

Stuttgart, 11.03.2013

**Bebauungsplan
Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen
im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267)
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Vaihingen Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beratung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich öffentlich	16.04.2013 16.04.2013 23.04.2013

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der zukünftige Geltungsbereich nach dem gegenwärtigen Stand der Planung ist auf dem Titelblatt der Anlage Allgemeine Ziele und Zwecke (Anlage 1) dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 21. Januar 2013. Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Gemarkung des Stadtbezirks Vaihingen.

Begründung

Vergnügungsstättenkonzeption

Die Anzahl von Bauanträgen für Spielhallen im Stadtgebiet Stuttgart hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Vor diesem Hintergrund hatte der Gemeinderat das Planungsbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung damit beauftragt, eine neue Vergnügungsstättenkonzeption zu erstellen. Parallel zur Standort- und Funktionsanalyse, Zielbestimmung und Konzepterarbeitung fand eine intensive Beteiligung von Politik und Verwaltung statt. Die neue gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption wurde am 27. März 2012 vom Ausschuss für Umwelt und Technik als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen (GRDrs 670/2011).

Gemäß dem Ergebnis der Konzeption ist vorgesehen, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Wettbüros in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des 2008 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Zulässigkeitsbereiche zu definieren. Diskotheken/Tanzlokale und Swingerclubs sollen ebenfalls auf diese Bereiche beschränkt werden sowie ausnahmsweise in publikumsorientierten Gewerbelagen zulässig sein. Tanzlokale sollen darüber hinaus auch in den Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig sein.

Diese Zentren wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2008) für jeden Stadtteil gesondert abgegrenzt und klassifiziert. Die zentralen Versorgungsbereiche der A-, B- und C-Zentren zeichnen sich durch eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge aus. Sie haben somit die vergleichsweise besten Voraussetzungen, ohne wesentliche Nachteile die Ansiedlung einer begrenzten Anzahl von Vergnügungsstätten und Wettbüros zu ermöglichen.

Zulässigkeitsbereiche

Lediglich in den A-, B- und C-Zentren sind deshalb Bereiche festgelegt worden, in denen Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Wettbüros ausnahmsweise zulässig sind. Diese Zentren sind: Innenstadt Stuttgart, Bad Cannstatt Altstadt, Feuerbach, Vaihingen-Ortsmitte, Weilimdorf-Ortsmitte und Zuffenhausen-Ortsmitte.

In der Ortsmitte Stuttgart-Vaihingen erstreckt sich das kompakte C-Zentrum nördlich und südlich der Hauptstraße vom Schillerplatz bis zur Seerosenstraße und schließt die SchwabenGalerie, den Vaihinger Markt sowie den Rathausplatz mit ein. Der Hauptgeschäftsbereich beschränkt sich allerdings auf die SchwabenGalerie und den Bereich Vaihinger Markt und 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 im Bereich des Rathausplatzes die funktionelle Dichte ab. Leerstände in diesem Bereich verweisen zudem auf ein sensibles Bodenpreisgefüge. Deshalb wurde der Zulässigkeitsbereich in der neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption (Anlage 3) gegenüber dem C-Zentrum deutlich verkleinert und ist auf den östlichen Teil der SchwabenGalerie, den Vaihinger Markt und den daran östlich angrenzenden Bereich beschränkt.

Der Zulässigkeitsbereich der Vergnügungsstättenkonzeption (Anlage 3) wurde im Lageplan mit Abgrenzung für den Zulässigkeitsbereich (Anlage 4) größtenteils übernommen. Gegenüber der Vergnügungsstättenkonzeption wurde der Zulässigkeitsbereich um ca. 25 m nach Westen ausgedehnt, um den gesamten Gebäudekomplex der SchwabenGalerie mit einzubeziehen zu können. Eine Abgrenzung entlang der Schafgasse mitten durch den Komplex erscheint nicht sinnvoll und in der Praxis nicht umsetzbar.

In den übrigen Zentren (D und E-Zentren) sind diese Vergnügungsstätten städtebaulich nicht verträglich und sollen daher ausgeschlossen werden. In den Baugebieten außerhalb der Zentren, in denen gemäß der Baunutzungsverordnung oder der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart (OBS) von 1935 Vergnügungsstätten regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig wären, sollen in der Regel Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen werden. Bordelle und bordellartige Betriebe werden nach der Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eingestuft.

