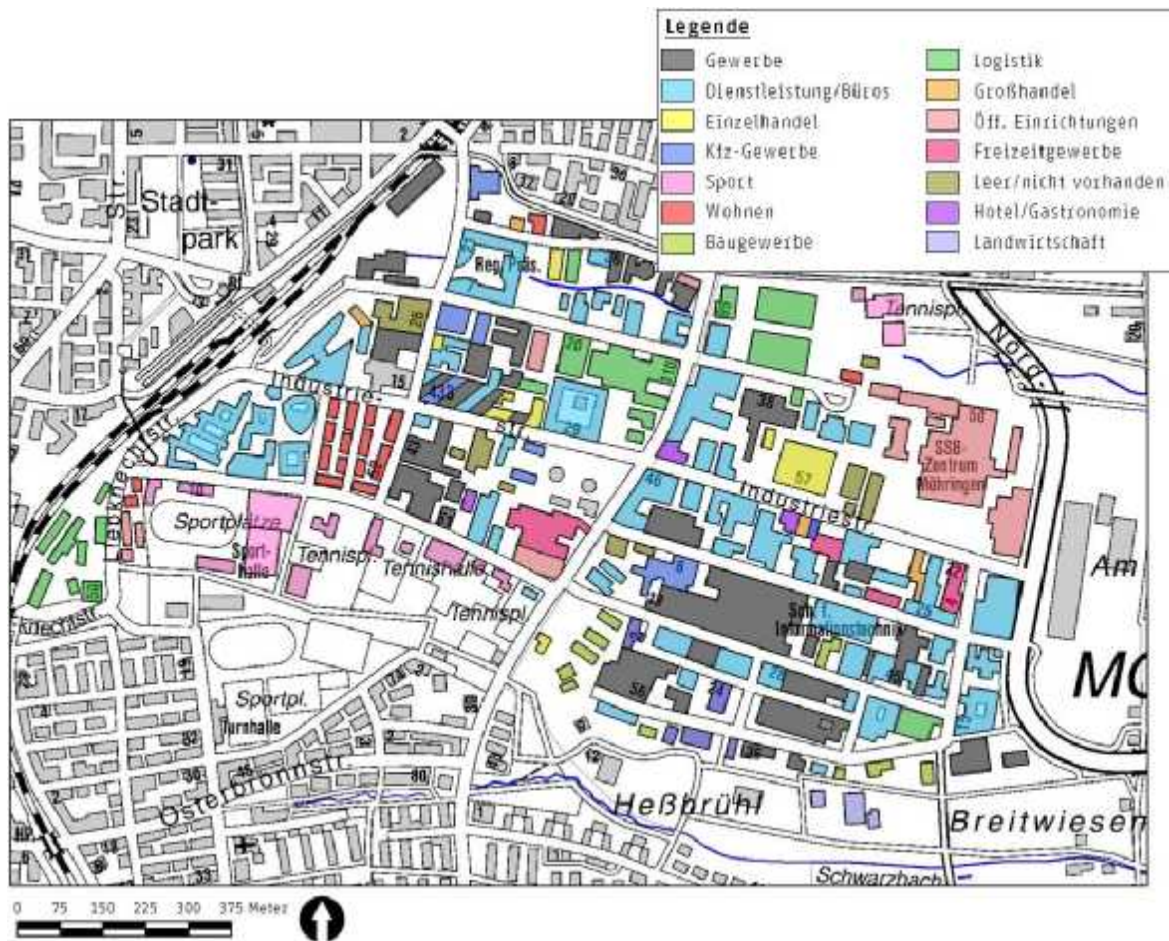
Zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik ist eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher empfohlen.

Für den Teilbereich zwischen S-Bahn und Am Wallgraben können auf Grund der festgestellten Publikumsorientierung und der guten verkehrlichen Anbindung u.a. an das ÖPNV-Netz im untersuchten Gebiet die sonstigen Unterarten außer Spielhallen und



Wettbüros, wie Diskotheken/ Tanzlokale, Swinger-Clubs ausnahmsweise zugelassen werden. Spielhallen und Wettbüros sind auf Grund der Nutzungsunverträglichkeiten (z.B. Verzerrung des Bodenpreisgefüges) und Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten nicht verträglich und daher im gesamten Gewerbegebiet mit den Mitteln der Bauleitplanung auszuschließen.

Karte 76: Gewerbegebiet Synergie Park (Wallgraben Ost und West) (zusammen mit Stadtbezirk 12 Möhringen)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### STEP Unterer Grund

Der Standort STEP Unterer Grund ist ein Forschungs- und Bürostandort (Stuttgart Engineering-Park), der von einer Gesellschaft zentral entwickelt, offenbar noch immer im Besitz der Gesellschaft ist und von dieser zentral gemanagt wird.

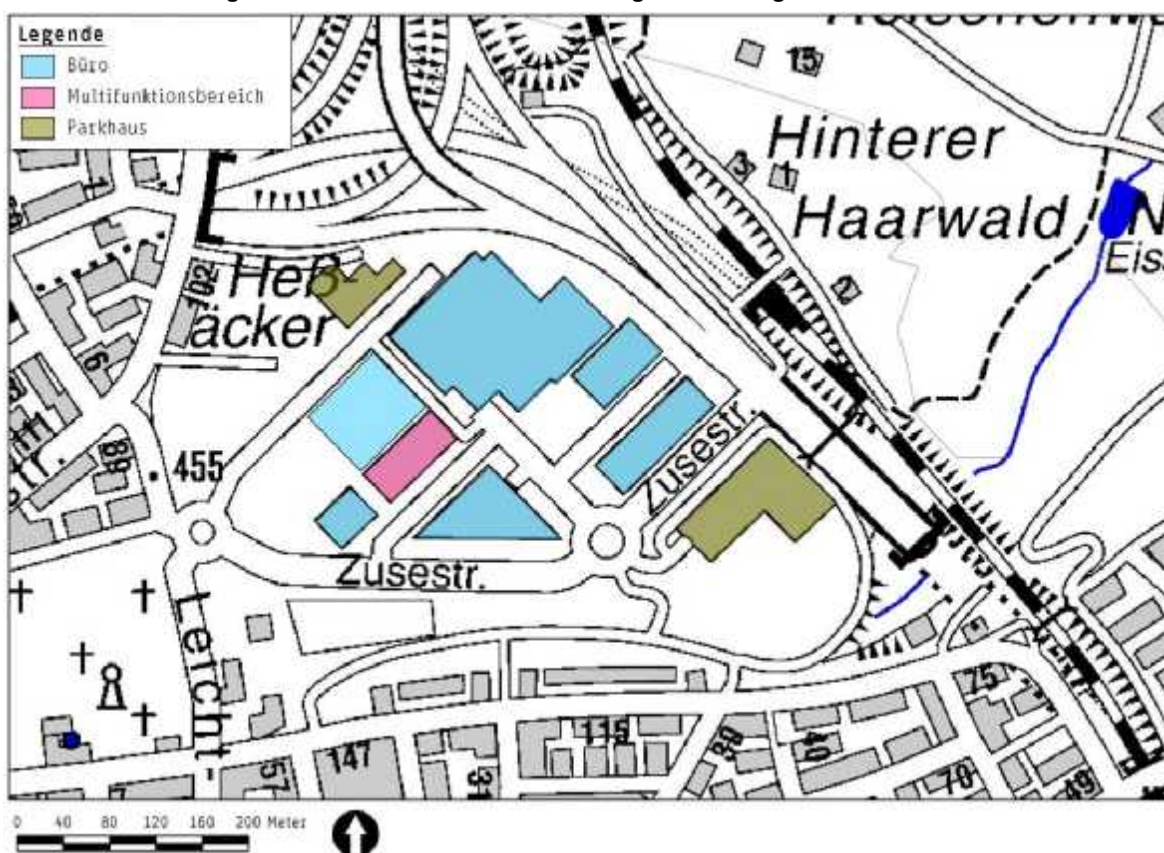
Entsprechend ist die Nutzung „sortenrein“. Einzige Ausnahme bildet das Dienstleistungs- und Konferenzzentrum, das eine Reihe verschiedener Einzelnutzungen -



Konferenzräume, Restaurant, Fitness, Bank, Reisebüro, Mini-Markt, Friseur, Reinigung, Mini-Club (Kindergarten) – enthält, die der Versorgung des Gebietes und seiner Beschäftigten dienen.

Der Standort weist noch Entwicklungsspielraum auf, der aber ausschließlich für hochwertige Büronutzungen geeignet ist und unter der zentralen Steuerung des Gebietes auch so genutzt werden dürfte. Vergnügungsstätten sind nicht nutzungsverträglich.

Karte 77: Gewerbegebiet STEP Unterer Grund, Stuttgart-Vaihingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### Pascalstraße

Das Gebiet Pascalstraße ist als ein normales Gewerbegebiet mit heterogener Nutzungsmischung in einer tendenziell isolierten Lage zu sehen.

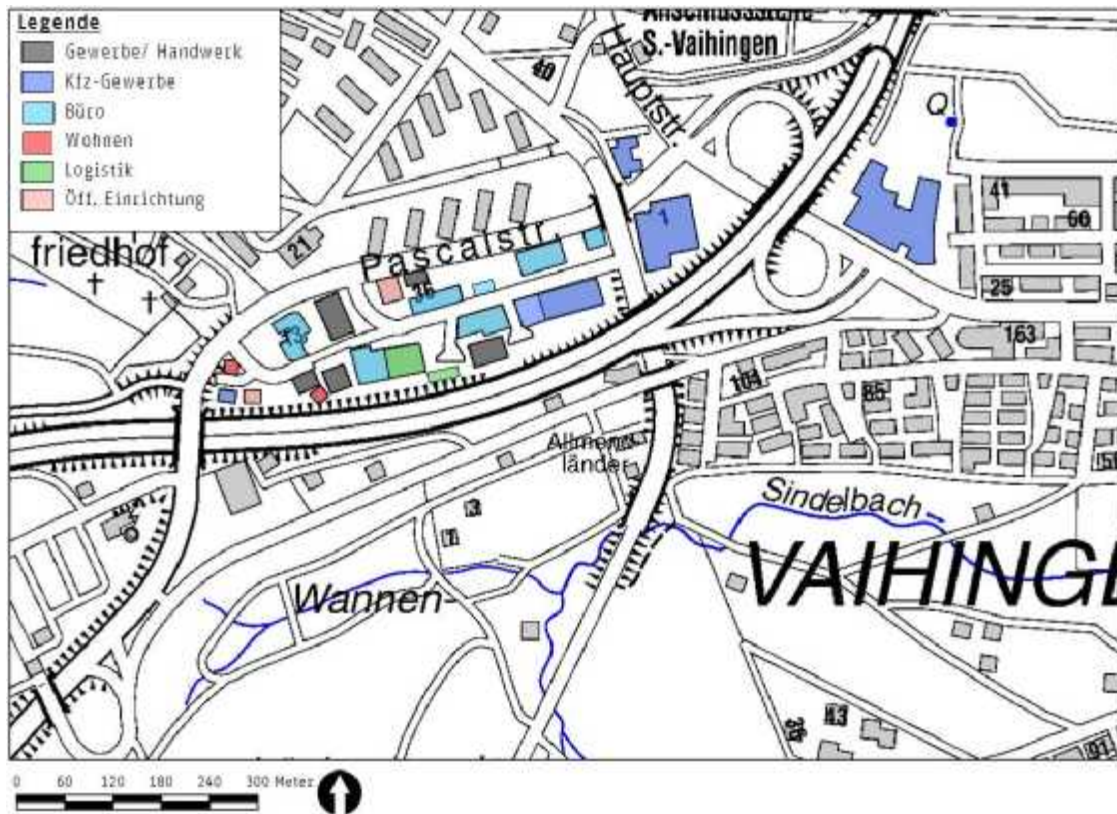
Die Nutzung des Gebietes deckt ein weites Spektrum von produzierendem Gewerbe, Handwerk, Logistik, Kfz-Gewerbe, Bürodienstleistungen bis zu nichtgewerblichen Nutzungen (Fahrradclub, International Baptist Church) ab. Quantitativ haben die Bü-



ronutzungen ein Übergewicht, ohne aber das Gebiet zu dominieren. Das Gebiet ist dicht bebaut, allerdings befinden sich hier auch noch freie Grundstücke.

In der zukünftigen Nutzungsperspektive ist sowohl ein Erhalt der bestehenden Mischung als auch eine allmähliche Tendenz zu einer stärkeren Tertiärisierung denkbar. Grundsätzlich sollte das Gebiet auch für Produzierendes Gewerbe/ Handwerk nutzbar bleiben.

Karte 78: Gewerbegebiet Pascalstraße, Stuttgart-Vaihingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

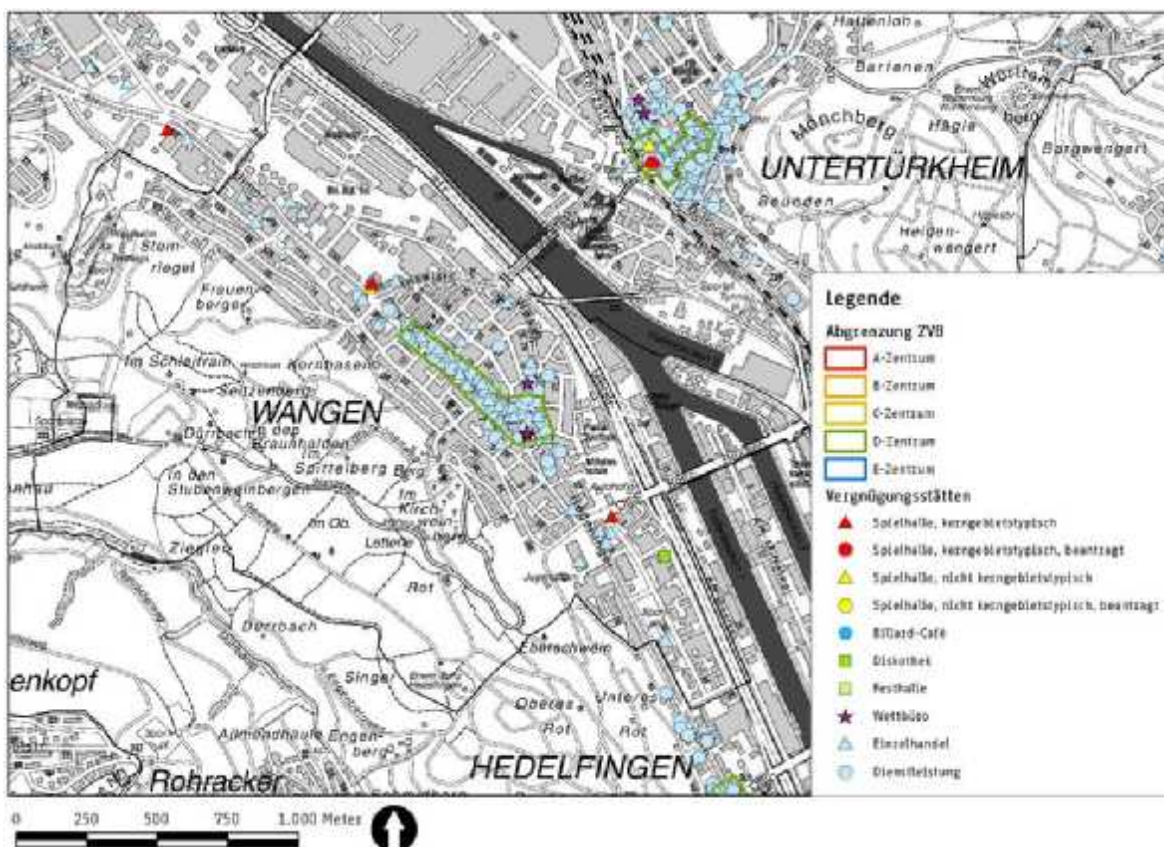
Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung des Gebietes ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher empfohlen.

## 3.22 STADTBEZIRK 21 WANGEN

### 3.22.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

Der Stadtbezirk "21 Wangen" grenzt im Osten an den "inneren" Stadtbezirk "03 Ost" an. Das städtebaulich-funktionale Zentrum bildet das D-Zentrum Wangen.

Karte 79: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 21 Wangen



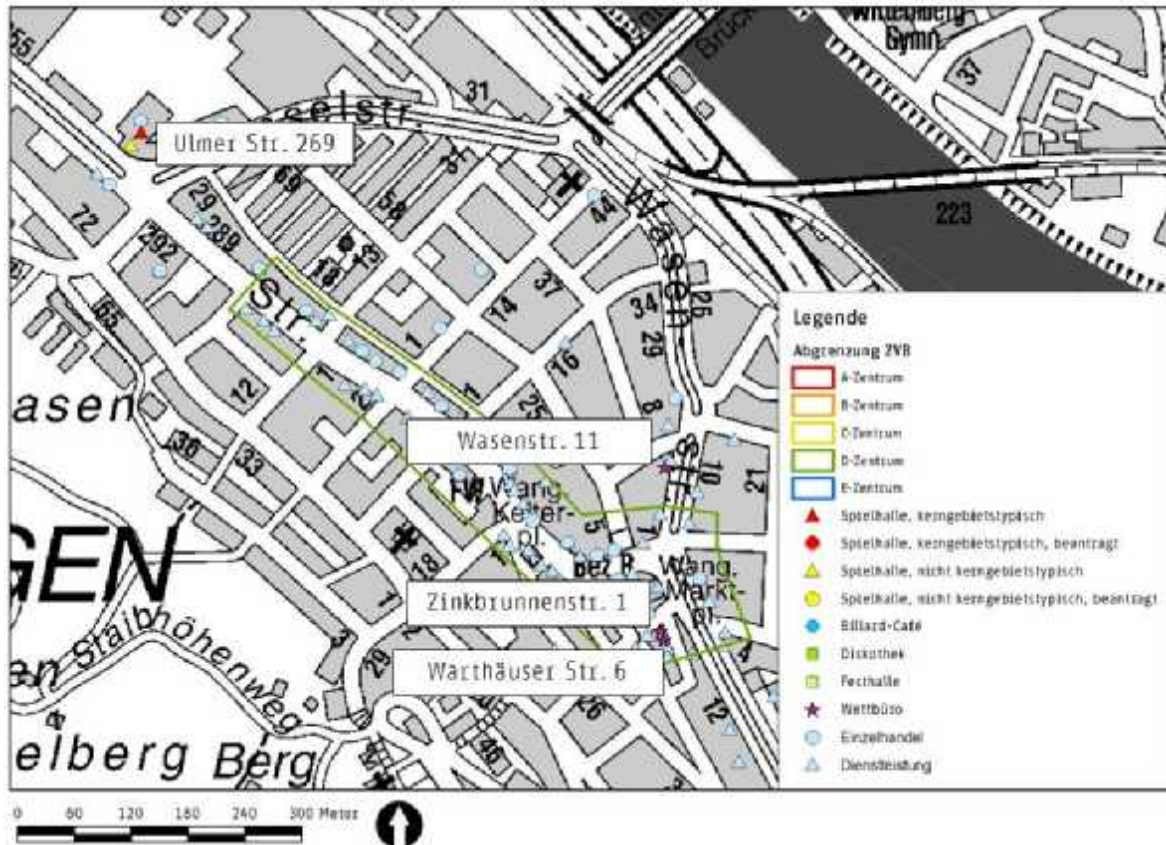
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wurden zwei Wettbüros ermittelt (Warthäuser Straße 6 und Zinkbrunnenstraße 1). Im Randbereich der Abgrenzung befindet sich zudem eine Mehrfachspielhalle bestehend aus zwei gewerberechtigten Konzessionen für eine kerngebietstypische und eine nicht kerngebietstypische Spielhalle (Ulmer Straße 269) sowie einem weiteren Wettbüro in der Wasenstraße 11.



Im Süden des Stadtbezirks "21 Wangen" befinden sich zudem eine kerngebietstypische Spielhalle (Kesselstraße 1) sowie eine Diskothek (Heiligenwiesen 6) in einer Gewerbelage.

Karte 80: Räumliche Verteilung im D-Zentrum Wangen-Ortsmitte



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.22.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Das D-Zentrum Wangen-Ortsmitte als städtebaulich-funktionales Zentrum weist strukturelle Defizite auf, da innerhalb des Zentrums deutliche Anzeichen eines Trading-Down-Effektes vorliegen (Leerstände, funktionale Brüche).

#### 3.22.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des D-Zentrums Wangen

- mittlere bis abschnittsweise hohe Dichte im südlichen und mittleren Abschnitt der Ulmer Straße
- geringer (z.T. einseitiger) Einzelhandelsbesatz im nördlichen Abschnitt sowie in angrenzenden Seitenstraßen (überwiegend Wohnen im Erdgeschoss)

- relativ viele Leerstände, Konzentration im südlichen Abschnitt
- in den Straßenzügen um das abgegrenzte D-Zentrum kaum Einzelhandelsbesatz
- Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten bzw. kurzfristigen Bedarfsbereich
- insgesamt eher kleinteilige funktionale Strukturen
- Angebotsqualität und Preisniveau insgesamt variierend von schwach bis mittel
- abschnittsweise mittlere bis hohe Dichte an zentrenprägenden Dienstleistern
- Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros) jedoch ohne räumliche Konzentrationsbildung

### Warthäuserstraße 6

- Wettbüro im Erdgeschoss, ehemalige Gaststätte
- Negative Gestaltung, verklebte Fenster
- Nebenlage, Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge
- deutlicher Trading-Down-Prozess
- hoher Wohnanteil im Umfeld
- Nutzungsunverträglichkeit

Foto 75: Warthäuser Straße 6 (Wettbüro)



Quelle: eigenes Foto

Foto 76: Umfeld



Quelle: eigenes Foto

### Ulmer Straße 269

- Mehrfach-Spielhalle im Erdgeschoss
- verklebte Schaufenster
- Gestaltungsdefizit bei den Werbeanlagen
- funktionaler Bruch in der Erdgeschosszone



- Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen aus der Erdgeschosszone
- negatives, unverträgliches Beispiel

**Foto 77: Ulmer Str. 269, Mehrfach-Spielhalle**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 78: Eingangsbereiche**



Quelle: eigenes Foto

### **Kesselstraße 1**

- Spielhalle im Gewerbegebiet
- Verdrängung von produzierendem Gewerbe und artverwandten Nutzungen
- Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau
- negative Auswirkungen auf den Mikrostandort (Image)
- negatives, unverträgliches Beispiel
- direkt angrenzend ein Berufsausbildungszentrum

**Foto 79: Kesselstraße 1, Spielhalle**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 80: Gewerbegebiet**



Quelle: eigenes Foto

### **Wasenstraße 11**

- Wettbüro im Erdgeschoss

- Negative Gestaltung, verklebte Fenster
- Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen in der Erdgeschosszone
- Nebenlage, Angebotsrückgang (Trading-Down-Tendenzen)

Foto 81: Wasenstraße 11, Wettbüro



Quelle: eigenes Foto

Foto 82: Wasenstraße 11



Quelle: eigenes Foto

### 3.22.2.2 Gewerbegebiete im Stadtbezirk Wangen

#### Gaisburg Süd / Ulmer Straße / Großmarkt

Der Gewerbebereich Gaisburg-Süd ist ein zumindest teilweise in Umstrukturierung befindlicher Bereich entlang der Ulmer Straße in der Nähe des Großmarktes. Umstrukturierungen und Neubauten finden sich vor allem im Bereich zwischen Großmarkt und Ulmer Straße

Sowohl durch diese Umstrukturierungen als auch durch die Lage an der Ulmer Straße finden sich im Gebiet eine Reihe von Einzelhandelsnutzungen und Kfz-Gewerbe, daneben Dienstleistungen und im geringeren Maße Gewerbe. Die Tendenz der Nutzungsänderungen scheint auf eine Verstärkung der Einzelhandelsnutzung hinauszulaufen. An Freizeitnutzungen /Vergnügungsstätten finden sich zwei Spielhallen im Gebiet.

