

## **Ausführliche Begründung**

### **Inhaltsübersicht**

1. Verfahrensablauf
2. Städtebauliches Konzept
3. Begründung zum Bebauungsplan
4. Umweltbelange/Auslegung
5. Landesglücksspielgesetz
6. Finanzielle Auswirkungen

### **1. Verfahrensablauf**

#### Aufstellungsbeschluss

Der seinerzeitige Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 23. April 2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst (GR Drs 130/2013), um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten - insbesondere von Spielhallen und Wettbüros - entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter als bisher für den gesamten Stadtbezirk regeln zu können.

Während der Beratung der Vorlage in den städtischen Gremien wurde eine Folie mit einer Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs im C-Zentrum Vaihingen gezeigt, welche den Vorschlag der Vergnügungsstättenkonzeption für die Landeshauptstadt Stuttgart darstellt. Diese Darstellung schließt die Flächen der SchwabenGalerie fälschlicherweise nur zur Hälfte ein. Die SchwabenGalerie wird aufgrund des Regelungsbedarfs komplett innerhalb des Zulässigkeitsbereichs liegen. Diese unzutreffende Darstellung war als Auszug aus der Vergnügungsstättenkonzeption als Anlage 3 ebenso Bestandteil der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss. Die Darstellungen der Vorlage zum Auslegungsbeschluss stellen den Zulässigkeitsbereich nun korrekt dar.

Bei der Beratung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans im Bezirksbeirat Vaihingen wurde die Verwaltung um die Prüfung gebeten, ob der Zulässigkeitsbereich im C-Zentrum Vaihingen-Ortsmitte um den Bereich östlich des Vaihinger Markts reduziert werden könne. Die Gebäude Vaihinger Markt 19 - 31 und Hauptstraße 2 - 8 sollten nach Meinung des Bezirksbeirats von einer ausnahmsweisen Zulässigkeit für Vergnügungsstätten ausgenommen werden. Eine Reduzierung des Zulässigkeitsbereichs um alle Flächen östlich des Vaihinger Markts kann nicht in Betracht kommen, da eine solch gravierende Abweichung von der Vergnügungsstättenkonzeption aus Gründen der Rechtssicherheit bedenklich wäre. Entlang der Hauptstraße befinden sich großflächige Geschäfte und nur wenige Wohneinheiten. Im Bereich Vaihinger Markt 19 - 29 ist der Wohnanteil jedoch höher. Der Zulässigkeitsbereich wird daher um die Gebäude Vaihinger Markt 19 - 29 geringfügig reduziert, aber für die Gebäude Hauptstraße 2 - 8 und Vaihinger Markt 31 beibehalten.

#### Geltungsbereich

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses umfasste das Plangebiet die gesamte Gemarkung des Stadtbezirkes Vaihingen. Nach Klärung der städtebaulich und rechtlich erforderlichen Abgrenzung wurde der Geltungsbereich im Wesentlichen auf die besiedelten Gebiete reduziert. Aufgrund der etwas abseitigen Lage Büsnaus wurden für das Plangebiet zwei Teilbereiche mit einer Fläche von insgesamt ca. 940 ha gebildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vai 267 umfasst auch Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden. Relevant sind insbesondere folgende Verfahren:

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Dürtlewang-Süd, Teil 2 (Vai 228)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Arthurstraße/Dreibrunnenweg (Vai 250)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Weinberge/Satteläcker (Vai 254)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße Teil 2 (Vai 261.2)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Arrondierung Wallgraben-West (Vai 264)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Möhringer Landstraße/Höhenrandstraße (Vai 272)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Möhringer Landstraße/Emilienstraße (Vai 273)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Hauptstraße/Vollmoellerstraße (Vai 274)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Eiermann-Campus/Pascal-Straße und Aufhebung Planungsrecht Flst. 5944/10 sowie Qualitätsziele für ein zukunftsfähiges Stadtquartier (Vai 275)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Universität Stuttgart Vaihingen - Bereich Nobelstraße (Vai 279)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Vorderer Haarwald/Robert-Leicht-Straße (Vai 280)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Merkurstraße (Vai 284)

Bezüglich der Nutzungen Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sollen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Vai 267 in den bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahren übernommen werden.

