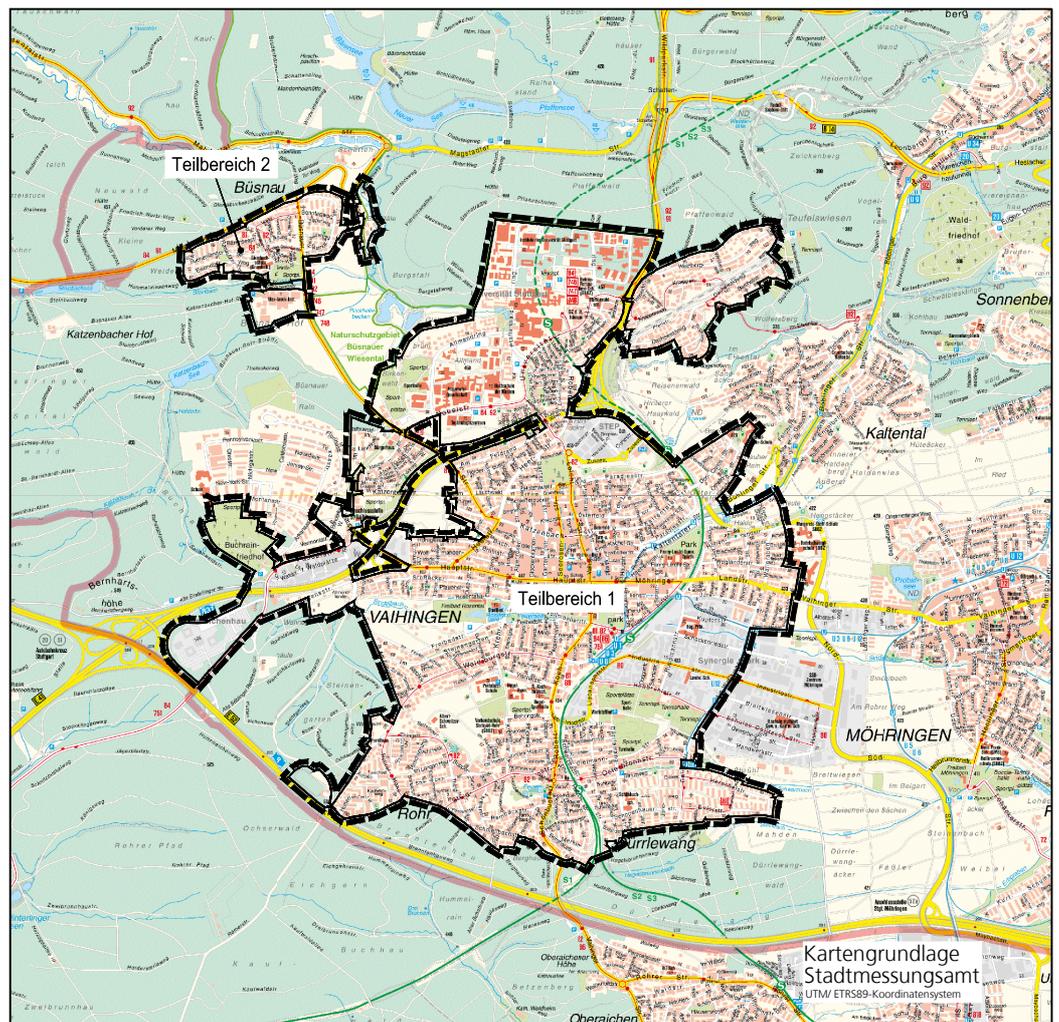


# Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267)

## Begründung mit Umweltbericht



## **Teil I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Plangebiet**

### **2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

2.2.1 Vergnügungsstättensetzung von 1989

2.2.2 Geltende Bebauungspläne

2.2.3 Vorhabenbezogene Bebauungspläne

2.2.4 Gebiete nach § 34 BauGB

2.2.5 Laufende Bebauungsplanverfahren

2.2.6 Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP)

2.2.7 Gebietstypenplan

2.2.8 Erhaltungssatzungen

2.2.9 Sanierungsgebiete

2.2.10 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart

2.2.11 Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart

2.2.12 Struktur- und Rahmenplan Vaihingen

2.2.13 Stadtteilzentren Konkret

2.2.14 Bahnflächen

2.2.15 Bundesautobahnen und Bundesstraßen

2.2.16 Heilquellengebiete

2.2.17 Hochwassergebiete

2.2.18 Denkmalschutz

### **3. Planinhalt**

3.1 Städtebauliche Konzeption und Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Änderungen des bestehenden Planungsrechts und § 34 BauGB-Gebiete

3.1.2 Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im Zulässigkeitsbereich

3.1.3 Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im übrigen Teil des Stadtbezirks Vaihingen

3.1.4 Erweiterter Bestandsschutz

3.1.5 Vorhabenbezogene Bebauungspläne

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Erschließung, sonstige Festsetzungen

### **4. Örtliche Bauvorschriften**

### **5. Umweltbelange**

### **6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung**

## **Teil II Umweltbericht**

## **Teil I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Plangebiet**

Der Stadtbezirk Vaihingen besteht aus den zwölf Stadtteilen Vaihingen-Mitte, Österfeld, Höhenrand, Wallgraben-West, Rosental, Heerstraße, Lauchäcker, Dachswald, Pfaffenwald, Bünsau, Rohr und Dürtlewang. Der Stadtbezirk liegt im Südwesten von Stuttgart. Er grenzt im Osten an die Stadtbezirke Stuttgart-Süd und Möhringen, im Süden an die Stadt Leinfelden-Echterdingen, im Westen an die Stadt Sindelfingen sowie im Norden an den Stadtbezirk Stuttgart-West und die Stadt Leonberg.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde der Geltungsbereich auf den gesamten Stadtbezirk bezogen. Nach Klärung der städtebaulich und rechtlich erforderlichen Abgrenzung wurde der Geltungsbereich im Wesentlichen auf die besiedelten Gebiete von Vaihingen reduziert. Aufgrund der etwas abseitigen Lage Bünsaus wurden für das Plangebiet zwei Teilbereiche mit einer Fläche von insgesamt ca. 940 ha festgesetzt.

### **2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

#### **2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Wegen der Häufung von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten, die zu Nutzungskonflikten und „Trading-down-Prozessen“ in sensiblen Stadtquartieren führen können, soll deren Zulässigkeit im gesamten Stadtgebiet neu geregelt werden. Der Gemeinderat hat deshalb am 27. März 2012 eine neue gesamtstädtische Konzeption zur Regelung und Steuerung von Vergnügungsstätten des Planungsbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Konzeption ist nunmehr die Grundlage für die weiteren Planungen.

Gemäß dem Ergebnis der Konzeption ist vorgesehen, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Zulässigkeitsbereiche zu definieren.

In Stuttgart hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten, insbesondere in den Innenstadtrandlagen, den Randlagen der Stadtteilzentren und innerhalb der Gewerbegebiete, zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die zu „Trading-down-Prozessen“ führen können, gilt es zu vermeiden, indem die aufgrund ihrer städtebaulichen Störpotenziale kritisch zu bewertenden Vergnügungsstätten - insbesondere die in diesen Lagen bislang zulässigen Spielhallen und Wettbüros - bewusst in die funktionsreichen Hauptgeschäftslagen der größeren Zentren integriert werden. Gleiches gilt für Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros, die keinen Vergnügungsstättencharakter aufweisen, insbesondere reine Wettannahme- und Wettvermittlungsstellen.

Die beabsichtigte Regelung von Vergnügungsstätten des Spiel-, Sex- und Erotikgewerbes ist mit dem vorhandenen Planungsrecht, insbesondere den bisher

geltenden Satzungen Vergnügungseinrichtungen und andere, nicht zu gewährleisten. Es ist daher erforderlich, das geltende Planungsrecht zu ändern. Neben der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten können damit auch Wettbüros, die keinen Vergnügungsstättencharakter aufweisen, Bordelle und bordellartige Betriebe entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter und restriktiver als bisher geregelt werden. Es ist beabsichtigt, die Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet neu zu fassen. Als Teil dieser gesamtstädtischen Regelungen soll für den Stadtbezirk Vaihingen dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

## **2.2 Geltendes Recht und andere Planungen**

### **2.2.1 Vergnügungsstättenatzung von 1989**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird von dem Textbebauungsplan 1989/18 Vergnügungseinrichtungen und andere Vaihingen abgedeckt. In der Vergnügungsstättenatzung von 1989 wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und von gastronomischen Einrichtungen, die zum öffentlichen Raum hin Getränke und Speisen zum Verzehr anbieten, geregelt. In dieser Satzung werden drei unterschiedliche Kategorien von Vergnügungseinrichtungen vier verschiedenen Gebietstypen räumlich zugeordnet. Diese räumliche Zuordnung basiert auf dem Gebietstypenplan aus dem Jahre 1979. Danach sind z. B. in den Gewerbegebieten Spielhallen ausnahmsweise zulässig. Sofern in der 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 diesen vorhandenen Satzungen städtebaulich unerwünschte Nutzungen nicht verhindert werden.

