

Stuttgart, 21.11.2023

**Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im
Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267)
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB ohne Anregungen gemäß § 3
Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Einbringung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	12.12.2023 14.12.2023

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267) vom 22. Januar 2020/29. September 2021 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan vom 22. Januar 2020/29. September 2021/2. August 2023.

Der Geltungsbereich ist auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt.

Dieser Bebauungsplan ändert als Textbebauungsplan teilweise die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

2020/7	Heßbrühlstraße
2020/1	Robert-Koch-Straße 89
2019/6	Obere Waldplätze/Pascalstraße
2016/10	Zentrum Dürrolewang
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 Dürtlewang-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-/Haebelinstraße
 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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nach § 9 Abs. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest und ersetzt als Textbebauungsplan den folgenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen:

1989/18 Vergnügungseinrichtungen und andere Vaihingen.

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen der Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart, die das Gutachterbüro Dr. Donato Accocella Stadt- und Regionalentwicklung in den Jahren 2011 und 2012 erstellt hat, umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern.

Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 27. März 2012 vom seinerzeitigen Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen (GRDRs 670/2011) und sieht vor, 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 für Vergnügungsstätten zu definieren.

Im Plangebiet befinden sich ein C-Zentrum und fünf E-Zentren, keine A-, B- und D-Zentren. Vergnügungsstätten werden daher im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Regelungen im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen, in den beiden Kerngebieten nördlich und südlich der Hauptstraße (siehe Anlage 4) sowie im Gewerbegebiet Wallgraben-West (siehe Anlage 5) ausgeschlossen. Die E-Zentren VaihingenMöhringer Landstraße, Büsnauer Platz, Osterbronnstraße, Rohrer Höhe und Rohr-Ortsmitte erfahren keine Zulässigkeiten.

Im Zulässigkeitsbereich innerhalb des C-Zentrums Vaihingen-Ortsmitte (siehe Anlage 4) werden Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken und Tanzlokale sowie Wettbüros als Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen. Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes sowie Bordelle und bordellartige Betriebe werden auch in diesem Bereich ausgeschlossen. Die dort ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Wettbüros werden teilweise durch geschossweise Festsetzungen (Ausschluss im Erdgeschoss) und durch eine Abstandsregelung gesteuert.

In den beiden Kerngebieten nördlich sowie südlich der Hauptstraße (siehe Anlage 4) außerhalb des Zulässigkeitsbereichs sollen Tanzlokale allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig sein. Alle anderen Arten von Vergnügungsstätten sowie Bordelle, bordellartige Nutzungen und Wettbüros werden in diesem Bereich ausgeschlossen.

In dem publikumsorientierten Gewerbegebiet Wallgraben-West (siehe Anlage 5) werden Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs ausnahmsweise zugelassen. Alle anderen Nutzungen im Sinne dieses Bebauungsplans werden in diesem Bereich ausgeschlossen.

Ziel des Verfahrens ist es, die heute vorhandene Nutzungsverteilung, die im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen entspricht, zu sichern und damit die Gebiete in ihrer Eigenart zu stabilisieren. 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.

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

- Dürrolewang-Süd, Teil 2 (Vai 228); GRDrs. 342/1996, Aufstellungsbeschluss vom 24.09.1996
- Arthurstraße/Dreibrunnenweg (Vai 250); GRDrs. 1394/2015, Aufstellungsbeschluss vom 22.03.2016
- Weinberge/Satteläcker (Vai 254); GRDrs. 237/2008, Aufstellungsbeschluss vom 03.06.2008
- Am Wallgraben West II (Vai 258); GRDrs 997/2018, Aufstellungsbeschluss zur Änderung im vereinfachten Verfahren vom 07.07.2020
- Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße Teil 2 (Vai 261.2); GRDrs. 546/2010, Aufstellungsbeschluss vom 27.07.2010
- Arrondierung Wallgraben West (Vai 264); GRDrs. 556/2012, Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2012
- Möhringer Landstraße/Höhenrandstraße (Vai 272); GRDrs. 42/2016, Aufstellungsbeschluss vom 19.04.2016
- Möhringer Landstraße/Emilienstraße (Vai 273); GRDrs. 808/2013, Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2013
- Hauptstraße/Vollmoellerstraße (Vai 274); GRDrs. 1006/2013, Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2013
- Eiermann-Campus/Pascal-Straße (Vai 275); GRDrs. 144/2016, Aufstellungsbeschluss vom 19.04.2016; GRDrs. 1081/2018, Fortführungsentscheidung Bebauungsplanverfahren und Aufhebung Planrecht Flurstück 5944/10 sowie Qualitätsziele für ein zukunftsfähiges Stadtquartier vom 26.02.2019
- Universität Stuttgart Vaihingen – Bereich Nobelstraße (Vai 279); GRDrs. 198/2017, Aufstellungsbeschluss vom 25.07.2017

- Vorderer Haarwald/Robert-Leicht-Straße (Vai 280); GRDrs. 1332/2015, Aufstellungsbeschluss vom 23.02.2016
- Stadtquartier Rohrer Höhe/Hans-Rehn-Stift (Vai 283); GRDrs. 988/2019, Aufstellungsbeschluss vom 03.12.2019
- Merkurstraße (Vai 284); GRDrs. 1373/2017, Aufstellungsbeschluss vom 30.01.2018

Im Hinblick auf die Zielsetzungen zu Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen werden die Festsetzungen des Verfahrens Vai 267 für bereits laufende Verfahren übernommen.

Bebauungsplanverfahren

Der seinerzeitige Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates (UTA) hat am 23. April 2013 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267) gefasst (GRDrs 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.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 3. Mai bis zum 17. Mai 2013 durchgeführt. In diesem Zeitraum wurde eine Anregung von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht (siehe Anlage 7). Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem im Rahmen eines Erörterungstermins 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).

Die frühzeitige Beteiligung 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 im Wesentlichen zustimmend und enthielten keine Einwendungen mit Ausnahme der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart zum großflächigen Einzelhandel. Diese Anregung wurde geprüft, jedoch nicht berücksichtigt, da der Bebauungsplan Vai 267 keine Baugebiete nach BauNVO festsetzt. Ziele der Raumordnung in Bezug auf großflächigen Einzelhandel werden bei Bedarf in gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt (siehe beispielsweise rechtsverbindliche Bebauungspläne 2016/10 Zentrum Dürrolewang und 2012/7 Am Wallgraben-West II). Die Äußerungen sind in Anlage 8 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Nach dem Auslegungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderates (STA) vom 29. September 2020 wurde die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 16. Oktober bis zum 20. November 2020 gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen bis auf eine Ausnahme Stellungnahmen ein, die nach erfolgter Prüfung und Abwägung nicht in den Bebauungsplanentwurf übernommen wurden (siehe Anlage 9).

Aufgrund dieser Stellungnahmen wurden zur Klarstellung der Festsetzungen und Aktualisierung der Sach- und Rechtslage Änderungen im Textteil sowie in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Die Änderungen wurden zum Bruchdatum 29. September 2021 eingefügt und die Planunterlagen entsprechend aktualisiert (siehe Anlage 1, 1. Verfahrensablauf: Änderungen vom 29. September 2021).

Da die vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, war ein erneuter Auslegungsbeschluss durch den STA nicht erforderlich. Die erneut notwendige Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt am 11. November 2021 wurden der geänderte Bebauungsplanentwurf, die geänderte Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut für 31 Tage öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 19. November bis zum 20. Dezember 2021 gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Bei der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB gingen Stellungnahmen ein, die nach erfolgter Prüfung und Abwägung nicht in den Bebauungsplanentwurf übernommen wurden (siehe Anlage 10).

Aufgrund des Inkrafttretens der Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB Östlich des Vaihinger Bahnhofs (Vai 291) am 23. Februar 2023 (Klarstellungssatzung 2023/3) und eines aktuellen Urteils des VGH Mannheim zu Wettbüros wurden redaktionelle Änderungen der Begründung mit Umweltbericht erforderlich. Die Änderungen wurden zum Bruchdatum 2. August 2023 eingefügt und die Unterlagen entsprechend aktualisiert (siehe Anlage 1, 1. Verfahrensablauf: redaktionelle Änderungen vom 2. August 2023).

Klimarelevanz

Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

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 davon sind die Regelungen für die Gebäude Hauptstraße 2 - 6 im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen - nach § 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.

