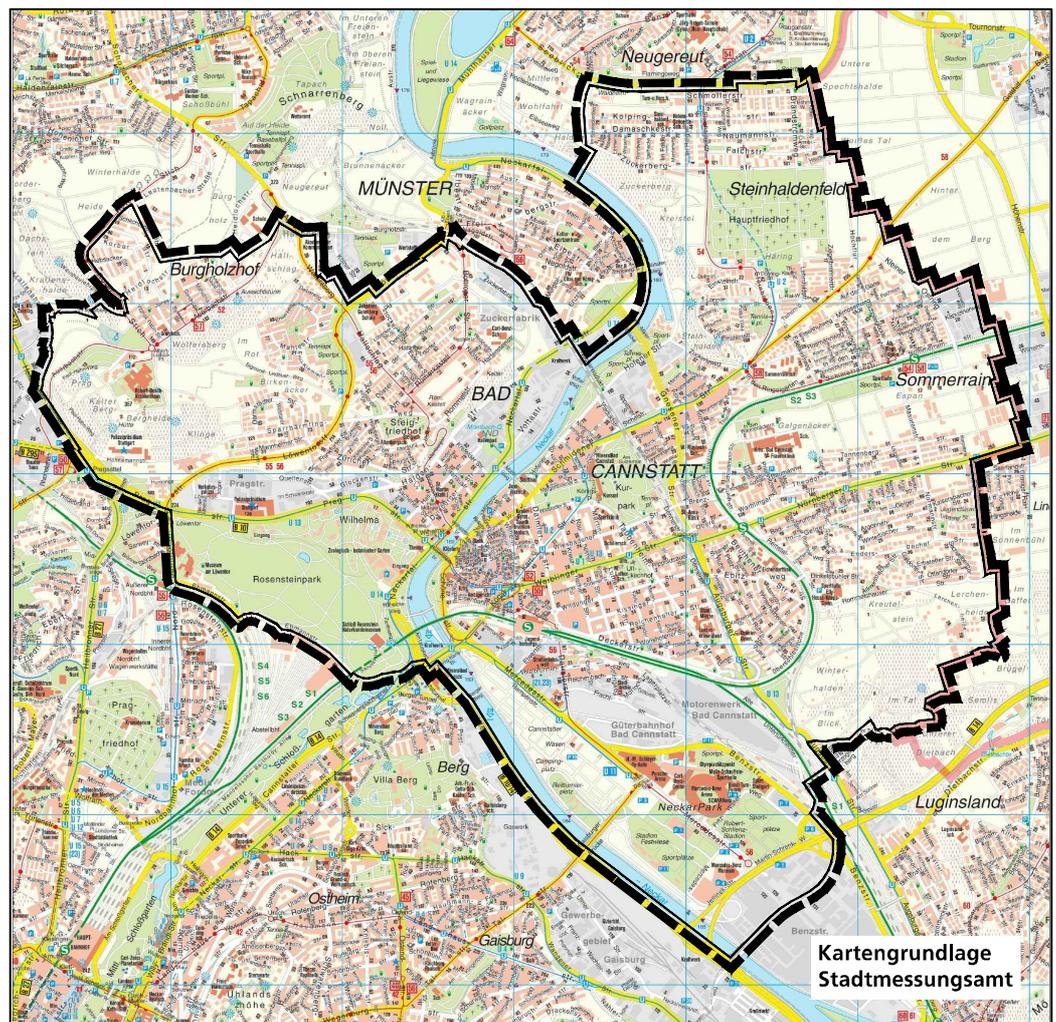


# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Bad Cannstatt (Ca 301)

### Allgemeine Ziele und Zwecke



## 1. Plangebiet

Zum Stadtbezirk Bad Cannstatt gehören die Stadtteile Bad Cannstatt, Steinhaldenfeld, Sommerrain und Burgholzhof. Der Stadtbezirk Bad Cannstatt grenzt im Westen an die Stadtbezirke Ost, Nord und Feuerbach, im Norden an die Stadtbezirke Zuffenhausen und Münster, im Osten an die Stadt Fellbach und im Süden an die Stadtbezirke Untertürkheim und Wangen. Das Plangebiet umfasst zunächst alle Flächen des Stadtbezirks Bad Cannstatt und damit auch solche, in denen Vergnügungsstätten nach geltendem Recht ohnehin nicht zulässig sind. Darunter fallen insbesondere Flächen im Außenbereich sowie Grün- und Verkehrsflächen im Innenbereich. Dieses Vorgehen ermöglicht stadtweit die zeitnahe und abgestimmte Herbeiführung von Aufstellungsbeschlüssen für Bebauungspläne zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption (GRDRs 670/2011).