Nach der Rechtsprechung gelten die Festsetzungen solcher Bebauungspläne nicht in Gebieten, für die es keine Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung gibt (§ 34 und § 35 BauGB-Gebiete). Es gibt im Stadtgebiet von Vaihingen viele solche Gebiete, die noch nicht mit qualifiziertem Planrecht überplant wurden oder deren Bebauungspläne in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen wurden und daher keine Rechtswirksamkeit entfalten.

Mit Einfügung des neuen § 9 Abs. 2b in das Baugesetzbuch schuf der Gesetzgeber die Möglichkeit, in Gebieten nach § 34 BauGB die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu regeln, ohne zuvor in gesonderten Bebauungsplanverfahren die Art der baulichen Nutzung festsetzen zu müssen. Die neue Regelung bezieht sich aber alleine auf Vergnügungsstätten, so dass der Ausschluss von Wettbüros, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten einzustufen sind, Bordellen und bordellartigen Betrieben in diesen Gebieten mit der Vorschrift des § 9 Abs. 2b BauGB nicht geregelt werden kann.

Der Textbebauungsplan 1989/18 wird durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

### **2.2.2 Geltende Bebauungspläne**

Im Plangebiet gelten folgende Bebauungspläne:

2020/7	Heßbrühlstraße
2020/1	Robert-Koch-Straße 89
2019/6	Obere Waldplätze/Pascalstraße
2016/10	Zentrum Dürtlewang
2013/11	Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße Teil 1

2012/11 Haupt-/Emilienstraße  
 2012/7 Am Wallgraben West II  
 2011/5 Katzenbachstraße  
 2011/4 Liebknecht-/Robert-Koch-Straße  
 2009/12 Honigwiesenstraße  
 2008/15 Im Steinengarten  
 2003/20 Altenpflegeheim Filderhofstraße  
 2003/14 Haupt-/Vollmoellerstraße (ehemaliges Fruchtsaftgelände)  
 2003/6 Dürrelewang-Süd  
 2003/3 Haupt-/Bachstraße  
 2002/20 Bondorfer Weg  
 2001/7 Zuse-/Curiestraße (Unterer Grund)  
 1998/3 Birkhof-West/Universität  
 1995/3 Lauchäcker Anschluß Büsnauer Straße/B 14  
 1994/19 Sportgelände Schwarzbachtal  
 1994/4 Unterer Grund  
 1993/18 Wohnbebauung Birkhof  
 1993/2 Möhringer Land-/Haeberlinstraße  
 1992/9 Am Wallgraben-West  
 1991/16 Endelbang  
 1991/7 Umstellung auf die BauNVO 1990  
 1989/45 Bahnhofsvorplatz Vaihingen III Vollmoeller-/Waldburgstraße  
 1989/20 Ostumfahrung Vaihingen, Vaihingen/Möhringen/Stuttgart-Süd  
 Stadtteil Kaltental  
 1988/9 Bogenstraße Teil A  
 1988/3 Bahnhofsvorplatz/Vollmoeller-/Waldburgstraße  
 1987/22 Waldburg-/Thingstraße  
 1987/5 Hauptstraße (Bodenseewasserversorgung)  
 1986/12 Am Feldrand  
 1984/9 Waldplätze II  
 1984/8 Bahnhofsvorplatz (Vollmoeller-/Waldburgstraße)  
 1982/8 Waldplätze  
 1980/11 Im Finkenschlag  
 1979/10 Waldburg-/Krehlstraße  
 1979/9 Schönbuch-/Reinbeckstraße  
 1977/22 Kumärker Straße/Pascalstraße  
 1977/1 Arthurstraße  
 1976/18 Brauereistraße/Hintere Straße  
 1976/4 Ob dem Steinach  
 1976/2 Knappenweg  
 1975/9 Thingplatz (Altenheim)  
 1975/1 Langer Hau  
 1974/24 Heerstraße  
 1973/50 Rohrer Höhe, Schulzentrum  
 1973/8 Hengstäcker  
 1972/4 Hessenlauweg  
 1971/70 Gäubahn/Straße A-H  
 1971/63 Kopernikusstraße  
 1971/62 Möhringer Landstraße  
 1971/60 Dreibrunnenweg  
 1971/42 Dachswaldweg (Waldheim)  
 1971/28 Rosental  
 1970/66 Untere Hagstraße

1970/57	Betteleiche
1970/56	Holderbuschweg
1970/50	Waldburgstraße
1970/31	Krehlstraße
1970/17	Universität Stuttgart
1970/8	Ackermannstraße
1969/20	In der Lüsse
1969/14	Äußere Stoßäcker/Nestroyweg
1968/61	Pascalstraße (Alte B 14)
1968/32	Enge Straße
1968/14	Galileistraße
1967/101	Loßburger Straße
1967/84	Herschelstraße
1967/83	Sternecker Straße
1967/79	Lauchhau
1967/78	Fauststraße
1967/62	Eulerstraße
1967/25	Kirschblütenweg
1966/60	Österfeld
1966/49	Lambertweg
1966/48	Im Sommerwind
1966/35	Marsweg
1965/114	Dachswaldweg
1965/109	Ifflandstraße
1965/97	Schönbuchstraße
1965/60	Im Himmel
1965/48	Kaindlstraße 51

In der Ortsbausatzung Stuttgart (OBS) von 1935 (Baustaffelplan 1935/500) sind für alle mit einfachen Bebauungsplänen überplanten Gebiete Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen. Da die Gemeinde Vaihingen erst am 1. April 1942 nach Stuttgart eingemeindet wurde, kann der Baustaffelplan 1935/500 in Stuttgart-Vaihingen keine Anwendung finden.

Der für Vaihingen im Jahr 1953 erlassene Baustaffelplan wurde in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und ist daher nichtig.

Seit 1962 wurden Bebauungspläne nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgestellt. Im Geltungsbereich wurden in den nach der BauNVO aufgestellten Bebauungsplänen reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Sondergebiete (SO) und Versorgungsflächen festgesetzt. In diesen Gebieten gelten gemäß BauNVO folgende Regelungen:

#### Reine Wohngebiete (WR)

In WR-Gebieten sind weder Wettbüros, noch Vergnügungsstätten jeglicher Art oder Bordelle und bordellartige Betriebe zulässig.

#### Allgemeine Wohngebiete (WA)

In WA-Gebieten sind nur Wettbüros, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind, ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten jeglicher Art und Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.

### Besondere Wohngebiete (WB)

In WB-Gebieten sind Wettbüros, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind, allgemein zulässig. Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.

### Mischgebiete (MI)

In MI-Gebieten sind Wettbüros allgemein zulässig, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind. Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig oder in durch überwiegend gewerbliche Nutzungen geprägten MI-Gebieten allgemein zulässig, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.

### Kerngebiete (MK)

In MK-Gebieten sind Wettbüros, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe allgemein zulässig.

### Gewerbegebiete (GE)

In den GE-Gebieten sind Wettbüros allgemein zulässig, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind. Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sind als Gewerbebetriebe in GE-Gebieten allgemein zulässig.

### Sondergebiete (SO)

In den SO-Gebieten sind weder Wettbüros, noch Vergnügungsstätten jeglicher Art oder Bordelle und bordellartige Betriebe zulässig, sofern die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung die vorgenannten Nutzungen nicht beinhaltet.

### Versorgungsfläche

Der Bebauungsplan 1992/9 setzt für die Flurstücke 1430/2, 1425 und 1433 (Industriestraße 34 - 42) eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB fest. Die Zweckbestimmung der Versorgungsfläche lässt Anlagen der öffentlichen Elektrizitäts- und Gasversorgung samt Wohnungen für Bereitschaftspersonen zu. Weder Wettbüros, noch Vergnügungsstätten jeglicher Art oder Bordelle und bordellartige Betriebe sind zulässig.

Durch diesen Bebauungsplan werden alle Baugebiete nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO gegliedert, in denen nach geltendem Planungsrecht Vergnügungsstätten, Bordelle oder bordellartige Betriebe und Wettbüros allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind oder nach Außerkrafttreten des Bebauungsplans 1989/18 allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären. Die Festsetzungen schränken die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen stärker ein.

## **2.2.3 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2011/15 Gärtnerei Elsässer/Katzenbachstraße, welcher die Zulässigkeit einer Feierhalle i. S. d. Vergnügungsstättensatzung 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 Ernstaldenstraße
2006/24	Pascalstraße/Untere Waldplätze (BMW)
2006/12	Obere Waldplätze 11 (Flurstück 2244/1)
2005/13	Möhringer Landstraße/Spitalackerweg
2002/9	Wohnanlage Bärenseeestraße
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

#### **2.2.4 Gebiete nach § 34 BauGB**

Im Plangebiet gibt es viele Bereiche, für die kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt. Die Zulässigkeit der Nutzungen auf diesen Flächen ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Für die Bereiche, in denen die Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, sind Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 2b BauGB erforderlich.

#### **2.2.5 Laufende Bebauungsplanverfahren**

In Vaihingen sind innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans insbesondere folgende Planverfahren anhängig:

Am 24. September 1996 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Dürrlawang-Süd, Teil 2 (Vai 228) gefasst.

Am 22. März 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Arthurstraße/Dreibrunnenweg (Vai 250) gefasst.

Am 3. Juni 2008 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Weinberge/Satteläcker (Vai 254) gefasst.

Am 27. Juli 2010 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße Teil 2 (Vai 261.2) gefasst.

Am 25. September 2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Arrondierung Wallgraben West (Vai 264) gefasst.

Am 19. April 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Möhringer Landstraße/Höhenrandstraße (Vai 272) gefasst.

Am 24. September 2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Möhringer Landstraße/Emilienstraße (Vai 273) gefasst.

Am 17. Dezember 2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Hauptstraße/Vollmoeller Str. (Vai 274) gefasst.

Am 19. April 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Eiermann-Campus (Pascalstraße) und Aufhebung Planungsrecht Flurstück 5944/10 (Vai 275) gefasst. Am 26. Februar 2019 wurden die Fortführungsentscheidung für den Bebauungsplan Eiermann-Campus/Pascalstraße und Aufhebung Planungsrecht Flurstück 5944/10 (Vai 275) sowie die Qualitätsziele für ein zukunftsfähiges Stadtquartier gefasst.

Am 25. Juli 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Universität Stuttgart Vaihingen - Bereich Nobelstraße (Vai 279) gefasst.

Am 23. Februar 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Vorderer Haarwald/Robert-Leicht-Straße (Vai 280) gefasst.

Am 19. März 2019 wurde der Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Heißbrühlstraße (Allianz) (Vai 282) gefasst.

Am 30. Januar 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Merkurstraße (Vai 284) gefasst.

### **2.2.6 Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP)**

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für die Baugebiete des Plangebietes nachfolgende Flächen dar:

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gemischte Bauflächen Verwaltung
- gewerbliche Bauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf, insbesondere für soziale Zwecke
- Sonderbauflächen
- Ver- und Entsorgungsflächen, Kläranlagen, Wasserbehälter
- Gartenhausgebiete
- Grünflächen als Parkanlagen, Sportflächen, Friedhof
- Wasserflächen
- Flächen für Bahnanlagen

Die planerischen Ziele des Bebauungsplans stehen den Zielen und Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu bezeichnen.

### **2.2.7 Gebietstypenplan von 1979**

Der Gebietstypenplan von 1979 formuliert Planungsziele zu unterschiedlichen Nutzungstypen. Er unterscheidet im Plangebiet folgende Gebietstypen:

- I Erhaltung der Wohnnutzung
- II Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung
- III Sicherung und Verbesserung der gemischten Nutzung
- IV Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten

### **2.2.8 Erhaltungssatzungen**

Im Plangebiet gelten Erhaltungssatzungen gemäß § 172 BauGB mit zwei städtebaulichen Gesamtanlagen (Alt-Vaihingen (Vai 1) und Alt-Rohr (Vai 2)), welche unberührt bleiben.

### **2.2.9 Sanierungsgebiete**

Im Plangebiet befinden sich derzeit zwei förmlich festgelegte Sanierungsgebiete:

Vaihingen 3 -Dürrolewang- und

Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße-

Im Stadtteil Dürrolewang wird derzeit die städtebauliche Maßnahme „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf – Soziale Stadt“ innerhalb des Sanierungsgebiets Vaihingen 3 -Dürrolewang- durchgeführt.

Im Plangebiet befindet sich zudem ein Stadterneuerungsvorranggebiet:  
Stadterneuerungsvorranggebiet 20 -Dürrolewang-

Es gilt dort die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht, die auf Grundlage von § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB am 22. November 2012 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

### **2.2.10 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart**

Seit 2008 liegt das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart vor. In diesem werden Zentrentypen ausgewiesen. Im Plangebiet befinden sich ein C-Zentrum und fünf E-Zentren.

### **2.2.11 Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart**

Der Gemeinderat hat am 27. März 2012 eine neue gesamtstädtische Konzeption zur Regelung und Steuerung von Vergnügungsstätten als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Konzeption ist die Grundlage für die weiteren Planungen. Gemäß dem Ergebnis der Konzeption ist unter anderem vorgesehen, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Zulässigkeitsbereiche zu definieren.

### **2.2.12 Struktur- und Rahmenplan Vaihingen**

Für den Stadtbezirk Vaihingen wurde die Erarbeitung eines Struktur- und Rahmenplans in Auftrag gegeben. Der Strukturplan umfasst den gesamten besiedelten Bereich des Stadtbezirks Vaihingen. Der darauf aufbauende und konkretisierende Rahmenplan beschränkt sich auf die Stadtteile Heerstraße und Vaihingen-Mitte. Der Entwurf des Strukturplans und erste Ergebnisse zum Rahmenplan wurden im Herbst 2013 in einem mündlichen Bericht im Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) sowie im Bezirksbeirat Vaihingen vorgestellt. Die Ergebnisse der darauffolgenden Bürgerbeteiligung zum Rahmenplan wurden am 18. November 2014 im UTA vorgestellt.

Das erarbeitete Leitbild enthält folgende aus der Bürgerbeteiligung übernommene Funktionsoptimierungen für die Nutzungsstruktur des Geltungsbereichs:

- Zentraler Stadtraum; Konzentration des öffentlichen Lebens
- Stärkung der Nutzungen um den Vaihinger Markt und der Fußgängerzone
- Vernetzung der funktionalen Beziehungen: Ortskern - Universität
- Schwerpunkt sozialer Einrichtungen am Kelterplatz

Der Rahmenplanentwurf wird nochmals überarbeitet, um aktuelle Entwicklungen, die insbesondere durch Großprojekte wie die geplante Ansiedlung der Firmen Allianz und Daimler bzw. die Entwicklung auf dem Eiermann-Campus

angestoßen wurden, zu berücksichtigen. Darüber hinaus soll ein zu erstellendes Verkehrskonzept für Vaihingen Bestandteil des Struktur- und Rahmenplans werden. Die geplanten Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan entsprechen dem Entwurf des Rahmenplans Vaihingen.

### **2.2.13 Stadtteilzentren Konkret**

Die umsetzungsorientierte Untersuchung/Konzeption „STADTTEILZENTREN KONKRET - Handlungskonzepte für lebendige Stadtteilzentren“ ist konzeptionelle Grundlage zur Aufrechterhaltung und Verbesserung des Einzelhandelsangebotes und der funktionalen Qualität in den Stadtteilzentren Bad Cannstatt, Feuerbach, Untertürkheim, Vaihingen, Weilimdorf und Zuffenhausen.

Der Schwerpunkt der Umsetzung der Handlungskonzepte STADTTEILZENTREN KONKRET liegt für das Stadtteilzentrum Vaihingen in folgenden Schlüsselmaßnahmen bzw. fokussiert auf nachfolgende Aktivitäten:

- Entwicklung/Umgestaltung Vaihinger Markt als öffentlicher Platz,
- Umgestaltung Hauptstraße sowie
- Umgestaltung der Quermöglichkeiten (Hauptstraße, Robert-Leicht-Straße/Vaihinger Markt)

Die oben genannten Maßnahmen sollen die Stabilität und Funktionsfähigkeit des Zentrums Vaihingen Ortsmitte erhalten.

### **2.2.14 Bahnflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bahnrrechtlich gewidmete Flächen. Da der Bebauungsplan keine neuen Baumöglichkeiten schafft, das Maß der Nutzungen nicht erhöht und keine zusätzlichen Nutzungsarten ermöglicht, sondern die vorhandenen Nutzungsarten einschränkt, werden dadurch keine die Bahnnutzung beeinträchtigenden Veränderungen vorgenommen.

### **2.2.15 Bundesautobahnen und Bundesstraßen**

Teilabschnitte der Bundesautobahn A 831 (auf Höhe der Oberen bzw. Unteren Waldplätze) und der Bundesstraße B 14 (in den Bereichen des Johannesgrabentunnels sowie an der Überdeckung auf Höhe Universitätsstraße/Hessentalweg) liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Da der Bebauungsplan keine neuen Baumöglichkeiten schafft, das Maß der Nutzungen nicht erhöht und keine zusätzlichen Nutzungsarten ermöglicht, sondern die vorhandenen Nutzungsarten einschränkt, werden dadurch keine die Nutzung der Bundesautobahn A 831 und der Bundesstraße B 14 beeinträchtigenden Veränderungen vorgenommen.

### **2.2.16 Heilquellengebiete**

Der Teilbereich 1 nördlich der Gründgens-, Haupt-, Möhringer Land-, Champigny- und Wegländerstraße sowie der Teilbereich 2 des Planungsgebiets liegen innerhalb der Außenzone gemäß § 3 der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart - Bad Cannstatt und Stuttgart - Berg vom 11. Juni 2002.

### **2.2.17 Hochwassergebiete**

Der Sindelbach fließt innerhalb des Planungsgebiets zum Teil in verrohrten Abschnitten aus Richtung Westen nach Osten und speist in seinem Verlauf sowohl den Rosentalsee als auch den Vaihinger Feuersee.

Führt ein 100-jähriges Hochwasserereignis zu einem Versagen der Schutz- einrichtungen, kommt es entlang des Sindelbachs zu Überflutungen. Westlich des Freibads Rosental wurde eine Fläche gemäß der Rechtsverordnung des Bürgermeisteramts der Landeshauptstadt Stuttgart über die Erklärung von Überschwemmungsgebieten an Gewässern zweiter Ordnung im Stadtkreis Stuttgart vom 1. Dezember 1982 festgesetzt. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes wird das Plangebiet bei einem Extremhochwasserereignis entlang des Sindelbachs großflächig überflutet. Differenzierte Angaben zu den Überflutungsflächen und –tiefen sind den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

### **2.2.18 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich drei archäologische Fundstellen südlich des Friedhofs Vaihingen, im Bereich der Straße In der Lüsse und entlang des Steinbachs an der Löhle. Zwei Geländedenkmäler befinden sich am Rohrer Feuersee und auf dem Gelände der Universität Stuttgart. Eine Häufung der zahlreich im Planungsgebiet vorhandenen Denkmäler nach §§ 2 und 12 DSchG weisen die Areale zwischen Katzenbachstraße/See-rosenstraße/Bachstraße/Rathausplatz/Pfarrhausstraße sowie der Campus der Universität Stuttgart auf. Gleichfalls gemäß Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) geschützte Sachgesamtheiten stellen beispielsweise die Gäubahntrasse und das Eiermann-Areal dar.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Städtebauliche Konzeption und Art der baulichen Nutzung**

#### **3.1.1 Änderungen des bestehenden Planungsrechts und § 34 BauGB-Gebiete**

Die städtebauliche Konzeption wird in Festsetzungen umgesetzt. Dadurch werden die dem geltenden Planungsrecht entsprechenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung differenziert und spezifiziert. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den unter 2.2.2 aufgeführten Bebauungsplänen werden durch die Festsetzungen dieser Satzung modifiziert, insofern sie nicht bereits Regelungen analog des vorliegenden Bebauungsplans enthalten.

Durch diesen Bebauungsplan werden alle Baugebiete nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO gegliedert, in denen die in § 1 und § 2 aufgeführten Nutzungen nach geltendem Planungsrecht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind oder nach Außerkrafttreten des Bebauungsplans 1989/18 Vergnügungseinrichtungen und andere Vaihingen allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären. Die Festsetzungen schränken die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen teilweise ein.

Abweichend hiervon werden die Zulässigkeiten der Nutzungen nur entsprechend der im Folgenden genannten Fälle erweitert:

- in dem innerhalb des rot abgegrenzten Zulässigkeitsbereichs liegenden Kerngebiet des Bebauungsplans 1976/18 werden Nutzungen, die seither ausgeschlossen waren, gemäß § 1 Abs. 1 dieser Satzung neu zugelassen
- in dem innerhalb des rot abgegrenzten Zulässigkeitsbereichs liegenden Kerngebiet des Bebauungsplans 2003/3 werden Nutzungen, die seither ausgeschlossen waren, gemäß § 1 Abs. 3 dieser Satzung neu zugelassen

- in den innerhalb des braun abgegrenzten Bereichs liegenden Kerngebieten der Bebauungspläne 2003/3 und 2003/14 werden Nutzungen, die seither ausgeschlossen waren, gemäß § 2 Abs. 3 dieser Satzung neu zugelassen
- in dem innerhalb des violett abgegrenzten Bereichs liegenden Gewerbegebiet der Bebauungspläne 1992/9 und 2012/7 werden Nutzungen, die seither ausgeschlossen waren, gemäß § 2 Abs. 4 dieser Satzung neu zugelassen

Für die Bereiche im Plangebiet, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, wird von der Vorschrift des § 9 Abs. 2b BauGB Gebrauch gemacht. Nach § 9 Abs. 2b BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen oder Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.

Demnach werden auch in diesen Bereichen unter Berücksichtigung der Vergnügungsstättenkonzeption und der genannten städtebaulichen Ziele jegliche Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, ausgenommen der Regelungen für die Gebäude Hauptstraße 2 - 6 im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen.

Für den gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich der 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. 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 der Adresse 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, woraus sich die Zugehörigkeit zum Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen und damit die ausnahmsweisen Zulässigkeiten für Wettbüros, Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten ableiten.

Der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben und Wettbüros, die keinen Vergnügungsstättencharakter aufweisen, insbesondere reine Wettanahme- und Wettvermittlungsstellen, ist mit der Vorschrift des § 9 Abs. 2b BauGB nicht möglich, da diese nur eine Regelung von Vergnügungsstätten vorsieht. Allerdings sind Bordellen und bordellartigen Betriebe in den im Plangebiet vorhandenen Bereichen, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, im Hinblick auf die Eigenart der näheren Umgebung ohnehin nicht zulässig.

Denkbar wäre allerdings die Ansiedlung von Wettbüros, die nicht den Charakter einer Vergnügungsstätte haben. Diese Nutzungen wären, je nach Ausgestaltung, evtl. in den vorhandenen § 34 BauGB-Gebieten zulässig. Die Gefahr einer derartigen Ansiedlung außerhalb des vorgesehenen Zulässigkeitsbereichs Vaihingen Ortsmitte wird jedoch als gering eingeschätzt. Unter Berücksichtigung dessen und dem Erfordernis einer zeitnahen Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption, die sich für den Stadtbezirk Vaihingen verzögern würde, wenn man zunächst ein Gebiet nach der BauNVO festsetzen würde, um auch Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind, ausschließen zu können, erscheint es gerechtfertigt, für die Bereiche nach § 34 BauGB zunächst von der Regelung des § 9 Abs. 2b BauGB mit den entsprechenden Festsetzungen Gebrauch zu machen. Erforderlichenfalls kann in einem späteren Verfahren auch der Ausschluss von nicht nach § 9 Abs. 2b BauGB abdeckbaren Nutzungen vorgenommen werden.

### **3.1.2 Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im Zulässigkeitsbereich**

Grundlage für die städtebauliche Konzeption ist das Gutachten „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ des Planungsbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung aus den Jahren 2011 und 2012 (GRDrs 670/2011). Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens wird vorgesehen, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten, welche eine Zulässigkeit ermöglichen, auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stuttgart (GRDrs 222/2008) räumlich begrenzte Zulässigkeitsbereiche zu definieren.

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.

In der Ortsmitte Stuttgart-Vaihingen erstreckt sich das C-Zentrum nördlich und südlich der Hauptstraße vom Schillerplatz bis zur Seerosenstraße und schließt die Seerosen Residenz, 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. In den angrenzenden Bereichen nimmt die funktionale Dichte ab und der Anteil an Wohnnutzung zu. Leerstände in diesem Bereich verweisen zudem auf ein sensibles Bodenpreisgefüge. 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 auch hier auf ein sensibles Bodenpreisgefüge. Deshalb wurde der Zulässigkeitsbereich in der neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption gegenüber dem C-Zentrum deutlich verkleinert und ist auf den östlichen Teil der SchwabenGalerie, den Vaihinger Markt und den daran südöstlich angrenzenden Bereich beschränkt.