#### Vorhabenbezogene Bebauungspläne

In Bereichen, für die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gilt, entfaltet der vorliegende Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267) keine Rechtswirkung. Außer im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2011/15 Gärtnerei Elsässer/Katzenbachstraße, welcher die Zulässigkeit einer Veranstaltungsstätte festsetzt, sind in diesen Gebieten die Nutzungen i. S. d. vorliegenden Bebauungsplans ohnehin nicht zulässig. Eine Änderung der Zulässigkeit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erfolgt für folgende vorhabenbezogene Bebauungspläne nicht:

2011/15	Gärtnerei Elsässer/Katzenbachstraße
2008/5	Studentenwohnheim Ernsthaldenstraße
2006/24	Pascalstraße/Untere Waldplätze (BMW)
2006/12	Obere Waldplätze 11 (Flurstück 2244/1)
2005/13	Möhringer Landstraße/Spitalackerweg
2002/9	Wohnanlage Bärenseestraße
2002/2	Wohnanlage Heerstraße/Holderbuschweg
1999/10	Wohnanlage Reinbeckstraße
1998/20	Wohnanlage Bärensee-/Radautzer Straße
1998/19	Egelhaaf-/Hutzlenstraße
1997/16	Audi-/VW-Vertriebszentrum Hauptstraße/Honigwiesen
1996/24	Im Finkenschlag Flurstück 1702
1996/17	Robert-Leicht-Straße Flurstücke 5262/1 und /2#

### Bauanträge für Spielhallen und Wettbüros, Zurückstellungen, Veränderungssperren

Für das Gebäude Vaihinger Markt 24 wurde am 7. August 2017 eine Bauvoranfrage für die Umnutzung einer Wettvermittlungsstelle im Untergeschoss zu einem Wettbüro gestellt.

Der Bebauungsplan Vai 267 wird einen Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten festsetzen, in welchem Spielhallen und Wettbüros unter anderem einen Abstand von mehr als 85 m fußläufig (Hauseingang zu Hauseingang) zu bestehenden, bauordnungsrechtlich genehmigten Spielhallen oder Wettbüros einhalten müssen.

Für die Spielhalle des Gebäudes Hauptstraße 10 liegt eine bauordnungsrechtliche Genehmigung vor. Der gebotene Mindestabstand wird zwischen den beiden Objekten des Vaihinger Markts 24 und der Hauptstraße 10 nicht eingehalten.

Die Einrichtung eines Wettbüros im Untergeschoss des Gebäudes Vaihinger Markt 24 im Wege der Nutzungsänderung widerspricht somit dem künftigen Planrecht des Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267). Es ist zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das Bauvorhaben unmöglich bzw. wesentlich erschwert werden würde.

Am 23. November 2017 trat die Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße- in Kraft. Das Sanierungsgebiet Vaihingen 4 schließt das Gebäude Vaihinger Markt 24 ein, womit unter Berücksichtigung von § 15 Abs. 2 BauGB eine Zurückstellung der Bauvoranfrage bzw. eines künftigen Bauantrags nicht möglich ist. Da die begründete Zurückstellung gemäß BauGB ausgeschlossen ist, wurde aus planungsrechtlicher Sicht das Einverständnis mit der Bauvoranfrage erklärt.

Ein positiver Bauvorbescheid wurde dem Antragsteller im März 2018 zugestellt. Der Antragsteller wurde darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass für das Vorhaben ein Bauantrag gestellt wird, das Vorhaben auch sanierungsrechtlich genehmigungspflichtig ist. Die sanierungsrechtliche Genehmigung kann dann aller Voraussicht nach nicht erteilt werden. Ein Bauantrag wurde bisher nicht gestellt.

Am 19. Oktober 2015 wurde für das Gebäude Hauptstraße 19 ein Bauantrag zur Nutzungsänderung von Laden in Sportsbar und Wettannahmestelle eingereicht. Innerhalb der gewährten Fristverlängerungen nahm der Antragsteller die notwendigen Ergänzungen und Änderungen der unvollständig eingereichten Planunterlagen nicht vor. Da anhand der vorliegenden Planunterlagen keine Entscheidung in der Sache möglich war, wurde der Bauantrag wegen Unvollständigkeit mit Schreiben vom 24. Februar 2016 zurückgewiesen. Auf den Widerspruch des Antragsstellers gegen die Zurückweisung des Bauantrags erging der Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums am 30. April 2019. Seit dem 14. Mai 2019 ist die Klage gegen die Zurückweisung des Bauantrags und den Widerspruchsbescheid anhängig. Nach der Feststellung der Einrichtung und des Betriebs der Wettannahmestelle ohne Baugenehmigung, wurde am 13. Januar 2020 eine sofort vollziehbare Nutzungsuntersagung angeordnet. Gegen diese Anordnung wurde fristgemäß Widerspruch eingelegt, welcher jedoch keine aufschiebende Wirkung entfaltet. Da der Betrieb der Wettannahmestelle auch bis zum 25. Juni 2020 nicht eingestellt wurde, wurde zur Durchsetzung der Nutzungsuntersagung mit Schreiben vom 31. Juli 2020 ein Zwangsgeld festgesetzt.

Für den Stadtbezirk Vaihingen liegen keine Zurückstellungen von Bauanträgen für Vergnügungsstätten oder andere Einrichtungen im Sinne des Bebauungsplanes sowie keine laufenden Veränderungssperren vor.

#### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 3. Mai bis zum 17. Mai 2013 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart sowie im Bezirksamt Vaihingen aus. Während dieser Zeit wurde eine Anregung vorgebracht (siehe Anlage 7).

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 7. Mai 2013 im Bezirksrathaus Vaihingen. Am Erörterungstermin nahmen zwei Bürger teil. Im Nachgang der Erörterung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans wurden die geäußerten Anregungen von der Verwaltung aufgenommen (siehe Anlage 7).

Bei der Beratung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans im Bezirksbeirat Vaihingen wurde die Verwaltung um Prüfung gebeten, ob der Zulässigkeitsbereich im C-Zentrum Vaihingen-Ortsmitte um den Bereich östlich des Vaihinger Markts reduziert werden könne. Die Gebäude Vaihinger Markt 19 – 31 und der Hauptstraße 2 – 8 sollten nach Meinung des Bezirksbeirats von einer ausnahmsweisen Zulässigkeit für Vergnügungsstätten ausgenommen werden. Diese Anregung wurde auch im Rahmen des Erörterungstermins vorgebracht.

Eine Reduzierung des Zulässigkeitsbereichs um alle Flächen östlich des Vaihinger Markts kann nicht in Betracht kommen, da eine solch gravierende Abweichung von der Vergnügungsstättenkonzeption aus Gründen der Rechtssicherheit bedenklich wäre. Entlang der Hauptstraße befinden sich großflächige Geschäfte und nur wenige Wohneinheiten, während im Bereich Vaihinger Markt 19 - 29 der Wohnanteil jedoch höher ist. Um Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Wohnnutzungen zu verhindern, wird der Zulässigkeitsbereich daher um die Gebäude Vaihinger Markt 19 - 29 reduziert, aber für die Gebäude Hauptstraße 2 - 8 einschließlich Vaihinger Markt 31 beibehalten.

Die Geschäftslage der Gebäude Hauptstraße 2 – 6 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Verkehrsknotenpunkt Schillerplatz (MIV, ÖPNV) identifizierte bereits das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart (2008). Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt zudem die Lage der genannten Adressen innerhalb des Haupteinkaufsbereichs des C-Zentrums Vaihingen Ortsmitte, mit hoher Dichte im Einzelhandelsbesatz, fest. Der in Erstellung befindliche Rahmenplan Vaihingen sieht die Nutzungsverteilung der Gebäude Hauptstraße 2 - 6 in allen Geschossen überwiegend durch Handel, Dienstleistung und Gastronomie charakterisiert. Für die im rückwärtigen Bereich liegenden Gebäude wird hingegen in allen Geschossen ein hoher Mischungsgrad mit Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Handwerk und Wohnen festgestellt. Der Rahmenplan Vaihingen dokumentiert den Schillerplatz darüber hinaus als frequenzbringenden Vernetzungsort. Diese Funktion wurde in der 2014 durchgeführten Bürgerbeteiligung zum Rahmenplan Vaihingen erarbeitet. Dies unterstreicht die Mischgebietstypik und die Publikumsorientierung speziell für die Gebäude Hauptstraße 2 – 6, woraus sich die Zugehörigkeit zum Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen und damit die ausnahmsweisen Zulässigkeiten für Wettbüros, Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten ableiten.

### Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 1. Mai bis zum 10. Juni 2013 durchgeführt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren zustimmend und enthielten keine Einwendungen mit Ausnahme der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums wurde im Hinblick auf eine angenommene Festsetzung von Baugebieten nach BauNVO darauf hingewiesen, die Vorgaben des Regionalplans Stuttgart, insbesondere zum großflächigen Einzelhandel sowie auch zur Agglomeration von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben zu beachten. Diese Anregung wurde geprüft, jedoch nicht berücksichtigt, da der Bebauungsplan Vai 267 keine Baugebiete nach BauNVO festsetzt. Dieser Bebauungsplan ändert bzw. ergänzt lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der im Beschlussantrag genannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Bezug auf Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nach § 9 Abs. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Ziele der Raumordnung in Bezug auf großflächigen Einzelhandel werden bei Bedarf in gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt (siehe beispielsweise rechtskräftiger Bebauungsplan 2016/10 Zentrum Dürrlwang).

Die Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 8 dargestellt.

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

### **2. Städtebauliches Konzept**

Mit dem Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel angestrebt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Stadtbezirk Vaihingen neu zu regeln. Als Grundlage dient das durch das Planungsbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung erstellte Gutachten „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ (GRDrs 670/2011), welches am 27. März 2012 vom Ausschuss für Umwelt und Technik als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde.

Diese Konzeption sieht vor, Vergnügungsstätten in allen Baugebieten, die eine Zulässigkeit ermöglichen, auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stuttgart (GRDrs 222/2008) Zulässigkeitsbereiche, insbesondere für Spielhallen und Wettbüros, zu definieren.

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 die vergleichsweise besten Voraussetzungen, ohne wesentliche Nachteile die Ansiedlung einer begrenzten Anzahl von Vergnügungsstätten zu ermöglichen. Im Stadtbezirk Vaihingen befinden sich das C-Zentrum Vaihingen-Ortsmitte und die fünf E-Zentren Vaihingen-Möhringer Landstraße, Büsnauer Platz, Osterbronnstraße, Rohrer Höhe und Rohr-Ortsmitte.

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen für den Stadtbezirk Vaihingen. Die Eigenart der Gebiete soll daher erhalten bleiben.

Es besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges und dadurch die Gefahr der Verdrängung der gebietsbestimmenden Nutzungen. Generell sind Beeinträchtigungen und Nutzungsunverträglichkeiten mit den hohen Wohnanteilen zu erwarten. Weitere Nutzungskonflikte ergeben sich im unmittelbaren Kontext mit öffentlichen, sozialen oder kulturellen Einrichtungen.

Aus den angeführten Gründen und um eine Niveauabsenkung der Gebiete, den sogenannten „Trading-down-Effekt“ zu verhindern, werden Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros, die keinen Vergnügungsstättencharakter aufweisen, insbesondere reine Wettannahme- und Wettvermittlungsstellen daher im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Regelungen im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen, im Gewerbegebiet Wallgraben-West und in den benannten Kerngebieten ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten werden im Wesentlichen alle Regelungsinhalte der alten Vergnügungsstättensatzung (Bebauungsplan 1989/18) abgedeckt. Es sollen auch Bordelle und bordellartige Betriebe, die nicht unter die Vergnügungsstättendefinition fallen, im gesamten Plangebiet nicht zugelassen werden. Auf Grundlage der Konzeption sollen künftig im Zulässigkeitsbereich C-Zentrum Ortsmitte Vaihingen Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale und Wettbüros ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes sowie Bordelle und bordellartige Betriebe werden auch in diesem Bereich ausgeschlossen.

Gegenüber dem Vorschlag der Vergnügungsstättenkonzeption wurde der Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen konkret ausgeformt und an die städtebaulichen Gegebenheiten angepasst, um eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten (siehe Anlagen 2 und 4). Die zum Aufstellungsbeschluss vorgeschlagene Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs wird um die Gebäude Vaihinger Markt 19 - 29 reduziert, aber für die Gebäude Hauptstraße 2 - 8 einschließlich Vaihinger Markt 31 beibehalten. Entlang der Hauptstraße befinden sich großflächige Geschäfte und nur wenige Wohneinheiten, während im Bereich Vaihinger Markt 19 - 29 der Wohnanteil jedoch höher ist. Um Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Wohnnutzungen zu verhindern, wird der Zulässigkeitsbereich daher um die Gebäude Vaihinger Markt 19 - 29 reduziert, aber für die Gebäude Hauptstraße 2 - 8 einschließlich Vaihinger Markt 31 beibehalten.

Die Geschäftslage der Gebäude Hauptstraße 2 - 6 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Verkehrsknotenpunkt Schillerplatz (MIV, ÖPNV) identifizierte bereits das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart (2008). Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt zudem die Lage der genannten Gebäude innerhalb des Haupteinkaufsbereichs des C-Zentrums Vaihingen Ortsmitte, mit hoher Dichte im Einzelhandelsbesatz, fest. Der in Erstellung befindliche Rahmenplan Vaihingen sieht die Nutzungsverteilung der Gebäude Hauptstraße 2 - 6 in allen Geschossen überwiegend durch Handel, Dienstleistung und Gastronomie charakterisiert. Für die im rückwärtigen Bereich liegenden Gebäude wird hingegen in allen Geschossen ein hoher Mischungsgrad mit Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Handwerk und Wohnen festgestellt. Der Rahmenplan Vaihingen dokumentiert den Schillerplatz darüber hinaus als frequenzbringenden Vernetzungsort. Diese Funktion wurde in der 2014 durchgeführten Bürgerbeteiligung zum Rahmenplan Vaihingen erarbeitet. Dies unterstreicht die

Mischgebietstypik und die Publikumsorientierung speziell für die Gebäude Hauptstraße 2 - 6.

Um Trading-Down-Tendenzen zu verhindern und funktionale Brüche zu vermeiden, sollen Spielhallen und Wettbüros zur besseren Verträglichkeit innerhalb des Zulässigkeitsbereichs Ortsmitte Vaihingen nur in bestimmten Geschossen (Ober- oder Untergeschossen) zulässig sein.

Um die Nutzungsvielfalt im C-Zentrum Ortsmitte Vaihingen zu sichern und eine räumliche Häufung von Spielhallen und Wettbüros zu verhindern, sollen diese Nutzungen im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen einen Abstand von 85 m (gemessen Hauseingang zu Hauseingang) zueinander einhalten. Der verträgliche Mindestabstand für Spielhallen und Wettbüros begründet sich aus der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Struktur innerhalb des Zulässigkeitsbereichs, bestehend aus kompakten Baublöcken und Gebäudekomplexen. Bei einem Abstand von 85 m kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Häufung im Sinne einer räumlichen Nachbarschaft von Spielhallen und Wettbüros kommt.