Im weiteren Verfahren soll der Geltungsbereich so verkleinert werden, dass das Plangebiet nur die besiedelten Gebiete erfasst.

Die Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten in einem Gebiet ist planungsrechtlich nach derzeitiger Rechtslage mit Ausnahme der Fälle des § 9 Abs. 2 a BauGB nur dann möglich, wenn ein Baugebiet nach BauNVO oder OBS festgesetzt ist. Für Gebiete, in denen kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder keine rechtsverbindliche Baustaffel vorhanden ist und die Zulässigkeit von Vorhaben bzgl. der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB beurteilt wird, ist deshalb ein Baugebiet gemäß BauNVO festzusetzen, um die Ziele der Vergnügungsstättenkonzeption umsetzen zu können.

Im Stadtbezirk Bad Cannstatt sind mehrere dieser Flächen vorhanden.

Es liegt ein Entwurf für die Ergänzung des Baugesetzbuchs u. a. mit § 9 Abs. 2 vor, nach dem die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) geregelt werden kann. Sollte der Entwurf in dieser Form rechtzeitig umgesetzt werden, kann ggf. im Einzelfall auf die vorherige Festsetzung eines Baugebiets gemäß BauNVO verzichtet werden. Der Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros, sofern sie nicht den Charakter einer Vergnügungsstätte haben, wird allerdings mit der im Raume stehenden neuen Vorschrift des § 9 Abs. 2 BauGB nicht möglich sein.

Flächen, für die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen wurden, werden vom Geltungsbereich ebenfalls erfasst. Die mit diesem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen gelten nicht für Flächen, für die die Planungshoheit ausschließlich bei anderen Behörden liegt (z. B. bahnrechtlich gewidmete Flächen). Die Kennzeichnung dieser Flächen erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.

## 2. Geltendes Recht und andere Planungen

Im Plangebiet gelten

- der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) Stuttgart,
- Bebauungspläne alten Rechts (Baulinienpläne) in Verbindung mit der Ortsbausatzung Stuttgart von 1935.
- Bebauungspläne gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) und Baugesetzbuch (BauGB) mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- die Satzung Vergnügungseinrichtungen und andere Bad Cannstatt 1989/006, die durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt werden soll.

- Erhaltungssatzungen gemäß § 172 BauGB (7 städtebauliche Gesamtanlagen Ca 1 – Ca 7).

Für Teile des Plangebiets liegen keine Bebauungspläne vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird in diesen Teilen gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt (insbesondere Wasen, Teile des NeckarParks, teilweise mit Aufstellungsbeschluss Ca 283, Daimler-Niederlassung Hallschlag) bzw. nach § 35 BauGB (Außenbereich).

Für den Stadtbezirk Bad Cannstatt liegen keine Zurückstellungen von Bauanträgen für Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Sinne dieses Bebauungsplans, laufende Veränderungsperren oder Aufstellungsbeschlüsse vor, die ausschließlich das Thema Vergnügungsstätten betreffen. In allen laufenden Bebauungsplanverfahren, die voraussichtlich vor Umsetzung dieses Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss gebracht werden, wird eine Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne der aktuellen vom Gemeinderat beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption festgesetzt.

Seit 2008 liegt das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart** vor, in dem Zentren abgegrenzt und klassifiziert werden. In Bad Cannstatt sind folgende Zentren ausgewiesen:

- B-Zentrum Bad Cannstatt – Altstadt
- E-Zentrum Wildunger Straße
- E-Zentrum Ebitzweg
- E-Zentrum Bottroper Straße
- E-Zentrum Römerkastell
- Entwicklungsbereich ehem. Obere Ziegelei

Im Plangebiet liegen die **Sanierungsgebiete**:

- Bad Cannstatt 10 – Teinacher Straße
- Bad Cannstatt 16 – Veielbrunnen
- Bad Cannstatt 19 – Veielbrunnen – West
- Bad Cannstatt 20 – Hallschlag
- SVG Bad Cannstatt 15 – Gnesener Straße
- SVG Bad Cannstatt 16 – Altstadt Seelberg
- LSP Bad Cannstatt 9 Neckarvorstadt
- LSP Bad Cannstatt 10 Teinacher Straße

### 3. Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Vergnügungsstätten und anderer, gewerblicher Nutzungen (z. B. Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe) treffen. Die Festsetzungen der bisher zu diesen Nutzungen geltenden Bebauungspläne treten mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen der bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne sowie der Ortsbausatzung Stuttgart (OBS) sollen weiterhin gelten.