Der Zulässigkeitsbereich der Vergnügungsstättenkonzeption wurde zum Aufstellungsbeschluss größtenteils übernommen. Gegenüber der Vergnügungsstättenkonzeption wurde der Zulässigkeitsbereich um ca. 25 m nach Westen ausgedehnt, um den gesamten Gebäudekomplex der SchwabenGalerie mit einbeziehen zu können. Eine Abgrenzung entlang der Schafgasse wäre nicht sinnvoll und in der Praxis nicht umsetzbar.

Diese Anpassung wurde aufgrund einer fehlerhaften Darstellung des in der Vergnügungsstättenkonzeption empfohlenen Zulässigkeitsbereichs notwendig. Die SchwabenGalerie sollte komplett im Bereich der ausnahmsweisen Zulässigkeit enthalten sein und nicht nur teilweise. Eine Reduzierung des Zulässigkeitsbereichs um den westlichen Teil der SchwabenGalerie, welche in Gänze in einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO liegt, wäre nicht zielführend bei der Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption. Die SchwabenGalerie wird komplett in den Zulässigkeitsbereich aufgenommen.

Die durch Bürger sowie den Bezirksbeirat im Rahmen eines Prüfauftrags angeregte Verkleinerung des Zulässigkeitsbereichs um die Flächen östlich des Vaihinger Markts wurde begutachtet. Die Gebäude Vaihinger Markt 19 - 29 werden aus dem Zulässigkeitsbereich entnommen, um die dortigen Wohnnutzungen vor negativen Auswirkungen durch Vergnügungsstätten zu schützen. Die Gebäude Vaihinger Markt 31 und Hauptstraße 2 - 8 werden aufgrund ihrer großflächigen Ladengeschäfte und nur weniger Wohneinheiten innerhalb des Zulässigkeitsbereichs verbleiben. Die Kombination aus der Geschäftslage im Haupteinkaufsbereich des C-Zentrums Vaihingen Ortsmitte und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Verkehrsknotenpunkt Schillerplatz begründet eine Publikumsorientierung und unterstreicht die Zugehörigkeit zum Zulässigkeitsbereich. Mit dieser maßvollen Reduzierung des in der Vergnügungsstättenkonzeption vorgeschlagenen Zulässigkeitsbereichs nach der Beratung in den Gremien der Landeshauptstadt Stuttgart und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Zulässigkeitsbereich konkret ausgeformt und auf die städtebaulichen Gegebenheiten angepasst, um eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten (Anlagen der GRDRs).

Im vorgesehenen Zulässigkeitsbereich sind überwiegend Kerngebiete festgesetzt. Lediglich der Bereich der Gebäude Hauptstraße 2 – 6 wird aufgrund fehlenden Planrechts abweichend davon gemäß § 34 BauGB beurteilt. Für den gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich der 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. In allen übrigen Gebieten des Geltungsbereichs, die gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, wird über § 9 Abs. 2b BauGB ein Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt.

Gegenüber dem in der bisher geltenden Satzung Vergnügungseinrichtungen und andere im Stadtbezirk Vaihingen (1989/18) festgesetzten „Zentrum“ ist der künftige Zulässigkeitsbereich räumlich neu gefasst.

#### Spielhallen und Wettbüros

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. Die Trading-Down-Wirkung ist in der Erdgeschosszone am größten. Das Erscheinungsbild von Spielhallen durch Lichtwerbung, zugelebte Schaufenster und große Werbeplakate - insbesondere im Erdgeschoss - wirkt sich negativ auf den angrenzenden öffentlichen Raum aus und wertet ihn ab.

Zur verbesserten Verträglichkeit werden Spielhallen und Wettbüros innerhalb des Zulässigkeitsbereichs Ortsmitte Vaihingen in den Erdgeschossen ausgeschlossen. In den Ober- und Untergeschossen sind Spielhallen und Wettbüros nur ausnahmsweise zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind.

Das Erdgeschoss definiert sich dabei wie folgt: Erdgeschosse sind Geschosse die von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind und die nicht mehr als 2,30 m über der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen am höchsten Geländepunkt an der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, liegen. Unter Verkehrsfläche versteht man eine Fläche, die dem öffentlichen Verkehr zu dienen bestimmt ist. Zur öffentlichen Verkehrsfläche zählen auch die öffentlich gewidmeten Flächen des Schwabenplatzes vor der Schwabengalerie und der Querung der Hauptstraße in der Unterführung vom Vaihinger Markt zur Sigmundtstraße. Mit dieser Erdgeschossdefinition soll gewährleistet werden, dass sog. Hochparterre- und Souterrain-Geschosse, die städtebaulich ebenfalls wie Erdgeschosse wirken, auch den Beschränkungen dieser Satzung unterliegen.

Von negativen Auswirkungen ist auszugehen, wenn die Eigenart des Baugebiets nicht gewahrt wird. Unter Berücksichtigung des Rechtsgedankens des § 15 BauNVO bedeutet dies, dass bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind insbesondere dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

Um die Nutzungsvielfalt im C-Zentrum Ortsmitte Vaihingen zu sichern, ist die ausnahmsweise Zulässigkeit an das städtebauliche Ziel der Vermeidung einer Verdichtung derartiger Betriebe geknüpft. Dieses Ziel wird, entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption, in der Regel erreicht, wenn derartige Betriebe einen Abstand von mehr als 85 m fußläufig (Hauseingang zu Hauseingang)

von der nächsten bauordnungsrechtlich genehmigten Spielhalle oder Wettbüro aufweisen.

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.

#### Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe

Die bisher geltenden Ausschluss-Regelungen nach dem Bebauungsplan 1989/18 zu Bordellen und bordellartigen Betrieben stimmen mit der Zielsetzung dieses Bebauungsplans überein und werden daher übernommen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordellen und bordellartigen Betrieben hätte extrem negative Auswirkungen auf die Eigenart der Gebiete, auf das Bodenpreisniveau, auf die bestehende Nutzungsmischung, die umgrenzenden hohen Wohnanteile, die dem Wohnen dienenden Einrichtungen sowie auf die sozialen und kulturellen Einrichtungen. Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe sollen daher im Zulässigkeitsbereich nicht zugelassen werden.

#### Sonstige Vergnügungsstätten

Sonstige Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind. Insbesondere von Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokalen und Swinger-Clubs sind i. d. R. keine Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge zu erwarten und die für eine Nutzungsverträglichkeit notwendige Publikumsorientierung und gute verkehrliche Anbindung u. a. an das ÖPNV-Netz sind gegeben. Von negativen Auswirkungen ist auszugehen, wenn die Eigenart des Baugebiets nicht gewahrt wird, wenn eine Betriebsprägung vorliegt, die geeignet ist, das vorhandene Wohnen wesentlich zu stören oder wenn das Ortsbild insbesondere durch eine überwiegend geschlossene oder fensterlose Fassade negativ beeinträchtigt wird.

### **3.1.3 Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im übrigen Teil des Stadtbezirks Vaihingen**

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung mit Wohn-, gemischten, Kern- und Gewerbegebieten entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen für den Stadtbezirk. Die Eigenart der Gebiete soll daher erhalten bleiben. Durch die Nachfrage von Standorten für Spielhallen und Wettbüros sind insbesondere die Gewerbe- und gemischten Gebiete außerhalb des Zulässigkeitsbereichs in ihrer Eigenart gefährdet.

Diese vorhandene Nutzungsmischung kann durch die Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallen und Wettbüros negativ beeinflusst werden, da zu befürchten ist, dass sich die Vergnügungsstättennutzung im Wettbewerb um die Nutzflächen durchsetzen wird. 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 in Gebieten mit hohen Wohnanteilen zu erwarten.

Weitere Nutzungskonflikte ergeben sich im unmittelbaren Kontext mit öffentlichen, sozialen oder kulturellen Einrichtungen.

Die städtebauliche und wohnungspolitische Zielsetzung wird gefährdet, da durch die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und den damit einhergehenden Störpotenzialen eine Niveauabsenkung der Gebiete, ein sogenannter „Trading-down-Effekt“, zu befürchten ist. Das Erscheinungsbild von Spielhallen durch Lichtwerbung, zugeklebte Schaufenster und große Werbeplakate - insbesondere im Erdgeschoss - wirkt sich negativ auf den angrenzenden öffentlichen Raum aus und wertet ihn ab. Wettbüros, die nicht unter die Vergnügungsstättendefinition fallen, also insbesondere reine Wettannahme- und Wettvermittlungsstellen, entfalten gemäß der „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ das gleiche Störpotenzial wie Spielhallen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordellen und bordellartigen Betrieben hätte extrem negative Auswirkungen auf die Eigenart der Gebiete, auf das Bodenpreisniveau, auf die bestehende Nutzungsmischung, die hohen Wohnanteile, die dem Wohnen dienenden Einrichtungen sowie auf die sozialen und kulturellen Einrichtungen.

Aus den angeführten Gründen und um eine Niveauabsenkung der Gebiete, den sogenannten „Trading-down-Effekt“ zu verhindern, sollen Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros, die nicht unter die Vergnügungsstättendefinition fallen, im übrigen Teil des Stadtbezirks Vaihingen ausgeschlossen werden.

Ungeachtet dessen können nach der „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ des Planungsbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung Regelungen zu Vergnügungsstätten getroffen werden, die keinen „Trading-down-Effekt“ erzeugen und im Plangebiet verträglich erscheinen. Dies betrifft insbesondere Diskotheken und Tanzlokale, 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 Diskotheken und Tanzlokale auch in den Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche (Einzelfallprüfung) ausnahmsweise zulässig sein können.

Da keine Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge erwartet werden, sollen in den beiden Kerngebieten nördlich der Hauptstraße (Hauptstraße 28, 30) sowie südlich der Hauptstraße (Hauptstraße 31, 41 und Robert-Koch-Straße 2) Tanzlokale allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig sein. Alle anderen Arten von Vergnügungsstätten sowie Bordelle, bordellartige Nutzungen und Wettbüros, die nicht unter die Vergnügungsstättendefinition fallen, 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, sowie Wettbüros, die nicht unter die Vergnügungsstättendefinition fallen, werden jedoch auch hier aufgrund der Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau 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.

Die Regelungen der alten Vergnügungsstättenatzung (Bebauungsplan 1989/18 Vergnügungseinrichtungen und andere Vaihingen) zu Imbissständen werden nicht übernommen. Imbisse und Verkaufsstände, die zum öffentlichen Raum Speisen und Getränke zum Verzehr anbieten, spielten in der Genehmigungspraxis der letzten Jahre keine wesentliche Rolle. Die Regelungen der alten Vergnügungsstättenatzung kamen kaum zur Anwendung. Daher sind diese Einrichtungen im Plangebiet nicht mehr regelungsbedürftig.

#### **3.1.4 Erweiterter Bestandsschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich vier bauordnungsrechtlich genehmigte Spielhallen (Hauptstraße 10, Herrenberger Straße 5, Vaihinger Markt 4 – teilweise als Mehrfachspielhallen genehmigt), eine Wettvermittlungsstelle (Vaihinger Markt 24) und eine Feierhalle (Katzenbachstraße 207). Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans liegen die Betriebe in der Hauptstraße 10, Vaihinger Markt 4 und Vaihinger Markt 24 innerhalb des Bereichs ausnahmsweiser Zulässigkeit. Die Betriebe in den Untergeschossen der Gebäude Hauptstraße 10, Vaihinger Markt 4 und Vaihinger Markt 24 werden daher zulässig bleiben. Da sich die Spielhalle im Gebäude Vaihinger Markt 4 auch im Erdgeschoss des Gebäudes befindet, ist sie dort nicht mehr zulässig. Die Betriebe außerhalb des Zulässigkeitsbereichs im Gebäude Herrenberger Straße 5 werden künftig ebenso unzulässig sein. Der bauordnungs-



vorliegenden Bebauungsplans ohnehin nicht zulässig. Eine Änderung der Zulässigkeit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erfolgt für die unter 2.2.3 genannten Bebauungspläne nicht.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Erschließung, sonstige Festsetzungen**

Alle anderen Festsetzungen des geltenden Planrechts (z. B. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Erschließung, Begrünung, zu Geh- und Leitungsrechten etc.) bleiben unberührt.

### **4. Örtliche Bauvorschriften**

Die im geltenden Planrecht festgesetzten örtlichen Bauvorschriften (z. B. zu Dachvorschriften, Antennen, Einfriedigungen etc.) bleiben unberührt.

### **5. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan ergänzt bzw. ändert die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Bezug auf Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros und schließt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in § 34 BauGB-Gebieten - ausgenommen der Regelungen für die Gebäude Hauptstraße 2 - 6 im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen - aus. Die Belange des Umweltschutzes werden durch diese Festsetzungen nicht berührt. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind mit Durchführung der Planung nicht verbunden. Die Umweltbelange werden im Umweltbericht erörtert.

### **Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht**

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht geändert. Es werden keine Baumöglichkeiten eröffnet. Die Inanspruchnahme von Gärten, Grünflächen und Grünanlagen auf Grundlage dieser Planung ist nicht zulässig. Eingriffe in Natur und Umwelt i. S. v. § 1 a BauGB sind bereits erfolgt oder sind bereits auf der Grundlage des geltenden Rechts zulässig. Darüberhinausgehende Eingriffe werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht ermöglicht. Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

### **6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung**

#### **Bodenordnung etc., sonstige Maßnahmen**

Bodenordnung oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **Kosten**

Kosten sind keine zu erwarten.

## **Teil II Umweltbericht**

### **1. Beschreibung des Planvorhabens, der Prüfmethode und der Vorgaben**

- 1.1 Beschreibung des Planvorhabens
  - 1.1.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich
  - 1.1.2 Art und Umfang des Planvorhabens, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
  - 1.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten
  - 1.1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans
  - 1.1.5 Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwirkungsbereich
  - 1.1.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und der wesentlichen Auswahlgründe
- 1.2 Beschreibung der Prüfmethode
  - 1.2.1 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchungen
  - 1.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden
  - 1.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen
- 1.3 Übergeordnete Vorgaben
  - 1.3.1 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte
  - 1.3.2 Regionalplan
  - 1.3.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan/Bebauungsplan
  - 1.3.4 Sonstige fachrechtliche Umweltauflagen: Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen, Berücksichtigung bei der Planaufstellung

### **2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile innerhalb der Vorhabensfläche und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens**

- 2.1 Übersicht (naturräumliche Lage, Nutzungen)
- 2.2 Schutzgut Mensch
- 2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
- 2.4 Schutzgut Boden
- 2.5 Schutzgut Wasser
- 2.6 Schutzgut Klima und Luft
- 2.7 Schutzgut Landschaft
- 2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)**

### **4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

- 4.1 Einführung
- 4.2 Schutzgut Mensch
- 4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
- 4.4 Schutzgut Boden
- 4.5 Schutzgut Wasser
- 4.6 Schutzgut Klima und Luft
- 4.7 Schutzgut Landschaft
- 4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- 4.9 Sonstige Angaben

- 5. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**
- 6. Eingriffe in Natur und Landschaft**
- 7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**
- 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**
- 9. Literatur/Quellen/herangezogene Unterlagen und Planwerke**

## **Teil II Umweltbericht**

### **1. Beschreibung des Planvorhabens, der Prüfmethode und der Vorgaben**

#### **1.1 Beschreibung des Planvorhabens**

##### **1.1.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet erstreckt sich über den gesamten bebauten Bereich der Gemarkung Stuttgart-Vaihingen und schließt bestehende Bebauungspläne alten Rechts (Baulinienpläne) sowie Bebauungspläne nach BauGB ein. Für kleinere Teilbereiche liegen keine qualifizierten Bebauungspläne vor; die Zulässigkeit von Vorhaben wird in diesen Teilen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB geregelt.

##### **1.1.2 Art und Umfang des Planvorhabens, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Die für die Landeshauptstadt Stuttgart erarbeitete Vergnügungstättenkonzeption hat zum Ziel, die Zulässigkeit von Vergnügungstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Wettbüros zu regeln bzw. in allen bebauten Gebieten weitestgehend auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren - entsprechend dem 2008 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Zulässigkeitsbereiche zu definieren.

In Stuttgart hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungstätten insbesondere in den Innenstadtrandlagen, den Randlagen der Stadtteilzentren und innerhalb der Gewerbegebiete zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die zu „Trading-down-Prozessen“ führen können, gilt es dadurch zu vermeiden, dass die kritisch zu bewertenden Vergnügungstätten - insbesondere Spielhallen und Wettbüros - bewusst in die starken und robusten Hauptgeschäftslagen der größeren Zentren integriert werden.

Der Bebauungsplan Vergnügungstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267) ist erforderlich, um die Gebiete in ihrem eigentlichen Bestimmungszweck zu sichern und um einer Niveauabsenkung, dem so genannten „Trading-down-Effekt“, entgegenzuwirken. Die Zulässigkeit von Vergnügungstätten – insbesondere von Spielhallen und Wettbüros – soll entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter als bisher geregelt werden.

Der Regelungsgehalt des Bebauungsplans beschränkt sich auf Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Es werden keine neuen Nutzungen oder zusätzliche bauliche Anlagen ermöglicht, sondern es werden nur die heute zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

##### **1.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Definition der Zulässigkeitsbereiche erfolgte im Rahmen der Erstellung der Vergnügungstättenkonzeption. Dabei wurden mehrere Alternativen erörtert. Ergebnis der Erörterungen ist die Festsetzung eines Zulässigkeitsbereichs in der Ortsmitte Vaihingen sowie der Ausschluss von Zulässigkeitsbereichen im restlichen Plangebiet. Tanzlokale sollen in den beiden Kerngebieten nördlich der Hauptstraße (Hauptstraße 28, 30) sowie südlich der Hauptstraße (Hauptstraße 31, 41 und Robert-Koch-Straße 2) allgemein und Diskotheken ausnahmsweise zulässig sein. Darüber hinaus wird eine ausnahmsweise Zuläs-

sigkeit von Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokalen und Swinger-Clubs im publikumsorientierten Gewerbegebiet Wallgraben-West geschaffen. Anderweitige Möglichkeiten als die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Regelung von Vergnügungsstätten innerhalb des Zulässigkeitsbereichs, der beiden Kerngebiete südlich und nördlich der Hauptstraße und des publikumsorientierten Gewerbegebiets sowie zum Ausschluss von Vergnügungsstätten für den übrigen Teil des Stadtbezirks Vaihingen bestehen nicht. Die bei der Erstellung der Konzeption diskutierten alternativen Zuordnungen von Zulässigkeitsbereichen im Stadtgebiet führen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu keinen anderen Umweltauswirkungen.

#### **1.1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan enthält ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Vergnügungsstätten und anderer gewerblicher Nutzungen wie Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe. Dabei sollen die übrigen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne weiterhin gelten. Auch sind die sonstigen städtebaulichen und planerischen Ziele nicht betroffen. Zudem setzt der Bebauungsplan für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nach § 9 Abs. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest - ausgenommen der Regelungen für die Gebäude Hauptstraße 2 - 6 im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen.

#### **1.1.5 Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwirkungsbereich**

Die Vergnügungsstättenkonzeption beschränkt die o. a. Nutzungen innerhalb Stuttgarts auf als vertretbar eingestufte Zulässigkeitsbereiche und schließt sie in den übrigen Teilen insbesondere zum Schutz der Bevölkerung und der städtebaulichen Ordnung aus. Mit vorliegender Planung werden Vergnügungsstätten daher im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Regelungen im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen, der Kerngebiete nördlich der Hauptstraße (Hauptstraße 28, 30) sowie südlich der Hauptstraße (Hauptstraße 31, 41 und Robert-Koch-Straße 2) und des publikumsorientierten Gewerbegebiets Wallgraben-West ausgeschlossen. Die durch die Planung vorgesehenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dem Schutz und der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen und der Vermeidung von Fehl- bzw. unerwünschten Entwicklungen im Stadtbezirk.

Da Vergnügungsstätten im Plangebiet beschränkt werden, führt die Planung langfristig zu günstigen Wirkungen auf das Wohnumfeld. Die Planung führt nicht zu Wirkungen, die den Zustand der Umwelt verändern könnten. Auch in den Zulässigkeitsbereichen sind nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Stadt- und Landschaftsbild nicht zu erwarten. In den Zulässigkeitsbereichen sind nach geltendem Recht Vergnügungsstätten bereits teilweise zulässig. Durch die Abstandsregelung und den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros im Erdgeschoss wird die Zulässigkeit im Vergleich zu den bestehenden Bebauungsplänen weiter eingeschränkt. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist lediglich eine geringe Anzahl zusätzlicher Vergnügungsstätten möglich.

### **1.1.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und der wesentlichen Auswahlgründe**

Um die angestrebten Planungsziele zu erreichen, käme alternativ zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes nur die Änderung aller im Plangebiet geltenden Bebauungspläne in einzelnen Verfahren in Betracht. Dies wäre ein verfahrensmäßig unverhältnismäßig großer Aufwand bei gleicher (unerheblicher) Auswirkung auf die Umwelt. Ordnungsrechtliche Maßnahmen alleine reichen im Sinne der gebotenen Regelung nicht aus.

## **1.2 Beschreibung der Prüfmethoden**

### **1.2.1 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchungen**

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Wesentlicher Belang ist das Schutzgut Mensch. Weitere Schwerpunktbildungen der Untersuchungen sind nicht erforderlich.

### **1.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Vorhandene Unterlagen wurden ausgewertet. Während der Bearbeitung sowie der frühzeitigen Beteiligung hat sich gezeigt, dass keine Sondergutachten und vertiefende Untersuchungen zu Umweltaspekten erforderlich sind.

### **1.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen bestanden nicht.

## **1.3 Übergeordnete Vorgaben**

### **1.3.1 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte**

Im an das Plangebiet angrenzenden Außenbereich liegen das Landschaftsschutzgebiet Glemswald, welches teilweise auch Fauna-Flora-Habitatgebietsstatus hat sowie die Naturschutzgebiete Rot- und Schwarzwildpark sowie Büsnauer Wiesental.

Im Plangebiet kommen besonders geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 33 Abs. 1 NatSchG Baden-Württemberg, Stadtbiotop, Naturdenkmäler, archäologische Fundstellen, Geländedenkmäler, gemäß § 2 und § 12 DSchG geschützte Gebäude und Sachgesamtheiten vor. Außerdem treten besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG auf. Das Plangebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung. Nördlich der Haupt- bzw. Möhringer Landstraße liegt Vaihingen in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes. Das Plangebiet liegt zudem teilweise im Trinkwasserschutzgebiet der Zonen II, III, IIIA und IIIB.

### **1.3.2 Regionalplan**

Der Regionalplan enthält für die mit diesem Bebauungsplan getroffenen Regelungen zu Vergnügungsstätten keine übergeordneten Vorgaben.

### **1.3.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan/Bebauungsplan**

Der Flächennutzungsplan beinhaltet für das Plangebiet im Wesentlichen die Darstellungen Wohn-, gemischte und gewerbliche Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentliche Grünflächen, Wasserflächen und Verkehrsflächen; darüber hinaus stellt er Grünanierungsbereiche und Grünkorridore dar.

Die Darstellungen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes, die für die bebauten Bereiche weitgehend identische Darstellungen enthalten, sind für die Planung nicht von Relevanz.

#### **1.3.4 Sonstige fachrechtliche Umweltaforderungen: Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen, Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Die Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und -planungen werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

## **2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile innerhalb der Vorhabensfläche und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens**

### **2.1 Übersicht (naturräumliche Lage, Nutzungen)**

Das Plangebiet liegt im Naturraum dritter Ordnung „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ überwiegend im Naturraum vierter Ordnung „Filder“, Teile werden den Naturräumen vierter Ordnung „Stuttgarter Bucht“ und „Schönbuch und Glemswald“ zugeordnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bis auf Gärten sowie private und öffentliche Grünflächen bebaut und versiegelt.

Im Westen und im Osten des Plangebiets befinden sich größere zusammenhängende, gewerblich genutzte Flächen (Am Wallgraben-West, Pascalstraße). In der Ortsmitte Vaihingens im Umfeld des Vaihinger Markts und Bahnhofs sind überwiegend gemischt genutzte Flächen zu finden. Fast alle übrigen Flächen des Siedlungskörpers sind Wohnbauflächen, ergänzt durch Gemeinbedarfsflächen und ganz untergeordnet auch Flächen anderer Nutzungen.

### **2.2 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet wird neben Gebieten mit gewerblicher Nutzung durch Wohnbauflächen mit unterschiedlicher Situation für das Wohnumfeld charakterisiert. Sie sind mit erholungsrelevanter Infrastruktur (Spiel-, Sport-, Grünflächen) ausgestattet.

### **2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Plangebiet befinden sich die für den Innenbereich charakteristischen Habitate der Siedlungsflächen (Gebäudekomplexe, Gärten, Grünflächen, Grünanlagen, Brachflächen und Gleisanlagen, Fließgewässer, Obstwiesen, Gehölze), die auch seltenen und gefährdeten, darunter auch besonders und streng geschützten Arten, Lebensraum bieten können. Im Geltungsbereich liegen Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Biotope nach § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 33 Abs. 1 NatSchG Baden-Württemberg und Stadtbiotope. Das Plangebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung. FFH- und Vogelschutzgebiete liegen außerhalb des Plangebietes. Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

### **2.4 Schutzgut Boden**

Die Bodenqualität (BOKS) ist größtenteils fehlend bis gering, in den Wohngebieten oft auch mittel. Im Stadtbezirk Vaihingens gibt es eine Vielzahl von Altlastenflächen. Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

Die im Plangebiet vorherrschende Festgesteinsschicht über Tage entstammt dem Unterjura, im Bereich Rohr hingegen dem Stubensandstein. Die Grundwasserleiter liegen innerhalb von Arietenschichten, Löss, Knollenmergel, Psilonotenton und Angulatensandstein sowie im Bereich Rohr innerhalb von Sandsteinkeuper. Besonders die Arietenschichten verfügen über zahlreiche Grundwasseraufschlüsse. Die Fließgewässer Sindelbach, Schwarzbach und Steinbach finden sich im Plangebiet. Für die Flüsse wurden Überschwemmungsgebiete gemäß § 65 WG Baden-Württemberg festgesetzt, die teilweise im Plangebiet liegen. Der den Rosentalsee und den Feuersee speisende Sindelbach weist in seinem Verlauf an Rosental-, Vollmoeller-, Friedhof- und Schockenriedstraße Überflutungsflächen der Klassen  $HQ_{10}$  bis  $HQ_{Extrem}$  auf. Ein Überschwemmungsgebiet  $HQ_{100}$  nach der RechtsVO der Landeshauptstadt Stuttgart von 1982 stellen dabei die Flächen westlich der Freibadstraße 86 dar. Das Plangebiet liegt teilweise in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Das Plangebiet liegt teilweise im Trinkwasserschutzgebiet der Zonen II, III, IIIA und IIIB.

## **2.6 Schutzgut Klima und Luft**

Entsprechend den klimatisch stark unterschiedlich wirkenden Nutzungen stellt der Klimaatlas folgende Klimatope für das Plangebiet dar: Bahnanlagen-, Industrie-, Gewerbe-, Stadt-, Stadtrand-, Gartenstadt- und Freilandklimatop. Es dominieren bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion neben Gebieten mit geringer oder bedeutender klimarelevanter Funktion oder klimatisch-lufthygienischen Nachteilen. Entlang der Hauptverkehrsstraßen und Bahnanlagen sind Bereiche mit hohen, sehr hohen und extremen Belastungen durch Emissionen gekennzeichnet. Angrenzend an die besiedelten Gebiete sind bodeninversionsgefährdete Gebiete und Kaltluftproduktionsgebiete vorhanden.

Aufgrund der Hanglagen im Stadtbezirk bilden sich flächenhafte Kaltluftabflüsse in die niederen Lagen. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalte-/ Aktionsplanes für den Regierungsbezirk Stuttgart, Teilplan Landeshauptstadt Stuttgart.

## **2.7 Schutzgut Landschaft**

Das Stadt- und Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die Siedlungsflächen geprägt (vgl. Kap. 2.1).

## **2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet liegen zahlreiche archäologische Fundstellen, Baudenkmale, historisch-kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen und Ensembles.

## **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)**

Bei Verzicht auf die Planung können die Zielsetzungen der Vergnügungsstättenkonzeption nicht rechtsverbindlich umgesetzt werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im Geltungsbereich zu regeln. Bei Nichtdurchführung der Planung besteht die Gefahr, dass sich durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und von

dem Vergnügen dienenden gewerblichen Betrieben durch Störungen in der unmittelbaren Nachbarschaft dieser Betriebe und durch „Trading-down-Effekte“ nachteilige Auswirkungen insbesondere auf das Wohnumfeld und somit auf die Schutzgüter Mensch (Lärm, städtebauliche Struktur, soziales Gefüge) und Landschaft/Stadtbild ergeben können. Strukturelle oder bauliche Veränderungen sind auf Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechtes weiterhin möglich und zulässig.

#### **4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

##### **4.1 Einführung**

Da es sich bei der Planung um Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen) sowie gewerblichen Nutzungen wie Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe für ein Bestandsgebiet handelt, sind Auswirkungen auf die Umwelt insbesondere auf das Schutzgut Mensch gegeben.

##### **4.2 Schutzgut Mensch**

Die durch die Planung vorgesehenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dem Schutz und der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen und der Vermeidung von Fehl- bzw. unerwünschten Entwicklungen im Stadtbezirk.

Die Ortsmitte von Vaihingen weist eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge auf und hat somit die besten Voraussetzungen für eine Nutzungsverträglichkeit von Vergnügungsstätten. Drei bestehende bauordnungsrechtlich genehmigte Spielhallen erhalten einen erweiterten Bestandschutz. Diese Vergnügungsstätten befinden sich bis auf den Betrieb am Vaihinger Markt 4 außerhalb des C-Zentrums Vaihingen. Im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen, in den Kerngebieten nördlich der Hauptstraße (Hauptstraße 28, 30) sowie südlich der Hauptstraße (Hauptstraße 31, 41 und Robert-Koch-Straße 2) und im publikumsorientierten Gewerbegebiet Wallgraben-West sind nach geltendem Recht Vergnügungsstätten zum Teil bereits ausnahmsweise zulässig. Teilweise werden Vergnügungsstätten, die seither ausgeschlossen waren, in diesen Bereichen wie unter 1.1.5 angegeben künftig ausnahmsweise zulässig. Durch die Abstandsregelung und den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros im Erdgeschoss wird die Zulässigkeit im Vergleich zu den bestehenden Bebauungsplänen weiter eingeschränkt. Die Ausnahme wird nur gewährt, wenn von diesen Nutzungen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind lediglich eine geringe Anzahl zusätzlicher Vergnügungsstätten und Wettbüros, die keinen Vergnügungsstättencharakter haben, möglich. Damit werden die o. g. möglichen nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und das Schutzgut Mensch vermieden.

Da diese Nutzungen im Plangebiet weiter beschränkt werden, führt die Planung langfristig zu günstigen Wirkungen auf das Wohnumfeld.

Durch Verdrängung derartiger Nutzungen aus lärmempfindlichen Bereichen kann es langfristig zu einer Verringerung von Lärmbelastungen kommen.

Die Planung führt nicht zu einer Veränderung der Verkehrsinfrastruktur und auch nicht zu wesentlichen Verlagerungen von Verkehrsströmen.

Das Vorhaben hat für den Betrachtungsraum damit insgesamt positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

#### **4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht geändert. Es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Inanspruchnahme von Gärten, Grünflächen und Grünanlagen auf Grundlage dieser Planung ist nicht zulässig. Die Planung hat daher keine Auswirkung auf Biotop- und Nutzungstypen oder Biotopkomplexe. Das Vorhaben entfaltet weiterhin keine Fernwirkungen, so dass Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten ausgeschlossen werden können. Die Planung zeigt keine nachteiligen Wirkungen auf den Baumbestand sowie die im Bezirk heimischen Tier- und Pflanzenarten.

#### **4.4 Schutzgut Boden**

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht geändert. Die Planung führt nicht zu Veränderungen der Nutzung der Bodenoberfläche und somit nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Boden.

Mit der Planung ist keine Veränderung der BOKS-Index-Punkte verbunden.

#### **4.5 Schutzgut Wasser**

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht geändert. Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Grundwasser bzw. Oberflächengewässer.

#### **4.6 Schutzgut Klima und Luft**

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht geändert. Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Klima und Luft.

#### **4.7 Schutzgut Landschaft**

Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Stadt- und Landschaftsbild. Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Eigenart des Baugebiets gewahrt wird.

#### **4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

#### **4.9 Sonstige Angaben**

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern oder auf Pläne des Abfallrechtes. Sie hat weiterhin keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien, den sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, den Klimaschutz oder die Anpassung an den Klimawandel.

- 5. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**  
Auf der Grundlage der Fachgesetze besteht eine Verpflichtung, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, unvermeidliche Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen zu verringern bzw. auszugleichen.  
Da mit der Planung bei allen Schutzgütern negative oder gar erheblich nachteilige Umweltauswirkungen nicht verbunden sind, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht erforderlich.
- 6. Eingriffe in Natur und Landschaft**  
Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht geändert. Es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Inanspruchnahme von Gärten, Grünflächen und Grünanlagen auf Grundlage dieser Planung ist nicht zulässig. Mit der Planung sind daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
- 7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**  
Da mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind, sind besondere Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich.
- 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**  
Mit der Planung werden für ein Bestandsgebiet lediglich Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen) sowie gewerblichen Nutzungen wie Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe getroffen. Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung zum Schutz des Bestandes. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden.
- 9. Literatur/Quellen/herangezogene Unterlagen und Planwerke**  
Regionalplan  
Flächennutzungsplan  
Landschaftsplan  
Klimaatlas  
Bestehende Bebauungspläne  
Luftbild  
Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart - Neue Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Stuttgart

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, 22. Januar 2020

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor