

Stuttgart, 01.03.2017

**Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen  
im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 246)  
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	14.03.2017
Bezirksbeirat Weilimdorf	Beratung	öffentlich	15.03.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	21.03.2017

**Beschlussantrag**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 246) vom 5. Oktober 2016 mit Begründung und Umweltbericht vom 5. Oktober 2016 sowie die weiteren wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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:

1934/070	Stedingerstr./Mathildenstr.
1935/072	Gewanne Sonnenberg/Greutter
1935/094	Lengefeldweg
1935/500	Baustaffelplan mit Ortsbausatzung
1936/096	Gebiet Pforzheimer Str. und Goslarer Str.
1936/135	Pforzheimer Straße
1936/136	Gebiet zw. Solitudestr./Hohenfriedberger Str./Gäublick
1937/084	Gebiet zw. Pforzheimer-/Kaiserslauterer-/Pirmasenser Str.
1937/107	Kolberger Straße
1937/108	Siedlung Wolfbusch
1938/102	Gebiet zw. Hohenfriedberger Str./Solitudestr. und Gäublick
1938/103	Wolfbuschsiedlung Teil III
1938/104	Reisachstr./Durlehaustr.

1938/106	Pforzheimer Str.
1939/060	Köstlin-/Pforzheimer-/Solitudestr.
1939/062	Goslarer-/Jörg-/Reisach-/Huttenstr.
1939/081	Glemsgaustraße
1939/082	Tachenbergstr./Grefstr.
1939/084	Stedingerstraße
1941/022	Gebiet zw. Deidesheimer-/Pforzheimer-/Maikammer- und Kaiserslauterer Str.
1962/084	Löwenplatz
1964/013	Reisachsiedlung
1964/014	Glemsgaustraße
1964/015	Sandbuckel II. Teil
1964/033	Durlehaustraße
1964/042	Engelberg-/Rappachstr.
1965/007	Korntaler Landstraße
1965/031	Grefstraße
1965/033	Stötzlenswiesen
1965/034	Engelbergstraße
1965/054	Gemsengeweg
1965/072	Hörnleweg
1966/003	Raithstraße
1967/071	Viehweg-Seite
1967/081	Rastatter Straße
1968/028	Grundstraße
1968/033	Greutterstr./Tachenbergstr.
1968/036	Gewerbegebiet Nord Teil I
1968/070	Ittisweg
1970/016	Krötenweg/Giebelstraße
1970/018	Maierhofstraße
1970/021	Germersheimer Str./Pirmasenser Str.
1970/058	Bergheim - Molchweg
1970/060	Mitten im Feld
1970/071	Lindenbachstraße
1970/077	Grubenäcker
1971/010	Glemsgaustr./Ludmannstr.
1972/014	Molchweg
1972/032	Krötenweg
1972/042	Josenhansstraße
1973/004	Dachsweg/Waldhornweg
1973/025	Lindental
1973/037	Goslarer Str./Maierwaldstr.
1974/008	Weilemer Weg (Sport- und Freibadgelände)
1974/014	Spechtweg/Solitudestraße
1975/004	Mähdachstraße Kindergarten
1975/021	Pfaffenäcker
1977/029	Mittenfeld-/Giebelstraße
1978/002	Gehenbühl
1978/010	Schulzentrum Spechtweg
1978/013	Halden
1978/023	Gewerbegebiet Nord Teil II
1979/006	Bergheimer Hof
1979/021	Deidesheimer-/Landauer Straße
1980/004	Spechtweg/Solitudestraße

1980/008	Pforzheimer-/Solitude-/Staigerstraße
1983/010	Schützenhausweg/Lindental
1984/012	Glaserweg
1985/002	Sportgelände Tachenbergstraße
1985/016	Molchweg
1986/008	Mittlerer Pfad
1986/009	Gewerbegebiet Nord Teil III
1989/042	Ditzinger-/ Bergheimer Straße
1989/061	Köstlinstraße
1991/007	Umstellung auf die BauNVO 1990
1992/005	Gemsengeweg
1992/021	Rennstraße
1993/006	Solitude-/Raithstraße
1993/016	Auerhahnweg Wolfbusch
1993/020	Weissacher Straße
1994/006	Deidesheimer-/Ludwigshafener Str.
1994/007	Raiffeisen-/Thaerstraße
1995/007	Erweiterung Hausen 1
1996/006	Flachter-/Rutesheimer Straße
1996/009	Erweiterung Hausen 2
1999/032	Im Fuchsbau Nachverdichtung
2000/009	Torgauer Str./ Gäublick Nachverdichtung
2001/013	Reisachsiedlung
2003/025	Korntaler Landstraße/Bachgerstenstraße
2004/006	Heimerdinger Weg
2004/019	Grubenäcker-Hänflingweg
2005/009	Im Frauenholz / Köstlinstraße
2005/018	Solitudestraße 30 Wohnheim der Diakonie Stetten
2006/013	Wohnbebauung Ditzinger Straße
2006/014	Wohnbebauung Frankenthaler Str./Pforzheimer Str.
2006/022	Gäublick
2006/023	Landsiedlung Bergheim Bauliche Erweiterung
2008/004	Gewerbegebiet Hemminger Straße/Motorstraße
2010/006	Wohnbebauung Matthäus-/Solitudestraße
2011/007	Gewerbegebiet Weilimdorf
2014/008	Kindertageseinrichtung Thaerstraße

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 den folgenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich im Stadtbezirk Stuttgart-Weilimdorf:

1989/002	Vergnügungseinrichtungen u.a. Weilimdorf (Weil 188)
----------	---

### **Kurzfassung der Begründung**

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 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 zwei E-Zentren, keine A-, B- und D-Zentren. Vergnügungsstätten werden daher im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Regelungen im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Weilimdorf ausgeschlossen.

Im Zulässigkeitsbereich innerhalb des C-Zentrums Weilimdorf (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 dort zulässigen Vergnügungsstätten und Wettbüros werden 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 Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates (UTA) hat am 17. Dezember 2013 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 246) gefasst (GRDRs 1163/2013), 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 10. Januar bis 10. Februar 2014 durchgeführt. Es wurden in diesem Zeitraum keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht. Gelegenheit zur Äußerung bestand im Rahmen eines Erörterungstermins am 23. Januar 2014 im Bezirksrathaus Weilimdorf. Am Erörterungstermin nahmen keine Bürger teil.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

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

## **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 1989/002 Vergnügungseinrichtungen und andere Weilimdorf (Weil 188). 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:**

OB/82

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

**Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan
4. Abgrenzung Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Weilimdorf (Verkleinerung)
5. Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
6. Anregungen – frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

## **Ausführliche Begründung**

### Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 17. Dezember 2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 246) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst (GRDRs 1163/2013), 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 Weilimdorf. Nach Klärung der städtebaulich und rechtlich erforderlichen Abgrenzung wurde der Geltungsbereich im Wesentlichen auf die besiedelten Gebiete reduziert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weil 246 umfasst auch Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden:

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Goslarer-/Sickingenstraße (Durlehau-Siedlung) (Weil 245)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Bauliche Ergänzung Waldhornweg/Dischinger Weg/Am Seelachwald (Weil 227)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Südlich der Turbinenstraße (Weil 247)
- Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan Einzelhandel Mittenfeldstraße (Weil 243)

Bezüglich der Themen Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sollen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Weil 246 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 Weilimdorf (Weil 246) 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:

1996/022	Solitudestraße 196
1997/013	Schildkrötenweg/Engelbergstraße (Gleisschleife Bergheim)
1998/014	Grefstraße 66
2001/010	Köstlin-/Germersheimer Straße
2006/033	Roßbachstraße 37 + 38
2007/009	Einzelhandel Gerlinger Straße
2009/007	Wohnbebauung Solitudestraße 187
2011/019	Wohnbebauung Oppenheimer Straße

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

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

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 10. Januar bis zum 10. Februar 2014 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart sowie im Bezirksamt Weilimdorf aus. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 23. Januar 2014 im Bezirksratshaus Weilimdorf. Am Erörterungstermin nahmen keine Bürger teil.

### Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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/ zentrenrelevanten 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 wird (z. B. Bebauungsplan 2011/007 Gewerbegebiete Weilimdorf Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten u. a.).

Die Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 6 dargestellt.

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

### Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel angestrebt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Stadtbezirk Weilimdorf 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 Weilimdorf befinden sich ein C-Zentrum und zwei E-Zentren.

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen für den Stadtbezirk Weilimdorf. 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 daher im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Regelungen im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Weilimdorf ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten werden im Wesentlichen alle Regelungsinhalte der alten Vergnügungsstättensatzung (Bebauungsplan 1989/002) 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 Weilimdorf 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 zu vermeiden, sollen Spielhallen und Wettbüros zur besseren Verträglichkeit innerhalb des Zulässigkeitsbereichs Ortsmitte Weilimdorf nur in bestimmten Geschossen (Ober- oder Untergeschossen) zulässig sein.

Um die Nutzungsvielfalt im C-Zentrum Ortsmitte Weilimdorf zu sichern und eine räumliche Häufung von Spielhallen und Wettbüros zu verhindern, sollen diese Nutzungen im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Weilimdorf 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 kleinteiligen und kompakten Baublöcken und Gebäudekomplexen rund um den Löwen-Markt. 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 Diskotheken und Tanzlokale in den Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche (Einzelfallprüfung) ausnahmsweise zulässig sein können.

Das im Stadtbezirk Weilimdorf derzeit außerhalb des Zulässigkeitsbereichs festgesetzte Kerngebiet liegt nördlich der Solitudestraße zwischen Rennstraße und Lindenbachhalle. Im direkten Anschluss an das Kerngebiet befinden sich die Seelachschole sowie ein besonderes Wohngebiet. Da das Kerngebiet von hohem Wohnanteil umgeben ist und selbst Wohnanteile beinhaltet, werden hier keine Tanzlokale und Diskotheken zugelassen. 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.

Das Gewerbegebiet Weilimdorf Nord wird aufgrund seiner Nutzungsstruktur nicht als publikumsorientiert eingestuft. Eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten ist nicht gegeben. Daher werden sämtliche Arten von Vergnügungsstätten sowie Bordelle, bordellähnliche Nutzungen und Wettbüros ausgeschlossen.

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.

#### Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan vom 5. Oktober 2016 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt; auf sie wird Bezug genommen (siehe Anlage 5).

#### Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weil 246 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, nach § 9 Abs. 2 b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Zudem ersetzt er den rechtsverbindlichen Textbebauungsplan 1989/002 Vergnügungseinrichtungen und andere Weilimdorf (Weil 188). 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 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 6).

#### Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht einschließlich Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Kli-

ma, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sind für die Dauer eines Monats öffentlich auszuliegen.

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben wurden, liegen vor und werden zugleich öffentlich ausgelegt:

- Amt für Umweltschutz (7. Januar 2014)
- DB Services Immobilien GmbH (27. Januar 2014)
- Gesundheitsamt (5. Februar 2014)

### Landesglücksspielgesetz

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

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

### 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 den rechtsverbindlichen Textbebauungsplan 1989/002 Vergnügungseinrichtungen und andere Weilimdorf (Weil 188). 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) 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.