### 4. Erfordernis der Planaufstellung

Die Anzahl von Bauanträgen für Spielhallen und Wettbüros im Stadtgebiet Stuttgart ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Vor diesem Hintergrund hatte der Gemeinderat das Planungsbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung damit beauftragt, eine neue Vergnügungsstättenkonzeption zu erstellen. Die neue Vergnügungsstättenkonzeption

tion wurde am 27.03.2012 vom UTA als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen (GRDrs 670/2011).

Die bisher geltende Satzung „Vergnügungseinrichtungen und andere Bad Cannstatt“, 1989/006 hat unterschiedliche Kategorien von Vergnügungseinrichtungen definiert und räumlich zugeordnet. Diese räumliche Zuordnung basiert auf dem Gebietstypenplan aus dem Jahr 1979. Danach sind z. B. in den Gewerbegebieten Spielhallen ausnahmsweise zulässig. Sofern in einer Umgebung noch keine Spielhalle vorhanden ist, ist die Ausnahme zu gewähren. Auch in Gebieten, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB geregelt wird, können mit der vorhandenen Satzung Vergnügungseinrichtungen und andere Bad Cannstatt Spielhallen und ähnliche städtebaulich unerwünschte Nutzungen nicht verhindert werden. Gegenüber der in den letzten Jahren verstärkt festzustellenden Zunahme und Häufung von Vergnügungsstätten – hier insbesondere von Spielhallen - in integrierten Lagen, aber auch zunehmend in Misch- und Gewerbegebieten ist die bisherige Vergnügungsstättenatzung inzwischen kein ausreichend restriktives Instrumentarium mehr.

Der in der Vergnügungsstättenkonzeption vorgesehene vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten außerhalb der A-, B- und C-Zentren und die Regelungen zur vorgesehenen Zulässigkeit in Bad Cannstatt sind deshalb mit dem vorhandenen Planungsrecht in Teilen nicht zu gewährleisten.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist erforderlich, um die vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungsstättenkonzeption in verbindliches Recht umzusetzen und entsprechende rechtsverbindliche Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen, wie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros für den gesamten Stadtbezirk Bad Cannstatt treffen zu können.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob für die Flächen, in denen heute die Zulässigkeit von Vorhaben bezüglich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB beurteilt wird, Baugebiete gemäß BauNVO festgesetzt werden müssen und ob für Flächen mit vorwiegender Sport- und Veranstaltungsnutzung (Cannstatter Wasen, NeckarPark) ein entsprechender Regelungsbedarf besteht.

## **5. Planerische Konzeption**

In Stuttgart hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten und Nutzungskonflikten führen. Das sind unter anderem Trading-Down-Prozesse und, insbesondere in Gewerbegebieten, Verzerrungen des Boden- und Mietpreisgefüges. Dies gilt es zu vermeiden, indem Vergnügungsstätten bewusst in die Hauptgeschäftslagen der größeren A-, B- und C-Zentren integriert werden, die gegenüber städtebaulich schädlichen Auswirkungen unempfindlicher sind.

Städtebaulich verträgliche Standorte für Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, sind gemäß der neuen Vergnügungsstättenkonzeption im Wesentlichen nur in den größeren A-, B- und C-Zentren festgelegt, die gegenüber städtebaulich schädlichen Auswirkungen unempfindlicher sind. Diese Zentren wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2008) für jeden Stadtteil gesondert abgegrenzt und klassifiziert (soweit die Voraussetzungen hierfür gegeben waren). Die zentralen Versorgungsbereiche der A-, B- und C-Zentren zeichnen sich durch eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge aus. Sie haben somit die vergleichsweise besten Voraussetzungen, ohne wesentliche Nachteile die Ansiedlung einer begrenzten Anzahl von Vergnügungsstätten

zu ermöglichen. Diese Zulässigkeitsbereiche sind jeweils kleiner als die festgelegten zentralen Versorgungsbereiche der A-, B- und C-Zentren und auf die Örtlichkeit abgestimmt, um auch hier städtebaulich schädliche Auswirkungen zu vermeiden.

