

Stuttgart, 02.10.2017

**Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen
im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 251)
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
ohne Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	24.10.2017 26.10.2017

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 251) vom 15. Juni 2016 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan vom 15. Juni 2016/3. Mai 2017.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

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

1935/100	Geißlerstraße
1935/102	Siedlung Neuwirtshaus
1935/104	Marbacher-/Zabergäu-/Beilsteiner-/Ludwigsburger Straße
1935/500	Baustaffelplan mit Ortsbausatzung
1936/094	Helmuth-Hirth-/Waldäcker-/Marconi-/Dreysestr.
1936/141	Brackenheimer Straße zw. Hördt- und Zabergäustraße
1937/082	Schützenbühl-/Rütli-/Gottfried-Keller-/Zahn-Nopper-Straße
1937/083	Gewand Mönchsberg und Winterhalde
1937/109	Ludwigsburger-/Zabergäu-/Marbacher Str.
1938/073	Gewand Mostgrube
1938/075	Besigheimer-Straße
1938/078	Achardweg/Marconi-/Waldäckerstraße

1938/108 Waldäcker-/Dreysestraße
 1938/112 Cleebronner-/Nordheimer-/Kirchtal-/Bissingerstraße
 1938/113 Schützenbühl-/Salzwiesenstraße
 1939/057 Gewand Siegelberg
 1939/059 Spitalwaldstraße
 1940/020 Heilbronner Straße
 1964/039 Böckinger Straße/Rotweg (Straßenbahnschleife)
 1964/049 Strohgäu-/Salzwiesenstraße
 1964/071 Unterländer/Besigheimer Straße
 1964/088 Helgoland-/Föhrstraße
 1964/102 Strohgäu-/Porschestraße
 1965/013 Schozacher/Haldenrainstraße/Auricher Straße
 1965/024 Birkenwald
 1965/069 Böhringer/Ludwigsburger Straße
 1965/081 Züttlinger/Abstatter/Erlacher Straße
 1965/117 Spitalwaldstraße
 1966/012 Haldenrainstraße/Hohenloher Straße/Mönchsbergstraße
 1966/019 Haldenrainstraße/Erligheimer Straße
 1966/042 Schwieberdinger Straße/Strohgäustraße
 1966/076 Porschestraße/Mostgrubenweg
 1967/065 Tapachstraße/Schozacher Straße
 1967/089 Föhrstraße (Ev. Kirche)
 1968/039 Zazenhäuser Straße (Bauhof)
 1969/015 Aspacher Straße
 1969/017 Tapachstraße
 1969/035 Friedhof/Dauerkleingärten Hummelgraben/Zazenhäuser Straße
 1969/058 Neuwirtshausstraße/Schwieberdinger Straße
 1970/048 Neuensteiner/Hohenloher Straße
 1971/016 Schwieberdinger Straße/Bessemerstraße
 1971/019 Schoßbühl
 1971/020 Rotweg/Fleinerstraße
 1971/026 Taläckerstraße
 1971/027 Unterländer Straße/Markgröninger Straße
 1971/048 Haldenrainstraße
 1971/049 Schozacher Straße/Auricher Straße
 1972/008 Frauenstegstraße/Maulbronner Straße
 1972/009 Frauenstegstraße
 1972/013 Mönchsberg-Rappenberg
 1972/015 Haldenrainstraße/Olnhauser Straße
 1972/018 Pliensäcker
 1973/014 Schwieberdinger Straße/Marconistraße
 1973/018 Birkenwald
 1973/024 Elbelen
 1973/034 Züttlinger Straße/Fußgängersteg
 1973/048 Pliensäcker – Teilbereich B
 1973/051 Ludwigsburger Straße
 1973/053 Franken-/Hohensteinstraße
 1977/005 Elbelen - Teilbereich B
 1977/010 Lothringer Straße/Burgunderstraße
 1977/016 Richbodstraße/Kirchäckerstraße
 1978/004 Langenburger-/Hohenloher Straße
 1978/015 Zazenhäuser Straße
 1979/016 zw. Friedrichswahl (Brückenbauwerk) u. Hohensteinstraße

1979/018	Brackenheimer Straße/Spielberger Straße
1979/019	Erholungsgebiet u. Sporthalle am Feuerbach
1981/006	Kirchäcker
1981/007	Gänsebergstraße
1983/007	Birkenwald III
1983/011	Schwieberdinger Straße/Geißlerstraße
1984/001	Hofäcker
1985/013	Unterländer-/Ludwigsburger-/Colmarer Straße
1986/005	Bottwarstraße
1986/006	Schwieberdinger Straße/Lorenzstraße
1987/019	Zahn-Nopper-Straße
1988/004	Schwieberdinger Straße/Geißlerstraße
1989/050	Rücken
1989/066	Sturmfederstraße
1991/006	Grünflächen am Feuerbach
1991/007	Umstellung auf die BauNVO 1990
1993/011	Blankensteinstraße (Abrundungssatzung § 34 Abs. 4 BauGB)
1996/011	Rotweg/Beilsteiner Straße
1997/012	Schlotwiese
1997/020	Sportgebiet Zazenhausen
2001/014	Im Raiser (ehem. Grenadierkaserne)
2002/016	Schützenbühlstraße/Adestraße – Teilgebiet 1
2004/023	Schozacher-/Sontheimer Straße – Lebensmittelmarkt
2004/024	Zazenhäuser Straße 105
2005/002	Kelterplatz
2006/004	Alte Rotwegsiedlung
2006/005	Güterbahnhof Feuerbach
2006/010	Stammheimer Straße/Hördtstraße
2006/034	Hohlgrabenäcker
2007/010	Landsknechtstraße/Vogteiweg
2009/015	Zentraler Platz für Rot, Hans-Scharoun-Platz
2011/003	Unterländer Str. zwischen Ludwigsburger und Bietigheimer Straße
2012/004	Heilbronner Straße (Kiefer Areal)
2013/003	Roter Stich
2013/013	Stammheimer/Gottfried-Keller-Straße, 1. Abschnitt
2014/006	Tageseinrichtung für Kinder Auricher Straße 34
2014/012	Strohgäustraße/Schwieberdinger Straße (Porsche)
2016/007	Wohngebiet Marbacher Straße/Ludwigsburger Straße

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

1989/004	Vergnügungseinrichtungen u.a. Zuffenhausen
1989/005	Vergnügungseinrichtungen u.a. Feuerbach

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen der Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart, die das Gutachterbüro Dr. Donato Acocella 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 Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) 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-, ein D- und ein E-Zentrum, keine A- und B-Zentren. Vergnügungsstätten werden daher im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Regelungen im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Zuffenhausen ausgeschlossen.

Im Zulässigkeitsbereich innerhalb des C-Zentrums Zuffenhausen (siehe Anlagen 2 und 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 Ansiedlung der dort zulässigen Vergnügungsstätten und Wettbüros wird teilweise durch geschossweise Festsetzungen (Ausschluss im Erdgeschoss) und durch eine Abstandsregelung gesteuert.

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 vorliegenden Bebauungsplans Zu 251 umfasst auch Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden. Relevant sind insbesondere folgende Verfahren:

- Standortsicherung Gewerbe und Handwerk, Einschränkung Einzelhandel in den Stadtbezirken Zuffenhausen und Feuerbach/Zuffenhausen-West und Werner-/Theodorstraße in Feuerbach (Zu 247.1) und Rotweg/Zazenhäuser Straße (Zu 247.2) (GRDrs 28/2010, Aufstellungsbeschluss vom 4. Mai 2010).
- Wohn- und Mischgebiete an Schozacher und Haldenrainstraße (Zu 255) (GRDrs 167/2015, Aufstellungsbeschluss vom 7. Juli 2015)

Im Hinblick auf die Zielsetzungen zu Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen werden die Festsetzungen des Verfahrens Zu 251 für bereits laufende Verfahren übernommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit vom 10. Januar bis 10. Februar 2014 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Einsicht ausgelegt. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht. Am Erörterungstermin am 15. Januar 2014 nahmen vier Bürgerinnen und Bürger teil. Die mündlichen Anregungen sind in Anlage 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 251) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 4. Oktober 2016 vom UTA beschlossen und vom 21. Oktober bis zum 21. November 2016 durchgeführt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17. Dezember 2013 bis 10. Februar 2014 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 zum großflächigen Einzelhandel. Die Anregung wurde geprüft, jedoch nicht berücksichtigt, da die Ziele der Raumordnung in Bezug auf großflächigen Einzelhandel in gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Die Äußerungen sind in Anlage 7 mit einer Stellungnahme der Verwaltung 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 des Bebauungsplanentwurfs Zu 251 nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen waren zustimmend und enthielten keine Bedenken gegen die Bebauungsplaninhalte (siehe Anlage 8).

Redaktionelle Änderungen

Nach der öffentlichen Auslegung wurden in der Begründung zum Bebauungsplan mit Datum vom 3. Mai 2017 im Teil 1 unter den Punkten 2.2.2 und 2.2.5 die rechtsverbindlichen Bebauungspläne und laufenden Bebauungsplanverfahren aktualisiert. Zudem wurden unter dem Punkt 3.1.4 redaktionelle Änderungen zum Thema des Erweiterten Bestandsschutzes vorgenommen. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Aktualisierungen bzw. Änderungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

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, nach § 9 Abs. 2 b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Zudem ersetzt er den rechtsverbindlichen Textbebauungsplan 1989/004 Vergnügungseinrichtungen und andere Zuffenhausen sowie in kleineren Teilbereichen den Textbebauungsplan 1989/005 Vergnügungseinrichtungen und andere Feuerbach. 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 nach § 9 Abs. 2 b 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) gemäß § 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 Grundstückes eintritt

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplan (Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan
4. Abgrenzung Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Zuffenhausen
5. Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 15. Juni 2016/
3. Mai 2017
6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB
7. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB

.....
SW geschützte Daten

Ausführliche Begründung

Inhaltsübersicht

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

1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 17. Dezember 2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 251) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst (GRDRs 1107/2013), 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.

Geltungsbereich

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses umfasste das Plangebiet die gesamte Gemarkung des Stadtbezirkes Zuffenhausen. Nach Klärung der städtebaulich und rechtlich erforderlichen Abgrenzung wurde der Geltungsbereich im Wesentlichen auf die besiedelten Gebiete reduziert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Zu 251 umfasst auch Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden. Relevant sind insbesondere folgende Verfahren:

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Standortsicherung Gewerbe und Handwerk, Einschränkung Einzelhandel in den Stadtbezirken Zuffenhausen und Feuerbach/Zuffenhausen-West und Werner-/Theodorstraße in Feuerbach (Zu 247.1) und Rotweg/Zazenhäuser Straße (Zu 247.2)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Wohn- und Mischgebiete an Schozacher und Haldenrainstraße (Zu 255)

Bezüglich der Themen Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sollen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Zu 251 in den bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahren übernommen werden.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne (VEP)

In Bereichen, für die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gilt, entfaltet der vorliegende Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 251) keine Rechtswirkung, zumal in diesen Gebieten die Nutzungen i. S. d. Bebauungsplans ohnehin nicht zulässig sind. Eine Änderung der Zulässigkeit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erfolgt für folgende vorhabenbezogene Bebauungspläne nicht:

- | | |
|----------|---|
| 1996/004 | Ludwigsburger Straße/Markgröninger Straße (VEP) |
| 1998/016 | Gänsebergstraße (Flst. 1452/9) - (VEP) |

Bauanträge für Spielhallen und Wettbüros, Zurückstellungen, Veränderungssperren

Gebäude Unterländer Straße 59 - 61:

Der Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung für die Einrichtung eines Wettbüros im Erdgeschoss wurde 2014 vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgewiesen. Die nach erfolglosem Widerspruchsverfahren eingereichte Klage wurde vom VG Stuttgart im Jahr 2017 zurückgewiesen. Der gegen dieses Urteil gestellte Antrag auf Zulassung der Berufung ist derzeit beim VGH Mannheim anhängig.

Parallel zum sanierungsrechtlichen Verfahren wurde 2014 für dieses Vorhaben eine Baugenehmigung erteilt, deren Geltungsdauer noch nicht abgelaufen ist.

In einem weiteren Verfahren wurde für die Einrichtung eines Wettbüros im Untergeschoss im Jahr 2015 eine Baugenehmigung erteilt. Im parallel dazu anhängigen sanierungsrechtlichen Verfahren wurde vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung im Jahr 2015 die Genehmigung mit der Maßgabe erteilt, dass das ohne Genehmigung im Erdgeschoss betriebene Wettbüro aufgegeben wird. Auch gegen diese sanierungsrechtliche Genehmigung wurde Widerspruch erhoben, über den im Hinblick auf das oben beschriebene anhängige Klageverfahren noch nicht entschieden wurde.

Gebäude Ludwigsburger Straße 93:

In diesem Gebäude sind seit 2015 mehrere Baugenehmigungsverfahren anhängig, die bauliche Änderungen zur Einrichtung von Gaststätten- und Verlagerung von Spielhallenflächen vorsehen.

Gebäude Straßburger Straße 1 und 5:

Für diese Gebäude ist ein Bauantrag zur Veränderung vorhandener Spielhallen- und Gaststättenflächen anhängig.

Des Weiteren liegen keine laufenden Veränderungssperren oder Zurückstellungen vor, die ausschließlich Nutzungen betreffen, die Regelungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 10. Januar bis zum 10. Februar 2014 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart sowie im Bezirksrathaus Zuffenhausen aus. Während dieser Zeit wurden keine schriftlichen Anregungen vorgebracht. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 15. Januar 2014 im Sitzungssaal der Zehntscheuer Zuffenhausen. Zu diesem Termin erschienen vier Bürgerinnen und Bürger. Im Nachgang der Erörterung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans wurden die geäußerten Anregungen von der Verwaltung aufgenommen (siehe Anlage 6).

Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17. Dezember 2013 bis 10. Februar 2014 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 angeregt zu prüfen, ob in den vorliegenden Bebauungsplan generelle Regelungen zu großflächigem/zentrenrelevantem Einzelhandel aufgenommen werden können. Diese Anregung wurde geprüft, jedoch nicht berücksichtigt, da die Ziele der Raumordnung in Bezug auf großflächigen Einzelhandel in gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt werden (z. B. Bebauungsplan Standorts-

cherung Gewerbe und Handwerk, Einschränkung Einzelhandel in den Stadtbezirken Zuffenhausen und Feuerbach/Zuffenhausen-West und Werner-/Theodorstraße in Feuerbach (Zu 247.1) und Rotweg/Zazenhäuser Straße (Zu 247.2)).

Die Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 7 dargestellt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB

Am 27. September 2016 wurde in öffentlicher Sitzung des Bezirksbeirats Zuffenhausen über den vorliegenden Bebauungsplan Zu 251 beraten und dem Beschlussantrag zur Auslegung einstimmig zugestimmt. Die während der Beratung an das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung erteilten Prüfaufträge wurden im Nachgang abgearbeitet und die Ergebnisse dem Bezirksbeirat mitgeteilt.

Am 4. Oktober 2016 beschloss der UTA den Entwurf des Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 251) vom 15. Juni 2016 mit Begründung und Umweltbericht vom 15. Juni 2016 zur Auslegung. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht, jeweils vom 15. Juni 2016, mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den Themen Immissionen, umweltbezogener Gesundheitsschutz und Umwelthygiene lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21. Oktober bis zum 21. November 2016 im Bezirksrathaus Zuffenhausen sowie beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart aus.

Während dieser Zeit sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen bzw. Anregungen vorgebracht worden.

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Stellungnahmen waren zustimmend und enthielten keine Einwendungen. Die Anregungen (Eisenbahnimmissionen, Bestandsschutz, Gefahrenverdachtsforschung) wurden geprüft und bewertet. Die Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 8 dargestellt.

2. Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel angestrebt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Stadtbezirk Zuffenhausen neu zu regeln. Als Grundlage dient das von Dr. Donato Acocella 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 Zuffenhausen befinden sich ein C-, ein D- und ein E-Zentrum.

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen für den Stadtbezirk Zuffenhausen. 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.

Um eine Niveauabsenkung der Gebiete, den sogenannten „Trading-down-Effekt“ zu verhindern, werden Vergnügungsstätten daher im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Regelungen im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Zuffenhausen ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten werden im Wesentlichen alle Regelungsinhalte der alten Vergnügungsstättensatzungen (Bebauungspläne 1989/004, 1989/005) 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 Zuffenhausen Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale und Wettbüros ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes sowie Bordelle und bordellartige Betriebe werden auch in diesem Bereich ausgeschlossen.

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

Um die Nutzungsvielfalt im C-Zentrum Ortsmitte Zuffenhausen zu sichern und eine räumliche Häufung von Spielhallen und Wettbüros zu verhindern, sollen diese Nutzungen im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Zuffenhausen einen Abstand von 100 m (gemessen Hauseingang zu Hauseingang) zueinander einhalten. Der verträgliche Mindestabstand für Spielhallen und Wettbüros begründet sich aus der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Struktur im Bereich des linearen und von einer geschlossenen Bauweise geprägten Hauptgeschäftsbereichs des C-Zentrums Ortsmitte Zuffenhausen. Bei einem Abstand von 100 m kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Häufung im Sinne einer räumlichen Nachbarschaft von Spielhallen und Wettbüros kommt.

Sonstige Vergnügungsstätten im Zulässigkeitsbereich

Sonstige Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind. 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.

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 Diskotheken und Tanzlokale in den Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche (Einzelfallprüfung) ausnahmsweise zulässig sein können.

Die im Stadtbezirk Zuffenhausen derzeit festgesetzten Kerngebiete liegen zwischen der Stammheimer Straße und den Bahnanlagen, östlich der Burgunderstraße sowie an der Kreuzung Unterländer Straße/Ludwigsburger Straße und Ludwigsburger/Haldenrainstraße.

Da die meisten Kerngebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans von hohem Wohnanteil umgeben sind und/oder selbst Wohnanteile beherbergen, werden in den Kerngebieten außerhalb des Zulässigkeitsbereichs Diskotheken und Tanzlokale ausgeschlossen. Alle anderen Nutzungen im Sinne dieses Bebauungsplans werden in diesem Bereich ebenfalls ausgeschlossen.

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.

Die im Stadtbezirk Zuffenhausen derzeit festgesetzten Gewerbegebiete im Bereich der Zazenhäuser Straße, der Ludwigsburger Straße, der Wollinstraße und der Böckinger Straße sowie das Gewerbegebiet Zuffenhausen-West werden nicht als publikumsorientiert eingestuft. Deshalb wird für diese Bereiche ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros festgesetzt.

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

3. Landesglücksspielgesetz

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

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

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.

4. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 15. Juni 2016/3. Mai 2017 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (siehe Anlage 5).

5. Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Zu 251 erstreckt sich über ein vorwiegend 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, nach § 9 Abs. 2 b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Zudem ersetzt er die rechtsverbindlichen Textbebauungspläne 1989/004 Vergnügungseinrichtungen und andere Zuffenhausen sowie in kleineren Teilbereichen 1989/005 Vergnügungseinrichtungen und andere Feuerbach. 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, beziehungsweise es ist nicht mit erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen zu rechnen.

Umweltbericht

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht erörtert (siehe Anlage 5). Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden keine umweltbezogenen Stellungnahmen abgegeben (siehe Anlage 8).

6. Bürgerhaushalt

Folgende beschlossene Vorschläge des Stuttgarter Bürgerhaushalts 2015 betreffen Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans:

- Spielhallen und Wettbüros limitieren; Platz 84; Vorschlagsnummer 11516
- Keine neuen Spielhallen in Zuffenhausen erlauben; Platz 103; Vorschlagsnummer 12860

7. 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, über § 9 Abs. 2 b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Zudem ersetzt er die rechtsverbindlichen Textbebauungspläne 1989/004 Vergnügungseinrichtungen und andere Zuffenhausen sowie in kleineren Teilbereichen 1989/005 Vergnügungseinrichtungen und andere Feuerbach. 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 über § 9 Abs. 2 b 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) gemäß § 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.