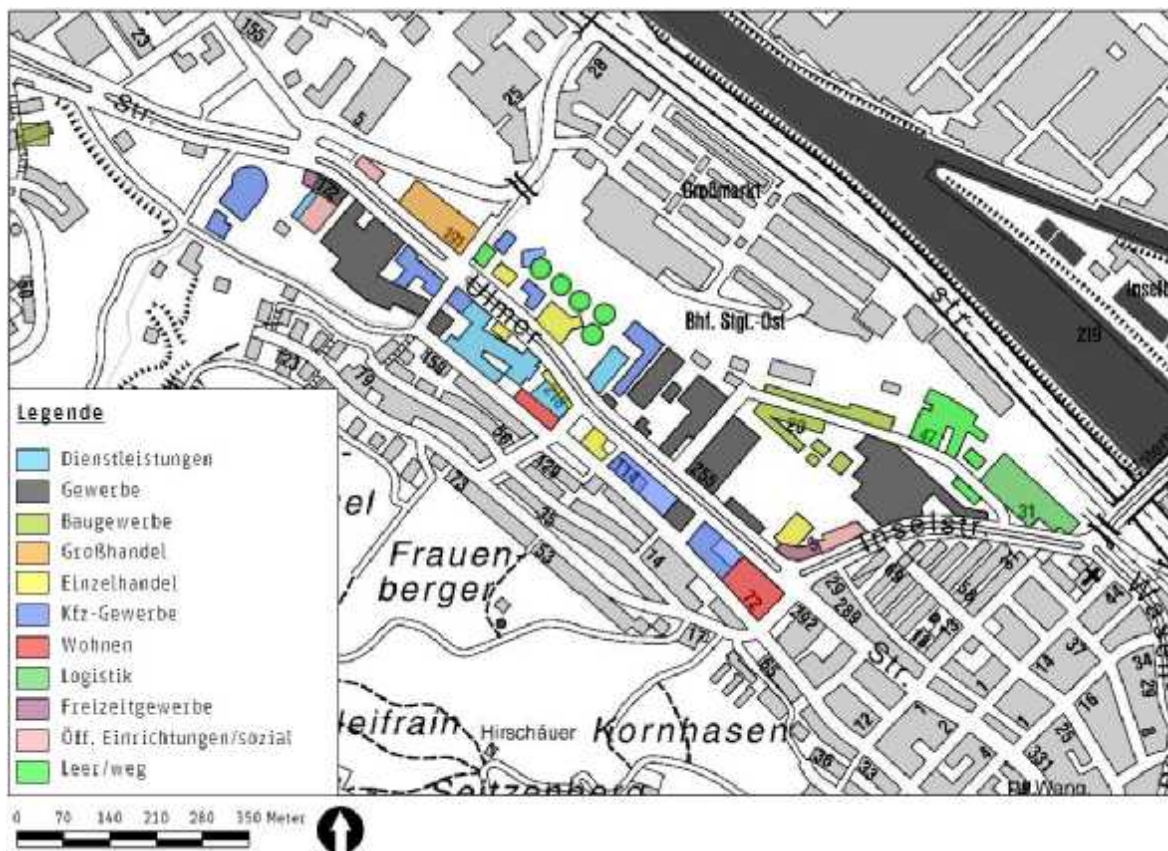
Das Gebiet ist auf Grund der Einzelhandelsnutzungen in Teilbereichen publikumsorientiert.

Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung des Gebietes ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher empfohlen.



Im Bereich der Ulmer Straße und der Inselstraße sind jedoch auf Grund der festgestellten Publikumsorientierung und der guten verkehrlichen Anbindung u.a. an das ÖPNV-Netz die sonstigen Unterarten außer Spielhallen und Wettbüros, wie Diskotheken/ Tanzlokale, Swinger-Clubs denkbar und ggf. ausnahmsweise zuzulassen. Spielhallen und Wettbüros sind auf Grund der Nutzungsunverträglichkeiten (z.B. Verzerrung des Bodenpreisgefüges) und Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten nicht verträglich und daher, wie in den anderen weniger Teilbereichen auch, mit den Mitteln der Bauleitplanung auszuschließen.

**Karte 81: Gewerbegebiet Gaisburg Süd / Ulmer Straße / Großmarkt, Stuttgart-Wangen**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

## 3.23 STADTBEZIRK 22 WEILIMDORF

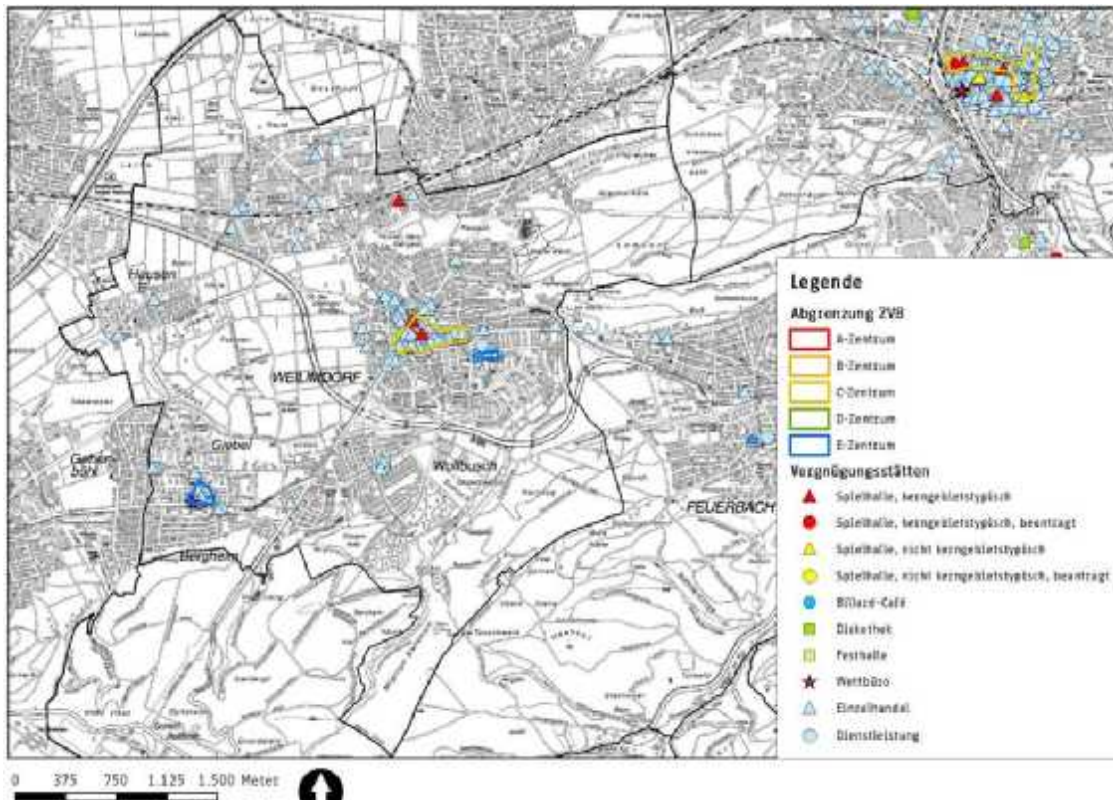
### 3.23.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

In dem Stadtbezirk "22 Weilimdorf" im Nordwesten des Stadtgebietes ist ein vergleichsweise umfassendes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot vorhanden. Das städtebaulich-funktionale Zentrum bildet das C-Zentrum Weilimdorf-Ortsmitte.



Innerhalb der Abgrenzung des Zentrums befinden sich die meisten Vergnügungsstätten.

Karte 82: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 22 Weilimdorf



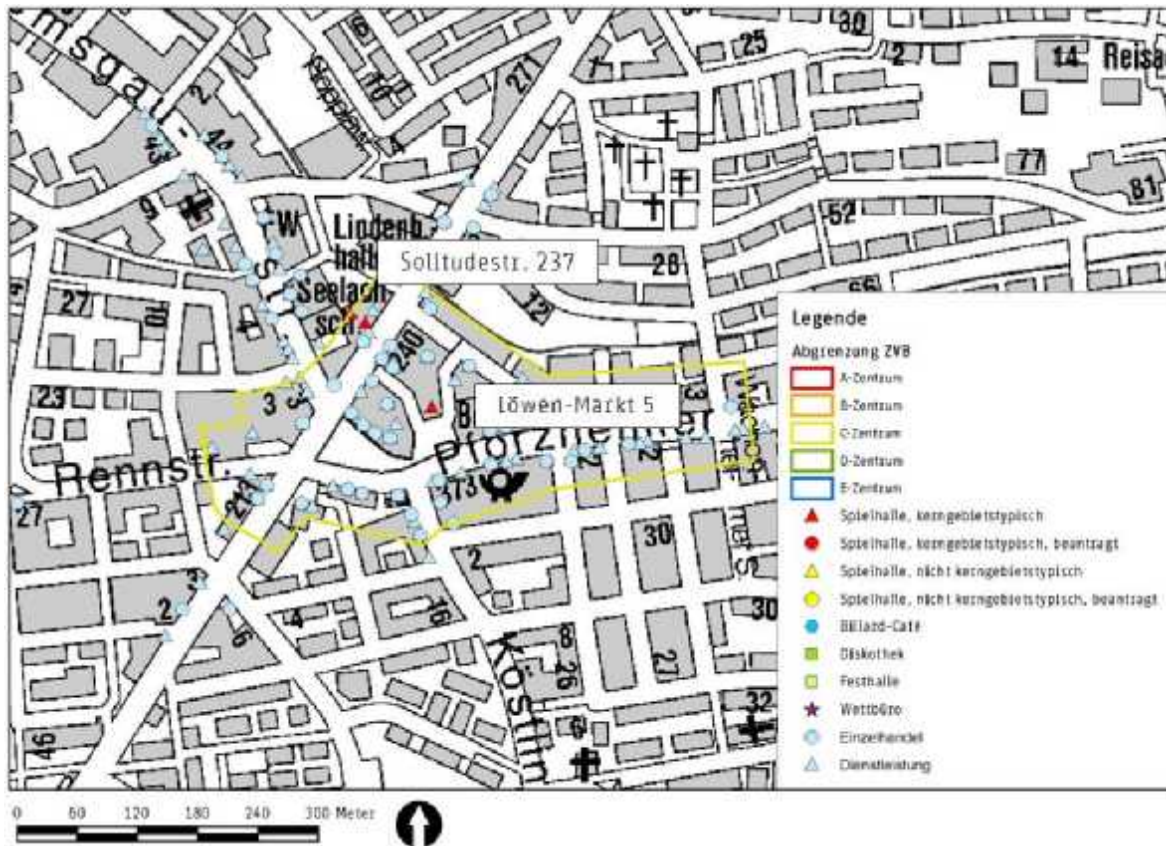
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Von den insgesamt drei Spielhallenstandorten befinden sich zwei innerhalb des Zentrums. Eine kerngebietstypische Spielhalle befindet sich in einer passagenähnlichen Anlage der Stadtbahnhaltestelle innerhalb des Haupteinkaufsbereichs (Löwenmarkt 5); eine Mehrfach-Spielhalle (zwei kerngebietstypische Konzessionen) befindet sich in einer Nebenlage im Erdgeschoss im Gebäude Solitudestraße (Hausnummer 237).

Eine weitere kerngebietstypische Spielhalle befindet sich in einer gewerblich geprägten Lage an einem städtebaulich nicht integrierten Standort (Korntaler Landstraße 84).



Karte 83: Räumliche Verteilung im C-Zentrum Weilimdorf-Ortsmitte



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Da sich die innerhalb des Stadtbezirks liegenden Spielhallen bis auf eine Ausnahme (Korntaler Landstraße 84) innerhalb der Abgrenzung des C-Zentrums befinden, entspricht die bestehende räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten grundsätzlich der unterartenspezifischen Zentrenrelevanz von Spielhallen (aber auch Wettbüros).

### 3.23.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Das städtebaulich-funktionale Zentrum des Stadtbezirks "22 Weilimdorf" wird durch das zentral gelegene C-Zentrum gebildet. Die höchste funktionale Dichte befindet sich demnach auch innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

#### 3.23.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des C-Zentrums Weilimdorf-Ortsmitte

- Haupteinkaufsbereich entlang Pforzheimer Straße und Löwen-Markt bis Staigerstraße als verbindender Straßen- und Platzraum

- hohe Dichte im Haupteinkaufsbereich - insbesondere in der und um die Einkaufspassage Löwen-Markt
- wenige Leerstände im funktional dichten Haupteinkaufsbereich
- abnehmende Dichte in den Randbereichen östliche Pforzheimer Straße
- zunehmende Leerstandsichte in den Randbereichen und östliche Pforzheimer Straße
- Angebotsschwerpunkte im kurz- und mittelfristigen (bzw. nahversorgungs- und zentrenrelevanten) Bedarfsbereich
- relativ starke Angebotsvielfalt
- hohe Dichte an zentrenprägenden Dienstleistungsbetrieben am Löwen-Markt

### 3.23.2.2 Vergnügungsstättenkonzentrationen

#### Löwen-Markt 5

- Spielhalle in Hauptgeschäftslage
- unterhalb des Platzbereichs innerhalb einer passagenartigen Anlage des U-Bahn-hofs
- Gestaltungsdefizit bei den Werbeanlagen
- funktionaler Bruch in der Ladenzeile
- Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen

Foto 83: Löwen-Markt 5, Spielhalle



Quelle: eigenes Foto

Foto 84: Passage



Quelle: eigenes Foto

#### Solitudestraße 237

- Mehrfach-Spielhalle im Erdgeschoss
- verklebte Schaufenster



- Gestaltungsdefizit bei den Werbeanlagen
- Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen aus der Erdgeschosszone
- negatives, unverträgliches Beispiel

**Foto 85: Solitudestr. 237, Mehrfach-Spielhalle**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 86: Nebenlage**



Quelle: eigenes Foto

### **Korntaler Landstraße 84**

- Spielhalle im Gewerbegebiet
- Verdrängung von produzierendem Gewerbe und artverwandten Nutzungen
- Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau
- negative Auswirkungen auf den Mikrostandort (Image)
- negatives, unverträgliches Beispiel

**Foto 87: Korntaler Landstr., Spielhalle**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 88: Eingangsbereich**



Quelle: eigenes Foto



### 3.23.2.3 Gewerbegebiete im Stadtbezirk Weilim Dorf

#### Weilim Dorf Nord

Der Gewerbebestandort Weilim Dorf Nord ist ein sehr großer Bereich, der sich in mehrere Quartiere unterschiedlicher Nutzungsstruktur und unterschiedlicher Qualität unterteilt:

- Der Bereich westlich der Hemminger Straße ist deutlich von großen Büronutzungen und Office Parks dominiert; im westlichen Teil der Motorstraße finden sich einzelne kleinere Handwerks- und Industriebetriebe.
- Der Bereich zwischen Hemminger Straße, Lotterbergstraße und Bahnlinie ist städtebaulich ansprechend gestaltet.
- Neben einem Fortbildungszentrum der Handwerkskammer ist eine Mischung aus kleinen und mittelgroßen Handwerks-, Gewerbe- und Großhandelsbetrieben vorzufinden.
- Der Bereich östlich der Lotterbergstraße und nördlich der Bahnlinie wird von größeren Betrieben mit einem hohen Anteil des Logistikgewerbes dominiert. Die städtebauliche Qualität ist durchschnittlich.
- Der Bereich Rutesheimer Straße / Heimsheimer Straße ist offenbar älteren Datums und weist eine heterogene Mischung aus Kleingewerbe, Bauindustrie, Kfz-Gewerbe und einzelnen Einzelhandelsbetrieben auf. Die städtebauliche Qualität ist eher unterdurchschnittlich.
- Der Bereich um die Korntaler Landstraße wird schwerpunktmäßig von einem Betrieb bestimmt; im verbleibenden Bereich findet sich eine heterogene Mischung mit teilweise extensiven Lagernutzungen, Leerständen und Zwischen-/Nachnutzungen. Hier findet sich auch eine Spielhalle.

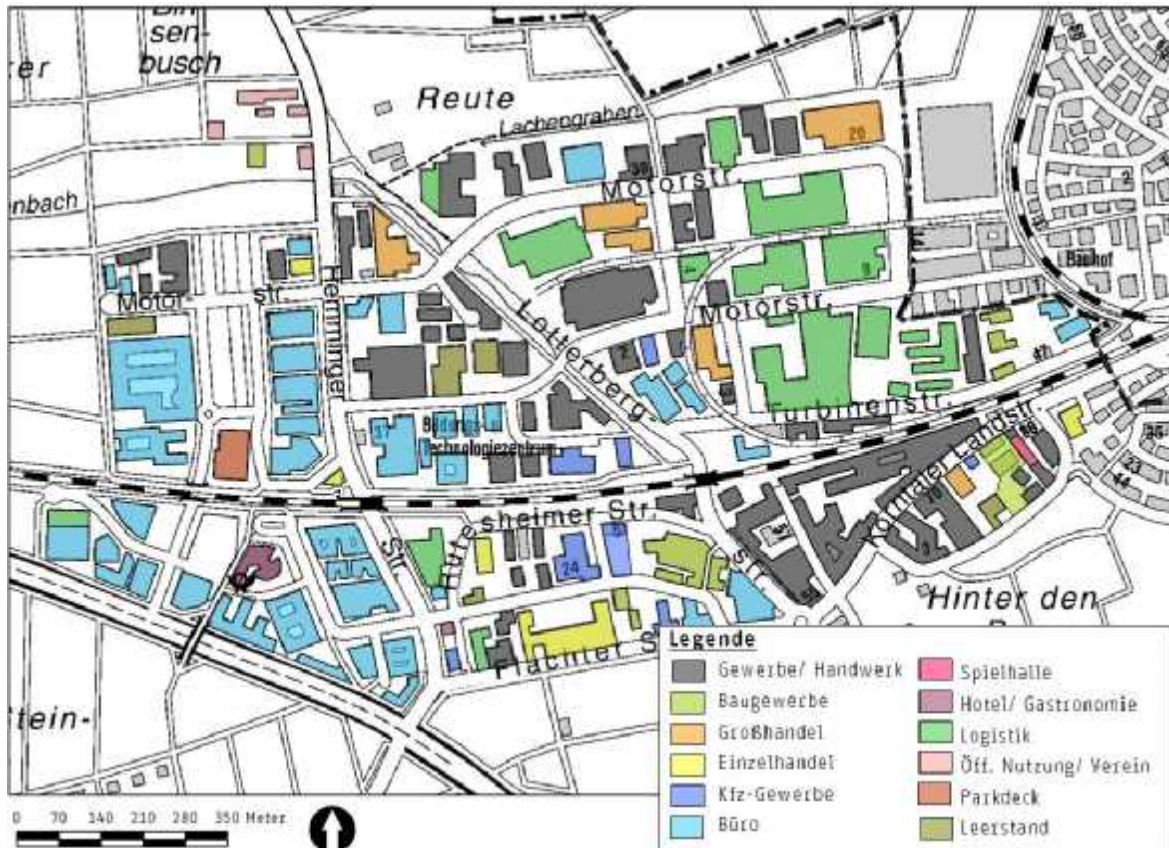
Trotz des bestehenden Spielhallenstandorts und einzelner Handelsnutzungen ist der Standort mit seinen Teilgebieten in der Summe kein publikumsorientierter Standort. Allerdings können die laufenden Veränderungen im Teilbereich Korntaler Landstraße, möglicherweise auch die geringerwertige Struktur im Bereich Heimsheimer Straße, die Ansiedlung derartiger Nutzungen begünstigen. Hier ist bei der weiteren Entwicklung besondere Aufmerksamkeit notwendig.

Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung des Gebietes ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen die-



ser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher empfohlen.

Karte 84: Gewerbegebiet Weilimdorf Nord (Flachter Straße)



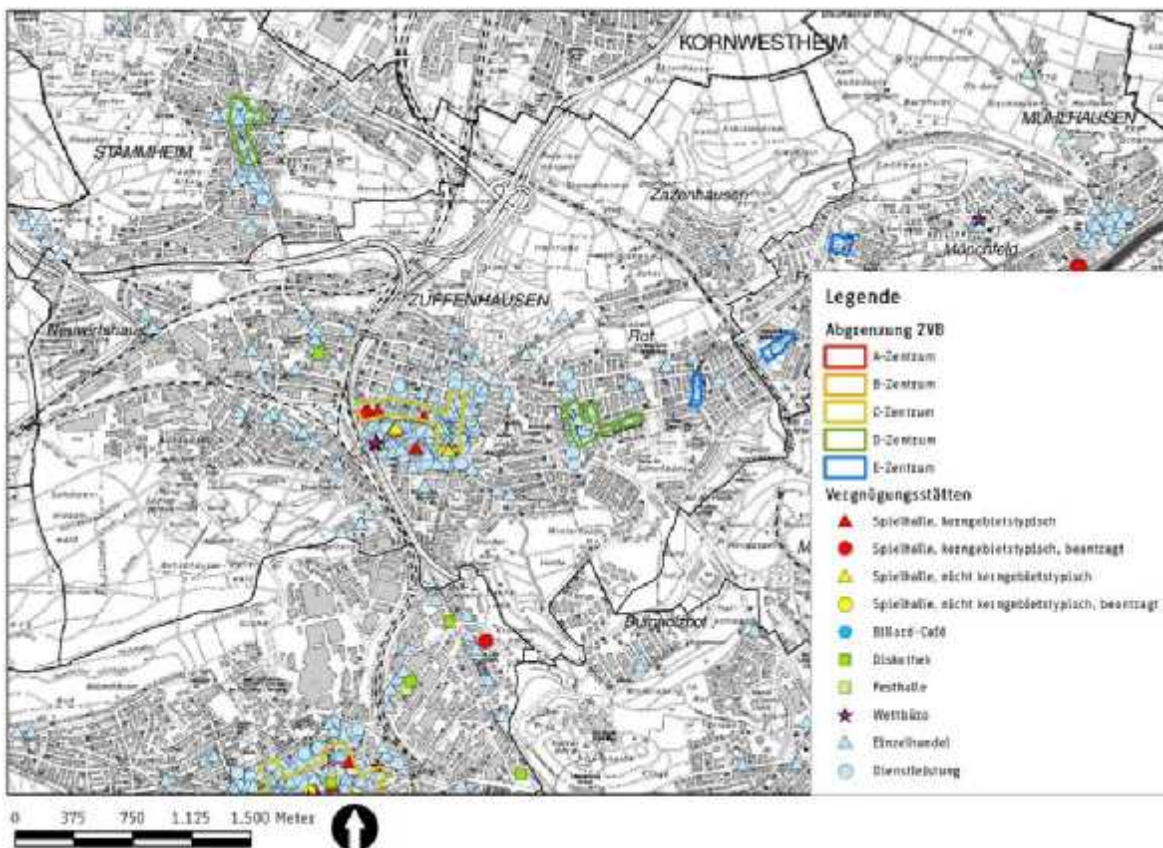
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.24 STADTBEZIRK 23 ZUFFENHAUSEN

#### 3.24.1 Räumliche Verteilung im Stadtbezirk

In dem Stadtbezirk "23 Zuffenhausen" im Norden des Stadtgebietes ist ein vergleichsweise umfassendes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot vorhanden. Das städtebaulich-funktionale Zentrum bildet das C-Zentrum Zuffenhausen-Ortsmitte. Innerhalb der Abgrenzung des C-Zentrums und in dessen Randbereichen befinden sich die meisten Vergnügungsstätten.

Karte 85: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk 23 Zuffenhausen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

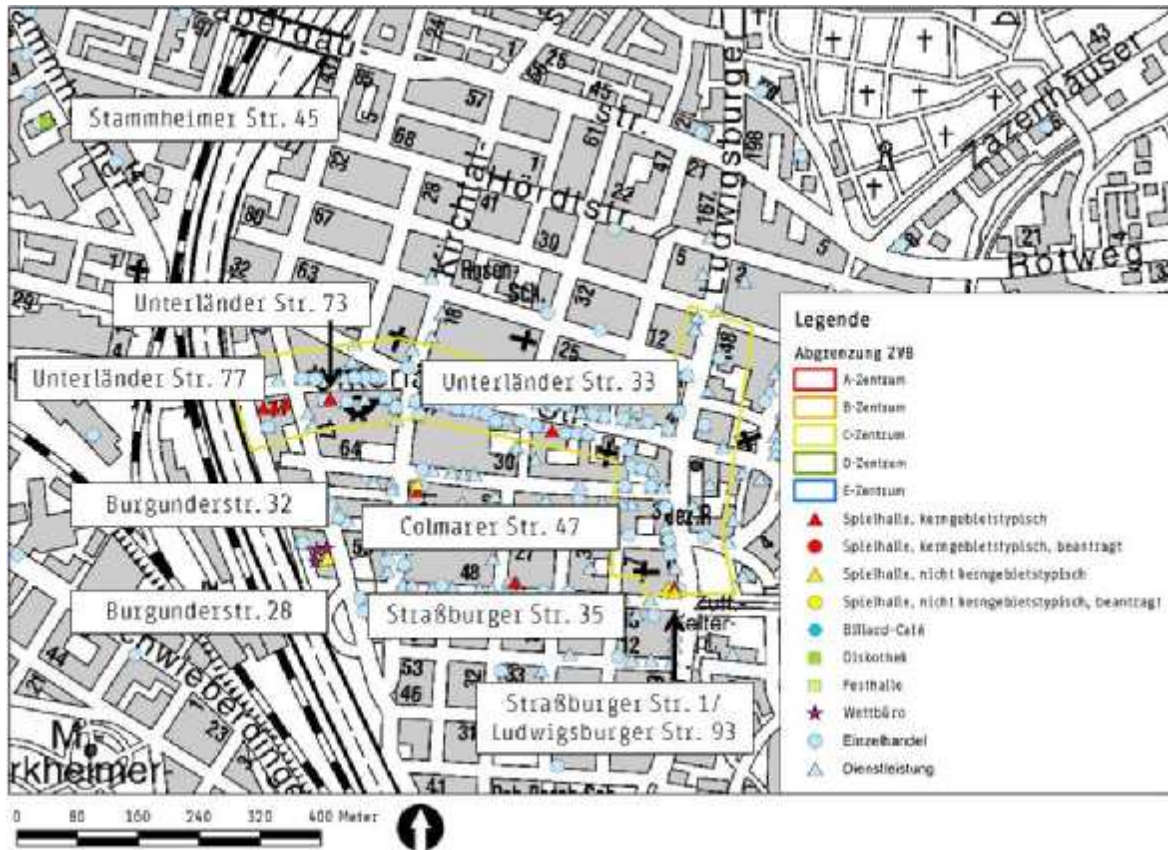
Im Stadtbezirk befinden sich sieben Spielhallenstandorte (davon drei Mehrfach-Spielhallen), drei Wettbüros und eine Diskothek.

Eine Mehrfach-Spielhalle (drei kerngebietstypische Konzessionen) befindet sich im Obergeschoss eines Einkaufszentrums (Unterländer Straße 77) zwei weitere kerngebietstypische Spielhallen liegen entlang der Unterländer Straße als Hauptgeschäftsbereich (Unterländer Straße 73 und 33); eine Mehrfach-Spielhalle (eine kerngebietstypische und eine nicht kerngebietstypische Konzession) befindet sich in einer Nebenlage (Straßburger Straße 1/ Ludwigsburger Straße 93). Im Randbereich zum C-Zentrum befinden sich zudem weitere Spielhallen (vgl. Karte).

Eine Diskothek befindet sich am östlichen Rand des Gewerbegebietes Zuffenhausen Nord (Stammheimer Straße 45).



Karte 86: Räumliche Verteilung im C-Zentrum Zuffenhausen-Ortsmitte



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

### 3.24.2 Städtebaulich-funktionale Situation

Das städtebaulich-funktionale Zentrum des Stadtbezirks "23 Zuffenhausen" wird durch das C-Zentrum gebildet. Die höchste funktionale Dichte befindet sich demnach auch innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

#### 3.24.2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse des C-Zentrums Zuffenhausen-Ortsmitte

- hohe Dichte im Haupteinkaufsbereich entlang Unterländer Straße
- kaum Leerstände im Haupteinkaufsbereich
- Trading-Down-Prozesse im Bereich Kulturzentrum erkennbar (Leerstände, kein Einzelhandel, Vergnügungstättenkonzentration)
- funktionaler Bruch zwischen S-Bahn-Station und Unterländer Straße durch Wohnen im EG - fehlende funktionale Vernetzung



- Einzelhandelsbesatz bricht in den Seitenstraßen zwischen Unterländer Straße (Haupteinkaufsbereich) und Ergänzungsbereich (z.B. Lothringer Straße) ab - fehlende funktionale Vernetzung
- Angebotsschwerpunkte im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich

### 3.24.2.2 Vergnügungsstättenkonzentrationen

#### Unterländer Straße 77

- Mehrfachspielhalle im Einkaufszentrum/ Geschäftshaus ('Z')
- drei Spielhallen im Obergeschoss
- Erdgeschoss: Einzelhandel, weitere Dienstleistungsbetriebe im Obergeschoss
- Gestaltungsdefizit bei den Werbeanlagen
- Nutzungsverträgliche Ansiedlung
- kaum Auswirkungen auf den Außenraum

Foto 89: Unterländer Straße 77



Quelle: eigenes Foto

Foto 90: Eingang Mehrfachspielhalle



Quelle: eigenes Foto

#### Unterländer Straße 73 und Unterländer Straße 33

- Spielhallen in Hauptgeschäftslage
- verklebte Schaufenster
- Gestaltungsdefizit bei den Werbeanlagen
- funktionaler Bruch in der Erdgeschosszone
- Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen aus der Erdgeschosszone
- negatives, unverträgliches Beispiel



Foto 91: Unterländer Str. 73 (Spielhalle)



Quelle: eigenes Foto

Foto 92: Unterländer Straße 33



Quelle: eigenes Foto

### **Straßburger Straße 1/ Ludwigsburger Straße 93**

- Mehrfach-Spielhalle im Erd- und Obergeschoss
- Nebenlage (Trading-Down-Prozesse)
- Gestaltungsdefizit bei den Werbeanlagen (Fassade)
- Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen aus der Erdgeschosszone
- negatives, unverträgliches Beispiel

Foto 93: Straßburger Str. 1/ Ludwigsburger Str. 93



Quelle: eigenes Foto

Foto 94: Eingänge Mehrfach-Spielhalle



Quelle: eigenes Foto

### **Colmarer Straße 47**

- Mehrfachspielhalle im Mischgebiet (Wohnnutzungen dominieren)
- eine kerngebietstypische und eine nicht kerngebietstypische Spielhalle
- negative Gestaltung, verklebte Fenster

(In Mischgebieten sind kerngebietstypische Spielhalle im Sinne der BauNVO nicht zulässig.)

Foto 95: Colmarer Str. 47, Mehrfach-Spielhalle



Quelle: eigenes Foto

Foto 96: Eingangsbereiche



Quelle: eigenes Foto

### Burgunderstraße 32 - 28

- Wettbüros und Spielhalle im Erdgeschoss des "Kulturzentrums"
- Vergnügungstättenkonzentration
- Nähe zum Bahnhof Zuffenhausen
- verklebte Schaufenster
- Gestaltungsdefizit bei den Werbeanlagen
- funktionaler Bruch in der Erdgeschosszone
- Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen aus der Erdgeschosszone
- sehr negatives, unverträgliches Beispiel

Foto 97: Kulturzentrum



Quelle: eigenes Foto

Foto 98: Burgunderstraße 28-32



Quelle: eigenes Foto



### **Straßburger Straße 35**

- Spielhalle im Erdgeschoss
- Umnutzung ehemaliges Ladenlokal
- verklebte Schaufenster
- Gestaltungsdefizit bei den Werbeanlagen
- hoher Wohnanteil im direkten Umfeld
- Nutzungsunverträglichkeiten gegenüber Wohnnutzungen
- (dauerhafte) Leerstände von Ladenlokalen im Umfeld

**Foto 99: Straßburger Straße 35, Spielhalle**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 100: Straßburger Straße 35**



Quelle: eigenes Foto

### **3.24.2.3 Gewerbegebiete im Stadtbezirk Zuffenhausen**

#### **Zuffenhausen West**

Das Gewerbegebiet Zuffenhausen West ist ein großer gewerblicher Standort im Stuttgarter Norden, der vor allem vom Kfz-Gewerbe (Porsche) und kfz-orientierten Betrieben geprägt ist.

Neben dieser dominierenden Nutzung findet sich vor allem im östlichen Bereich eine kleinteiligere Nutzungsmischung aus Gewerbe und Dienstleistungen mit eingestreuten Wohnbereichen sowie mehreren aufgegebenen und zu Gewerbehöfen umgenutzten Gewerbestandorten. Entlang der Schwieberdinger Straße findet sich eine einzeilige Mischung aus produzierendem Gewerbe, Dienstleistungsnutzungen und Einzelhandelsbetrieben. An freizeitorientierten Nutzungen finden sich ein Fitnessstudio und ein Tanzclub.

Eine Sonderstellung nimmt der Gewerbebereich „Im Birkenwald“ ein. Hier handelt es sich um die langfristig angelegte Umstrukturierung eines ehemaligen Produkti-

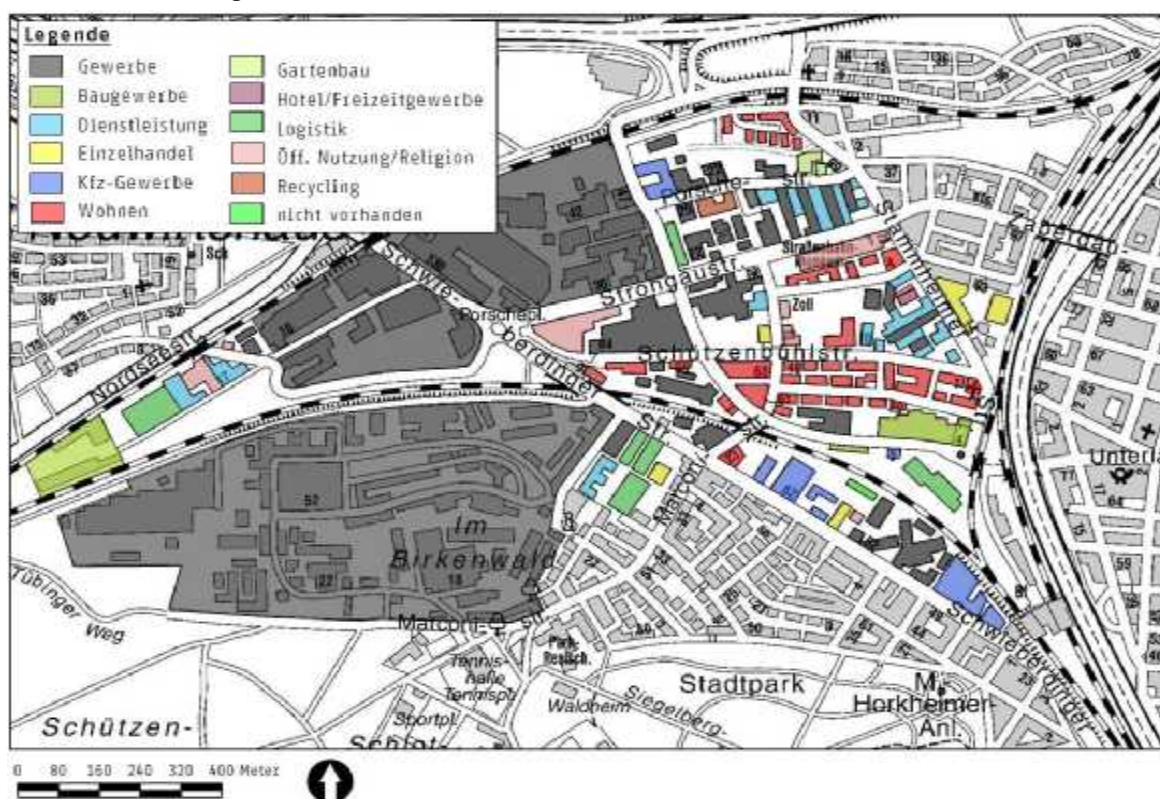
onsstandortes, der auch zukünftig als Gewerbebestandort genutzt werden soll. Derzeit befinden sich dort in erster Linie Büronutzungen in neuerrichteten und umgebauten Gebäuden. Vorgesehen ist auch die Ansiedlung von Logistiknutzungen.

In der Summe kann das Gebiet Zuffenhausen West trotz verschiedener Einzelhandels- und Freizeitnutzungen nicht als publikumsorientiert eingestuft werden.

### *Teilareal "Im Birkenwald"*

Bei diesem Gebiet handelt es sich um die Konversion und Neuentwicklung eines gewerblichen Standortes (u.a. Kabelwerk). Das Konzept läuft unter der Bezeichnung XCEL Business Park, wird seitens eines privaten Entwicklungsträgers durchgeführt und zielt auf die Entwicklung von Logistik, Büro und Gewerbe. Das Projekt befindet sich in Umsetzung. Bisher sind in erster Linie Büroflächen – durch Umbau bestehender Gebäude und Neubauten – realisiert, ansässig sind große internationale Unternehmen (Alcatel Lucent, HP, Thales). Andere Nutzungen existieren nicht.

**Karte 87: Gewerbegebiete Zuffenhausen**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung der Gebiete in Zuffenhausen West ist zum Erhalt der jeweiligen Gebietstypik und zum Schutz der Entwick-



lungsmöglichkeiten im Rahmen der Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher für alle Teilbereiche empfohlen.



#### 4. EMPFEHLUNGEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Eine Gemeinde darf mit den Mitteln der Bauplanung keine eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86). Ein Totalausschluss ist somit nicht möglich. Daher ist es notwendig Bereiche bzw. Gebiete innerhalb der Landeshauptstadt Stuttgart aufzuzeigen, in denen Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten definiert sind.

Auf Grund dieses Erfordernisses sollten für eine Steuerung von Vergnügungsstätten grundsätzlich Bereiche aufgezeigt werden, in denen die analysierten Störpotenziale (vgl. Kap. 3) nicht zum Tragen kommen bzw. durch entsprechende Feinsteuerungen minimiert werden können.

Somit ist es ein Hauptanliegen der Konzeption Vergnügungsstätten nicht etwa städtebaulich zu verdrängen. Vielmehr gilt es, Bereiche bzw. Gebiete in Stuttgart zu definieren, in denen eine Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Stuttgart (vgl. Kap. 3.1.2) entgegensteht, bzw. hinsichtlich der nutzungsspezifischen Störpotenziale städtebaulich verträgliche Standorte mit den Mitteln der Bauleitplanung zu definieren (Feinsteuerung).

Nach der Logik der BauNVO sind Vergnügungsstätten in jeder Art und Größe nur in Kerngebieten allgemein zulässig. Das Kerngebiet (MK) ist im städtebaulich-funktionalen Gefüge der Gebietskategorien (gemäß BauNVO) das Gebiet, dem die Funktionen des Stadtzentrums zugeordnet sind<sup>50</sup>. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten, bspw. der Ausschluss von Vergnügungsstätten in MK, und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können, ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich<sup>51</sup>.

---

<sup>50</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64.83.

<sup>51</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101.



In allen Gebieten der Stadt Stuttgart, in denen Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, bestehen zunächst begründete Zweifel an einer verträglichen Ansiedlung i.S.d. Entwicklungsziele der Landeshauptstadt Stuttgart. Hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung ist es jedoch trotzdem notwendig, Bereiche aufzuzeigen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein sollen.

#### **4.1 DEFINITION VON ZULÄSSIGKEITSBEREICHEN UND ABLEITUNG VON FEINSTEUERUNGSTRUMENTEN**

In Stuttgart hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten insbesondere in den Innenstadtrandlagen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die u.U. zu Trading-Down-Prozessen führen können gilt es dadurch zu vermeiden, indem Vergnügungsstätten bewusst in die starken und robusten Hauptgeschäftslagen gelenkt werden.

##### **4.1.1 Zulässigkeitsbereiche**

Auf Grund der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Strukturen bieten sich die Zentren der Landeshauptstadt als mögliche Bereiche zur **Definition von Zulässigkeitsbereichen** an. Da, wie im vorgehenden Kapitel aufgezeigt, eine Nutzungsverträglichkeit in den nahversorgungsgeprägten Zentren u.a. auf Grund von sensiblen Bodenpreisgefügen, hohen Wohnanteilen und dem Schutz der Funktionen, die dem Wohnen dienen, nicht hergestellt werden kann, verbleibt eine Steuerungsmöglichkeit in den drei höchsten Zentrenkategorien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Stuttgart. 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 im Vergleich zu allen anderen Bereichen die besten Voraussetzungen für eine Nutzungsverträglichkeit von Vergnügungsstätten.

Somit wird gutachterlich vorschlagen, Vergnügungsstätten in allen Gebietskategorien auszuschließen und lediglich in den A-, B- und C-Zentren Zulässigkeitsbereiche zu definieren, in denen insbesondere Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zulässig sind.





#### 4.1.2 Vertikale Steuerung

In den betreffenden Zentren sind jedoch nach wie vor vielfältige Konfliktpotenziale vorhanden, die insbesondere durch die Nutzungsstruktur (z.B. wohnlich geprägte Bereiche, soziale/ öffentliche/ kulturelle Nutzungen), Nebenlagen sowie zusammenhängende Teilräume mit erkennbaren Trading-Down-Tendenzen bzw. -Risiken hervorgerufen werden und die eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten (und hierbei insbesondere Spielhallen) innerhalb der Zentren allgemein erschweren.

Die städtebauliche Präsenz der bestehenden Einrichtungen (Spielhallen, Wettbüros) führt bereits heute zu vielfältigen Auswirkungen/ Beeinträchtigungen. So wird in einigen Gebieten durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses bzw. eine Verschärfung dessen durch Einschränkung der Angebotsvielfalt und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge evident. Die festgestellten Trading-Down-Tendenzen treten in Verbindung mit sonstigen "städtebaulich-funktional abwertenden" Nutzungen eben auch durch Spielhallenhäufungen auf, so dass diese tatsächliche, aber auch "gefühlte" Häufung, hervorgerufen durch eine besonders (negative) augenscheinliche Präsenz, in den Zentren zu verhindern ist. Die Gestaltung in Form von auffälliger Werbung stört in mehreren Fällen das Stadtbild. Zudem erzeugen verklebte Schaufenster parallel zum funktionalen Bruch (fehlender Einzelhandels- oder einzelhandelsnaher Dienstleistungsbetrieb) einen städtebaulich-gestalterischen Bruch in einer Ladenzeile, der den funktionalen Bruch deutlich verstärkt.

Hinsichtlich dieser nutzungsspezifischen Störpotenziale von Vergnügungsstätten hat sich in Stuttgart gezeigt, dass die größten Auswirkungen von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) von der Erdgeschosszone ausgehen, da sie hier insbesondere funktionale Brüche erzeugen, die es in einer Hauptgeschäftslage zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs zu vermeiden gilt.

Zur besseren Verträglichkeit sollten Vergnügungsstätten in den Hauptgeschäftsbereichen (innerhalb des jeweils zu definierenden Zulässigkeitsbereichs) als Teilbereich eines Zentrums (zentraler Versorgungsbereich) nur in bestimmten Geschossen (Ober- oder Untergeschossen) zulässig sein (**vertikale Steuerung**).



### 4.1.3 Horizontale Steuerung

Zusätzlich zu den in Kap. 4.1.2 behandelten Konfliktpotenzialen ergeben sich Nutzungskonflikte mit öffentlichen/ sozialen/ kulturellen Einrichtungen und ggf. mit Wohnnutzungen. Selbst wenn innerstädtisches Wohnen anders bewertet würde, da hier innenstadttypische Beeinträchtigungen des Wohnens als akzeptabel angesehen werden<sup>52</sup>, sind die durch Vergnügungsstätten, insbesondere durch Spielhallen, ausgelösten potenziellen Störungen unter sozialen Aspekten weiterhin bedenklich. Der in vielen Fällen einsetzende Imageverlust wirkt sich zudem negativ auf die Standortfaktoren aus. In dieser Hinsicht werden gesellschaftlich-soziale Nutzungskonflikte auch städtebaulich wirksam.

Da an vielen bestehenden Standorten vor allem die Problematik der Nutzungskonzentration von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallenhäufungen) vorherrscht, sollte die Vermeidung dieser ein vorrangiges Ziel der Steuerungsstrategien sein. Insofern könnte ein **Mindestabstand** zwischen den jeweiligen Anlagen diese Aspekte berücksichtigen. Der Mindestabstand sollte in Abhängigkeit von den jeweiligen städtebaulich-funktionalen Strukturen eine Distanz beschreiben, bei der grundsätzlich von keiner "Nachbarschaft" im Sinne einer Konzentration auszugehen ist. Damit werden neben den Sichtbeziehungen im Stadtraum auch Aspekte eines funktionalen Zusammenhangs berücksichtigt. Die Definition eines Mindestabstandes kann somit nicht pauschal für alle Zentren getroffen werden, sondern kann nur spezifisch aus der jeweiligen städtebaulich-funktionalen Situation abgeleitet werden. Hierfür sind die Abstände zwischen bestehenden Nutzungen hinsichtlich eines nachbarschaftlichen Bezugs im Sinne einer Nutzungskonzentration zu bewerten.

Neben sonstigen standortbezogenen Möglichkeiten, wie z.B. Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen, geschossbezogene Ansiedlungsbeschränkungen (vertikale Steuerung), wird mit der Festlegung von Mindestabständen zwischen den Vergnügungsstätten eine (weitere) Häufung dieser Einrichtungen verhindert.

---

<sup>52</sup> Wohnnutzungen sind in Kerngebieten nur ausnahmsweise zulässig und somit den kerngebietstypischen Nutzungen, z.B. Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten prinzipiell nachgeordnet.



## 4.2 STEUERUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE UNTERARTEN VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Ebenso vielfältig wie die Nutzungen sind auch die jeweiligen Nutzungsprofile und Störpotenziale, welche sich wie im Kapitel 2.1.1 dargestellt zum Teil erheblich unterscheiden und daher bei der Definition von Steuerungsinstrumenten beachtet werden müssen. Die Unterarten von Vergnügungsstätten lassen sich hinsichtlich der Nutzungsprofile und Störpotenziale sowie im Sinne einer Zentrenrelevanz grob in Gruppen gliedern (Kap. 4.2.1 und Kap. 4.2.2) und spezifische Steuerungsoptionen für die jeweiligen Unterarten ableiten (Kap. 4.2.3 und Kap. 4.2.4).

### 4.2.1 Gliederung der Unterarten nach Störpotenzialen

Bei der Steuerung von Spielhallen und Wettbüros, als konflikträchtigste Unterarten, gilt es, sehr vielseitige Störpotenziale zu berücksichtigen, zu denen u.a. folgende zählen:

- Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und Funktionen, die dem Wohnen dienen
- Verdrängung von Einzelhandel sowie Dienstleistungen aus der EG-Zone
- gravierende Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau insbesondere in Gewerbegebieten und Nebenlagen

Diskotheiken, Tanzlokale, Varietés, Feierhallen, Swinger-Clubs, Kino-Center, Bowling-Bahnen etc. haben kaum Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau (geringe Flächenproduktivität), allerdings können sie je nach Standort

- Beeinträchtigung von Wohnnutzungen (z.B. Lärm) und
- Störung von Betriebsabläufen (z.B. in Gewerbegebieten)

bedingen. Als zentrale Dienstleistungsnutzungen sollten diese auf publikumsorientierte Gebiete beschränkt werden (insbesondere zum Schutz von monostrukturierten Gewerbegebieten, vgl. Kap. 4.2.4).

Stripteaselokale und Sexkinos einschließlich der Lokale (Sex-Shops) mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters) haben i.d.R. ebenfalls nur geringe Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau, jedoch gehen von diesen Unterarten ggf.

- Beeinträchtigung von Wohnnutzungen (z.B. Lärm) sowie
- Verdrängungswirkungen in der Erdgeschosszone



aus. Als zentrale Dienstleistungsnutzungen sind sie jedoch nicht in Gewerbegebieten geeignet.

#### **4.2.2 Gliederung der Unterarten nach Zentrenrelevanz**

Im Vergleich zu anderen Unterarten wie Diskotheken/ Tanzlokalen haben Spielhallen und Wettbüros allein hinsichtlich einer deutlich höheren Flächenproduktivität und daraus resultierenden Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau eine höhere Zentrenrelevanz. Daher bietet sich an, die Unterarten von Vergnügungsstätten hinsichtlich der Zentrenrelevanz zu gliedern und zu steuern.

Als **zentrenrelevante Vergnügungsstätten** gelten hinsichtlich der Störpotenziale sowie auf Grund der tatsächlichen räumlichen Verteilung innerhalb der Landeshauptstadt Stuttgart *Spielhallen und Wettbüros*.

Als **nicht zwingend zentrenrelevante Vergnügungsstätten** sind in diesem Sinne *Diskotheken, Swinger-Clubs, Bowling-Bahnen* sowie im weitesten Sinne auch *Kino-Center sowie Stripteaselokale und Sexkinos einschließlich der Lokale (Sex-Shops) mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters)* einzuordnen. Allerdings sollten diese Nutzungen auf Grund der allgemeinen Kerngebietstypik von Vergnügungsstätten zumindest den eher publikumsorientierten Bereichen außerhalb der Zentren zugeordnet werden. Auf Grund der Kerngebietstypik und spezifischen Zentrenprägung sollten Kino-Center (insoweit sie überhaupt als Vergnügungsstätten einzuordnen sind) jedoch nur innerhalb der Zentren oder zumindest zentrumsnah angesiedelt werden.