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 davon sind die Regelungen für die Gebäude Hauptstraße 2 - 6 im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen - nach § 9 Abs. 2b BauGB Vergnü- gungsstätten 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) gemäß § 42 BauGB sind nicht ausgeschlossen. Das diesbezügliche Risiko für die Landeshaupt- stadt 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 Wert- minderung des Grundstückes eintritt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan vom 22. Januar 2020/29. September 2021
4. Abgrenzung Zulässigkeitsbereich und Kerngebiete mit Zulässigkeiten (Verkleinerung)
5. Abgrenzung Gewerbegebiet mit Zulässigkeiten (Verkleinerung)
6. Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

vom 22. Januar 2020/29. September 2021/2. August 2023

7. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

8. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

10. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

.....
SW 0 Namensliste der Beteiligten zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

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 (GRDRs 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 Bünsaus 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 Dürrolewang-Süd, Teil 2 (Vai 228)

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Arthurstraße/Dreibrunnenweg (Vai 250)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Weinberge/Satteläcker (Vai 254)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Am Wallgraben West II (Vai 258)
- 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 Stadtquartier Rohrer Höhe/Hans-Rehn-Stift (Vai 283)
- 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 Ernstaldenstraße
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 den Stadtbezirk Vaihingen liegen keine Zurückstellungen von Bauanträgen für Vergnügungsstätten oder andere Einrichtungen im Sinne des Bebauungsplanes sowie keine wirksamen Veränderungssperren vor.

Am 19. Oktober 2015 wurde für das Gebäude Hauptstraße 19 ein Bauantrag zur Nutzungsänderung von Laden in Sportsbar und Wettannahmestelle eingereicht. Da anhand der vorliegenden Planunterlagen keine Entscheidung in der Sache möglich war, wurde der Bauantrag wegen Unvollständigkeit mit Schreiben vom 24. Februar 2016 zurückgewiesen. Seit dem 9. Mai 2019 lief die Verpflichtungsklage auf Erteilung der Baugenehmigung der beantragten Nutzungsänderung. 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 am 17. Januar 2020 Widerspruch eingelegt. Nachdem die Anordnung der Nutzungsuntersagung seitens des Verwaltungsgerichtes Stuttgart am 22. Januar 2021 und dem Verwaltungsgerichtshof Mannheim am 28. Januar 2021 als rechtmäßig anerkannt wurde, wurde der Betrieb der Wettannahmestelle durch den Betreiber aufgegeben.

Am 19. August 2020 ging ein Bauantrag für die Umnutzung einer Wettvermittlungsstelle in ein Wettbüro im Untergeschoss des Gebäudes Vaihinger Markt 24 ein. Das mit der Sanierungssatzung am 23. November 2017 in Kraft getretene Sanierungsgebiet Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße- schließt das Gebäude Vaihinger Markt 24 ein. Mit Bescheid vom 16. November 2020 wurde die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB versagt, da die Annahme besteht, dass die beantragte Nutzungsänderung die Durchführung der Sanierung wesentlich erschwert und den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft. Der Antragsteller legte am 18. November 2020 fristgerecht Widerspruch gegen die Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung ein, welcher mit dem Widerspruchsbescheid vom 27. September 2021 zurückgewiesen wurde. Am 29. September 2021 ging die Verpflichtungsklage des Antragstellers auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung der Nutzungsänderung ein. Mit Beschluss des Verwaltungsgerichtes Stuttgart vom 13. Januar 2023 wurde das Verfahren eingestellt, da der Antragsteller die Klage zurückgenommen hat. Am 26. April 2023 erfolgte die Rücknahme des Bauantrags durch den Antragsteller.

Am 5. November 2020 ging ein Bauantrag zur Nutzungsänderung von Kiosk zu Kiosk mit Tippannahmestelle für das Erdgeschoss des Gebäudes Vaihinger Markt 20 ein. Die zuletzt genehmigte und ausgeübte Nutzung wurde für einen Laden erteilt. Eine am 24. November 2008 beantragte und mit Schreiben vom 3. Februar 2009 genehmigte Nutzungsänderung von Laden in Imbissnutzung verjährte ohne Ausführung. Im August 2016 wurde bemerkt, dass in den Räumlichkeiten ein Wettbüro betrieben wird. Mit Schreiben vom 9. Dezember 2020 wurde der nachholende Bauantrag zurückgewiesen, da er zur baurechtlichen Beurteilung nicht ausreichend war und teilweise Mängel aufwies. Das Gebäude Vaihinger Markt 20 liegt im Sanierungsgebiet Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße-. Mit Bescheid vom 22. Dezember 2020 wurde die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB versagt, da die Annahme besteht, dass die beantragte Nutzungsänderung die Durchführung der Sanierung wesentlich erschwert und den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft. Gegen die Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung wurde am 11. Januar 2021 Widerspruch eingelegt und die Begründung nach mehrfachen Fristverlängerungen am 28. Februar 2021 nachgeliefert. Mit Schreiben vom 29. Juni 2022 wurde der fristgemäße Widerspruch zurückgewiesen. Am 26. Juli 2022 ging die Verpflichtungsklage des Antragstellers auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung der Nutzungsänderung ein. Ein Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Stuttgart wurde bislang nicht bestimmt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lagen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung 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 Struktur- und 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.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 16. Oktober bis zum 20. November 2020 gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Während der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 19. November bis zum 20. Dezember 2021 gingen ebenfalls keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

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 Dürtlewang). 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 wurde gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 16. Oktober bis zum 20. November 2020 gingen bis auf eine Ausnahme Stellungnahmen ein, die nach erfolgter Prüfung und Abwägung nicht in den Bebauungsplanentwurf übernommen wurden (siehe Anlage 9).

Aufgrund einer Stellungnahme wurden zur Klarstellung und Aktualisierung Änderungen im Textteil sowie in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Die Änderungen wurden zum Bruchdatum 29. September 2021 eingefügt und die Vorlage entsprechend aktualisiert (siehe Änderungen vom 29. September 2021).

Da die vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, war ein erneuter Auslegungsbeschluss durch den STA nicht erforderlich. Die erneut notwendige Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Bei der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 19. November bis zum 20. Dezember 2021 gingen Stellungnahmen ein, die nach erfolgter Prüfung und Abwägung nicht in den Bebauungsplanentwurf übernommen wurden (siehe Anlage 10).

Aufgrund des Inkrafttretens der Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB Östlich des Vaihinger Bahnhofs (Vai 291) am 23. Februar 2023 (Klarstellungssatzung 2023/3) und eines aktuellen Urteils des VGH Mannheim zu Wettbüros wurden redaktionelle Änderungen der Begründung mit Umweltbericht erforderlich. Die Änderungen wurden zum Bruchdatum 2.

August 2023 eingefügt und die Unterlagen entsprechend aktualisiert (siehe redaktionelle Änderungen vom 2. August 2023).

Änderungen vom 29. September 2021

In der Vorlage und der Begründung mit Umweltbericht wurden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne, deren Festsetzungen der vorliegende Bebauungsplan teilweise hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ändert, um die zwischenzeitlich in Kraft getretene Bebauungspläne 2020/1 Robert-Koch-Straße 89 und 2020/7 Heißbrühlstraße fortgeschrieben.

Der Textteil zum Bebauungsplan wurde zur Klarstellung dahingehend ergänzt, dass innerhalb des Zulässigkeitsbereichs liegende Kerngebietsnutzungen, die seither ausgeschlossen waren, gemäß § 1 Abs. 1 und zusätzlich auch gemäß Abs. 3 dieser Satzung ausnahmsweise neu zugelassen werden. Durch eine weitere redaktionelle Änderung wird zudem verdeutlicht, dass für die Grundstücke Hauptstraße 2 - 6 neben den genannten Regelungen des § 9 Abs. 2b BauGB zum Ausschluss auch die Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gelten. Die im vorherigen Absatz dargelegten Regelungen für einen bestimmten Bereich werden durch das Hinzufügen des Wortes „sonstigen“ klarer gegen die folgenden Regelungen für die übrigen Gebiete des Geltungsbereichs abgegrenzt.

Die in der Begründung mit Umweltbericht enthaltene Erdgeschossdefinition wird durch das Einfügen von Skizzen zu Beispielen besser veranschaulicht. Mit den bisherigen Regelungen zum Erweiterten Bestandsschutz von bestehenden und genehmigten Vergnügungsstätten bestand die Möglichkeit, die Nutzfläche innerhalb eines Geschosses zu vergrößern, wenn die Fläche eines weiteren Geschosses entsprechend reduziert wurde. Die Erläuterungen zum § 1 Abs. 10 BauNVO wurden konkretisiert, um eine Vergrößerung und Erweiterung der Nutzfläche von bestandsgeschützten Betrieben wirksam auszuschließen.

Redaktionelle Änderungen vom 2. August 2023

Die rechtsverbindliche Satzung 2023/3 zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB Östlich des Vaihinger Bahnhofs (Klarstellungssatzung) wurde in die Vorlage und die Begründung mit Umweltbericht zum Thema der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete aufgenommen.

Aufgrund eines Urteils des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim zu Wettbüros vom 31. August 2022 wurde in der Begründung mit Umweltbericht ergänzend zur Klarstellung aufgenommen, dass unter dem u.a. in den textlichen Festsetzungen verwendeten Begriff „Wettbüro“ alle Wettbüros, die als Vergnügungsstätten anzusehen sind, alle Wettbüros, die annähernd als Vergnügungsstätten anzusehen sind, als auch reine Wettannahmestellen verstanden werden.

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 A-cocella 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-Zent-

rums Vaihingen Ortsmitte, mit hoher Dichte im Einzelhandelsbesatz, fest. Der in Erstellung befindliche Struktur- und 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 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.

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/ 29. September 2021/2. August 2023 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt; auf sie wird Bezug genommen (siehe Anlage 6).

Auf die Ausführungen in Kapitel 1 wird verwiesen.

4. Umweltbelange/Auslegung, erneute 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 zum Ausschluss und 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 jeweils mit Datum vom 22. Januar 2020 einschließlich Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter wurden in der Zeit vom 16. Oktober bis 20. November 2020 im Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie im Bezirksrathaus Vaihingen öffentlich ausgelegt und im Internet zur Verfügung gestellt.

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben wurden, liegen vor und wurden 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)

Erneute Auslegung

Der geänderte Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht jeweils mit Datum vom 22. Januar 2020/29. September 2021 wurden geändert und einschließlich Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter in der Zeit vom 19. November bis 20. Dezember 2021 im Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie im Bezirksrathaus Vaihingen erneut öffentlich ausgelegt und im Internet zur Verfügung gestellt.

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben wurden, liegen vor und wurden zugleich im Amt für Stadtplanung und Wohnen teilweise erneut 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)
- Amt für Umweltschutz (09.11.2020)
- Gesundheitsamt (14.10.2020)
- Regierungspräsidium Stuttgart (04.11.2020)

5. Landesglücksspielgesetz

Am 29. November 2012 ist das vom Landtag Baden-Württemberg beschlossene Landesglücksspielgesetz in Kraft getreten, welches seit dem 16. Februar 2021 in der aktuellsten

Fassung gilt. Mit dem Landesglücksspielgesetz werden auch der Betrieb und die Einrichtung von Spielhallen und Wettvermittlungsstellen restriktiv geregelt. So muss unter anderem der Abstand zwischen einzelnen Spielhallen und Wettvermittlungsstellen 500 m betragen; neue Spielhallen und Wettvermittlungsstellen müssen einen Mindestabstand von 500 m zu Kinder- und Jugendeinrichtungen einhalten. Sogenannte Mehrfachkonzessionen sind verboten.

Die Mindestabstände des Landesglücksspielgesetzes beziehen sich zum einen ausschließlich auf Spielhallen sowie Wettvermittlungsstellen 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 keine städtebaulichen Ziele verfolgt, sondern Ziele des Gesetzes insbesondere die Verhinderung des Entstehens von Glücksspielsucht und Wettsucht und die Gewährleistung des Jugend- und Spielschutzes sind.

Sollte im Streitfall ein Gericht die Auffassung vertreten, dass in Bezug auf die im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeitsregelungen zu Spielhallen in Verbindung mit den Regelungen im Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg ein Übermaß besteht, bekräftigt der Gemeinderat ausdrücklich, dass alle übrigen Regelungen des Bebauungsplans eine eigenständige planerische Bedeutung haben und der Bebauungsplan auch ohne die Festsetzungen zu Spielhallen beschlossen worden wäre.

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 zum Ausschluss und 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.