Gleiches gilt je nach Ausgestaltung auch für Wettbüros. Da diese Betriebe - wie Vergnügungsstätten - städtebaulich schädliche Auswirkungen haben können, sollen auch für diese Betriebe Regelungen getroffen werden. Für Wettbüros, die als Gewerbebetriebe einzustufen sind, sollen die entsprechenden Regelungen wie bei Vergnügungsstätten gelten. Bordelle und bordellartige Betriebe sollen auf Grund ihrer erheblichen städtebaulichen Unverträglichkeit im gesamten Stadtbezirk Vaihingen ausgeschlossen werden.

Umsetzung der Konzeption

Für den gesamten Stadtbezirk Vaihingen können die geplanten Festsetzungen zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption durch den vorliegenden Bebauungsplan folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Im Zulässigkeitsbereich innerhalb des C-Zentrums Vaihingen-Ortsmitte (Abgrenzung s. Anlage 4) sollen Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken und Tanzlokale sowie Wettbüros als Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sein und Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.
- In zwei Kerngebieten außerhalb des Zulässigkeitsbereichs (siehe Anlage 4) sollen Tanzlokale allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig sein
 - nördlich der Hauptstraße und westlich des Gebäudes Hauptstr. 24 (SchwabenGalerie),
 - südlich der Hauptstraße zwischen Ackermannstraße und Robert-Koch-Straße(DaimlerGlobalTraining).
- In allen anderen Kerngebieten (wie z. B. südlich der Vollmoellerstraße und südlich der Hauptstraße zwischen Robert-Koch-Straße und Herrenberger Straße) werden auch Tanzlokale und Diskotheken ausgeschlossen.
- Im Gewerbegebiet Wallgraben-West sollen Diskotheken, Tanzlokale und SwingerClubs weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden können.
- In allen anderen Teilen des Stadtbezirks Vaihingen sind Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes wie z. B. Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe auszuschließen.

Erweiterter Bestandsschutz

Vorhandene, baurechtlich genehmigte Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Sinne dieses Bebauungsplans sollen einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO dergestalt erhalten, dass Erneuerungen und Änderungen dieser Betriebe zulässig sind. Erweiterungen und Nutzungsänderungen (in andere nicht zulässige Nutzungen) sollen hingegen nicht zugelassen werden.

§ 34 BauGB-Gebiete

Die Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten in einem Gebiet ist planungsrechtlich nach derzeitiger Rechtslage mit Ausnahme der Fälle des § 9 Abs. 2 a BauGB nur dann möglich, wenn ein Baugebiet nach BauNVO oder OBS festgesetzt ist. Für Gebiete, in denen kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder keine rechtsverbindliche Baustaffel vorhanden ist und die Zulässigkeit von Vorhaben bezüglich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB beurteilt wird, ist deshalb vor dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes ein Baugebiet gemäß BauNVO festzusetzen.

Im Stadtbezirk Vaihingen sind mehrere Gebiete vorhanden, die bezüglich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt werden, vor allem in den Ortskernen von Vaihingen, Rohr, Büsnau und Dürtlewang. Ob für diese Bereiche im Rahmen des vor-

liegenden Bebauungsplanverfahrens Baugebiete gemäß BauNVO mit den entsprechenden Ausschlüssen festgesetzt oder ob für diese Flächen gesonderte Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Es liegt ein Entwurf für die Ergänzung des Baugesetzbuchs u. a. mit § 9 Abs. 2 b vor, nach dem die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auch im unbepflanzten Innenbereich (§ 34 BauGB) geregelt werden können soll. Sollte der Entwurf in dieser Form rechtzeitig umgesetzt werden, kann gegebenenfalls im Einzelfall auf die vorherige Festsetzung eines Baugebiets gemäß BauNVO verzichtet werden. Der Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie von Wettbüros, sofern sie nicht den Charakter einer Vergnügungsstätte haben, wird allerdings mit der im Raume stehenden neuen Vorschrift des § 9 Abs. 2 b BauGB nicht möglich sein. Die Anwendung des § 9 Abs. 2 b BauGB wäre z. B. für Bereiche mit ausschließlicher Wohnbebauung zweckmäßig.