Die Vergnügungsstättenkonzeption sieht vor, dass in den Zulässigkeitsbereichen Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zulässig sind. Weiterhin sollen in den Zulässigkeitsbereichen und in publikumsorientierten Gewerbelagen Diskotheken, Tanzlokale und Swinger-Clubs ausnahmsweise zulässig sein. Aufgrund der besonderen Publikumsorientierung und Kerngebietstypik von Diskotheken und Tanzlokalen sollen diese auch in den Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche angesiedelt werden können. Da keine Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge erwartet werden, sollen Tanzlokale in den Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig sein.

Das B-Zentrum Bad Cannstatt umfasst Teile der historischen Altstadt sowie den Bereich um den Wilhelmsplatz und den Bahnhofsbereich Bad Cannstatt. Aufgrund des bestehenden empfindlichen Nutzungsgefüges und der überwiegend kleinteiligen Geschäftsstruktur sowie der kulturhistorischen Bedeutung wurde in der Vergnügungsstättenkonzeption der Altstadtbereich aus dem Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten des B-Zentrums herausgenommen. Um die ortsbildprägende Eingangssituation von Bad Cannstatt aus Stuttgart kommend städtebaulich aufzuwerten, werden die Gebäude König-Karl-Straße 66, 68, 70 sowie das Gebäude Badstraße 11 entgegen der Vergnügungsstättenkonzeption aus dem Zulässigkeitsbereich herausgenommen. Der in Bad Cannstatt geplante Zulässigkeitsbereich (s. Anlage 4) ist somit kleiner, als der Bereich des „Zentrums“ in der bisher geltenden Vergnügungsstättenkonzeption (1989/6).

Hinsichtlich nutzungsspezifischer Störpotentiale zeigt sich, dass die größten Auswirkungen von Spielhallen und Wettbüros von der Erdgeschosszone ausgehen, da sie hier funktionale Brüche erzeugen, die es in einer Hauptgeschäftslage zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden gilt. Zur verbesserten Verträglichkeit sollen Spielhallen und Wettbüros daher nur in Ober- und Untergeschossen ausnahmsweise zulässig sein (vertikale Steuerung) und durch eine geschossweise Festsetzung nach § 1 Abs. 7 BauNVO im Bebauungsplan geregelt werden. Innerhalb des Zulässigkeitsbereiches im B-Zentrum Bad Cannstatt – Altstadt ist zudem geplant, im Bereich des Wilhelmsplatzes und der an den Martin-Mayer-Steg angrenzenden Gebäude an den weiterführenden König-Karl- und Schwabenpassagen Vergnügungsstätten auch in der Erschließungsebene + 1 auszuschließen und entsprechende Festsetzungen nach § 1 Abs. 7 BauNVO zu treffen. Für das Cannstatter Carre ist aufgrund der unterschiedlichen Eingangsebenen (EG 0 von Daimlerstraße aus und EG 1 von Kreuznacher Straße aus) vorgesehen, Vergnügungsstätten in der Ebene 0 und 1 auszuschließen und nur im UG und auch über Ebene 1 ausnahmsweise zuzulassen.

Zur horizontalen Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist im Rahmen der Konzeption, abgeleitet aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur, eine verträgliche Abstandsregelung für Vergnügungsstätten von rund 110 Metern definiert worden. Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, in welcher Art und Weise das städtebauliche Ziel einer Vermeidung der Verdichtung von Vergnügungsstätten durch Umsetzung dieser spezifisch für den Stadtbezirk Bad Cannstatt festgelegten bereichsbezogenen Mindestabstände erfolgen kann.

Im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption wurden auch die Gewerbegebiete im Stadtbezirk Bad Cannstatt im Hinblick auf ihren Bestand und ihre Nutzungsverträglichkeit

für Vergnügungsstätten untersucht. Das Ergebnis lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

Für die Gewerbegebiete Güterbahnhof / Lagerplatzstraße, Zuckerfabrik, Kleiner Ostring, Hofener Straße, Ziegelbrenner Straße und Bereich Motorenwerk Bad Cannstatt wird ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen.

Für die Gewerbegebiete zwischen Pragstraße und Löwentorstraße wird aufgrund des Bestandes und der guten verkehrlichen Anbindung eine eingeschränkte Nutzungsverträglichkeit für Diskotheken und Tanzlokale sowie Swinger-Clubs gesehen, Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros werden jedoch auch hier aufgrund der Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau als nicht verträglich eingestuft.