Darüber hinaus können Regelungen zu Vergnügungsstätten getroffen werden, die keinen „Trading-down-Effekt“ erzeugen und im Plangebiet verträglich erscheinen. Nach der „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ des Planungsbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung werden hier Diskotheken und Tanzlokale genannt, die auf Grund ihrer Kerngebietstypik und der besonderen Publikumsorientierung in Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche angesiedelt werden könnten. Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge sind i. d. R. von diesen Nutzungen grundsätzlich nicht zu erwarten, weshalb Tanzlokale in den Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig sein können.

Da keine Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge erwartet werden, sollen in den beiden Kerngebieten nördlich der Hauptstraße (Hauptstraße 28 und 30) sowie südlich der Hauptstraße (Hauptstraße 31, 41 und Robert-Koch-Straße 2) außerhalb des Zulässigkeitsbereichs Tanzlokale allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig sein. Alle anderen Arten von Vergnügungsstätten sowie Bordelle, bordellartige Nutzungen und Wettbüros werden ausgeschlossen.

In folgenden Kerngebieten sollen weder Tanzlokale noch Diskotheken zulässig sein:

- Südlich der Hauptstraße zwischen Robert-Koch-Straße und Herrenberger Straße
- Südlich der Vollmoellerstraße

Beide Gebiete grenzen unmittelbar an Quartiere mit einem hohen Wohnanteil an und weisen auch aufgrund der Entfernung zum Zentrum Vaihingen keine ausgeprägte Publikumsorientierung auf. Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde eine potentielle Störung der Wohnnutzung bedeuten und dem städtebaulichen Ziel, in diesen Quartieren die vorhandene Wohnnutzung zu sichern, zu widerlaufen.

Des Weiteren können auf Grundlage der Vergnügungsstättenkonzeption Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungsunterarten in sogenannten „publikumsorientierten“ Gewerbegebieten vorgenommen werden. Als publikumsorientierte Gewerbegebiete gelten grundsätzlich Gebiete mit einer Vorprägung durch publikumsorientierte Nutzungen, die höhere Besucherfrequenzen erzeugen, wie z. B. Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen. Die Publikumsorientierung der jeweiligen Gewerbegebiete begründet sich zudem auf einer guten Erreichbarkeit durch den ÖPNV.

Für das Gewerbegebiet Wallgraben-West wird aufgrund des Bestandes und der guten verkehrlichen Anbindung eine eingeschränkte Nutzungsverträglichkeit für Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale sowie Swinger-Clubs gesehen. Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros werden jedoch auch hier aufgrund der Auswirkungen auf das Bodenpreinsniveau als nicht verträglich eingestuft. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken, Tanzlokalen und Swinger-Clubs im Gewerbegebiet Wallgraben-West wird entsprechend der Festsetzung der Gewerbegebiete im Bebauungsplan Am Wallgraben-West II 2012/7 festgesetzt. Darüber hinaus werden Feierhallen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Für die Gewerbegebiete STEP (Unterer Grund) und Pascalstraße wird ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt, da die vorhandenen Nutzungsstrukturen nicht als publikumsorientiert eingestuft werden. Eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten ist damit nicht gegeben.

Vorhandene, bauordnungsrechtlich genehmigte Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen i. S. dieses Bebauungsplanes erhalten einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, wonach Erneuerungen und Änderungen dieser Betriebe zulässig, Erweiterungen und Nutzungsänderungen hingegen unzulässig sind.

Regelungen der alten Vergnügungsstättensatzung zu gastronomischen Einrichtungen, die zum öffentlichen Raum hin Getränke und Speisen zum Verzehr anbieten, werden nicht übernommen. Hier besteht kein weiterer Regelungsbedarf.

### **3. Begründung zum Bebauungsplan**

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan vom 22. Januar 2020 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt; auf sie wird Bezug genommen (siehe Anlage 6).

### **4. Umweltbelange/Auslegung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vai 267 erstreckt sich über ein überwiegend beplantes und bebautes Gebiet. Der Bebauungsplan ändert bzw. ergänzt lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Bezug auf Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind - ausgenommen der Regelungen für die Gebäude Hauptstraße 2 - 6 im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen, nach § 9 Abs. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Für die gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Gebäude Hauptstraße 2 - 6 innerhalb des Zulässigkeitsbereichs Ortsmitte Vaihingen gelten die Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten entsprechend der Festsetzungen in § 1 des vorliegenden Bebauungsplans. Zudem ersetzt er den rechtsverbindlichen Textbebauungsplan 1989/18 Vergnügungseinrichtungen und andere Vaihingen. Zusätzliche, über die vorhandenen Festsetzungen hinausgehende Baumöglichkeiten werden nicht ermöglicht.

Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Festsetzungen zur Einschränkung der genannten Nutzungen nicht berührt.

#### Umweltbericht

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht erörtert (siehe Anlage 6).

## Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht einschließlich Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sind für die Dauer eines Monats im Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie im Bezirksrathaus Vaihingen öffentlich auszulegen und im Internet zur Verfügung zu stellen.

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben wurden, liegen vor und werden zugleich im Amt für Stadtplanung und Wohnen öffentlich ausgelegt und im Internet zur Verfügung gestellt:

- Amt für Umweltschutz (28. Mai 2013)
- DB Services Immobilien GmbH (24. Mai 2013)
- Gesundheitsamt (6. Juni 2013)
- Handwerkskammer Stuttgart (17. Juni 2013)
- Regierungspräsidium Stuttgart (4. Juni 2013)
- Verband Region Stuttgart (7. Mai 2013)

## **5. Landesglücksspielgesetz**

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

Die Mindestabstände des Landesglücksspielgesetzes beziehen sich zum einen „lediglich“ auf Spielhallen und nicht auf die anderen Arten von Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnlichen Gewerbebetrieben, zum anderen sind Regelungen von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf grundsätzlich aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass das Landesglücksspielgesetz, welches auch Wettannahmestellen regelt, keine städtebaulichen Ziele verfolgt, sondern Ziele des Gesetzes insbesondere die Verhinderung des Entstehens von Glücksspielsucht und Wettsucht und die Gewährleistung des Jugend- und Spielerschutzes sind.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

Der Bebauungsplan hat für die Landeshauptstadt Stuttgart keine finanziellen Auswirkungen. Er differenziert lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bezüglich bestimmter Nutzungsarten und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind - ausgenommen der Regelungen für die Gebäude Hauptstraße 2 - 6 im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen, über § 9 Abs. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Für die §-34-Gebiete innerhalb des Zulässigkeitsbereichs Ortsmitte Vaihingen gelten die Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten entsprechend der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Der Bebauungsplan ersetzt den rechtsverbindlichen Textbebauungsplan 1989/18 Vergnügungseinrichtungen und andere Vaihingen (Vai 208). Der Bebauungsplan betrifft im Wesentlichen nur besiedelte Bereiche. Zusätzliche, über die vorhandenen Festsetzungen hinausgehende Baumöglichkeiten werden dadurch nicht ermöglicht, so dass hier kein Planungsvorteil zu erwarten ist und auch keine Aussagen bezüglich eventueller Kosten für Grunderwerb zu treffen sind.

Nachdem es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Textbebauungsplan handelt, der lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bezüglich bestimmter Nutzungsarten differenziert und für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete - ausgenommen der Regelungen für die Gebäude Hauptstraße 2 - 6 im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen - über § 9 Abs. 2b BauGB Vergnügungsstätten ausschließt, sind beitragsrechtliche Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es wegen der Nutzungseinschränkungen zu Bodenpreisminderungen kommt. Entschädigungsansprüche (Planungsschäden) gem. § 42 BauGB sind nicht ausgeschlossen. Das diesbezügliche Risiko für die Landeshauptstadt Stuttgart wird aber als gering eingeschätzt, da Entschädigungsansprüche u. a. nur dann begründet sind, wenn eine zulässige Nutzung vor Ablauf von 7 Jahren aufgehoben oder geändert wird (§ 42 Abs. 2 BauGB) und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.