#### **4.2.3 Steuerungsoptionen für Spielhallen und Wettbüros**

Spielhallen und Wettbüros sind in den Hauptgeschäftsbereichen der Zentren Stuttgart-Innenstadt (City), Bad Cannstatt, Feuerbach, Vaihingen, Weilimdorf, Zuffenhhausen nur ausnahmsweise zulässig.

Als Ausnahmen im Sinne der Feinsteuerung sind in Kerngebieten (MK) Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise in Ober- und Untergeschossen zulässig. In gewerblich geprägten Mischgebieten (MI) sind zudem nur nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros in Ober- und Untergeschossen ausnahmsweise zulässig. Im Erdge-



schoß - dem ersten Vollgeschoss oberhalb des Straßenniveaus, welches von diesem direkt erreicht werden kann - sind Spielhallen und Wettbüros auszuschließen (vertikale Steuerung).

Zudem müssen Spielhallen und Wettbüros zur Vermeidung von Konzentrationen/Häufungen in Kern- und gewerblich geprägten Mischgebieten einen aus dem Bestand abgeleiteten Mindestabstand zueinander einhalten (horizontale Steuerung).

Da es sich hierbei um eine Festsetzung der Zulässigkeit in Ausnahme handelt, bleibt die Anwendungsmöglichkeit des § 15 (1) BauNVO zum Erhalt der "Eigenart des Baugebiets" bestehen.

Das Ziel dieser Steuerung ist die Erlangung einer Nutzungsverträglichkeit (kontra Nutzungsverdrängung und Problemverlagerung).

Eine ergänzende/ flankierende Steuerungsmöglichkeit über eine Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung kann zudem dabei helfen, abträgliche Gestaltungsmerkmale dieser Nutzungen als Beeinträchtigung des Stadt- und Ortsbildes zu minimieren.

#### **4.2.4 Steuerungsziele für die weiteren Unterarten**

Diskotheiken/ Tanzlokale und Swinger-Clubs sind ausnahmsweise in den Zulässigkeitsbereichen der Zentren beschränkt sowie ausnahmsweise in publikumsorientierten Gewerbelagen (z.B. Gewerbegebiet Feuerbach-Ost, Heilbronner Straße, weitere Beispiele vgl. Kap. 4.9) zulässig. Auf Grund der besonderen Publikumsorientierung und Kerngebietstypik von Diskotheken und Tanzlokalen sollten diese auch in den Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche angesiedelt werden können. Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge sind grundsätzlich nicht zu erwarten, weshalb Tanzlokale in den Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig sein sollen.

Als Ermessenskriterien für die mögliche Ansiedlung an Gewerbestandorten ist insbesondere der Schutz von monostrukturellen Gewerbegebieten mit produzierenden und artverwandten Nutzungen (nicht publikumsorientiert) zu beachten. Ferner sollten eine ausreichende ÖPNV-Anbindung und die Vorprägung als publikumsorientierter Standort (Einzelhandel, Dienstleistung etc.) zur Wahrung der sozialen Kontrolle bestehen.

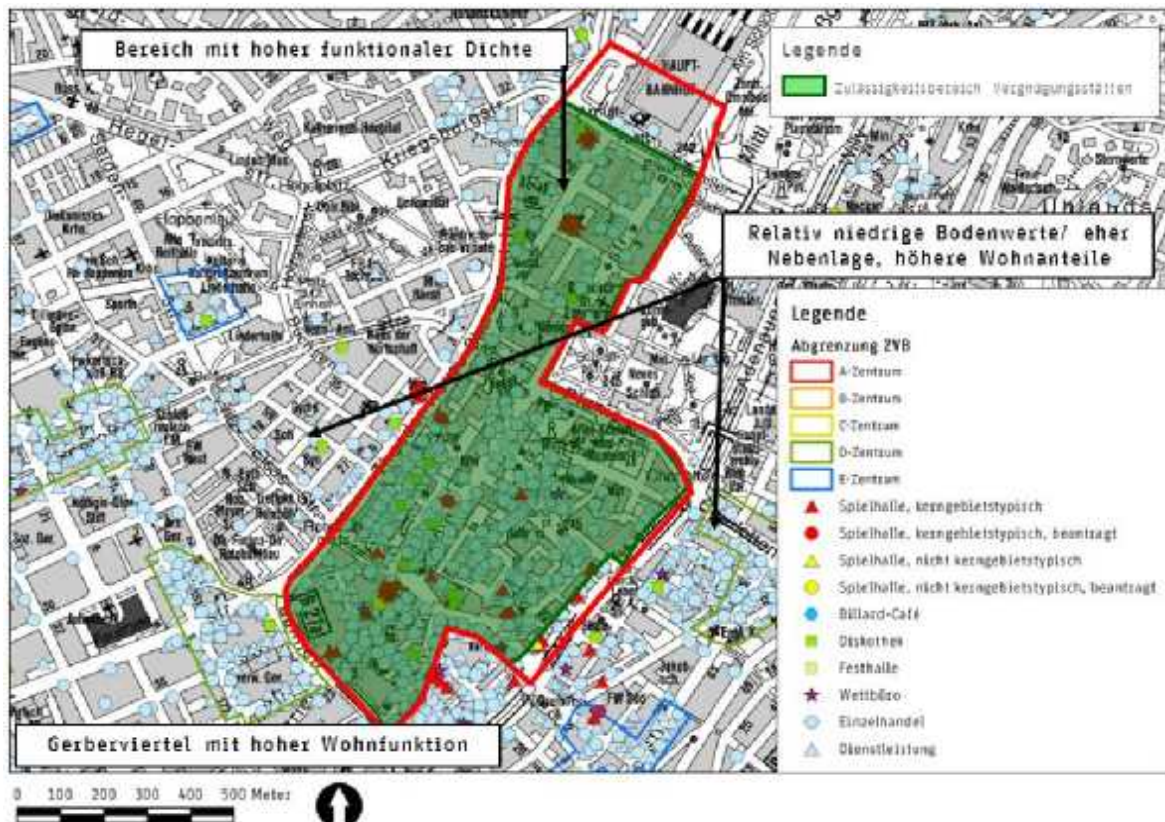


Tanzlokale/ Diskotheken sind in Teilbereichen des A-Zentrums in den sogenannten "Ausgeh-Vierteln" (vgl. Kap. 4.3) ausnahmsweise auch im Erdgeschoss zulässig, da hier vor allem gastronomische Einrichtungen zu finden sind und grundsätzlich keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind (geringe Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau). Für kleinere Einrichtungen wie Tanzlokale (Clubs) können nach Maßgabe (vgl. 4.9) ggf. auch Befreiungen vorgenommen werden, wenn eine nicht gewollte Härte erzeugt wird.

### 4.3 ZULÄSSIGKEITSBEREICH IM A-ZENTRUM INNERSTADT

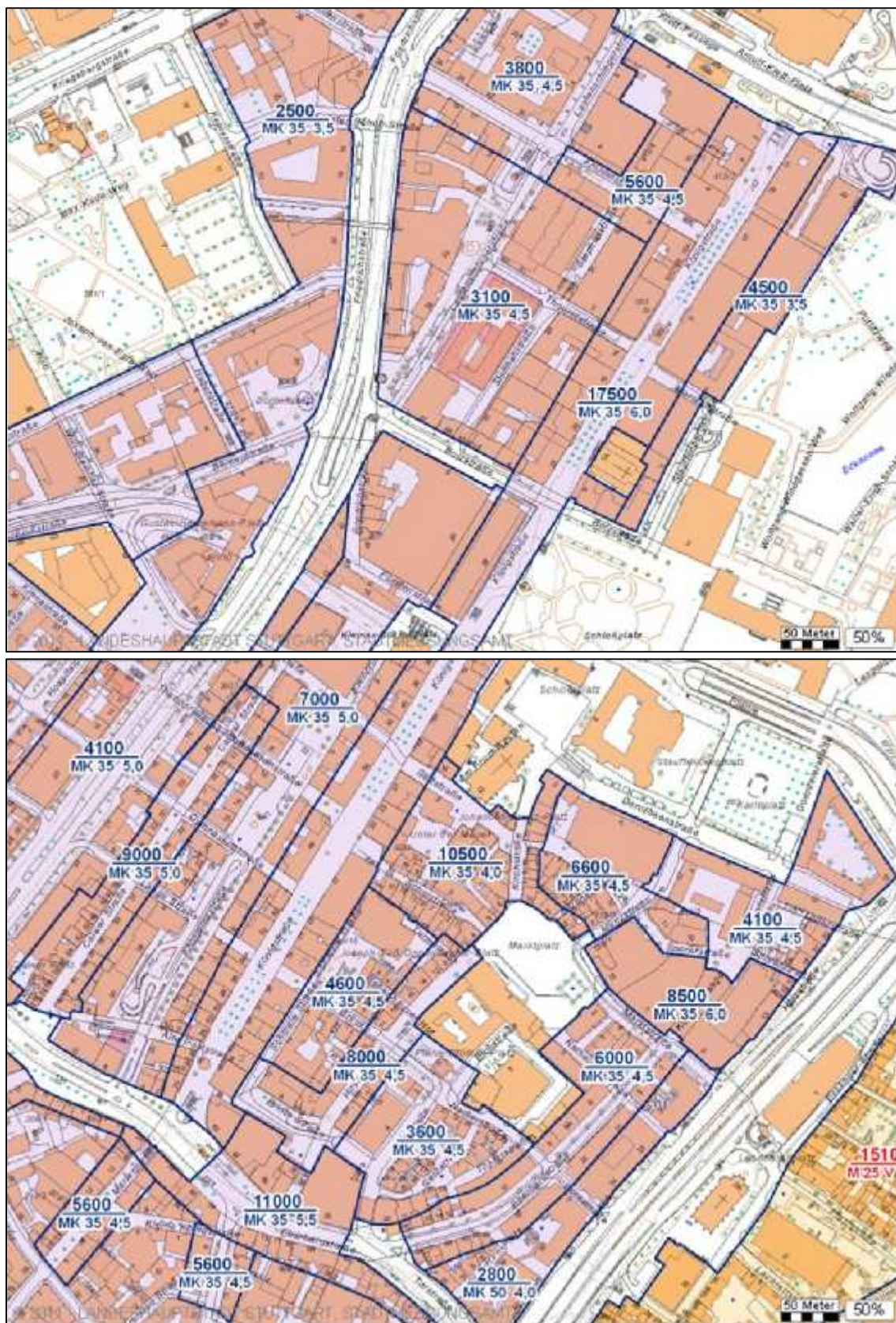
Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des A-Zentrums Innenstadt befindet sich die höchste funktionale Dichte innerhalb der Landeshauptstadt Stuttgart sowie die höchsten Bodenrichtwerte (vgl. Karte 89). Lediglich der Bereich entlang der Hauptstätter Straße (von der Torstraße bis zur Marktstraße) ist auf Grund deutlich geringerer Bodenpreise sowie der Bereich des Hauptbahnhofs auf Grund der Widmung hiervon ausgenommen.

Karte 88: Definition des Hauptgeschäftsbereichs im A-Zentrum Innenstadt (City) mit einem Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Karte 89: Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Bereich des A-Zentrums Innenstadt (City)

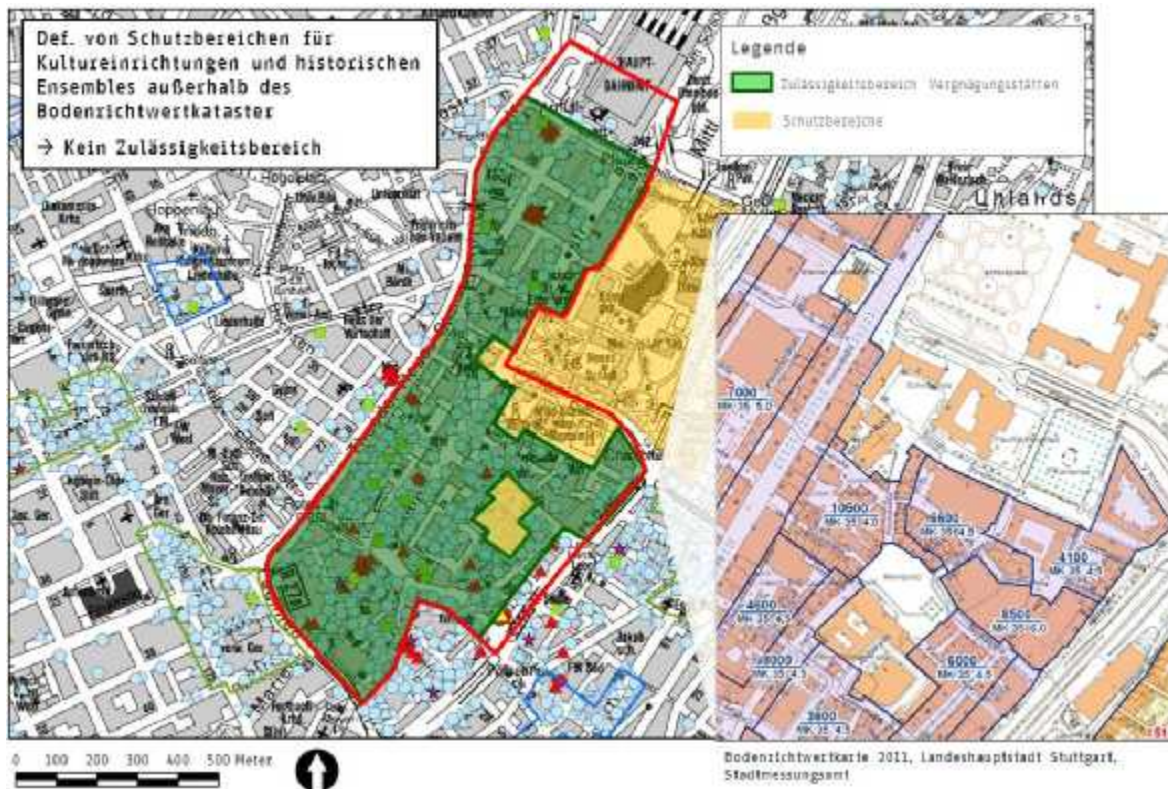


Quelle: Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt



Die Innenstadt der Landeshauptstadt Stuttgart wird durch zahlreiche kulturhistorische Ensembles und Kultureinrichtungen geprägt. Diese befinden sich im Bereich Neues Schloss, Schlossplatz, Altes Schloss, Karlsplatz, Landes- und Kunstmuseum sowie weiterführend am Schlossgarten mit den Landeseinrichtungen und der Museums- und Kulturmeile an der Konrad-Adenauerstraße. Sie werden wie das Rathaus und der Marktplatz als Platzbereich als besondere Schutzbereiche (vgl. Karte 90, gelber Bereich) definiert, die außerhalb des Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungstätten (vgl. Karte 90, grüner Bereich) liegen. Diese Schutzbereiche werden zudem von dem Bodenrichtwertkataster nicht erfasst.

Karte 90: Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs im A-Zentrum Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung sowie Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

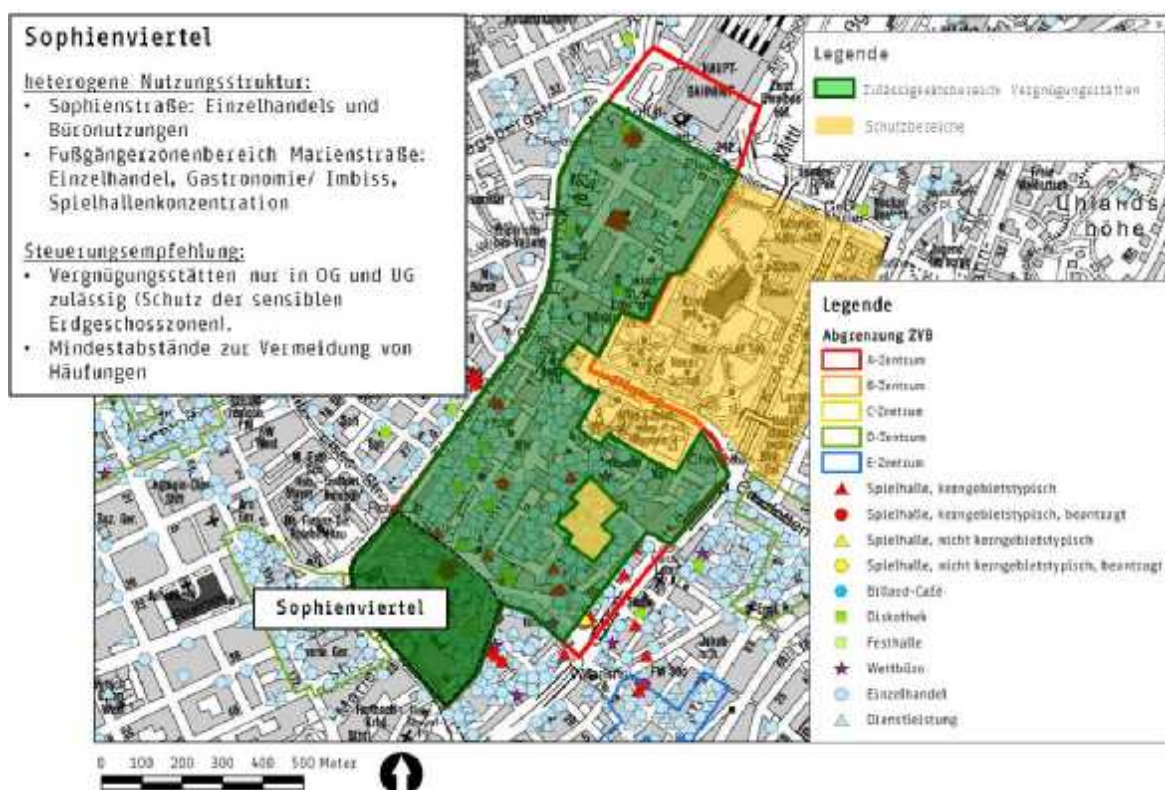
Da sich der Zulässigkeitsbereich innerhalb der Abgrenzung des A-Zentrums der Innenstadt (City) aus verschiedenen Teilräumen mit unterschiedlichen städtebaulich-funktionalen Strukturen zusammensetzt, werden für diese Bereiche im Folgenden spezifische Feinsteuerungsinstrumente vorgeschlagen.



### 4.3.1 Feinsteuerung im Bereich "Sophienviertel"

Das Sophienviertel im Süd-Westen des A-Zentrums weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf, die vor allem durch Einzelhandels- und Büronutzungen geprägt ist. Im Bereich der Marienstraße (als südliche Verlängerung der Königstraße) befindet sich zudem eine Fußgängerzone, in dessen Bereich auch Spielhallen konzentriert auftreten.

Karte 91: Abgrenzung zur Feinsteuerung im Bereich "Sophienviertel", Stuttgart-Mitte



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Zum Schutz der sensiblen Erdgeschosszone sind Vergnügungsstätten nur in den Ober- und Untergeschossen städtebaulich verträglich. Um (weitere) Vergnügungsstättenkonzentrationen sowie eine weitere Nachverdichtung dieser Bereiche zu vermeiden, ist der für den Zulässigkeitsbereich des A-Zentrums abgeleitete Mindestabstand (vgl. Kap. 4.3.8) einzuhalten.

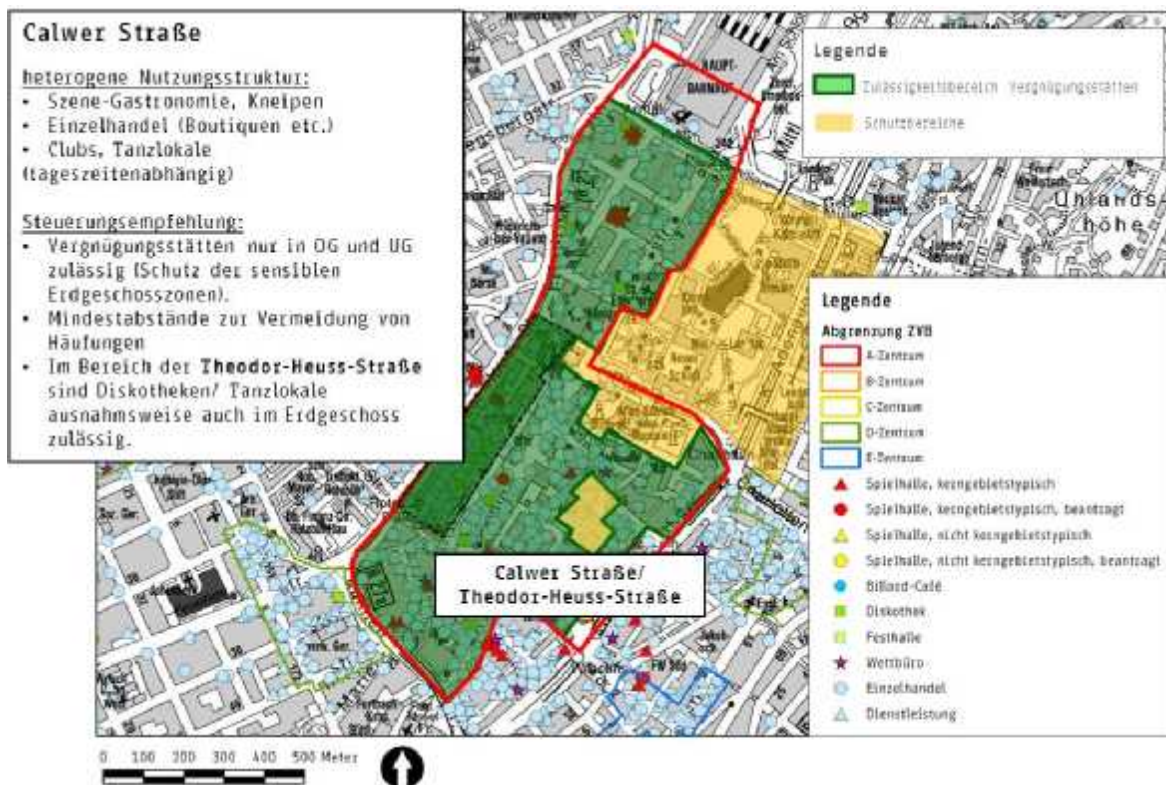
### 4.3.2 Feinsteuerung im Bereich "Calwer Straße/ Theodor-Heuss-Straße"

Der Stadtraum im Bereich Calwer Straße/ Theodor-Heuss-Straße weist ebenfalls eine sehr heterogene Nutzungsstruktur auf. Der Bereich wird neben Einzelhandels-



nutzungen insbesondere auch durch verschiedene Szene-Gastronomien und Kneipen geprägt und erhält damit zu den verschiedenen Tages- und Nachtzeiten (insbesondere an Wochenend- und Feiertagen) sehr unterschiedliche Nutzungsstrukturen und Charakteristika.

Karte 92: Abgrenzung zur Feinsteuerung im Bereich "Calwer Straße/ Theodor-Heuss-Straße"



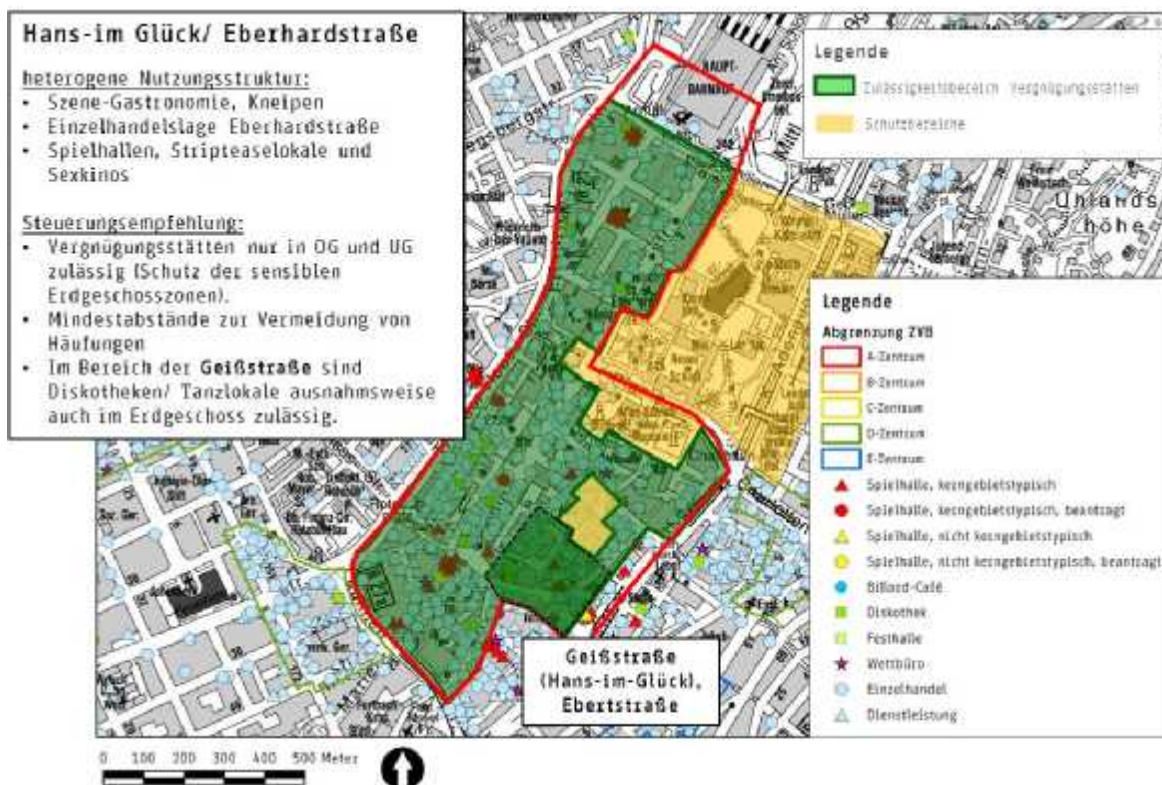
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Zum Schutz der sensiblen Erdgeschosszone sind Vergnügungsstätten grundsätzlich nur in den Ober- und Untergeschossen städtebaulich verträglich. Auf Grund der besonderen Struktur im Bereich der Theodor-Heuss-Straße können Diskotheken und Tanzlokale ausnahmsweise auch in der Erdgeschosszone zugelassen werden, da sie sich grundsätzlich in die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen und deutlich geringere Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau erzeugen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Verdrängung von Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetrieben ist jedoch die Wahrung der "Eigenart des Baugebietes" durch die strikte Anwendung des § 15 (1) BauNVO vorzunehmen. Zur Vermeidung einer Konzentration von Spielhallen und Wettbüros ist der für den Zulässigkeitsbereich des A-Zentrums abgeleitete Mindestabstand (vgl. Kap. 4.3.8) einzuhalten.

#### 4.3.3 Feinsteuerung im Bereich "Hans-im-Glück-Brunnenviertel/ Eberhardstraße"

Auch der heterogen strukturierte Bereich "Hans-im-Glück-Brunnen-Viertel" und Eberhardstraße ist durch eine (Szene-)Gastronomie geprägt. Teilweise häufen sich auch in diesen Bereichen Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Stripteaselokale und Sexkinos. Der Bereich der Eberhardstraße ist zudem durch Einzelhandels- und einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe geprägt.

Karte 93: Abgrenzung zur Feinsteuerung im Bereich "Hans-im-Glück-Brunnen-Viertel/ Eberhardstraße"



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Auf Grund der strukturellen Vorprägung können im Teilbereich der Geißstraße Diskotheken und Tanzlokale ausnahmsweise auch im Erdgeschoss zugelassen werden, eine Verdrängung von z.B. Einzelhandelsnutzungen ist grundsätzlich nicht zu erwarten. Die Gebietstypik ist i.S.d. § 15 (1) BauNVO zu wahren. In allen anderen Teilbereichen sind Vergnügungsstätten nur außerhalb des Erdgeschosses zulässig, um die sensible Erdgeschosszone zu schützen und die "Eigenart des Baugebiets"<sup>53</sup> zu er-

<sup>53</sup> vgl. § 15 (1) BauNVO.

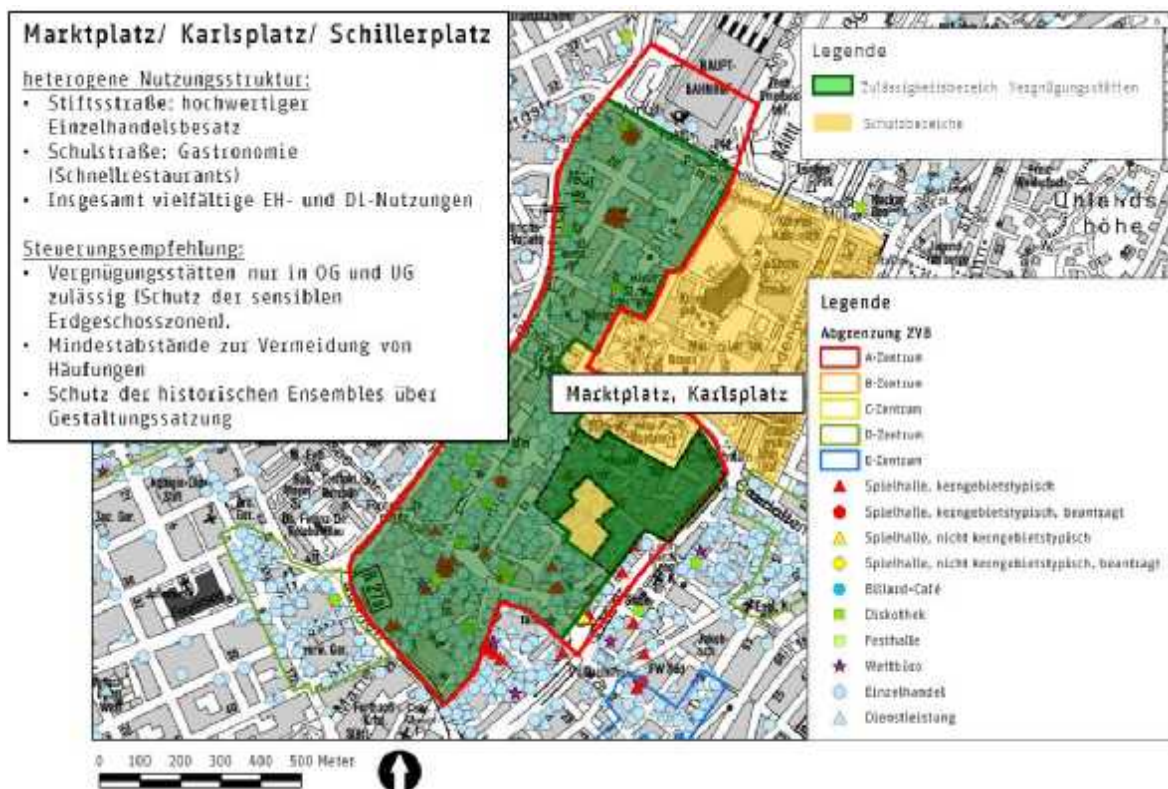


halten. Zur Vermeidung einer Konzentration von Spielhallen und Wettbüros ist der für den Zulässigkeitsbereich des A-Zentrums abgeleitete Mindestabstand (vgl. Kap. 4.3.8) einzuhalten.

#### 4.3.4 Feinsteuerung im Bereich "Marktplatz/ Karlsplatz/ Schillerplatz"

Der Bereich Marktplatz/ Karlsplatz/ Schillerplatz wird insbesondere durch Einzelhandels- und einzelhandelsnahe Dienstleistungsnutzungen geprägt. Der Bereich südlich des Schillerplatzes (Stiftstraße) zeichnet sich durch ein hochwertiges Einzelhandelsangebot aus, während der Straßenzug der Schulstraße insbesondere durch Gastronomie (Schnellrestaurants) geprägt ist. Die Platzräume (Marktplatz/ Karlsplatz/ Schillerplatz) selbst werden als Schutzbereiche klassifiziert; hier sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Karte 94: Abgrenzung zur Feinsteuerung im Bereich "Marktplatz/ Karlsplatz/ Schillerplatz"



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

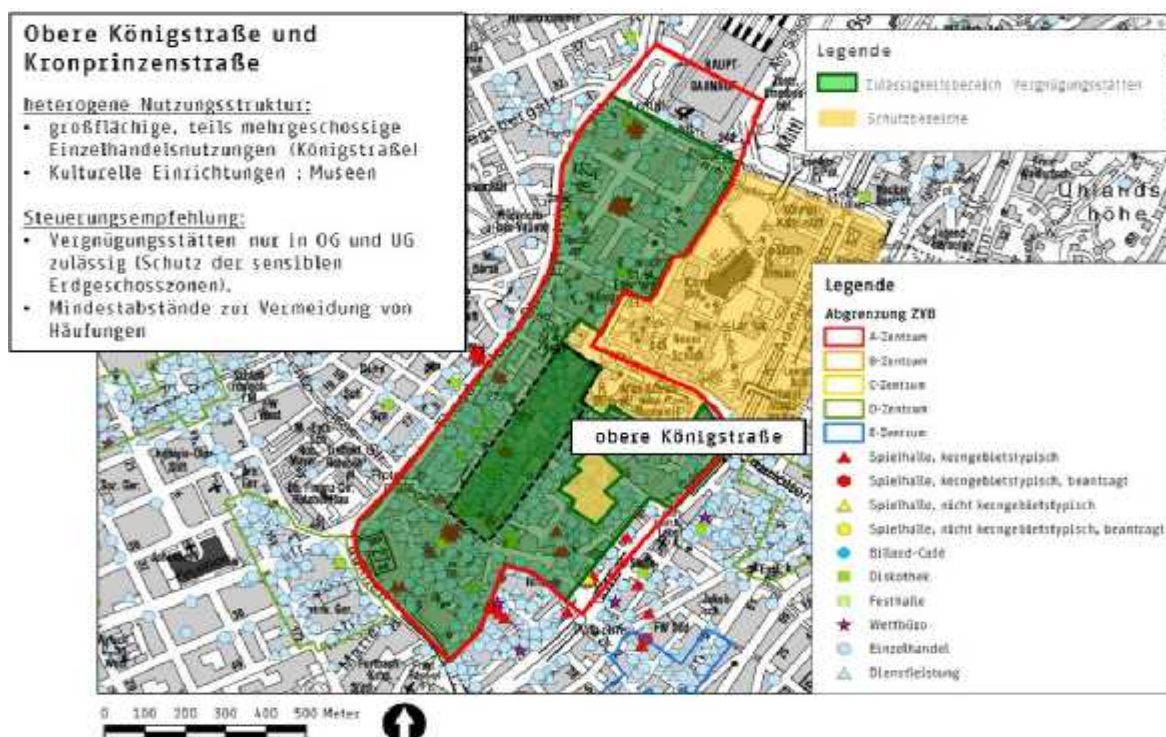
Zum Schutz der sensiblen Erdgeschosszone und des gebietsprägenden Einzelhandelsbesatzes sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise nur in Ober- und Untergeschossen zulässig. Zur Vermeidung einer Konzentration von Vergnügungsstätten (insbeson-

dere Spielhallen und Wettbüros), ist der für den Zulässigkeitsbereich des A-Zentrums abgeleitete Mindestabstand (vgl. Kap. 4.3.8) einzuhalten. Zum Schutz des Ortsbildes und des historischen Ensembles, z.B. im Bereich der flankierenden Bebauung der Platzbereiche, sollte mit Hilfe einer angepassten Sondernutzungs- und Gestaltungssatzung die Beeinträchtigung durch störende Werbeanlagen minimiert werden.

#### 4.3.5 Feinsteuerung im Bereich "Obere Königstraße und Kronprinzstraße"

Die Straßenzüge der oberen Königstraße und der Kronprinzstraße sind vor allem durch Einzelhandelsnutzungen geprägt, die sich zum Teil als großflächige Betriebe auch über mehrere Geschosse erstrecken. Die Königstraße weist mit Abstand die höchsten Bodenwerte im gesamten Stadtgebiet von Stuttgart aus. Die Kronprinzstraße ist dieser "1a-Lage" hinsichtlich des Bodenpreisgefüges deutlich untergeordnet.

Karte 95: Abgrenzung zur Feinsteuerung im Bereich "Obere Königstraße und Kronprinzstraße"



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Trotz des insgesamt sehr hohen Bodenpreisniveaus und einer als robust einzuordnenden Einzelhandelsstruktur, sind zum Erhalt der Hauptgeschäftslage und zur Vermeidung von Vergnügungsstättenkonzentrationen die Zulässigkeit auf die Ober- und

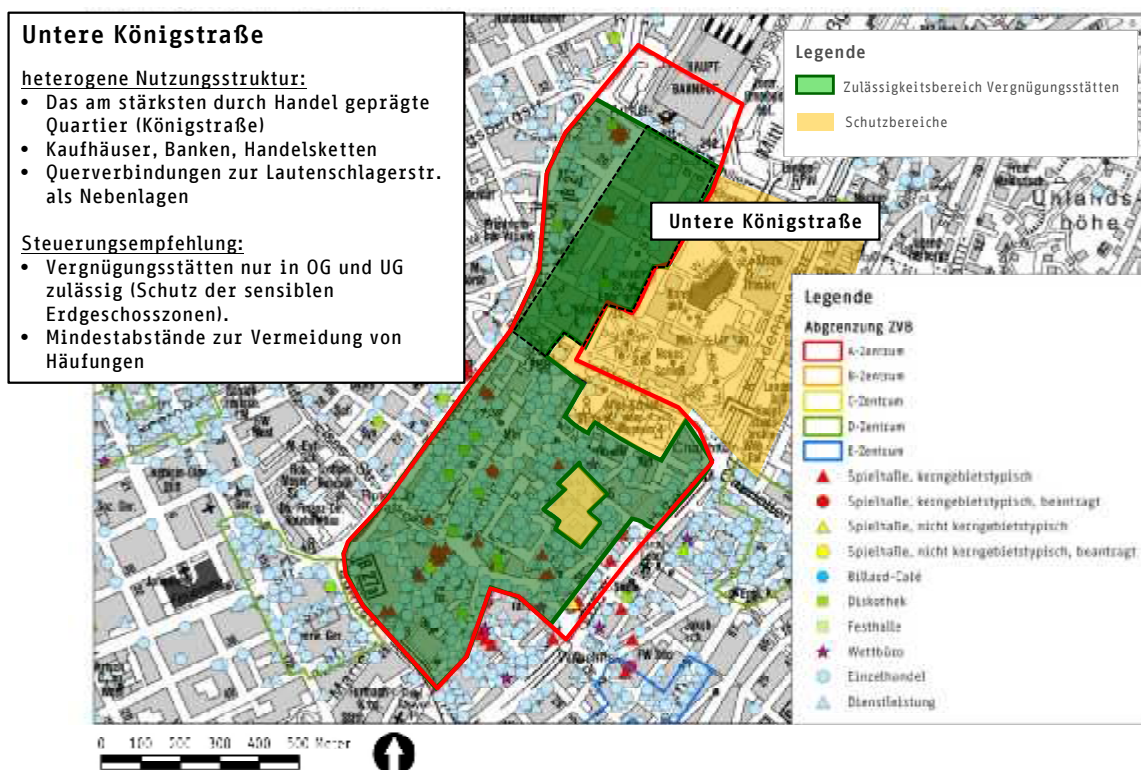


Untergeschosse zu beschränken und der für den Zulässigkeitsbereich des A-Zentrums abgeleitete Mindestabstand (vgl. Kap. 4.3.8) einzuhalten.

#### 4.3.6 Feinsteuerung im Bereich "Untere Königstraße"

Die Bereiche der unteren Königstraße und der Nebenstraßen als Verbindung zur Lautenschlagerstraße weisen ebenfalls hohe Bodenpreise auf. Jedoch ist auch hier das Preisgefälle zwischen der Königstraße und den Nebenstraßen sehr deutlich (vgl. Karte 89). Das am stärksten durch Handel geprägte Quartier gilt es daher durch eine entsprechende Feinsteuerung zu schützen.

Karte 96: Abgrenzung zur Feinsteuerung im Bereich "Untere Königstraße", Stuttgart-Mitte



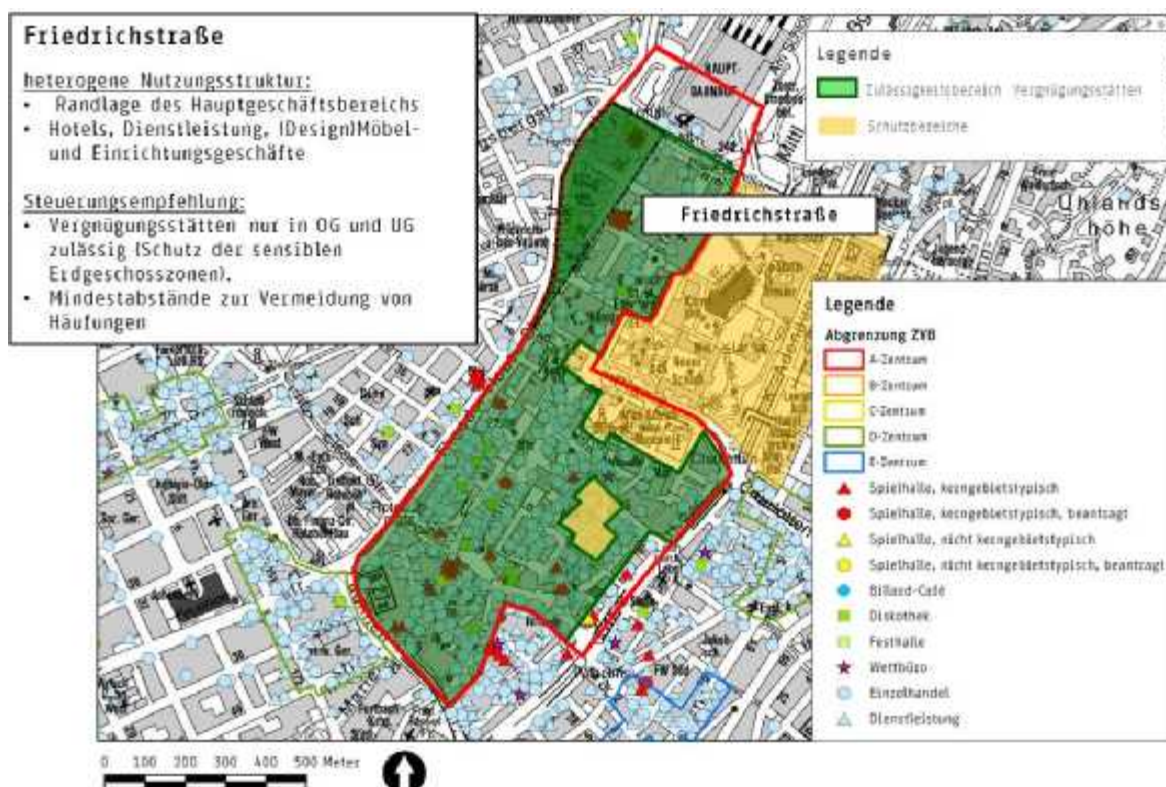
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Zum Schutz der gebietsprägenden Einzelhandelsstruktur und zum Erhalt der Hauptgeschäftslage sowie zur Vermeidung von Vergnügungsstättenkonzentrationen sind die Zulässigkeit auf die Ober- und Untergeschosse zu beschränken und der für den Zulässigkeitsbereich des A-Zentrums abgeleitete Mindestabstand (vgl. Kap. 4.3.8) einzuhalten.

#### 4.3.7 Feinsteuerung im Bereich "Friedrichstraße"

Der Bereich zwischen Lautenschlagerstraße und Friedrichstraße bildet den nördlichen Rand des Hauptgeschäftsbereichs der Innenstadt und ist geprägt durch Hotels, Dienstleistungsnutzungen sowie (Design)Möbel- und Einrichtungsgeschäfte. Die Bodenrichtwerte liegen hier deutlich unter dem Durchschnitt des gesamten Hauptgeschäftsbereichs und sind somit im besonderen Maße schützenswert.

Karte 97: Abgrenzung zur Feinsteuerung im Bereich "Friedrichstraße", Stuttgart-Mitte



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Zum Schutz des Bodenpreisgefüges und der sensiblen Erdgeschosszone sowie zur Vermeidung von Vergnügungsstättenkonzentrationen sind die Zulässigkeit auf die Ober- und Untergeschosse zu beschränken und der für den Zulässigkeitsbereich des A-Zentrums abgeleitete Mindestabstand (vgl. Kap. 4.3.8) einzuhalten.

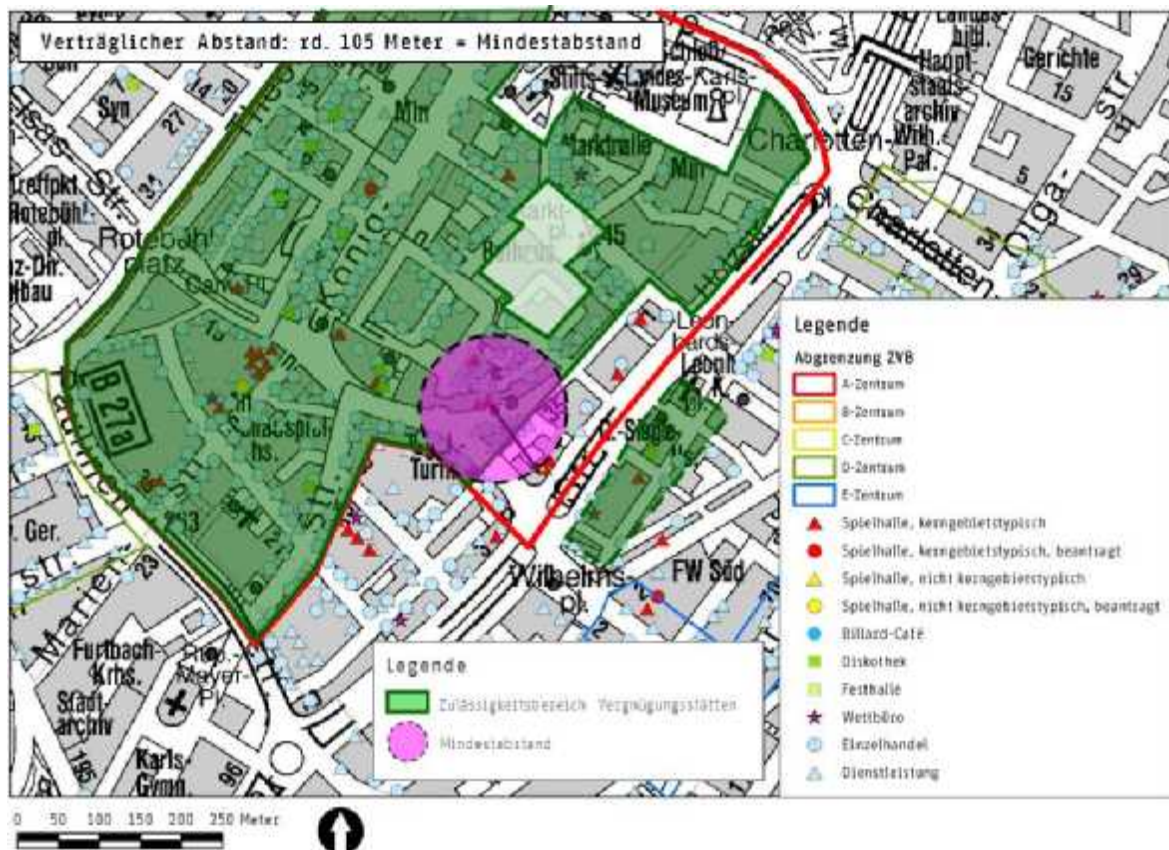
#### 4.3.8 Ableitung eines Mindestabstandes für den Zulässigkeitsbereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des A-Zentrums Innenstadt

In der Bestandssituation sind die Abstände zwischen einzelnen Vergnügungsstätten sehr unterschiedlich und betragen zum Teil nur wenige Meter.



Für den Zulässigkeitsbereich innerhalb der Abgrenzung des A-Zentrums der Innenstadt konnte ein verträglicher Mindestabstand zwischen den Spielhallenstandorten Hauptstätterstraße 40 und Eberhardstraße 18 ermittelt werden. Der Abstand beträgt rd. 105 Meter, gemessen von Eingang zu Eingang. Die Verträglichkeitsannahme ergibt sich aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit teils großzügigen Straßenräumen und übersichtlichen Raumbereichen.

Karte 98: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes im A-Zentrum Innenstadt (City)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Diesen Standortbedingungen folgend, ist die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros an den Ausnahmetatbestand von einem Mindestabstand von rd. 105 Metern Luftlinie zwischen den Eingängen zu koppeln. Dieser Abstand entspricht rd. 2 bis 3 Geh-Minuten und ist daher insbesondere für Raumabfolgen innerhalb eines Hauptgeschäftsbereichs verträglich, da sich direkte funktionale Beziehungen oberhalb des ermittelten Mindestabstandes von rd. 105 Metern nur noch bedingt herstellen lassen. Der definierte verträgliche Mindestabstand für Spielhallen und Wettbüros ist für den gesamten Zulässigkeitsbereich des A-Zentrums entsprechend den Fein-





steuerungsempfehlungen in den vorstehenden Unterkapiteln 4.3.1 bis 4.3.7 anzuwenden.

#### **4.3.9 Umgang mit faktischen "Vergnügungs- und Rotlichtvierteln"**

Ohne die Definition von Entwicklungszielen besteht für einschlägig vorgeprägte Viertel die Gefahr, dass der Ausschluss von Vergnügungsstätten (auch unterartenbezogen) bedenklich und nicht hinreichend begründbar ist. Somit wären - ohne planerische Zielsetzung - für die Entwicklung des Viertels u.U. auch (weitere) Spielhallen und Wettbüros zuzulassen.

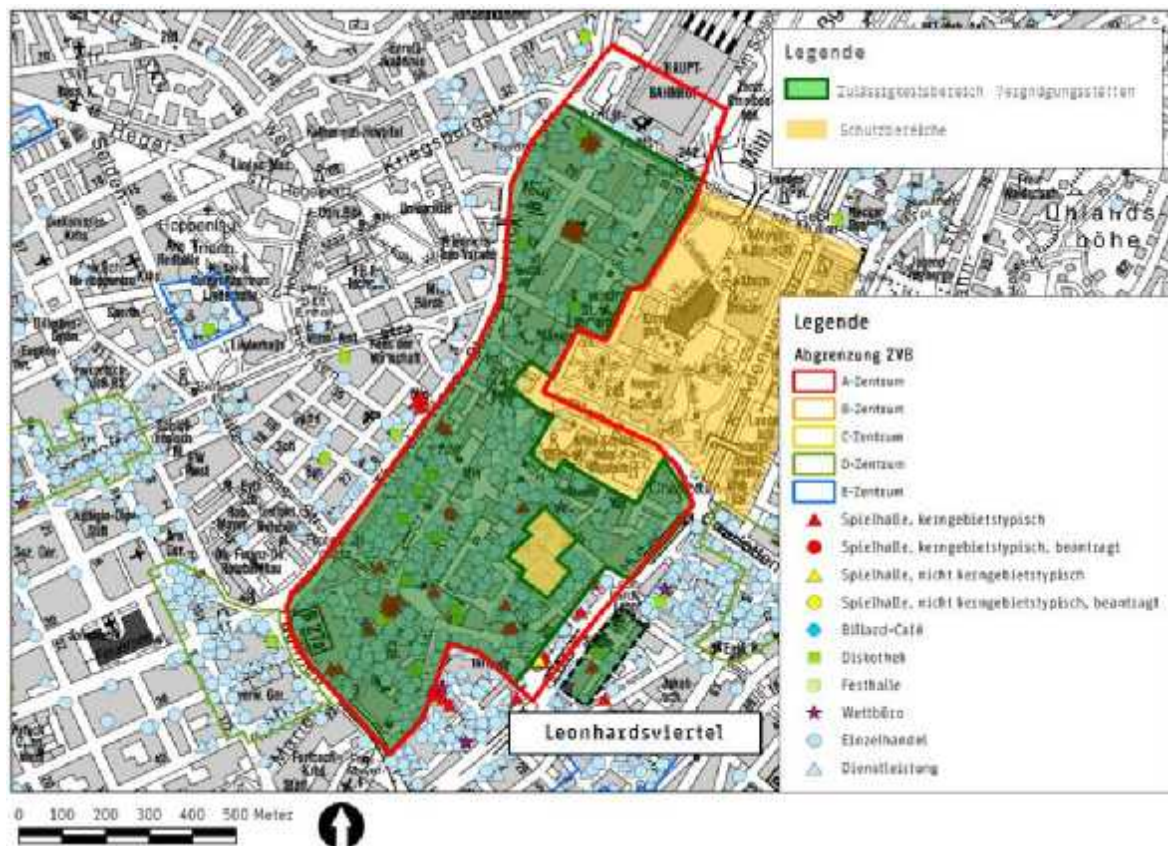
Je nach Entwicklungsstrategie sind in der Folge verschiedene Nutzungssteuerungen möglich. Grundsätzlich empfiehlt sich jedoch konzeptionell der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros, da diese sich negativ auf das Bodenpreisniveau auswirken und somit einer städtebaulichen Sanierung entgegenstehen. Unabhängig davon kann jedoch eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Bordellen sowie von Stripteaselokalen und Sexkinos einschließlich der Lokale (Sex-Shops) mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters) festgesetzt werden, welche dem bestehenden Gebietscharakter als "Vergnügungs- und Rotlichtviertel" entsprechen (wie im Bereich Leonhardsviertel).

Ein Erhalt des Charakters als "Vergnügungs- und Rotlichtviertel" bei gleichzeitiger städtebaulicher Aufwertung und Definition von Entwicklungszielen ist der Verdrängung bestehender (city-naher) Vergnügungsviertel (Vergnügungsstätten, Bordelle etc.) vorzuziehen, da durch eine Verlagerung (z.B. in Gewerbegebiete) auch sich daraus ergebende Konsequenzen zu berücksichtigen sind.

- à Negativ-Beispiel Dortmund: Verlagerung (Verdrängung) der Prostitution in ein Gewerbegebiet ist gescheitert (gravierende städtebauliche und soziale Auswirkungen, (Fehl-)Planung wurde wieder zurückgenommen)
- à Positiv-Beispiel Amsterdam: Aufwertung des Rotlichtbezirks durch städtebauliches Sanierungskonzept und Integration von alternativem Einzelhandel (Heart of Amsterdam, Future Perspectives 10/12)



Karte 99: Leonhardsviertel, Stuttgart-Mitte



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

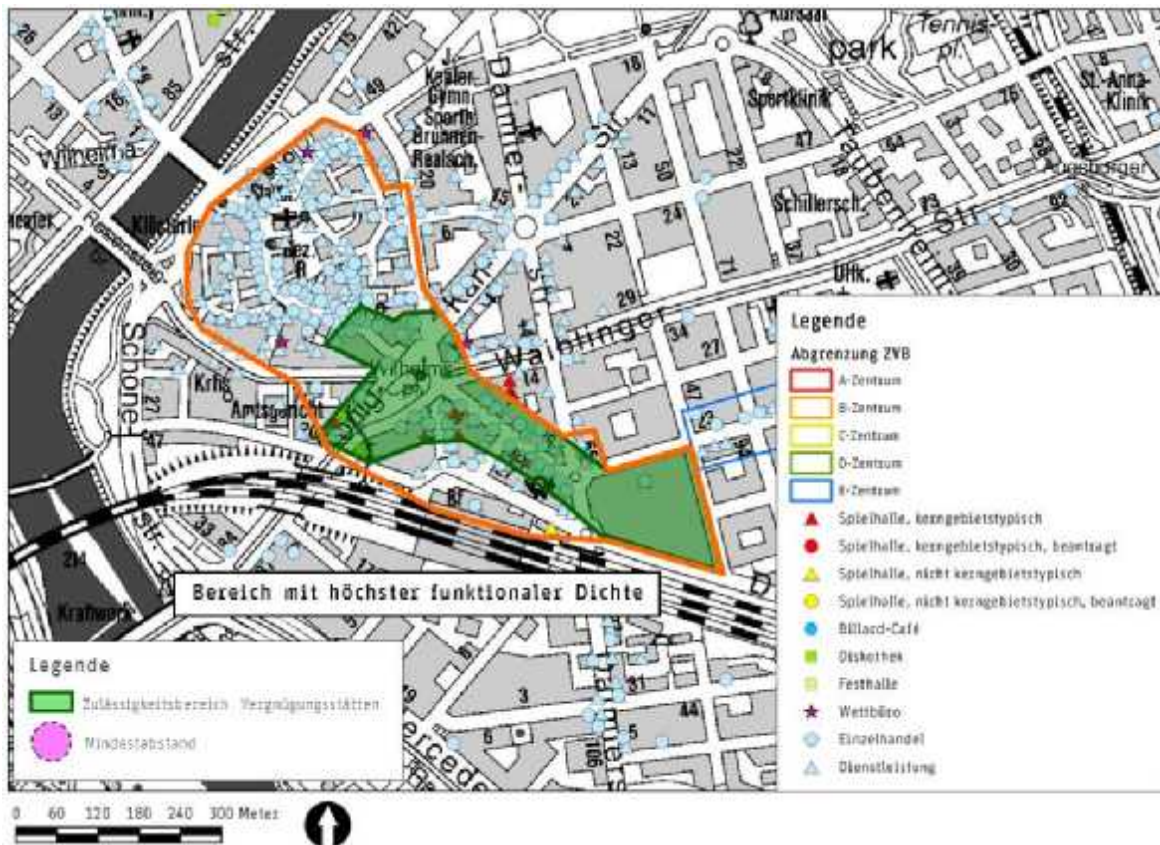
Zum Schutz des Bodenpreisgefüges und zur Wahrung von Entwicklungs- und Sanierungsmöglichkeiten sind Spielhallen und Wettbüros auszuschließen. Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten außer Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zugelassen werden. In Abhängigkeit der zu formulierenden Entwicklungsziele ist zum Schutz der Erdgeschosszone oder zur Stärkung von Einzelhandel innerhalb des Viertels auch eine vertikale Steuerung in die Ober- und Untergeschosse möglich.

#### 4.4 ZULÄSSIGKEITSBEREICH IM B-ZENTRUM BAD CANNSTATT- ALTSTADT

Im B-Zentrum Bad Cannstatt-Altstadt erstreckt sich der Zulässigkeitsbereich im Bereich des Hauptgeschäftsbereichs (König-Karl-Straße, Wilhelmsplatz, Seelbergstraße, Bahnhofstraße, bis zum Cannstatter Carré) mit der für das Zentrum höchsten funktionalen Dichte und Robustheit. Im westlichen Verlauf der Marktstraße und dem kleinteiligen Gefüge der Nebenstraßen ist - auf Grund der bestehenden Leerstandsproblematik und Sensibilität im Bodenpreisgefüge - hingegen eine Nutzungsver-

träglichkeit für Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) nicht gegeben.

Karte 100: Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs im B-Zentrum Bad Cannstatt-Altstadt



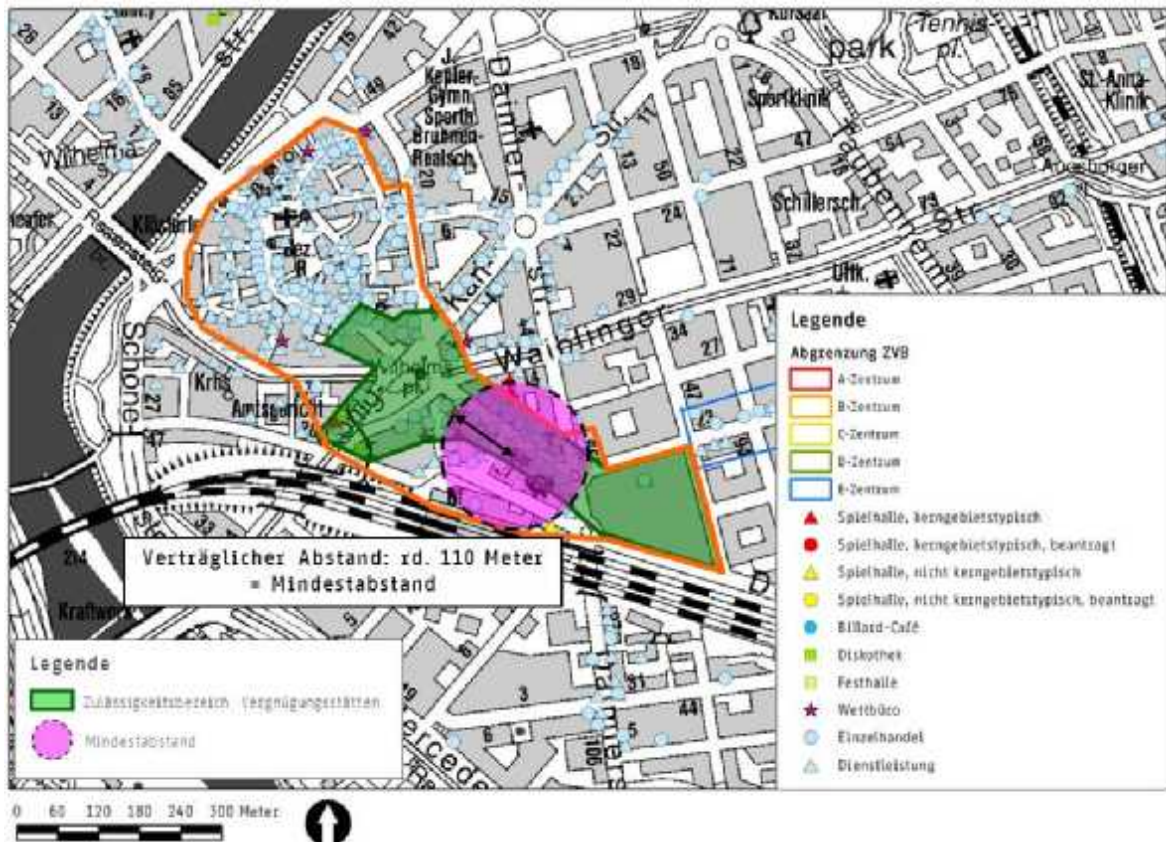
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Zum Schutz des Bodenpreisgefüges und der sensiblen Erdgeschosszone sowie zur Vermeidung von Vergnügungsstättenkonzentrationen ist die Zulässigkeit auf die Ober- und Untergeschosse zu beschränken und der für den Zulässigkeitsbereich des B-Zentrums Bad Cannstatt-Altstadt abgeleitete Mindestabstand (vgl. Kap. 4.4.1) einzuhalten.



#### 4.4.1 Feinsteuerung

Karte 101: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes im B-Zentrum Bad Cannstatt-Altstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Für den Zulässigkeitsbereich innerhalb der Abgrenzung des B-Zentrums Bad Cannstatt-Altstadt konnte ein verträglicher Mindestabstand zwischen dem Spielhallenstandort Bahnhofstraße 10 und dem Wettbüro an der Seelbergstraße 16 ermittelt werden. Der Abstand beträgt rd. 110 Meter, gemessen von Eingang zu Eingang. Die Verträglichkeitsannahme ergibt sich aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Zwischen den beiden Nutzen bestehen keine nachbarschaftlichen Beziehungen. Im Übertrag auf die städtebauliche Struktur innerhalb des Zulässigkeitsbereichs werden sich auch bei Abständen oberhalb des verträglichen Abstandes von rd. 110 Metern keine städtebaulich-funktionalen Nachbarschaften ergeben, die als Vergnügungsstättenkonzentration die vorhandenen Störpotenziale verstärken würde.

Diesen Standortbedingungen folgend, ist die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros an den Ausnahmetatbestand von einem Mindestabstand von rd. 110 Metern



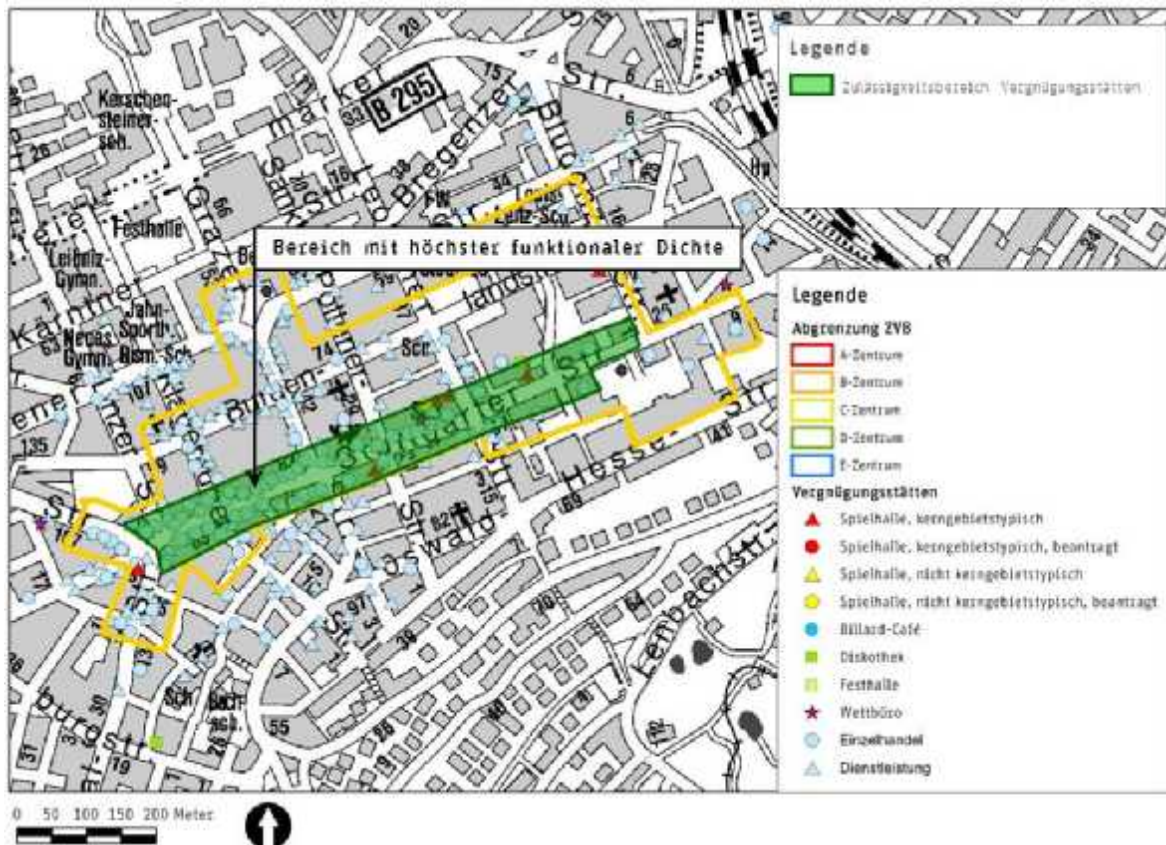
Luftlinie zwischen den Eingängen zu koppeln. Dieser Abstand entspricht rd. 2 bis 3 Geh-Minuten und ist daher insbesondere für Raumabfolgen innerhalb eines Hauptgeschäftsbereichs verträglich, da sich direkte funktionale Beziehungen oberhalb des ermittelten Mindestabstandes von rd. 110 Metern nur noch bedingt herstellen lassen. Der definierte verträgliche Mindestabstand für Spielhallen und Wettbüros ist für den gesamten Zulässigkeitsbereich des B-Zentrum Bad Cannstatt-Altstadt entsprechend anzuwenden.

#### **4.5 ZULÄSSIGKEITSBEREICH IM C-ZENTRUM FEUERBACH**

Der Hauptgeschäftsbereich im C-Zentrum Feuerbach erstreckt sich linear entlang der Stuttgarter Straße. Die Burgenlandstraße als Parallelstraße sowie die Seitenstraßen als Verbindung zur Stuttgarter Straße sind zwar Teil des zentralen Versorgungsbereichs, jedoch nimmt der funktionale Besatz hier sehr stark ab zu Gunsten eines deutlich höheren Wohnanteils (teilweise auch im Erdgeschoss) und eines eher kleinteiligen, nahversorgungsorientierten Angebots. Die städtebaulich-funktionale Dichte und die Angebotsstruktur entsprechen lediglich innerhalb des abgegrenzten Hauptgeschäftsbereichs als Zulässigkeitsbereich (vgl. Karte 102, grüner Bereich) der Charakteristik eines C-Zentrums innerhalb der Zentrenhierarchie der Landeshauptstadt Stuttgart.



Karte 102: Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs im C-Zentrum Feuerbach

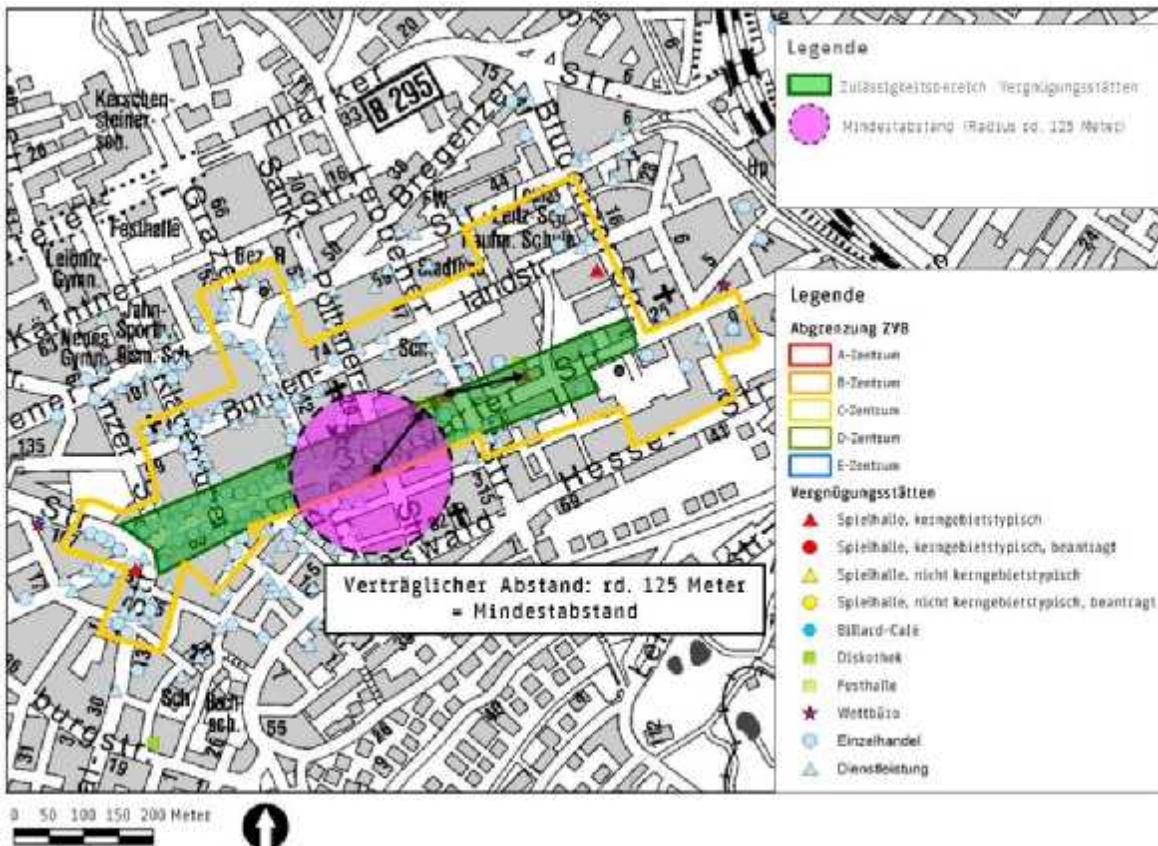


Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Zum Schutz des Bodenpreisgefüges und der sensiblen Erdgeschosszone sowie zur Vermeidung von Vergnügungsstättenkonzentrationen sind die Zulässigkeit auf die Ober- und Untergeschosse zu beschränken und der für den Zulässigkeitsbereich des C-Zentrums Feuerbach abgeleiteten Mindestabstand (vgl. Kap.4.5.1) einzuhalten.

#### 4.5.1 Feinsteuerung

Karte 103: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes im C-Zentrum Feuerbach



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Für den Zulässigkeitsbereich innerhalb der Abgrenzung des C-Zentrums Feuerbach konnte ein verträglicher Mindestabstand zwischen den Spielhallenstandorten Leobener Straße 30 und St.-Pöltener Straße 19a bzw. zwischen den Spielhallenstandorten Leobener Straße 30 und Stuttgarter Straße 46-48 ermittelt werden. Der Abstand beträgt rd. 125 Meter, gemessen von Eingang zu Eingang. Die Verträglichkeitsannahme ergibt sich aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Bereich des linearen, durch Baublöcke strukturierten Hauptgeschäftsbereichs (Zulässigkeitsbereich).

Diesen Standortbedingungen folgend, ist die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros an den Ausnahmetatbestand von einem Mindestabstand von rd. 125 Metern Luftlinie zwischen den Eingängen zu koppeln. Dieser Abstand entspricht rd. 2 bis 3 Geh-Minuten und ist daher insbesondere für Raumabfolgen innerhalb eines Hauptgeschäftsbereichs verträglich, da sich direkte funktionale Beziehungen oberhalb

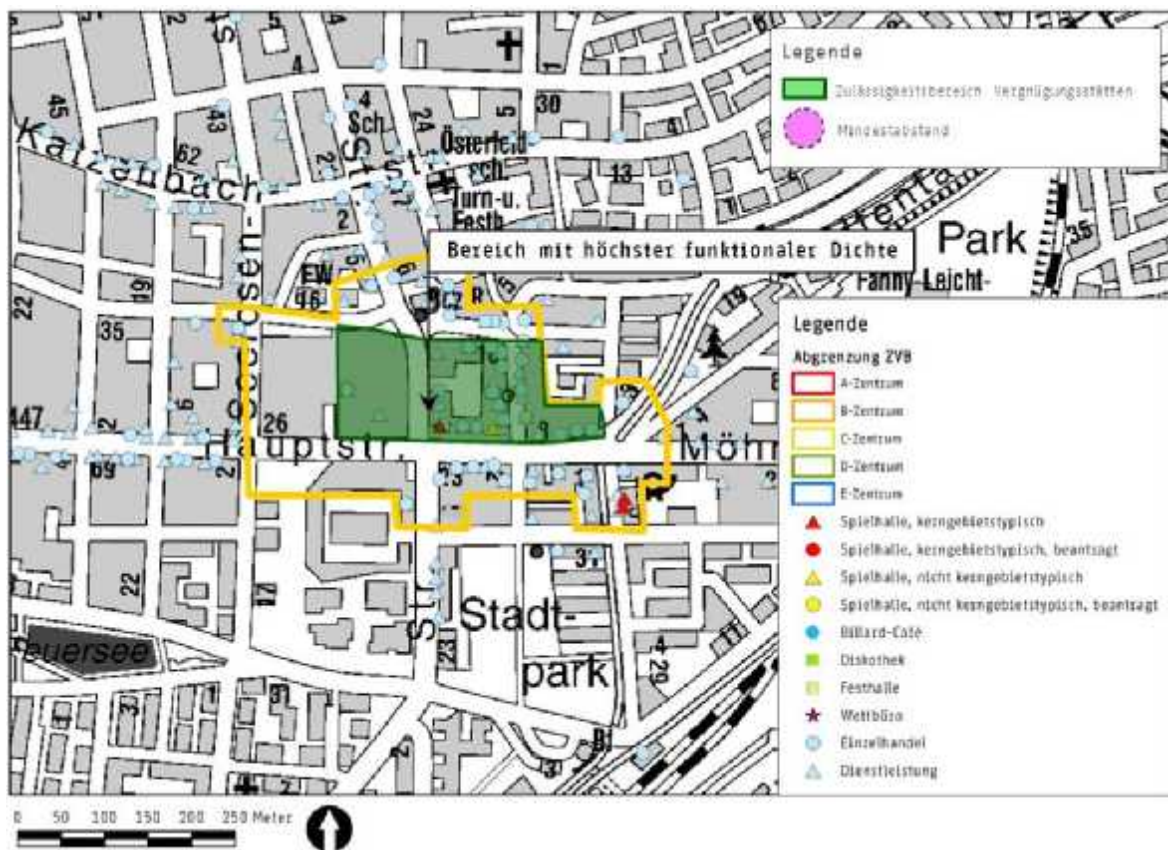


des ermittelten Mindestabstandes von rd. 125 Metern nur noch bedingt herstellen lassen. Der definierte verträgliche Mindestabstand für Spielhallen und Wettbüros ist für den gesamten Zulässigkeitsbereich des C-Zentrums Feuerbach entsprechend anzuwenden.

#### 4.6 ZULÄSSIGKEITSBEREICH IM C-ZENTRUM VAIHINGEN-ORTSMITTE

Das kompakte C-Zentrum erstreckt sich über den Kreuzungsbereich Hauptstraße und Vaihinger Markt. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde zudem ein Ergänzungsbereich entlang der Hauptstraße westlich der Seerosenstraße definiert.

Karte 104: Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs im C-Zentrum Vaihingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Der Hauptgeschäftsbereich beschränkt sich allerdings auf die Schwaben-Galerie und den Bereich Vaihinger Markt, sowie die nördliche Straßenseite der Hauptstraße. Die Hauptstraße stellt eine verkehrliche Barriere dar und trennt den strukturell schwächeren Bereich südlich der Hauptstraße ab. Im Norden nimmt ebenfalls im Be-

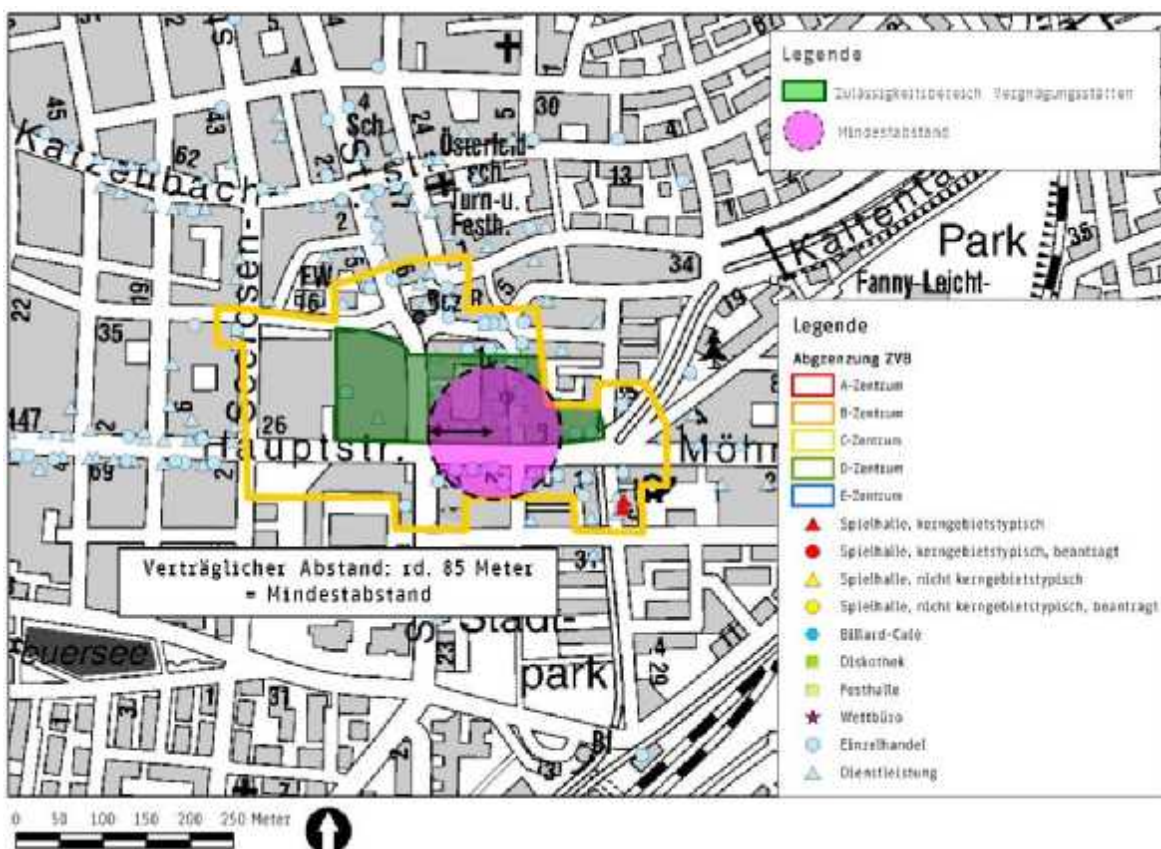


reich des Rathausplatzes die funktionelle Dichte ab. Leerstände in diesem Bereich verweisen zudem auf ein sensibles Bodenpreisgefüge.

Zum Schutz des Bodenpreisgefüges und der sensiblen Erdgeschosszone sowie zur Vermeidung von Vergnügungstättenkonzentrationen sind die Zulässigkeit auf die Ober- und Untergeschosse zu beschränken und der für den Zulässigkeitsbereich des C-Zentrums Vaihingen abgeleiteten Mindestabstand (vgl. Kap.4.6.1) einzuhalten.

#### 4.6.1 Feinsteuerung

Karte 105: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes im C-Zentrum Vaihingen-Ortsmitte



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

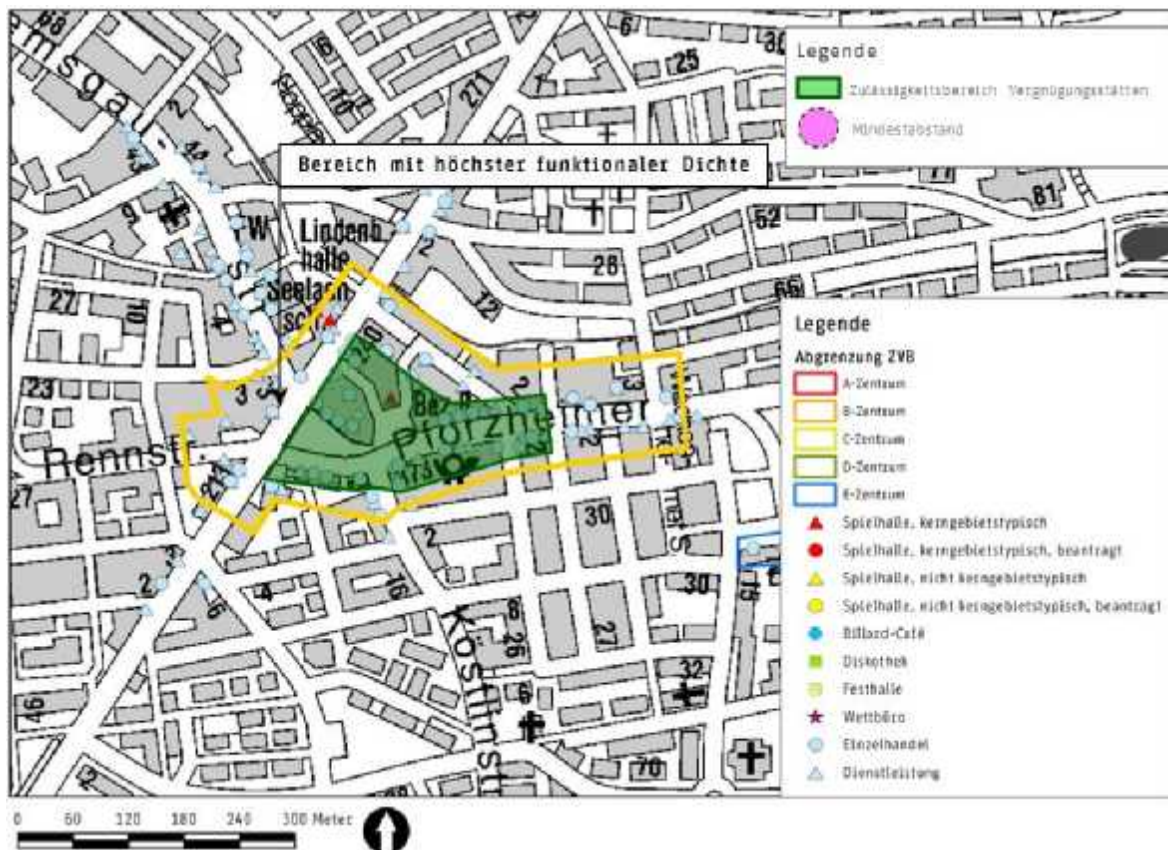
Für den Zulässigkeitsbereich innerhalb der Abgrenzung des C-Zentrums Vaihingen-Ortsmitte konnte ein verträglicher Mindestabstand zwischen den Spielhallenstandorten Vaihinger Markt 4 und Hauptstraße 10 ermittelt werden. Der Abstand beträgt rd. 85 Meter, gemessen von Eingang zu Eingang. Die Verträglichkeitsannahme ergibt sich aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur innerhalb des kompakten, blockartig strukturierten Zulässigkeitsbereichs.



Diesen Standortbedingungen folgend, ist die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros an den Ausnahmetatbestand von einem Mindestabstand von rd. 85 Metern Luftlinie zwischen den Eingängen zu koppeln. Dieser Abstand entspricht rd. 2 Gehminuten und ist daher insbesondere für Raumabfolgen innerhalb eines Hauptgeschäftsbereichs des kompakten C-Zentrums verträglich, da sich direkte funktionale Beziehungen oberhalb des ermittelten Mindestabstandes von rd. 85 Metern in Vaihingen nur noch bedingt herstellen lassen. Der definierte verträgliche Mindestabstand für Spielhallen und Wettbüros ist für den gesamten Zulässigkeitsbereich des C-Zentrums Vaihingen-Ortsmitte entsprechend anzuwenden.

#### 4.7 ZULÄSSIGKEITSBEREICH IM C-ZENTRUM WEILIMDORF-ORTSMITTE

Karte 106: Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs im C-Zentrum Weilimdorf-Ortsmitte



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

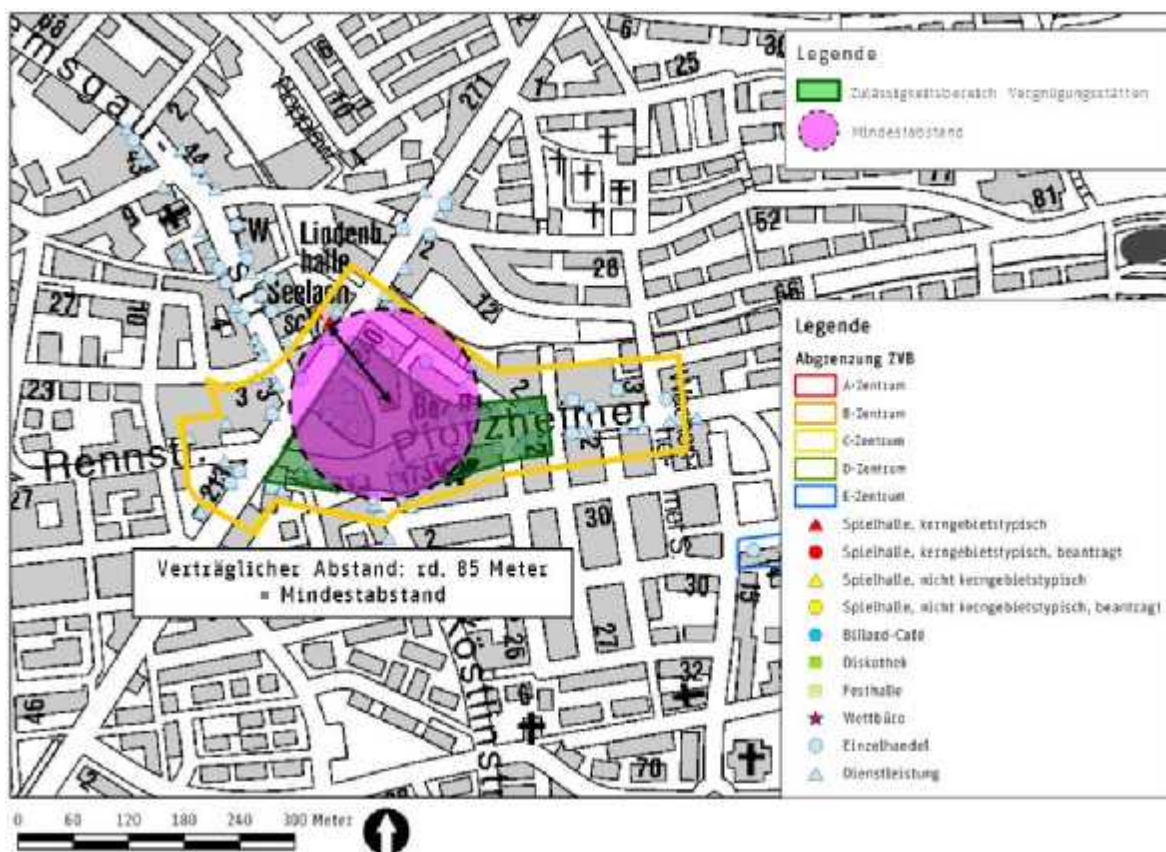
Das kompakte Zentrum erstreckt sich im Bereich des Löwen-Marktes und wird von den Straßenzügen Pforzheimer Straße, Solitudestraße und Staigerstraße begrenzt. Der Bereich mit der höchsten funktionalen Dichte beschränkt sich jedoch auf den

Löwen-Markt und die Pforzheimer Straße bis zur Talgrabenstraße. In diesem Bereich sind Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) im Sinne der nachfolgenden Feinsteuerungsinstrumente grundsätzlich verträglich.

Zum Schutz des Bodenpreisgefüges und der sensiblen Erdgeschosszone sowie zur Vermeidung von Vergnügungsstättenkonzentrationen ist die Zulässigkeit auf die Ober- und Untergeschosse zu beschränken und der für den Zulässigkeitsbereich des C-Zentrums Weilimdorf-Ortsmitte abgeleitete Mindestabstand (vgl. Kap.4.7.1) einzuhalten.

#### 4.7.1 Feinsteuerung

Karte 107: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes im C-Zentrum Weilimdorf



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Für den Zulässigkeitsbereich innerhalb der Abgrenzung des C-Zentrums Weilimdorf-Ortsmitte konnte ein verträglicher Mindestabstand zwischen den Spielhallenstandorten Solitudestraße 237 und Löwen-Markt 5 ermittelt werden. Der Abstand beträgt rd. 85 Meter, gemessen von Eingang zu Eingang. Die Verträglichkeitsannahme ergibt



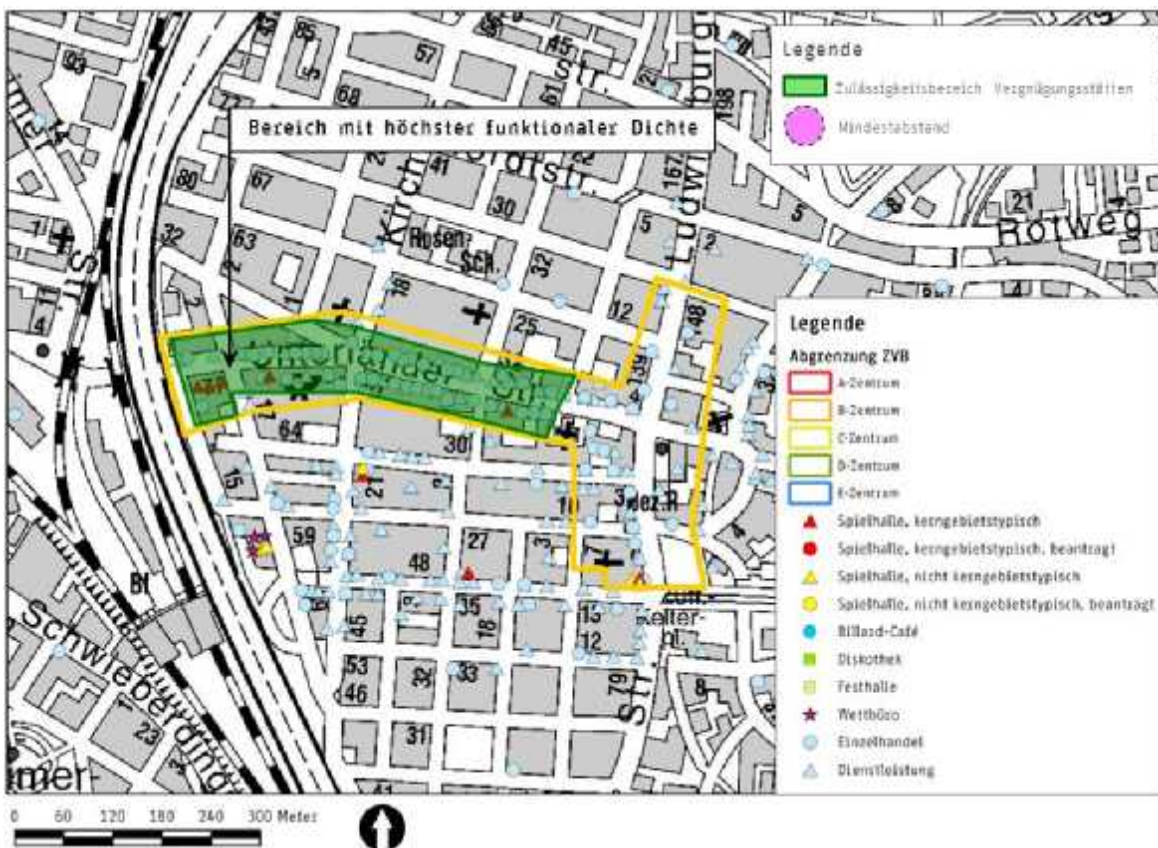
sich aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur innerhalb des Zulässigkeitsbereichs, bestehend aus kleinteiligen und kompakten Baubaublöcken und Gebäudekomplexen rund um den Löwen-Markt.

Diesen Standortbedingungen folgend, ist die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros an den Ausnahmetatbestand von einem Mindestabstand von rd. 85 Metern Luftlinie zwischen den Eingängen zu koppeln. Dieser Abstand entspricht rd. 2 Gehminuten und ist daher insbesondere für Raumabfolgen innerhalb eines Hauptgeschäftsbereichs des kompakten C-Zentrums verträglich, da sich direkte funktionale Beziehungen oberhalb des ermittelten Mindestabstandes von rd. 85 Metern im Zentrum von Weilimdorf nur noch bedingt herstellen lassen. Der definierte verträgliche Mindestabstand für Spielhallen und Wettbüros ist für den gesamten Zulässigkeitsbereich des C-Zentrums Weilimdorf-Ortsmitte entsprechend anzuwenden.

#### **4.8 ZULÄSSIGKEITSBEREICH IM C-ZENTRUM ZUFFENHAUSEN-ORTSMITTE**

Der Hauptgeschäftsbereich im C-Zentrum Zuffenhausen-Ortsmitte erstreckt sich entlang der Unterländer Straße (von der Burgunderstraße bis auf Höhe der Bietigheimer Straße). Im östlichen Verlauf nimmt der funktionale Besatz deutlich ab. Leerstände und ein Angebotsrückgang weisen auch entlang der Ludwigsburger Straße auf einen strukturell schwächeren Bereich hin.

Karte 108: Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs im C-Zentrum Zuffenhausen-Ortsmitte



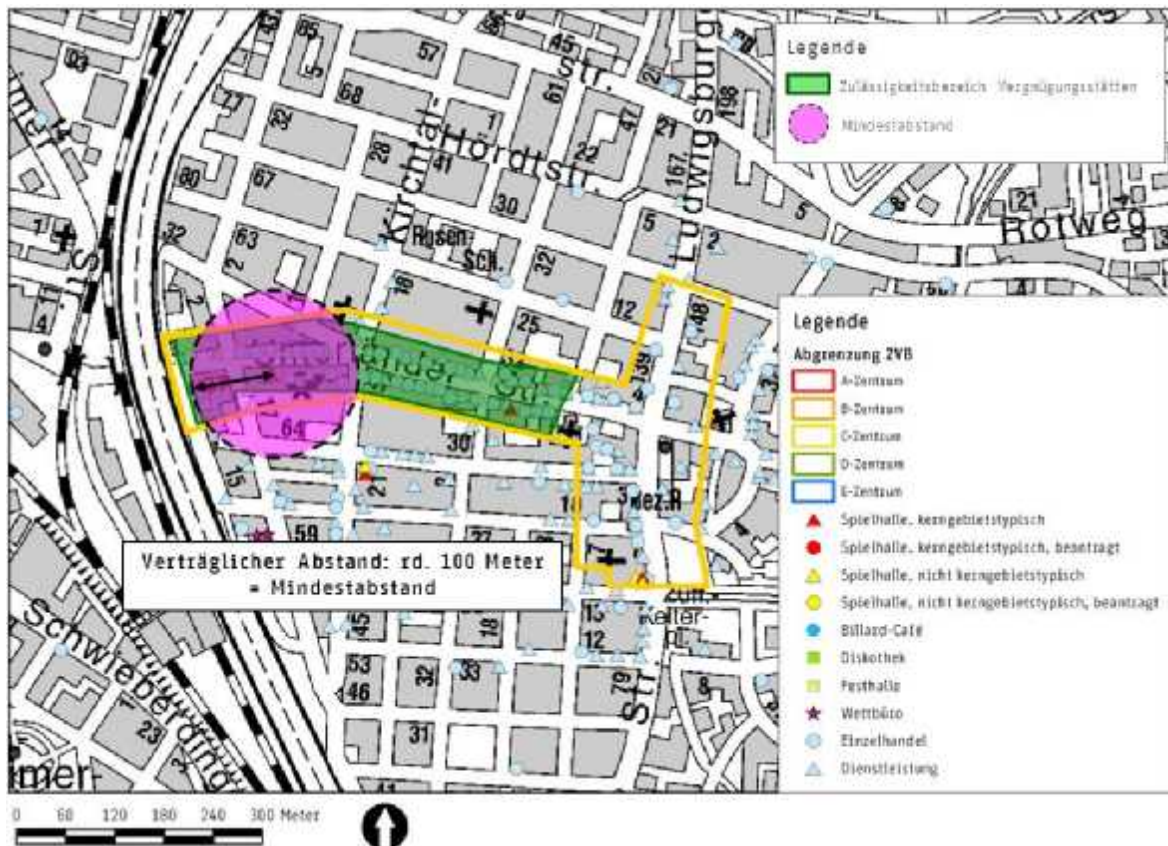
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Der abgegrenzte Zulässigkeitsbereich (vgl. Karte 108, grüner Bereich) umfasst daher nur die Bereiche mit der höchsten funktionalen Dichte und einer strukturellen Verträglichkeit hinsichtlich einer potenziellen Ansiedlung von Vergnügungstätigkeiten in Abhängigkeit mit den im Folgenden dargestellten Feinsteuerungsinstrumenten.



#### 4.8.1 Feinsteuerung

Karte 109: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes im C-Zentrum Zuffenhausen-Ortsmitte



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Für den Zulässigkeitsbereich innerhalb der Abgrenzung des C-Zentrums Zuffenhausen konnte ein verträglicher Mindestabstand zwischen den Spielhallenstandorten Unterländerstraße 77 und 73 ermittelt werden. Der Abstand beträgt rd. 100 Meter, gemessen von Eingang zu Eingang. Die Verträglichkeitsannahme ergibt sich aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur innerhalb des linearen und von einer geschlossenen Bauweise geprägten Zulässigkeitsbereichs.

Diesen Standortbedingungen folgend, ist die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros an den Ausnahmetatbestand von einem Mindestabstand von rd. 100 Metern Luftlinie zwischen den Eingängen zu koppeln. Dieser Abstand entspricht rd. 2 bis 3 Geh-Minuten und ist daher insbesondere für Raumabfolgen innerhalb eines Hauptgeschäftsbereichs verträglich, da sich direkte funktionale Beziehungen oberhalb des ermittelten Mindestabstandes von rd. 100 Metern nur noch bedingt herstellen



lassen. Der definierte verträgliche Mindestabstand für Spielhallen und Wettbüros ist für den gesamten Zulässigkeitsbereich des C-Zentrums Zuffenhausen-Ortsmitte entsprechend anzuwenden.

#### **4.9 PUBLIKUMSORIENTIERTE GWERBELAGEN ALS MÖGLICHE ZULÄSSIGKEITSBEREICHE FÜR DISKOTHEKEN/ TANZLOKALE, SWINGER-CLUBS**

Als publikumsorientierte Gewerbelagen gelten grundsätzlich Gebiete mit einer Vorprägung durch publikumsorientierte Nutzungen, die höhere Besucherfrequenzen erzeugen, wie Einzelhandel (z.B. Lebensmitteldiscounter, Baumarkt etc.) sowie Gastronomie (z.B. Schnellrestaurant, Imbiss, Café etc.) und/ oder weiteren Dienstleistungsbetrieben (wie Fitnessstudios, Sportanlagen etc.) und Freizeiteinrichtungen (wie Bowling-Center sowie Vergnügungsstätten im Allgemeinen). Teilweise sind diese Gebiete auf Grund der Publikumsorientierung bereits an das ÖPNV-Netz angebunden.

Eine Nutzungsverträglichkeit besteht für die Unterarten von Vergnügungsstätten wie **Diskotheken/ Tanzlokale, Feierhallen** und **Swinger-Clubs** in der Regel immer dann, wenn die Publikumsorientierung keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebiets und möglicherweise ebenfalls dort ansässige eher nicht publikumsorientierte Nutzungen wie produzierendes Gewerbe und artverwandte Nutzungen haben. In diesem Sinne ist die "Eigenart des Baugebiets" (§15 (1) BauNVO) zu wahren. Der Publikumsorientierung entsprechend sollte in diesen Gebieten auch eine Anbindung an das ÖPNV-Netz bestehen. Für kleinere Nutzungseinheiten der o.g. Unterarten insbesondere in Form von Tanzlokalen können bei nachgewiesener Nutzungsverträglichkeit im Einzelfall, Befreiungen erteilt werden, wenn dies zu nicht gewollter Härte in den Bebauungsplänen führen würde.

Auf Grund der Kerngebietstypik und spezifischen Zentrenprägung sollten Kino-Center (insoweit sie überhaupt als Vergnügungsstätten einzuordnen sind) jedoch nur innerhalb der Zentren oder zumindest zentrumsnah angesiedelt werden. Somit sind die auch in publikumsorientierten Gewerbelagen nicht zulässig.

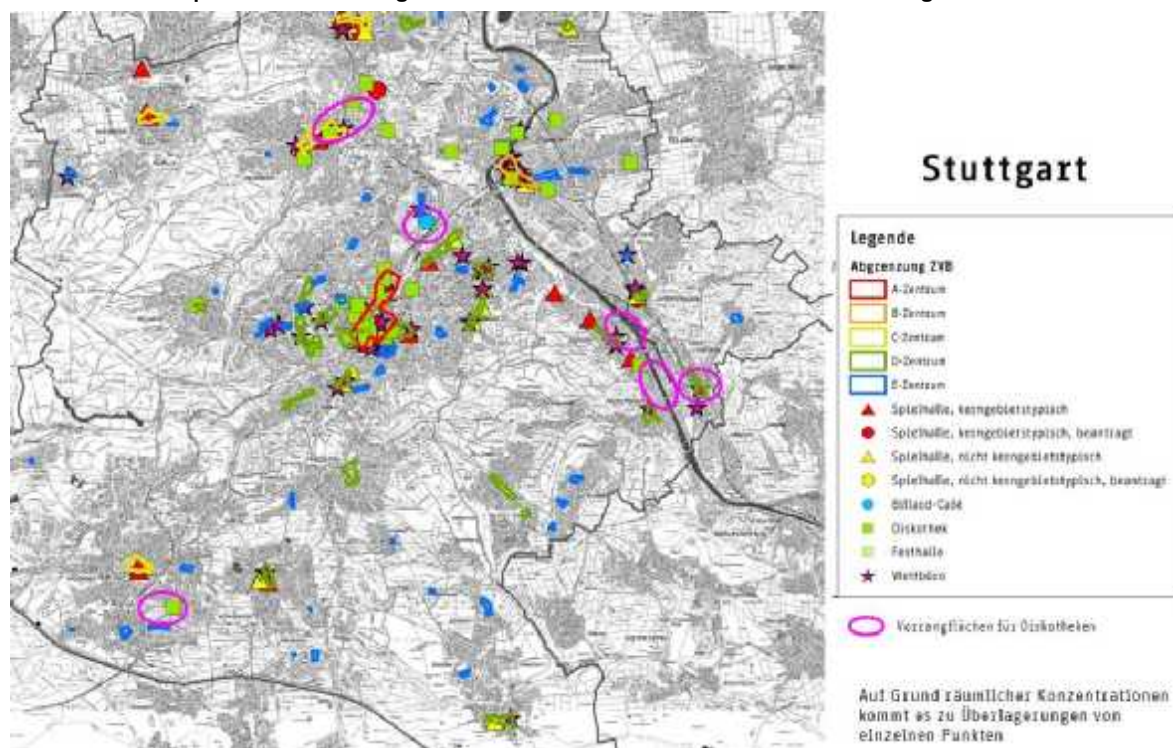
In Stuttgart bestehen **zum Beispiel** für die Gebiete Feuerbach Ost, Heilbronner Straße, Rosensteinstraße oder innerhalb des Synergie Parks Stuttgart (Wallgraben)



grundsätzlich Nutzungsverträglichkeiten für Diskotheken/ Tanzlokale und Swinger-Clubs.

In Feuerbach-West (Steiermärker Straße) sind jedoch Maßnahmen zum Schutz des teilweise höheren Wohnanteils notwendig (z.B. Festsetzung flächenbezogener Schallpegel); eine ÖPNV-Anbindung besteht mit dem Bahnhof Feuerbach. Der Verträglichkeitsbereich in Feuerbach-Ost beschränkt sich auf den Bereich entlang der Heilbronner Straße, der bereits durch eine Großdiskothek (Penthouse) und weitere publikumsorientierte Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie) vorgeprägt ist. Im Bereich südliche Rosensteinstraße besteht eine Verträglichkeit im Nutzungszusammenhang mit dem UFA-Kinokomplex und den Gastronomiebetrieben. Im Synergie Park Vaihingen-Möhringen besteht im westlichen Teilbereich bereits eine Diskothek, zum anderen könnte sich eine Nutzungsverträglichkeit im Bereich des westlichen Verlaufs der Industriestraße zwischen S-Bahn und Wallgraben einstellen (ÖPNV-Gunst, Publikumsorientierung). Weitere Standortbereiche, die es im Einzelfall zu prüfen gilt bestehen u.a. im Gewerbegebiet Hofer Brücke (Aldinger Straße) und im Gewerbegebiet Voltastraße. Hier sind jedoch jeweils die Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbegebiet zu waren.

Karte 110: Beispielhafte Vorrangflächen für Diskotheken/ Tanzlokale, Swinger-Clubs



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2010/11 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt





Für die untersuchten Gewerbegebiete wurden bereits in den entsprechenden Unterkapiteln zu den Gewerbegebieten in den jeweiligen Stadtbezirken unterartenspezifische Aussagen zur Nutzungsverträglichkeit von Vergnügungsstätten getroffen.

## **5. EMPFEHLUNGEN ZUR UMSETZUNG**

Mit dem Beschluss des Gemeinderates der Landeshauptstadt Stuttgart wird das Vergnügungsstättenkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Damit sich keine unerwünschten Entwicklungen einstellen, die den planerischen Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Stuttgart durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind ggf. durch Bebauungsplanverfahren anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines (einfachen) Bebauungsplanes zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

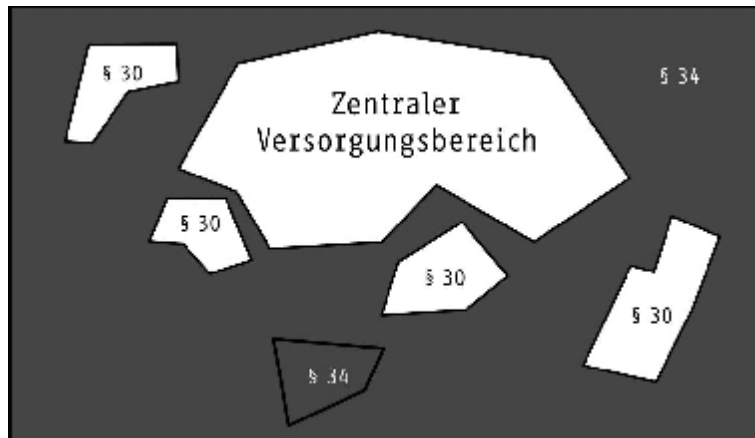
Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf Vergnügungsstätten bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf die Vergnügungsstättenkonzeption und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen. Je nach Fallkonstellation sind verschiedene Festsetzungstypen anzuwenden, die im Folgenden skizziert werden. Die



Festsetzungstypen folgen dabei der Logik der BauNVO, dass Vergnügungsstätten und insbesondere die Unterarten Spielhallen und Wettbüros als "zentrale Dienstleistungseinrichtungen"<sup>54</sup> grundsätzlich den zentralen Bereichen (zentrale Versorgungsbereiche)<sup>55</sup> zugeordnet werden sollten.

### Typ A: Bebauungsplan außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

#### Typ A 1: Unbeplanter Innenbereich außerhalb der Zentren (§ 34 BauGB)



Zur Regelung von Vergnügungsstätten ist die Aufstellung eines „einfachen“ Bebauungsplans erforderlich, der die Art der baulichen Nutzung sowie die Regelungsinhalte zu Vergnügungsstätten darstellt, oder der Ausschluss erfolgt mit einem Bebauungsplan nach § 9 (2a) BauGB.<sup>56</sup>

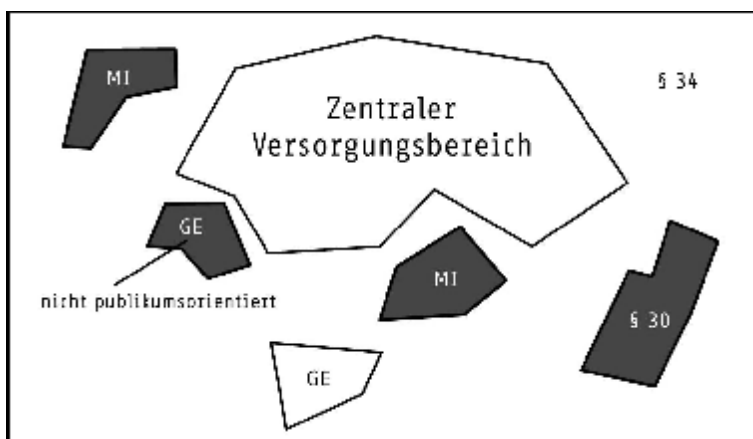
*Festsetzungsvorschlag:* Vergnügungsstätten sind nach § 1 (5) bzw. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

<sup>54</sup> Vgl. Wank, Erwin 1994: Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, 1994, Heymann, S. 53.

<sup>55</sup> Das Kerngebiet (MK) ist im städtebaulich-funktionalen Gefüge der Baugebietskategorien der BauNVO das Gebiet, dem die Funktionen des Stadtzentrums zugeordnet sind. (vgl. BVerWG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64.79).

<sup>56</sup> Anlagenbezogene Festsetzungen sind gemäß § 9 (2a) BauGB jedoch nicht möglich.

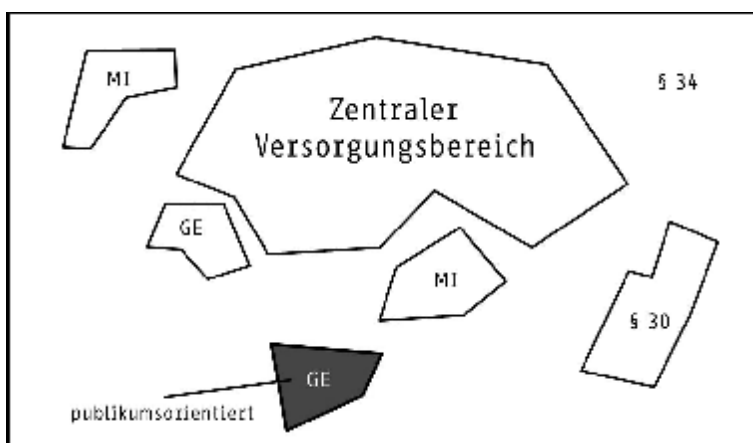
### Typ A 2.1: Bepanter Innenbereich außerhalb der Zentren (§ 30 BauGB)



Zur Regelung von Vergnügungsstätten ist die Aufstellung eines Text-Bebauungsplans, der ggf. aus mehreren räumlichen Teilbereichen bestehen kann und der die Inhalte zu Vergnügungsstätten regelt, erforderlich.

*Festsetzungsvorschlag:* Vergnügungsstätten sind nach § 1 (5) bzw. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

### Typ A 2.2: beplanter Innenbereich außerhalb der Zentren (§ 30 BauGB)



Zur Regelung von Vergnügungsstätten ist die Aufstellung eines Text-Bebauungsplans, der ggf. aus mehreren räumlichen Teilbereichen bestehen kann und der die Inhalte zu Vergnügungsstätten regelt, erforderlich.

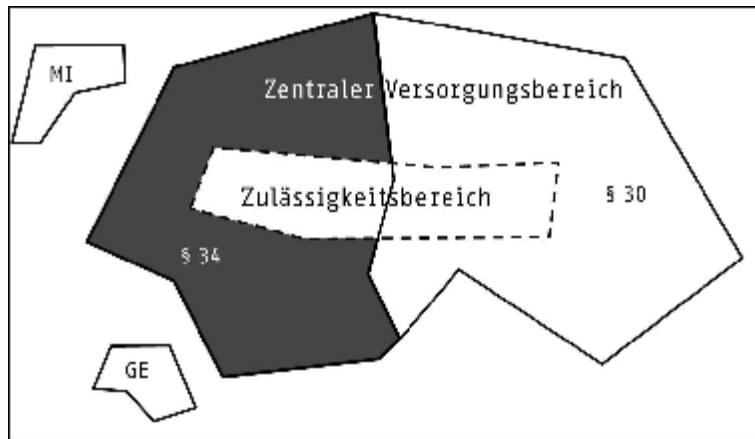
*Festsetzungsvorschlag:* Vergnügungsstätten sind nach § 1 (5) bzw. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind andere Vergnügungsstätten als Spielhallen und Wettbüros (konkret benennen: z.B. Diskotheken/ Tanzlokale, Swinger-Clubs) an publikumsorientierten Gewerbegebietsstandorten mit hoher ÖPNV-Gunst.



## Typ B: Bebauungsplan innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

### Typ B 1: Unbeplanter Innenbereich innerhalb der Zentren (§ 34 BauGB)

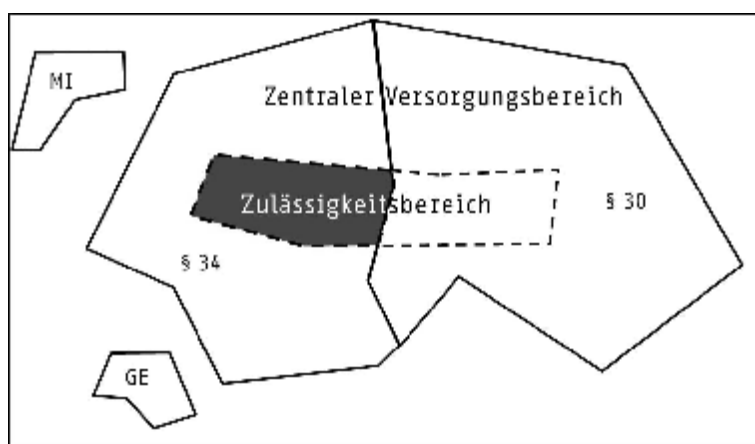
#### Typ B 1.1: Unbeplanter Innenbereich innerhalb der Zentren ohne Zulässigkeitsbereich



Zur Regelung von Vergnügungsstätten ist die Aufstellung eines „einfachen“ Bebauungsplans erforderlich, der die Art der baulichen Nutzung sowie die Regelungsinhalte zu Vergnügungsstätten darstellt.

*Festsetzungsvorschlag:* Vergnügungsstätten sind gemäß § 9 (2a) BauGB nicht zulässig.<sup>57</sup>

#### Typ B 1.2: unbeplanter Innenbereich innerhalb der Zentren mit Zulässigkeitsbereich



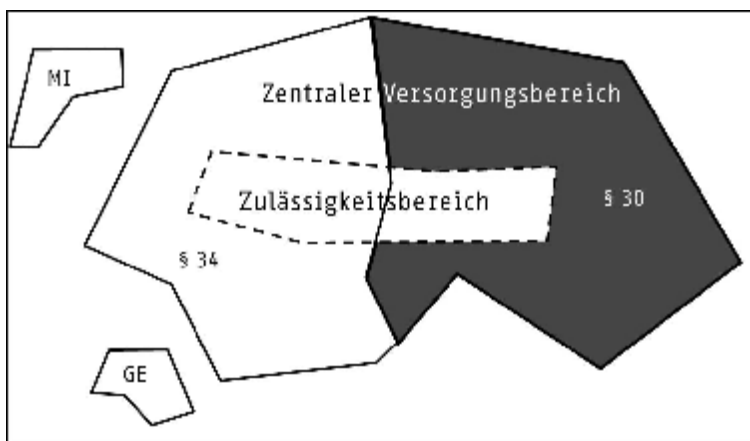
<sup>57</sup> Vgl. Fn 54.

Zur Regelung von Vergnügungsstätten ist die Aufstellung eines „einfachen“ Bebauungsplans erforderlich, der die Art der baulichen Nutzung sowie die Regelungsinhalte zu Vergnügungsstätten darstellt.

*Festsetzungsvorschlag:* Vergnügungsstätten sind gemäß §§ 6 bis 7 BauNVO 1990 allgemein nicht zulässig. Spielhallen und Wettbüros sind innerhalb eines Zulässigkeitsbereiches für Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, wenn der Mindestabstand zwischen den Eingängen dieser Anlagen mehr als xxx<sup>58</sup> Meter Luftlinie beträgt und sich die Anlage im Untergeschoss oder Obergeschoss und somit außerhalb des Erdgeschosses<sup>59</sup> des Gebäudes befindet.

## Typ B 2: Beplanter Innenbereich innerhalb der Zentren (§ 30 BauGB)

### Typ B 2.1: Beplanter Innenbereich innerhalb der Zentren ohne Zulässigkeitsbereich



Zur Regelung von Vergnügungsstätten ist die Aufstellung eines Text-Bebauungsplans, der ggf. aus mehreren räumlichen Teilbereichen bestehen kann und der die Inhalte zu Vergnügungsstätten regelt, erforderlich.

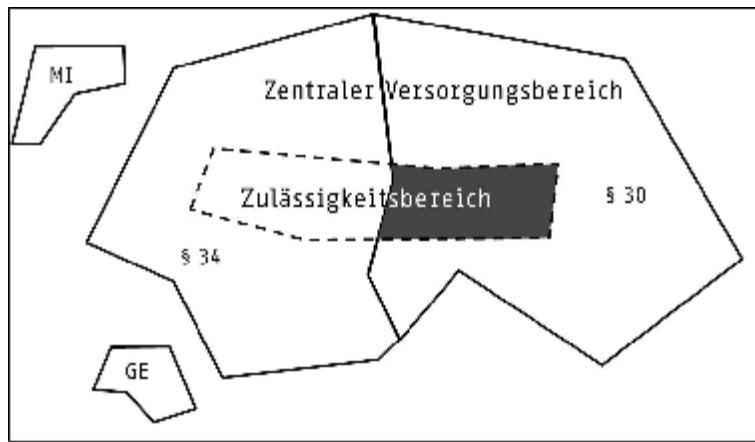
*Festsetzungsvorschlag:* Vergnügungsstätten sind gemäß §§ 4a, 5 bis 7 BauNVO 1990 allgemein nicht zulässig.

<sup>58</sup> Die jeweiligen Mindestabstände wurden individuell für jeden Zulässigkeitsbereich innerhalb eines Zentrums aus dem Bestand heraus abgeleitet (vgl. Kap. 4 ff.) und ist entsprechend zu verwenden.

<sup>59</sup> Als Erdgeschoss wird das erste Vollgeschoss oberhalb des Straßenniveaus bezeichnet, welches von diesem direkt erreicht werden kann.



## Typ B 2.2: Beplanter Innenbereich innerhalb der Zentren mit Zulässigkeitsbereich



Zur Regelung von Vergnügungsstätten ist die Aufstellung eines Text-Bebauungsplans, der ggf. aus mehreren räumlichen Teilbereichen bestehen kann und der die Inhalte zu Vergnügungsstätten regelt, erforderlich.

*Festsetzungsvorschlag:* Vergnügungsstätten sind gemäß §§ 4a, 5 bis 7 BauNVO 1990 allgemein nicht zulässig.

Spielhallen und Wettbüros sind innerhalb eines Zulässigkeitsbereiches für Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, wenn der Mindestabstand zwischen den Eingängen dieser Anlagen mehr als xxx Meter Luftlinie beträgt und sich die Anlage im Untergeschoss oder Obergeschoss und somit außerhalb des Erdgeschosses des Gebäudes befindet.



## 6. FAZIT

Insbesondere mit der vorgeschlagenen Steuerung von Vergnügungsstätten in den Hauptgeschäftsbereichen der A-, B- und C-Zentren von Stuttgart folgt diese Konzeption der Logik der Baunutzungsverordnung (BauNVO), wonach Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungsbetriebe eine für Kerngebiete typische Nutzung darstellen. Wie aufgezeigt, ist die Verträglichkeit von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) in diesen Bereichen am Höchsten (u.a. höchste Bodenrichtwerte). Die verbleibenden Störpotenziale können durch Instrumente der Feinsteuerung (horizontale und vertikale Steuerung) sowie durch weitere synergetische Steuerungsmöglichkeiten (z.B. Anpassung durch Gestaltungssatzung etc.) soweit minimiert werden, dass Vergnügungsstätten in den definierten Zulässigkeitsbereichen verträglich angesiedelt werden können. Zudem ist durch die dargelegte Möglichkeit einer Steuerung in den für Vergnügungsstätten allgemein zulässigen Baugebieten der BauNVO (Kerngebiete und gewerblich geprägte Mischgebiete), die zu einer Nutzungsverträglichkeit führt, eine Steuerung bzw. Definition von Ansiedlungsbereichen in schutzwürdige Gebiete (z.B. Gewerbegebiete) nicht nur nach Auffassung des BVerwG bedenklich<sup>60</sup>. Diese Option, Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) in Gewerbegebiete zu steuern, besteht somit in der Stadt Stuttgart nicht, insbesondere da dies zu einer Entwertung schutzwürdiger Gebiete führen würde.

---

<sup>60</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.