Im Gewerbegebiet an der Voltastraße ist eine Mischung aus Gewerbebetrieben und Einzelhandels- und Büronutzungen vorhanden. Die Vergnügungsstättenkonzeption schlägt hier vor, aufgrund der festgestellten Publikumsorientierung und der guten verkehrlichen Anbindung Diskotheken / Tanzlokale und Swinger Clubs ausnahmsweise zuzulassen, jedoch alle sonstigen Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betrieb auszuschließen.

Nach derzeitigem Verfahrensstand soll für die Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Diskotheken, Tanzlokalen und Swinger Clubs in den Gewerbegebieten Pragstraße und Voltastraße kein Ausschluss für die Nutzung in den Erdgeschosszonen (vertikale Steuerung nach § 1 Abs. 7 BauNVO) und keine Festlegung von Mindestabständen (horizontale Steuerung) festgesetzt werden. Im weiteren Verfahren wird geklärt, wie die Zulässigkeit hier im Einzelnen geregelt wird.

Für Bad Cannstatt können die geplanten Festsetzungen zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption folgendermaßen zusammengefasst werden: im Zulässigkeitsbereich im B-Zentrum (Abgrenzung s. Anlage 4) sollen Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken und Tanzlokale ausnahmsweise zulässig sein und Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes ausgeschlossen werden. In den Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche sollen Tanzlokale allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig sein. Im Bereich der Gewerbegebiete Pragstraße (Abgrenzung s. Anlage 5) sollen Diskotheken, Tanzlokale und Swinger Clubs ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bereich Voltastraße (siehe Anlage 6) sollen Diskotheken, Tanzlokale und Swinger Clubs ebenfalls ausnahmsweise zulässig sein. Um dies zu ermöglichen, ist geplant, das derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte GI entsprechend der tatsächlichen Entwicklung in ein GE zu ändern.

In allen anderen Teilen des Stadtbezirks Bad Cannstatt sind Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes auszuschließen.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden nach der Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eingestuft. Gleiches gilt je nach Ausgestaltung für Wettbüros. Da diese Betriebe - wie Vergnügungsstätten - städtebaulich schädliche Auswirkungen haben können, sollen auch für diese Betriebe Regelungen getroffen werden. Für Wettbüros, die als Gewerbebetriebe einzustufen sind, sollen die entsprechenden Regelungen wie bei Vergnügungsstätten gelten. Bordelle und bordellartige Betriebe sollen auf Grund ihrer erheblichen städtebaulichen Unverträglichkeit im gesamten Stadtbezirk ausgeschlossen werden.

Trotz der vorgesehenen Beschränkung von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im Sinne dieses Bebauungsplans bleibt die städtebaulich wünschenswerte innerstädtische Nutzungsvielfalt erhalten.

Vorhandene, baurechtlich genehmigte Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Sinne dieses Bebauungsplans sollen einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO dergestalt erhalten, dass Erneuerungen und Änderungen dieser Betriebe zulässig, Erweiterungen und Nutzungsänderungen hingegen nicht zulässig sind.

Mit diesem Bebauungsplan sollen verbindliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros für den gesamten Stadtbezirk Bad Cannstatt getroffen werden.

## **6. Umweltbelange**

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sollen lediglich die in vorhandenen Bebauungsplänen bzw. Baustaffeln gemäß Ortsbausatzung festgesetzten Arten der baulichen Nutzung im Hinblick auf Vergnügungsstätten und ähnliche gewerbliche Einrichtungen eingeschränkt bzw. ermöglicht werden. Neue Baumöglichkeiten oder Erschließungen werden nicht ermöglicht. Ein Eingriff in den Naturhaushalt nach dem Naturschutzrecht ist nicht gegeben.

Die Belange des Umweltschutzes werden im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

## **7. Landesglücksspielgesetz**

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

Die Mindestabstände des Landesglücksspielgesetzes beziehen sich jedoch „lediglich“ auf Spielhallen und nicht auf die anderen Arten von Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnlichen Gewerbebetrieben. Insbesondere in Bezug auf die Wettbüros ist mit einer Ansiedlungswelle in 2013 zu rechnen.

Zur Regelung von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans grundsätzlich erforderlich. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die angestrebten Festsetzungen hinsichtlich Spielhallen im rechtlichen Sinne teilweise oder vollständig noch als erforderlich unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landesglücksspielgesetzes angesehen werden können.

Stuttgart, 21. Februar 2013  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

gez.

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor