

## **Textteil zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267)**

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

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

- in dem innerhalb des rot abgegrenzten Zulässigkeitsbereichs liegenden Kerngebiet des Bebauungsplans 1976/18 werden Nutzungen, die seither ausgeschlossen waren, gemäß § 1 Abs. 1 dieser Satzung neu zugelassen
- in dem innerhalb des rot abgegrenzten Zulässigkeitsbereichs liegenden Kerngebiet des Bebauungsplans 2003/3 werden Nutzungen, die seither ausgeschlossen waren, gemäß § 1 Abs. 3 dieser Satzung neu zugelassen
- in den innerhalb des braun abgegrenzten Bereichs liegenden Kerngebieten der Bebauungspläne 2003/3 und 2003/14 werden Nutzungen, die seither ausgeschlossen waren, gemäß § 2 Abs. 3 dieser Satzung neu zugelassen
- in dem innerhalb des violett abgegrenzten Bereichs liegenden Gewerbegebiet der Bebauungspläne 1992/9 und 2012/7 werden Nutzungen, die seither ausgeschlossen waren, gemäß § 2 Abs. 4 dieser Satzung neu zugelassen.

Für den gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich der Gebäude Hauptstraße 2 - 6 innerhalb des Zulässigkeitsbereichs Ortsmitte Vaihingen gelten gemäß § 9 Abs. 2b BauGB die Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten entsprechend der Festsetzungen in § 1 des vorliegenden Bebauungsplans.

Für alle im Geltungsbereich vorhandenen Gebiete, in denen Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt werden und in denen Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, gelten die in § 2 Abs. 1 genannten Regelungen unter Berücksichtigung von § 9 Abs. 2b BauGB entsprechend.

Für die folgenden Festsetzungen des § 1 gilt:

Erdgeschosse sind Geschosse, die von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind und nicht mehr als 2,30 m über der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen am höchsten Geländepunkt an der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, liegen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche zählen auch die öffentlich gewidmeten Flächen des Schwabenplatzes vor der Schwabengalerie (Bebauungsplan 2003/3) und der Querung der Hauptstraße in der Unterführung vom Vaihinger Markt zur Sigmundtstraße. Unter- und Obergeschosse sind alle Geschosse, die nicht zu den Erdgeschossen im obigen Sinne zu rechnen sind.

## **§ 1 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im Zulässigkeitsbereich (rote Abgrenzung)**

(1) Spielhallen und Wettbüros sind in den Erdgeschossen unzulässig. In den Ober- und Untergeschossen sind Spielhallen und Wettbüros nur 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. Zudem ist die ausnahmsweise Zulässigkeit an das städtebauliche Ziel der Vermeidung einer Verdichtung derartiger Betriebe geknüpft. Dieses Ziel wird in der Regel erreicht, wenn derartige Betriebe einen Abstand von mehr als 85 m fußläufig (Hauseingang zu Hauseingang) von der nächsten bauordnungsrechtlich genehmigten Spielhalle oder eines Wettbüros aufweisen.

(2) Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.

(3) 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.

## **§ 2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im übrigen Teil des Stadtbezirks Vaihingen**

(1) Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

(2) Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros sind nicht zulässig.

(3) Ungeachtet von (1) und (2) sind in den Kerngebieten gemäß BauNVO im Bereich Hauptstraße 28, 30 sowie im Bereich Hauptstraße 31, 41 und Robert-Koch-Straße 2 (braune Abgrenzungen) Tanzlokale allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) 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 geschlossene oder fensterlose Fassade negativ beeinträchtigt wird.

(4) Ungeachtet von (1) und (2) sind im Gewerbegebiet gemäß BauNVO Wallgraben-West (violette Abgrenzung) Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs 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.

### **§ 3 Bestehende Betriebe § 1 (10) BauNVO**

Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderung der Gestalt) der unten aufgeführten bauordnungsrechtlich genehmigten und vorhandenen Vergnügungsstätten sind zulässig, sofern die Nutzfläche nicht vergrößert wird.

#### a) Zulässigkeitsbereich (rote Abgrenzung)

- Spielhalle:

Vaihinger Markt 4, Spielhalle im UG/EG

#### b) Übriger Teil des Stadtbezirks Vaihingen

- Spielhallen:

Herrenberger Straße 5, Spielhalle im UG

Herrenberger Straße 5, Spielhalle im 1. OG