Planungsziel

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist erforderlich, um die vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart in verbindliches Recht umzusetzen und entsprechende rechtsverbindliche Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros für den gesamten Stadtbezirk Vaihingen treffen zu können. Mit dem Aufstellungsbeschluss können zur Sicherung der Planung Bauanträge bzw. Bauvoranfragen, die der Planung widersprechen, gegebenenfalls zurückgestellt werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind in der Anlage 1 dargestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Weise, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von zwei Wochen im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Vaihingen öffentlich einzusehen sind. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin im Bezirksrathaus Vaihingen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Personalbedarf

Es ist beabsichtigt, stadtweit die Vergnügungsstättenkonzeption durch die Aufstellung von Bebauungsplänen umzusetzen. Da die Umsetzung stadtbezirkswise erfolgen soll, sind zumindest 23 Bebauungsplanverfahren erforderlich. Für eine vollständige Abdeckung des Stadtgebiets ist es notwendig, dass in den Gebieten, die bezüglich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt werden, weitere Bebauungspläne aufgestellt werden. Erst wenn durch rechtsverbindliche Bebauungspläne die Art der baulichen Nutzung in diesen Gebieten festgesetzt wurde, kann der vorliegende Bebauungsplan zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption auch in diesen Gebieten zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden.

Zur vollumfänglichen Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption sind Stellen beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (61) erforderlich. Der Antrag für eine Stadtplanerstelle ab 1. Januar 2013, befristet auf drei Jahre wurde im Vorgriff auf den Stellenplan 2014 im November 2012 gestellt und am 6. Dezember 2012 genehmigt. Der erforderliche Personalbedarf für eine weitere Planerstelle zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption wird von 61 im Rahmen der Haushalts- und Stellenplanberatungen 2014/2015 angemeldet.

Entschädigungsansprüche

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen und keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Dies gilt auch für die Gebiete, in denen heute Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen nur für die besiedelten Bereiche gelten. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden lediglich die durch die vorhandenen Bebauungspläne festgesetzten Arten der baulichen Nutzung eingeschränkt bzw. erweitert. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt sind nicht zu erwarten.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 21. Januar 2013
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 21. Januar 2013 (verkleinert)
3. Auszug aus der Vergnügungsstättenkonzeption mit Zulässigkeitsbereich im C-Zentrum Vaihingen-Ortsmitte
4. Lageplan mit Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten in Vaihingen vom 21. Januar 2013

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Plangebiet

Zum Stadtbezirk Vaihingen gehören die Stadtteile Vaihingen, Rohr, Dürrlewang und Büsnau. Der Stadtbezirk Vaihingen grenzt im Osten an den Stadtbezirk Möhringen, im Norden an die Stadtbezirke Süd und West, im Nordwesten an die Gemarkung Gerlingen, im Südwesten an die Gemarkungen Sindelfingen und Leonberg und im Süden an die Gemarkung Leinfelden-Echterdingen.

Das Plangebiet umfasst zunächst alle Flächen des Stadtbezirks Vaihingen und damit auch solche, in denen Vergnügungsstätten nach geltendem Recht ohnehin nicht zulässig sind. Darunter fallen insbesondere Flächen im Außenbereich sowie Grün- und Verkehrsflächen im Innenbereich. Dieses Vorgehen ermöglicht stadtweit die zeitnahe und abgestimmte Herbeiführung von Aufstellungsbeschlüssen für Bebauungspläne zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption (GRDRs 670/2011).

Im weiteren Verfahren soll der Geltungsbereich so verkleinert werden, dass das Plangebiet nur die besiedelten Gebiete erfasst.

Die Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten in einem Gebiet ist planungsrechtlich nach derzeitiger Rechtslage mit Ausnahme der Fälle des § 9 Abs. 2a BauGB nur dann möglich, wenn ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder der Ortsbausatzung (OBS) festgesetzt ist. Für Gebiete, in denen kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder keine rechtsverbindliche Baustaffel vorhanden ist und die Zulässigkeit von Vorhaben bezüglich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB beurteilt wird, ist deshalb zunächst ein Baugebiet gemäß BauNVO festzusetzen, um die Ziele der Vergnügungsstättenkonzeption umsetzen zu können. Im Stadtbezirk Vaihingen sind mehrere dieser Flächen vorhanden.

Flächen, für die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen wurden, werden vom Geltungsbereich ebenfalls erfasst. Die mit diesem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen gelten nicht für Flächen, für die die Planungshoheit bei anderen Behörden liegt (z. B. bahnrechtlich gewidmete Flächen). Die Kennzeichnung dieser Flächen erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Im Plangebiet gelten

- der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) Stuttgart,
- Bebauungspläne alten Rechts (Baulinienpläne),
- Bebauungspläne gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) und Baugesetzbuch (BauGB) mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Satzung Vergnügungseinrichtungen und andere Vaihingen 1989/18, die durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt werden soll,
- Erhaltungssatzungen gemäß § 172 BauGB für die Ortskerne von Vaihingen und Rohr,

- das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart (2008) mit dem C-Zentrum Vaihingen-Ortsmitte, mit den E-Zentren Vaihingen-Möhringer Landstraße, Büsnauer Platz, Osterbronnsstraße, Rohrer Höhe, Rohr-Ortsmitte,
- die Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Stuttgart vom 27. März 2012 (GRDRs 670/2011) mit dem Zulässigkeitsbereich innerhalb des C-Zentrums Vaihingen-Ortsmitte.

Für Teile des Plangebiets liegen keine Bebauungspläne vor bzw. keine Bebauungspläne, die die Art der baulichen Nutzung festsetzen. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung in diesen Teilen gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

Für den Stadtbezirk Vaihingen liegen keine Zurückstellungen von Bauanträgen für Vergnügungsstätten oder andere Einrichtungen im Sinne dieses Bebauungsplans, laufende Veränderungssperren oder Aufstellungsbeschlüsse vor, die ausschließlich das Thema Vergnügungsstätten betreffen. In allen laufenden Bebauungsplanverfahren, die voraussichtlich vor Umsetzung dieses Bebauungsplanes zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden, wird eine Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im Sinne dieses Bebauungsplans unter Berücksichtigung der aktuellen, vom Gemeinderat beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption festgesetzt.

3. Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Vergnügungsstätten und anderer, gewerblicher Nutzungen (insbesondere Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe) treffen. Die Festsetzungen der bisher zu diesen Nutzungen geltenden Bebauungspläne treten mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen der bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne sowie der Ortsbausatzung Stuttgart (OBS) sollen weiterhin gelten.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Die Anzahl von Bauanträgen für Spielhallen im Stadtgebiet Stuttgart ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Vor diesem Hintergrund hatte der Gemeinderat das Planungsbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung damit beauftragt, eine neue Vergnügungsstättenkonzeption zu erstellen. Die neue Vergnügungsstättenkonzeption wurde am 27. März 2012 vom UTA als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen (GRDRs 670/2011).

Die bisher geltende Satzung Vergnügungseinrichtungen und andere Vaihingen 1989/18 hat unterschiedliche Kategorien von Vergnügungseinrichtungen definiert und räumlich zugeordnet. Diese räumliche Zuordnung basiert auf dem Gebietstypenplan aus dem Jahr 1979. Danach sind z. B. in den Gewerbegebieten Spielhallen ausnahmsweise zulässig. Sofern in einer Umgebung noch keine Spielhalle vorhanden ist, ist die Ausnahme zu gewähren. Auch in Gebieten, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB geregelt wird, können mit der vorhandenen Satzung Vergnügungseinrichtungen und andere Vaihingen 1989/18 Spielhallen und ähnliche städtebaulich unerwünschte Nutzungen nicht verhindert werden. Gegenüber der in den letzten Jahren verstärkt festzustellenden Zunahme und Häufung von Vergnügungsstätten - hier insbesondere von Spielhallen - in integrierten Lagen, aber auch zunehmend in Misch- und Gewerbegebieten, ist die bishe-

rige Vergnügungsstättensetzung inzwischen kein ausreichend restriktives Instrumentarium mehr.

Der in der neuen Vergnügungsstättenkonzeption vorgesehene vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten des Spiel-, Sex- und Erotikgewerbes außerhalb der A-, B- und C-Zentren und die Regelungen zur vorgesehenen Zulässigkeit in Vaihingen können deshalb mit dem vorhandenen Planungsrecht nicht gewährleistet werden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist erforderlich, um die vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungsstättenkonzeption in verbindliches Recht umzusetzen und entsprechende rechtsverbindliche Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros für den gesamten Stadtbezirk Vaihingen treffen zu können.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob für die Flächen, in denen heute die Zulässigkeit von Vorhaben bezüglich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB beurteilt wird, Baugebiete gemäß BauNVO festgesetzt werden müssen (ggf. in separaten Bebauungsplanverfahren).

5. Planerische Konzeption

In Stuttgart hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten und Nutzungskonflikten führen. Das sind unter anderem Trading-Down-Prozesse und insbesondere in Gewerbegebieten Verzerrungen des Boden- und Mietpreisgefüges. Dies gilt es zu vermeiden, indem Vergnügungsstätten bewusst in die gegenüber städtebaulich schädlichen Auswirkungen unempfindlicheren Hauptgeschäftslagen der größeren A-, B- und C-Zentren integriert werden.

Städtebaulich verträgliche Standorte für Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, sind gemäß der neuen Vergnügungsstättenkonzeption im Wesentlichen nur in den größeren A-, B- und C-Zentren festgelegt, die gegenüber städtebaulich schädlichen Auswirkungen unempfindlicher sind. Diese Zentren wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2008) für jeden Stadtteil gesondert abgegrenzt und klassifiziert (soweit die Voraussetzungen hierfür gegeben waren). Die zentralen Versorgungsbereiche der A-, B- und C-Zentren zeichnen sich durch eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge aus. Sie haben somit die vergleichsweise besten Voraussetzungen, ohne wesentliche Nachteile die Ansiedlung einer begrenzten Anzahl von Vergnügungsstätten zu ermöglichen. Diese Zulässigkeitsbereiche gelten lediglich räumlich eingeschränkt und auf die Örtlichkeit abgestimmt, um auch hier städtebaulich schädliche Auswirkungen zu vermeiden.

Die Vergnügungsstättenkonzeption sieht vor, dass in den Zulässigkeitsbereichen Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zulässig sind. Weiter sollen in den Zulässigkeitsbereichen und in publikumsorientierten Gewerbelagen Diskotheken, Tanzlokale und SwingerClubs ausnahmsweise zulässig sein. Aufgrund der besonderen Publikumsorientierung und Kerngebietstypik von Diskotheken und Tanzlokalen sollen diese ggf. auch in Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche angesiedelt werden können. Da keine Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge erwartet werden, sollen Tanzlokale in den Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig sein.

In der Vaihinger Ortsmitte erstreckt sich das kompakte C-Zentrum nördlich und südlich der Hauptstraße vom Schillerplatz bis zur Seerosenstraße und schließt die SchwabenGalerie, den Vaihinger Markt sowie den Rathausplatz mit ein.

Der Hauptgeschäftsbereich beschränkt sich allerdings auf die SchwabenGalerie 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 im Bereich des Rathausplatzes die funktionelle Dichte ab. Leerstände in diesem Bereich verweisen zudem auf ein sensibles Bodenpreisgefüge.

Deshalb wurde der Zulässigkeitsbereich in der Vergnügungsstättenkonzeption (Anlage 3) gegenüber dem C-Zentrum deutlich verkleinert und ist auf den östlichen Teil der Schwabengalerie, den Vaihinger Markt und den daran östlich angrenzenden Bereich beschränkt.

Für die Festsetzung in diesem Bebauungsplan wurde der Zulässigkeitsbereich der Vergnügungsstättenkonzeption (Anlage 3) größtenteils übernommen, in Einzelbereichen jedoch den jeweiligen städtebaulichen Gegebenheiten angepasst (Lageplan Anlage 4). Im Westen und Osten wurden geringfügige Änderungen vorgenommen: Gegenüber der Vergnügungsstättenkonzeption wurde der Zulässigkeitsbereich um ca. 25 m nach Westen ausgedehnt, um den gesamten Gebäudekomplex der Schwaben Galerie mit einzubeziehen zu können. Eine Abgrenzung entlang der Schafgasse mitten durch den Komplex erschien nicht sinnvoll. Im Osten wurde der Zulässigkeitsbereich entsprechend der vorhandenen Nutzung festgelegt. Wohngebäude wurden nicht mit einbezogen. Der vorgesehene Zulässigkeitsbereich ist größtenteils als MK-Gebiet festgesetzt und wird für einen kleinen Teilbereich nach § 34 BauGB beurteilt. Die vorhandenen Nutzungen in diesem Bereich sind als MK-Gebiet zu beurteilen.

Gegenüber der bisher geltenden Vergnügungsstättenverordnung 1989/18 ist der künftige Zulässigkeitsbereich deutlich verkleinert. Im künftigen Zulässigkeitsbereich liegt auch das Kerngebiet am Vaihinger Markt, in dem 2006 ausdrücklich festgesetzt wurde, dass Spielhallen unzulässig sind.

Feinststeuerung

Hinsichtlich nutzungsspezifischer Störpotentiale zeigt sich, dass die größten Auswirkungen von Spielhallen und Wettbüros von der Erdgeschosszone ausgehen, da sie hier funktionale Brüche erzeugen, die es in einer Hauptgeschäftslage zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden gilt. Zur verbesserten Verträglichkeit sollen Vergnügungsstätten sowie Wettbüros als Gewerbebetriebe daher nur in Ober- und Untergeschossen ausnahmsweise zulässig sein (vertikale Steuerung) und durch eine geschossweise Festsetzung nach § 1 Abs. 7 BauNVO im Bebauungsplan geregelt werden.

Zur horizontalen Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist im Rahmen der Konzeption abgeleitet aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur eine verträgliche Abstandsregelung für Vergnügungsstätten von rund 85 Metern definiert worden. Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, in welcher Art und Weise das städtebauliche Ziel einer Vermeidung der Verdichtung von Vergnügungsstätten durch Umsetzung dieser spezifisch für Vaihingen festgelegten bereichsbezogenen Mindestabstände erfolgen kann (siehe 7. Landesglücksspielgesetz).

Gewerbegebiete

Im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption wurden auch die Gewerbegebiete im Stadtbezirk Vaihingen im Hinblick auf ihren Bestand und ihre Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten untersucht.

Das Ergebnis lässt sich folgendermaßen zusammenfassen: Für die Gewerbegebiete STEP (Unterer Grund) und Pascalstraße wird ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen. Für das Gewerbegebiet Wallgraben-West wird aufgrund des Bestandes und der guten verkehrlichen Anbindung eine eingeschränkte Nutzungsverträglichkeit für Diskotheken, Tanzlokale sowie Swinger-Clubs gesehen, Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros werden jedoch auch hier aufgrund der Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau als nicht verträglich eingestuft. Nach derzeitigem Verfahrensstand soll für die Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Diskotheken, Tanzlokalen und SwingerClubs im Gewerbegebiet Wallgraben-West entsprechend der Festsetzung der Gewerbegebiete im Bebauungsplan Am Wallgraben-West II 2012/7 kein Ausschluss für die Nutzung in den Erdgeschosszonen (vertikale Steuerung nach § 1 Abs. 7 BauNVO) und keine Festlegung von Mindestabständen (horizontale Steuerung) festgesetzt werden. Im weiteren Verfahren wird geklärt, wie die Zulässigkeit hier im Einzelnen geregelt wird.

Kerngebiete

Außerhalb der Zulässigkeitsbereiche sollen aufgrund der besonderen Publikumsorientierung und Kerngebietstypik von Diskotheken und Tanzlokalen diese entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption auch in Kerngebieten angesiedelt werden können.

Da keine Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge erwartet werden, sollen Tanzlokale in den beiden Kerngebieten südlich der Hauptstraße (DaimlerGlobalTraining) und nördlich der Hauptstraße (westlicher Teil der Schwabengalerie) außerhalb des Zulässigkeitsbereichs allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig sein.

In folgenden Kerngebieten sollen weder Tanzlokale noch Diskotheken zulässig sein:

- Südlich der Hauptstraße zwischen Robert-Koch-Straße und Herrenberger Straße aufgrund der direkt südlich angrenzenden vorhandenen und städtebaulich gewollten Wohnnutzung
- Südlich der Vollmoellerstraße auf Grund der dort vorhandenen und städtebaulich gewollten Wohnnutzung und der Entfernung zum Ortszentrum

Andere Einrichtungen

Bordelle und bordellartige Betriebe werden nach der Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eingestuft. Gleiches gilt je nach Ausgestaltung auch für Wettbüros. Da diese Betriebe - wie Vergnügungsstätten - städtebaulich schädliche Auswirkungen haben, sollen auch für diese Betriebe Regelungen getroffen werden. Für Wettbüros, die als Gewerbebetriebe einzustufen sind, sollen die entsprechenden Regelungen wie bei Vergnügungsstätten gelten. Bordelle und bordellartige Betriebe sollen auf Grund ihrer erheblichen städtebaulichen Unverträglichkeit im gesamten Stadtbezirk Vaihingen ausgeschlossen werden.

Umsetzung der Konzeption

Für den gesamten Stadtbezirk Vaihingen können die geplanten Festsetzungen zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption durch den vorliegenden Bebauungsplan folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Im Zulässigkeitsbereich innerhalb des C-Zentrums Vaihingen-Ortmitte (Abgrenzung s. Anlage 4) sollen Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken und Tanzlokale sowie Wettbüros als Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sein und Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.
- In zwei Kerngebieten außerhalb des Zulässigkeitsbereichs (siehe Anlage 4) sollen Tanzlokale allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig sein
 - nördlich der Hauptstraße und westlich des Gebäudes Hauptstraße 24 (SchwabenGalerie),
 - südlich der Hauptstraße zwischen Ackermannstraße und Robert-Koch-Straße (DaimlerGlobalTraining).
- In allen anderen Kerngebieten (wie z. B. südlich der Vollmoellerstraße und südlich der Hauptstraße zwischen Robert-Koch-Straße und Herrenberger Straße) werden auch Tanzlokale und Diskotheken ausgeschlossen.
- Im Gewerbegebiet Wallgraben-West sollen Diskotheken, Tanzlokale und SwingerClubs weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden können.
- In allen anderen Teilen des Stadtbezirks Vaihingen sind Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes wie z. B. Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe auszuschließen.

Trotz der vorgesehenen Beschränkung von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im Sinne dieses Bebauungsplans bleibt die städtebaulich wünschenswerte innerstädtische Nutzungsvielfalt erhalten.

Vorhandene, baurechtlich genehmigte Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Sinne dieses Bebauungsplans sollen einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO dergestalt erhalten, dass Erneuerungen und Änderungen dieser Betriebe zulässig, Erweiterungen und Nutzungsänderungen hingegen nicht zulässig sind.

Mit diesem Bebauungsplan sollen verbindliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros für den gesamten Stadtbezirk Vaihingen getroffen werden.

6. Umweltbelange

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen lediglich die in vorhandenen Bebauungsplänen bzw. Baustaffeln gemäß Ortsbausatzung festgesetzten Arten der baulichen Nutzung im Hinblick auf Vergnügungsstätten und ähnliche, gewerbliche Einrichtungen eingeschränkt werden. Neue Baumöglichkeiten oder Erschließungen werden nicht ermöglicht. Dies gilt auch für die Gebiete, die heute nach § 34 BauGB beurteilt werden. Ein Eingriff in den Naturhaushalt nach dem Naturschutzrecht ist nicht gegeben.

Die Belange des Umweltschutzes werden im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

7. Landesglücksspielgesetz

Am 29. November 2012 ist das vom Landtag von Baden-Württemberg beschlossene Landesglücksspielgesetz in Kraft getreten. Mit dem Landesglücksspielgesetz werden auch der Betrieb und die Errichtung von Spielhallen restriktiv geregelt. So muss unter anderem der Abstand zwischen einzelnen Spielhallen 500 Meter betragen; neue Spielhallen müssen einen Mindestabstand von 500 Metern zu Kindern- und Jugendeinrichtungen einhalten. Sogenannte Mehrfachkonzessionen sind verboten.

Die Mindestabstände des Landesglücksspielgesetzes beziehen sich jedoch „lediglich“ auf Spielhallen und nicht auf die anderen Arten von Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnlichen Gewerbebetrieben. Insbesondere in Bezug auf die Wettbüros ist mit einer Ansiedlungswelle im Jahr 2013 zu rechnen.

Zur Regelung von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans grundsätzlich erforderlich. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die angestrebten Festsetzungen hinsichtlich Spielhallen noch als erforderlich im rechtlichen Sinne unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landesglücksspielgesetzes angesehen werden können.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 21. Januar 2013

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor