

Bebauungsplan

Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 251)

Begründung mit Umweltbericht



Teil I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Plangebiet

2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung

- 2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes
- 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen
 - 2.2.1 Vergnügungsstättensatzungen von 1989
 - 2.2.2 Geltende Bebauungspläne
 - 2.2.3 Vorhabenbezogene Bebauungspläne (VEP)
 - 2.2.4 Gebiete nach § 34 BauGB
 - 2.2.5 Laufende Bebauungsplanverfahren
 - 2.2.6 Flächennutzungsplan
 - 2.2.7 Gebietstypenplan
 - 2.2.8 Erhaltungssatzungen
 - 2.2.9 Sanierungsgebiete
 - 2.2.10 Einzelhandels- und Zentrenkonzept
 - 2.2.11 Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart
 - 2.2.12 Bahnflächen

3. Planinhalt

- 3.1 Städtebauliche Konzeption und Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.1 Änderungen des bestehenden Planungsrechts und § 34 BauGB-Gebiete
 - 3.1.2 Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im Zulässigkeitsbereich
 - 3.1.3 Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im übrigen Teil des Stadtbezirks Zuffenhausen
 - 3.1.4 Erweiterter Bestandsschutz
 - 3.1.5 Vorhabenbezogene Bebauungspläne (VEP)
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Erschließung, sonstige Festsetzungen

4. Örtliche Bauvorschriften

5. Umweltbelange

6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Teil II Umweltbericht

Teil I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Plangebiet

Der Stadtbezirk Zuffenhausen besteht aus den elf Stadtteilen Am Stadtpark, Schützenbühl, Elbelen, Frauensteg, Zuffenhausen-Mitte, Hohenstein, Mönchsberg, Im Raiser, Neuwirtshaus, Rot und Zazenhausen. Der Stadtbezirk liegt im Norden von Stuttgart. Er grenzt im Osten an die Stadtbezirke Mühlhausen und Münster, im Süden an die Stadtbezirke Bad Cannstatt und Feuerbach, im Westen an den Stadtbezirk Weilimdorf und die Stadt Korntal-Münchingen sowie im Norden an den Stadtbezirk Stammheim und die Stadt Kornwestheim.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde der Geltungsbereich auf den gesamten Stadtbezirk bezogen. Nach Klärung der städtebaulich und rechtlich erforderlichen Abgrenzung wurde der Geltungsbereich im Wesentlichen auf die besiedelten Gebiete von Zuffenhausen reduziert.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 585 ha.

2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung

2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Wegen der Häufung von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten, die zu Nutzungskonflikten und „Trading-down-Prozessen“ in sensiblen Stadtquartieren führen können, soll deren Zulässigkeit im gesamten Stadtgebiet neu geregelt werden. Der Gemeinderat hat deshalb am 27. März 2012 eine neue gesamtstädtische Konzeption zur Regelung und Steuerung von Vergnügungsstätten des Planungsbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Konzeption ist nunmehr die Grundlage für die weiteren Planungen.

Gemäß dem Ergebnis der Konzeption ist vorgesehen, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Zulässigkeitsbereiche zu definieren.

In Stuttgart hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten, insbesondere in den Innenstadtrandlagen, den Randlagen der Stadtteilzentren und innerhalb der Gewerbegebiete, zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die zu „Trading-down-Prozessen“ führen können, gilt es zu vermeiden, indem die aufgrund ihrer städtebaulichen Störpotenziale kritisch zu bewertenden Vergnügungsstätten - insbesondere die in diesen Lagen bislang zulässigen Spielhallen und Wettbüros - bewusst in die starken und robusten Hauptgeschäftslagen der größeren Zentren integriert werden. Gleiches gilt für Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros.

Der vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten des Spiel-, Sex- und Erotikgewerbes ist mit dem vorhandenen Planungsrecht, insbesondere den bisher geltenden Satzungen Vergnügungseinrichtungen und andere, nicht zu gewährleisten. Es ist daher erforderlich, das geltende Planungsrecht zu ändern. Neben der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten können damit auch

Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter und restriktiver als bisher geregelt werden. Es ist beabsichtigt, die Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet neu zu fassen. Als Teil dieser gesamtstädtischen Regelungen soll für den Stadtbezirk Zuffenhausen dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

2.2.1 Vergnügungsstättensatzungen von 1989

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird von zwei Textbebauungsplänen zu Vergnügungseinrichtungen abgedeckt, der überwiegende Teil des Geltungsbereiches durch den Bebauungsplan 1989/004 Vergnügungseinrichtungen und andere Zuffenhausen. In einem flächenmäßig untergeordneten Bereich gilt aufgrund von Veränderung der Bezirksgrenzen der Bebauungsplan 1989/005 Vergnügungseinrichtungen und andere Feuerbach.

In den Vergnügungsstättensatzungen von 1989 wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und von gastronomischen Einrichtungen, die zum öffentlichen Raum hin Getränke und Speisen zum Verzehr anbieten, geregelt. In diesen Satzungen werden drei unterschiedliche Kategorien von Vergnügungseinrichtungen vier verschiedenen Gebietstypen räumlich zugeordnet. Diese räumliche Zuordnung basiert auf dem Gebietstypenplan aus dem Jahre 1979. Danach sind z. B. in den Gewerbegebieten Spielhallen ausnahmsweise zulässig. Sofern in der 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 diesen vorhandenen Satzungen städtebaulich unerwünschte Nutzungen nicht verhindert werden.

Nach der Rechtsprechung gelten die Festsetzungen solcher Bebauungspläne nicht in Gebieten, für die es keine Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung gibt (§ 34 und § 35 BauGB-Gebiete). Es gibt im Stadtbezirk von Zuffenhausen mehrere solcher Gebiete, die entweder noch nicht überplant wurden oder deren Bebauungspläne in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen wurden und daher keine Rechtswirksamkeit entfalten.

Mit Einfügung des neuen § 9 Abs. 2 b in das Baugesetzbuch schuf der Gesetzgeber die Möglichkeit, in Gebieten nach § 34 BauGB die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu regeln, ohne zuvor in gesonderten Bebauungsplanverfahren die Art der baulichen Nutzung festsetzen zu müssen. Die neue Regelung bezieht sich aber alleine auf Vergnügungsstätten, so dass der Ausschluss von Wettbüros, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten einzustufen sind, Bordellen und bordellartigen Betrieben in diesen Gebieten mit der Vorschrift des § 9 Abs. 2 b BauGB nicht geregelt werden kann.

Die Textbebauungspläne 1989/004 und 1989/005, sofern sie das Plangebiet betreffen, werden durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

2.2.2 Geltende Bebauungspläne

Im Plangebiet gelten folgende 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

In der Ortsbausatzung Stuttgart (OBS) von 1935 (Baustaffelplan 1935/500) sind für alle mit einfachen Bebauungsplänen überplanten Gebiete Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen. Die Art der Nutzung wird in verschiedenen Baustaffeln definiert. Im Geltungsbereich sind nach der OBS Baustaffel 3-, Baustaffel 4-, Baustaffel 5-, Baustaffel 6-, Baustaffel 7- und Baustaffel 10-Gebiete sowie Industriegebiete I ausgewiesen.

Die Ortsbausatzung von 1935 kannte den Begriff der Vergnügungsstätte und des Wettbüros nicht, auch Bordelle und bordellartige Betriebe werden nicht aufgeführt, so dass diese Nutzungsarten gar nicht erfasst sind. Daraus kann zunächst eine Zulässigkeit in einigen Baustaffelgebieten abgeleitet werden. Mit diesem Bebauungsplan wird eine eindeutige Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordellen sowie bordellartigen Betrieben getroffen und die Aussage zur Art der Nutzung nach der jeweiligen Baustaffel ergänzt.

Seit 1962 wurden Bebauungspläne nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgestellt. Im Geltungsbereich wurden in nach BauNVO aufgestellten Bebauungsplänen reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und Sondergebiete (SO) festgesetzt. In diesen Gebieten gelten gemäß BauNVO folgende Regelungen:

Reine Wohngebiete (WR)

In WR-Gebieten sind weder Wettbüros, noch Vergnügungsstätten jeglicher Art oder Bordelle und bordellartige Betriebe zulässig.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

In WA-Gebieten sind nur Wettbüros, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind, ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten jeglicher Art und Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.

Besondere Wohngebiete (WB)

In WB-Gebieten sind Wettbüros, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind, allgemein zulässig. Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.

Mischgebiete (MI)

In MI-Gebieten sind Wettbüros allgemein zulässig, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind. Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig oder in durch überwiegend gewerbliche Nutzungen geprägten MI-Gebieten allgemein zulässig, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.

Kerngebiete (MK)

In MK-Gebieten nach BauNVO sind Wettbüros, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe allgemein zulässig.

Gewerbegebiete (GE)

In den GE-Gebieten sind Wettbüros allgemein zulässig, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind. Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sind als Gewerbebetriebe in GE-Gebieten allgemein zulässig.

Industriegebiete (GI)

In den GI-Gebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig. Wettbüros sind allgemein zulässig, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind. Bordelle und bordellartige Betriebe sind als Gewerbebetriebe in GI-Gebieten allgemein zulässig.

Sondergebiete (SO)

In den SO-Gebieten sind weder Wettbüros, noch Vergnügungsstätten jeglicher Art oder Bordelle und bordellartige Betriebe zulässig, sofern die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung die vorgenannten Nutzungen nicht beinhaltet.

Durch diesen Bebauungsplan werden alle Baugebiete nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO gegliedert, in denen nach geltendem Planungsrecht Vergnügungsstätten, Bordelle oder bordellartige Betriebe und Wettbüros allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind oder nach Außerkrafttreten der Bebauungspläne 1989/004 und 1989/005 allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären. Die Festsetzungen schränken die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen stärker ein. Durch den Bebauungsplan werden die vorgenannten Nutzungen nicht in ihrer Zulässigkeit erweitert.

2.2.3 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)

2.2.4 Gebiete nach § 34 BauGB

In größeren Teilen des Stadtteils Rot gibt es keine rechtsverbindlichen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit der Nutzung ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen, wobei die Eigenart dieser Gebiete in den meisten Fällen einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Lediglich einige Bereiche entlang der Schozacher Straße und Haldenrainstraße sind als faktische Mischgebiete zu bewerten.

Für die Bereiche, in denen die Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, sind Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 2 b BauGB erforderlich.

Für den Bereich der Schozacher Straße und Haldenrainstraße ist zudem ein weiterer Bebauungsplan zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung vorgesehen, um Wettbüros ausschließen zu können. Für den Bereich Grenzstraße

und Zahn-Nopper-Straße wird innerhalb des Bebauungsplanverfahrens Zu 247.1 die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

2.2.5 Laufende Bebauungsplanverfahren

Im Stadtbezirk Zuffenhausen sind mehrere Bebauungsplanverfahren anhängig, die unter anderem auch die Art der baulichen Nutzung neu regeln sollen. Im Folgenden wird der jeweilige Verfahrensstand in chronologischer Reihenfolge dargestellt:

Am 21. Januar 1997 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gaststätten in den zentralen Lagen Zuffenhausens (Zu 215) gefasst.

Am 5. März 2002 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Anschluss Schwieberdinger Straße/B10 (Zu 220) gefasst.

Am 18. Mai 2004 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Stammheimer-/Gottfried-Keller-Straße (Zu 229) gefasst. Das Verfahren wurde in zwei Abschnitte aufgeteilt (Zu 229.1 und Zu 229.2). Der zweite Abschnitt (Zu 229.2) ist noch nicht abgeschlossen.

Am 25. Juli 2006 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Im Birkenwald (Zu 236) gefasst. Das Verfahren wurde geteilt in Im Birkenwald 1. Abschnitt (Zu 236.1), Im Birkenwald 2. Abschnitt (Zu 236.2) und Im Birkenwald 3. Abschnitt (Zu 236.3).

Am 28. November 2006 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Strohgäu-/Adestraße (Zu 233) gefasst.

Am 22. Mai 2007 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wohnbaugebiet nördlich der Böckinger Straße (Zu 234) gefasst.

Am 22. Juli 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Bioabfallvergärungsanlage Hummelsbrunnen (Zu 253) gefasst.

Am 25. November 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Spielberger Straße/Ludwigsburger Straße (Zu 254) gefasst.

Am 26. Juli 2016 wurde der Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Ludwigsburger, Colmarer, Friesenstraße (Zu 246) gefasst.

Am 4. Oktober 2016 wurde der Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Adestraße/Porschestraße (Zu 256) gefasst.

Am 4. Oktober 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nordsee-/Schwieberdinger Str. (Zu 259) gefasst.

Am 7. Februar 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Keltersiedlung (Zu 258) gefasst.

Am 29. März 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Ostseestraße/ Adestraße (Zu 260) gefasst.

Am 2. Mai 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261) gefasst.

Maß und Art der baulichen Nutzung sollen im Rahmen dieser Verfahren neu geregelt werden. In allen Verfahren soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Wettbüros analog den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen geregelt werden.

Am 4. Mai 2010 wurde der Aufstellungsbeschluss für den 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) gefasst. Durch die Bebauungspläne Zu 247.1 und Zu 247.2 soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen analog zu den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen geregelt werden. Für die Bereiche Zahn-Nopper-Straße und Grenzstraße soll die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Zu 247.1 festgesetzt werden. Darüber hinaus werden in den Bebauungsplänen Zu 247.1 und Zu 247.2 zusätzliche Regelungen zum Einzelhandel getroffen.

Am 7. Juli 2015 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wohn- und Mischgebiete an Schozacher und Haldenrainstraße (Zu 255) gefasst. Mit dem Bebauungsplan wird erstmals die Art der baulichen Nutzung festgesetzt und dabei Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan können für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Zu 255 nur Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden; die vorgesehenen Ausschlüsse durch den Bebauungsplan Zu 255 gehen also über die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans für diese Bereiche hinaus.

2.2.6 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für die Baugebiete des Plangebietes nachfolgende Flächen dar:

- Wohnbaufläche kombiniert mit Grünfläche
- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gemischte Bauflächen Verwaltung
- gewerbliche Bauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sonderbaufläche
- Grünflächen Parkanlagen, Sportflächen

Die planerischen Ziele des Bebauungsplans stehen den Zielen und Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans nicht entgegen. Der Bebauungsplan ist als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt zu bezeichnen.

2.2.7 Gebietstypenplan

Der Gebietstypenplan aus 1979 formuliert Planungsziele zu unterschiedlichen Nutzungstypen. Er unterscheidet im Plangebiet folgende Gebietstypen:

- I Erhaltung der Wohnnutzung

- II Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung
- III Sicherung und Verbesserung der gemischten Nutzung
- IV Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten

2.2.8 Erhaltungssatzungen

Im Plangebiet gelten Erhaltungssatzungen gemäß § 172 BauGB mit 3 städtebaulichen Gesamtanlagen (Zu 1 bis Zu 3), diese bleiben unberührt.

2.2.9 Sanierungsgebiete

Im Plangebiet befinden sich derzeit zwei Sanierungsgebiete (Zuffenhausen 6 - Rot - und Zuffenhausen 8 - Unterländer Straße -). Im Stadtteil Rot wird derzeit die städtebauliche Maßnahme „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf – Soziale Stadt“ durchgeführt.

Im Plangebiet befinden sich die Stadterneuerungsvorranggebiete 10 – Zahn-Nopper-Straße und 11 – Südlich Unterländer Straße. Es gilt die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht, die auf Grundlage von § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB am 22. November 2012 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

2.2.10 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Seit 2008 liegt das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart vor. In diesem werden Zentrentypen ausgewiesen. Im Plangebiet befinden sich ein C-, ein D- und ein E-Zentrum.

2.2.11 Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart

Der Gemeinderat hat am 27. März 2012 eine neue gesamtstädtische Konzeption zur Regelung und Steuerung von Vergnügungsstätten als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Konzeption ist die Grundlage für die weiteren Planungen.

Gemäß dem Ergebnis der Konzeption ist unter anderem vorgesehen, 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 zu definieren.

2.2.12 Bahnflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bahnrechtlich gewidmete Flächen. Da der Bebauungsplan keine neuen Baumöglichkeiten schafft, das Maß der Nutzungen nicht erhöht und keine zusätzlichen Nutzungsarten ermöglicht, sondern die vorhandenen Nutzungsarten einschränkt, werden dadurch keine wesentlich wertsteigernden oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen vorgenommen.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption und Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Änderungen des bestehenden Planungsrechts und § 34 BauGB-Gebiete

Die städtebauliche Konzeption wird in Festsetzungen umgesetzt. Dadurch werden die dem geltenden Planungsrecht entsprechenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung differenziert und spezifiziert. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den unter 2.2.2 aufgeführten Bebauungsplänen werden durch die Festsetzungen dieser Satzung modifiziert.

Durch diesen Bebauungsplan werden alle Baugebiete nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO gegliedert, in denen Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe nach geltendem Planungsrecht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind oder nach Außerkrafttreten der Bebauungspläne 1989/004 Vergnügungseinrichtungen und andere Zuffenhausen sowie in kleineren Bereichen 1989/005 Vergnügungseinrichtungen und andere Feuerbach allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären.

Im Stadtbezirk Zuffenhausen existieren im großen Umfang Flächen, die hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Da die Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten in einem Gebiet planungsrechtlich grundsätzlich nur dann möglich ist, wenn ein Baugebiet nach BauNVO oder OBS festgesetzt ist, ist in diesen Bereichen nicht in der gleichen Weise wie für Gebiete, in denen planungsrechtliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung existieren, der Ausschluss der unter 3.1.2 genannten Nutzungen möglich. Da eine erstmalige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für sämtliche Bereiche des Stadtbezirks, für die bislang noch keine solche Festsetzung existiert, als vom Aufwand unverhältnismäßig angesehen wird und die angestrebte zeitnahe Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption erschweren würde, wird für die bisherigen § 34 BauGB-Gebiete folgende Vorgehensweise gewählt:

- In den vorhandenen § 34 BauGB-Gebieten werden unter Berücksichtigung der Vergnügungsstättenkonzeption und der genannten städtebaulichen Ziele zunächst jegliche Arten von Vergnügungsstätten auf Grundlage des § 9 Abs. 2 b BauGB ausgeschlossen. Nach § 9 Abs. 2 b BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen oder Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.
- Eine nennenswerte Gefahr der Ansiedlung von Wettbüros, die nicht als Vergnügungsstätten zu beurteilen sind, wird lediglich für den Bereich entlang der Schozacher Straße und der Haldenrainstraße im Stadtteil Rot gesehen. Für diese Bereiche wurde ein eigenes Bebauungsplanverfahren (Zu 255) eingeleitet, das zum Ziel hat, die Art der baulichen Nutzung festzusetzen und damit auch Wettbüros auszuschließen.
- Die Gefahr der Ansiedlung von Bordellen oder bordellartigen Betrieben besteht lediglich in den faktischen Gewerbegebieten an der Grenzstraße und Zahn-Nopper-Straße. Die Bereiche sind im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Zu 247.1 enthalten, der für diese Bereiche die Art der baulichen Nutzung regeln soll.
- Erforderlichenfalls kann in späteren Verfahren auch der Ausschluss von nicht nach § 9 Abs. 2 b BauGB abgedeckten Nutzungen für weitere Bereiche vorgenommen werden.

3.1.2 Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im Zulässigkeitsbereich

Grundlage für die städtebauliche Konzeption ist das Gutachten „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ des Planungsbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung aus den Jahren 2011 und 2012 (GRDrs 670/2011). Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens wird vorgesehen, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten, welche eine Zulässigkeit ermöglichen, auszuschießen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stuttgart (GRDrs 222/2008) räumlich begrenzte Zulässigkeitsbereiche zu definieren.

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 gelten lediglich räumlich eingeschränkt und auf die Örtlichkeit abgestimmt, um auch hier städtebaulich schädliche Auswirkungen zu vermeiden.

In der Ortsmitte Stuttgart-Zuffenhausen erstreckt sich das C-Zentrum entlang der Unterländer Straße von der Burgunder Straße bis zur Ludwigsburger Straße und entlang der Ludwigsburger Straße von der Bönningheimer Straße bis zum Kelterplatz.

Der Hauptgeschäftsbereich erstreckt sich entlang der Unterländer Straße (von der Burgunder Straße bis auf Höhe Bietigheimer Straße). Im östlichen Verlauf nimmt der funktionale Besitz deutlich ab. Leerstände und ein Angebotsrückgang weisen auch entlang der Ludwigsburger Straße auf einen strukturell schwächeren Bereich und ein sensibles Bodenpreisgefüge hin. Deshalb wurde der Zulässigkeitsbereich in der Vergnügungsstättenkonzeption gegenüber dem C-Zentrum verkleinert und umfasst die Unterländer Straße zwischen Burgunder Straße und Bietigheimer Straße.

Gegenüber dem Vorschlag der Vergnügungsstättenkonzeption wurde der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Zulässigkeitsbereich im Hinblick auf seine räumliche Abgrenzung angepasst und umfasst die Flurstücke entlang der Unterländer Straße in einer Tiefe von 20 m ab der Gehwegvordergrenze. Des Weiteren wurde der Bereich der Grundstücke Güglinger Straße 2 bis 8 (Flurstücke 3114/7, 3114/8, 3114/9, 3114/10, 3114/11 sowie 3113/9 teilweise) aus dem Zulässigkeitsbereich entnommen. Die dort vorhandenen Wohngebäude bilden keine funktionale Fortführung der Geschäftsstraßenstruktur der Unterländer Straße. Aus städtebaulich-funktionalen Gründen (Konzentration des Zulässigkeitsbereiches auf die Unterländer Straße) entfallen die Flurstücke 3391/3, 3391/4, 3391/1 (teilweise) entlang der Lothringer Straße.

Im vorgesehenen Zulässigkeitsbereich sind überwiegend die Baustaffel 4 der OBS (entspricht im Wesentlichen einem Mischgebiet) und daneben Kern- und Besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Gegenüber dem in der bisher geltenden Satzung Vergnügungseinrichtungen und andere im Stadtbezirk Zuffenhausen (1989/004) festgesetzten „Zentrum“ ist der künftige Zulässigkeitsbereich räumlich neu gefasst.

Spielhallen und Wettbüros

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. Die Trading-Down-Wirkung ist in der Erdgeschosszone am größten. Das Erscheinungsbild von Spielhallen durch Lichtwerbung, zugeklebte Schaufenster und große Werbeplakate - insbesondere im Erdgeschoss - wirkt sich negativ auf den angrenzenden öffentlichen Raum aus und wertet ihn ab.

Zur verbesserten Verträglichkeit werden Spielhallen und Wettbüros innerhalb des Zulässigkeitsbereichs Ortsmitte Zuffenhausen in den Erdgeschossen ausgeschlossen. In den Ober- und Untergeschossen sind Spielhallen und Wettbüros nur ausnahmsweise zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind.

Das Erdgeschoss definiert sich dabei wie folgt: Erdgeschosse sind Geschosse, die von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind und die nicht mehr als 2,30 m über der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen am höchsten Geländepunkt an der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, liegen. Unter Verkehrsfläche versteht man eine Fläche, die dem öffentlichen Verkehr zu dienen bestimmt ist. Mit dieser Erdgeschossdefinition soll gewährleistet werden, dass sogenannte Hochparterre- und Souterrain-Geschosse, die städtebaulich ebenfalls wie Erdgeschosse wirken, auch den Beschränkungen dieser Satzung unterliegen.

Von negativen Auswirkungen ist auszugehen, wenn die Eigenart des Baugebiets nicht gewahrt wird. Unter Berücksichtigung des Rechtsgedankens des § 15 BauNVO bedeutet dies, dass bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind insbesondere dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

Um die Nutzungsvielfalt im C-Zentrum Ortsmitte Zuffenhausen zu sichern, ist die ausnahmsweise Zulässigkeit an das städtebauliche Ziel der Vermeidung einer Verdichtung derartiger Betriebe geknüpft. Dieses Ziel wird, entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption, in der Regel erreicht, wenn derartige Betriebe einen Abstand von mehr als 100 m fußläufig (Hauseingang zu Hauseingang) von der nächsten bauordnungsrechtlich genehmigten Spielhalle oder Wettbüro aufweisen.

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.

Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe

Die bisher geltenden Ausschluss-Regelungen nach den Bebauungsplänen 1989/004 und 1989/005 zu Bordellen und bordellartigen Betrieben stimmen mit der Zielsetzung dieses Bebauungsplans überein und werden daher übernommen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordellen und bordellartigen Betrieben hätte extrem negative Auswirkungen auf die Eigenart der Gebiete, auf das Bodenpreisniveau, auf die bestehende Nutzungsmischung, die umgrenzenden hohen Wohnanteile, die dem Wohnen dienenden Einrichtungen sowie auf die sozialen und kulturellen Einrichtungen. Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe sollen daher im gesamten Plangebiet nicht zugelassen werden.

Sonstige Vergnügungsstätten

Sonstige Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind. Von Diskotheken, Feierhallen und Tanzlokalen sind i. d. R. keine Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge zu erwarten. 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.

3.1.3 Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im übrigen Teil des Stadtbezirks Zuffenhausen

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung mit Wohn-, gemischten, Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen für den Stadtbezirk. Die Eigenart der Gebiete soll daher erhalten bleiben. Durch die Nachfrage von Standorten für Spielhallen und Wettbüros sind insbesondere die Gewerbe- und gemischten Gebiete außerhalb des Zulässigkeitsbereichs in ihrer Eigenart gefährdet.

Diese vorhandene Nutzungsmischung wird gegenwärtig durch den verstärkten Wunsch, Spielhallen und Wettbüros zu etablieren, negativ beeinflusst, da zu befürchten ist, dass sich die Vergnügungsstättennutzung im Wettbewerb um die Nutzflächen durchsetzen wird. 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 in Gebieten mit hohen Wohnanteilen zu erwarten. Weitere Nutzungskonflikte ergeben sich im unmittelbaren Kontext mit öffentlichen, sozialen oder kulturellen Einrichtungen.

Die städtebauliche und wohnungspolitische Zielsetzung wird gefährdet, da durch die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und den damit einhergehenden Störpotenzialen eine Niveauabsenkung der Gebiete, ein sogenannter „Trading-down-Effekt“, zu befürchten ist. Das Erscheinungsbild von Spielhallen durch Lichtwerbung, zugeklebte Schaufenster und große Werbeplakate - insbesondere im Erdgeschoss - wirkt sich negativ auf den angrenzenden öffentlichen Raum aus und wertet ihn ab. Wettbüros, die nicht unter die Vergnügungsstättendefinition fallen, entfalten gemäß der „Vergnügungsstättendefinition für Stuttgart“ das gleiche Störpotenzial wie Spielhallen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordellen und bordellartigen Betrieben hätte extrem negative Auswirkungen auf die Eigenart der Gebiete, auf das Bodenpreisniveau, auf die bestehende Nutzungsmischung, den hohen Wohnanteil, die dem Wohnen dienenden Einrichtungen sowie auf die sozialen und kulturellen Einrichtungen.

Um eine Niveauabsenkung der Gebiete, den sogenannten „Trading-down-Effekt“ zu verhindern, sollen Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros im übrigen Teil des Stadtbezirks Zuffenhausen ausgeschlossen werden.

Ungeachtet dessen können nach der „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ des Planungsbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung Regelungen zu Vergnügungsstätten getroffen werden, die keinen „Trading-down-Effekt“ erzeugen und im Plangebiet verträglich erscheinen. Dies betrifft insbesondere Diskotheken, Feierhallen und Tanzlokale, 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, Feierhallen und Tanzlokale auch 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 Straße/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 jedoch Diskotheken, Feierhallen 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 Gewerbegebiete Zuffenhausen-West, Zazenhäuser Straße, Ludwigsburger Straße, Wollinstraße und Böckinger Straße werden nicht als publikumsorientiert eingestuft. Deshalb ist für diese Bereiche ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros vorgesehen.

Die Regelungen der alten Vergnügungsstättensatzung (Bebauungsplan 1989/004 Vergnügungseinrichtungen und andere im Stadtgebiet Zuffenhausen) zu Imbissständen werden nicht übernommen. Imbisse und Verkaufsstände, die zum öffentlichen Raum Speisen und Getränke zum Verzehr anbieten, spielten in der Genehmigungspraxis der letzten Jahre keine wesentliche Rolle. Die Regelungen der alten Vergnügungsstättensatzung kamen kaum zur

Anwendung. Daher sind diese Einrichtungen im Plangebiet nicht mehr regelungsbedürftig.

3.1.4 Erweiterter Bestandsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 16 bauordnungsrechtlich genehmigte Spielhallen (Burgunderstraße 28, Burgunderstraße 32, Burgunderstraße 5/Unterländer Straße 77, Colmarer Straße 47, Ludwigsburger Straße 93, Straßburger Straße 1, Straßburger Straße 35, Unterländer Straße 33, Unterländer Straße 73 - teilweise als Mehrfachspielhallen genehmigt) sowie eine Diskothek (Stammheimer Straße 45) und ein Wettbüro (Unterländer Straße 46). Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans liegen die Betriebe in der Unterländer Straße 33, Unterländer Straße 46 und der Unterländer Straße 73 innerhalb des Zulässigkeitsbereichs. Da sich die Betriebe Unterländer Straße 33 und 73 im Erdgeschoss der Gebäude befinden, sind sie nicht mehr zulässig. Der Betrieb in der Unterländer Straße 46 wird zulässig bleiben.

Die Vergnügungsstättenkonzeption, die die städtischen Ziele bezüglich der Vergnügungsstättennutzung festschreibt, ist einer der Abwägungsbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Dem privaten Interesse an der Fortexistenz der Vergnügungsstätte oder anderer Einrichtungen im Sinne des Bebauungsplans wird im Falle der bereits bauordnungsrechtlich genehmigten und vorhandenen Betriebe aber Vorrang eingeräumt vor der vollständigen planungsrechtlichen Umsetzung der Ziele der Vergnügungsstättenkonzeption. Dies dient der Investitionssicherheit und dem Erhalt vorhandener Arbeitsplätze. Deshalb werden gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen und Änderungen dieser bestehenden und bauordnungsrechtlich genehmigten Vergnügungsstätten planungsrechtlich gesichert (erweiterter Bestandsschutz). Entsprechende Betriebe, die nicht vorhanden und/oder bauordnungsrechtlich genehmigt sind, sollen bzw. können hingegen nicht dem erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO unterworfen werden. Der erweiterte Bestandsschutz ermöglicht zum Beispiel auch den Wiederaufbau nach einem Brand. Da das Gebiet überwiegend bebaut ist, die Zweckbestimmung des Gebiets in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt und Vergnügungsstätten künftig nicht mehr zulässig wären, liegen die Voraussetzungen für eine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO vor. Bei den Bestandsbetrieben, die gesichert werden, sind keine Erweiterungen und Vergrößerungen der Nutzfläche zulässig.

Ebenso sind Nutzungsänderungen dieser Betriebe in andere Vergnügungsstättenformen oder andere Einrichtungen im Sinne dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

Deshalb werden folgende vorhandene Vergnügungsstättenbetriebe, deren Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt ist und nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans künftig nicht mehr zulässig wäre, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich gesichert:

Zulässigkeitsbereich (rote Abgrenzung):

- | | |
|--------------------------|------------------|
| - Unterländer Straße 33: | Spielhalle im EG |
| - Unterländer Straße 73: | Spielhalle im EG |

Übriger Teil des Stadtbezirks Zuffenhausen:

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| - Burgunderstraße 28: | Spielhalle im EG |
| - Burgunderstraße 32: | 2 Spielhallen im EG |

- Burgunderstraße 5/Unterländer Straße 77: 4 Spielhallen im 1. OG
- Colmarer Straße 47: 2 Spielhallen im EG
- Ludwigsburger Straße 93: 2 Spielhallen
- Stammheimer Straße 45: Diskothek
- Straßburger Straße 1: Spielhalle im EG
- Straßburger Straße 35: 2 Spielhallen im EG

Sonstige bauordnungsrechtlich genehmigte Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.1.5 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 die unter 2.2.3. genannten Bebauungspläne nicht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Erschließung, sonstige Festsetzungen

Alle anderen Festsetzungen des geltenden Planrechts (z. B. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Erschließung, zur Begrünung, zu Geh- und Leitungsrechten etc.) bleiben unberührt.

4. Örtliche Bauvorschriften

Die im geltenden Planrecht festgesetzten örtlichen Bauvorschriften (z. B. zu Dachvorschriften, Antennen, Einfriedigungen etc.) bleiben unberührt.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan ergänzt bzw. ändert die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Bezug auf Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros und schließt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in § 34 BauGB-Gebieten aus. Die Belange des Umweltschutzes werden durch diese Festsetzungen nicht berührt bzw. es ist nicht mit erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu rechnen. Die Umweltbelange werden im Umweltbericht erörtert.

Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Eingriffe in Natur und Umwelt i. S. v. § 1 a BauGB sind bereits erfolgt oder sind bereits auf der Grundlage des geltenden Rechts zulässig. Darüber hinausgehende Eingriffe werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht ermöglicht. Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Bodenordnung etc., sonstige Maßnahmen

Bodenordnung oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kosten

Kosten sind keine zu erwarten.

Teil II Umweltbericht

1. Beschreibung des Planvorhabens, der Prüfmethode und der Vorgaben

- 1.1 Beschreibung des Planvorhabens
 - 1.1.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich
 - 1.1.2 Art und Umfang des Planvorhabens, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
 - 1.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten
 - 1.1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 1.1.5 Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwirkungsbereich
 - 1.1.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und der wesentlichen Auswahlgründe
- 1.2 Beschreibung der Prüfmethode
 - 1.2.1 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchungen
 - 1.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden
 - 1.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen
- 1.3 Übergeordnete Vorgaben
 - 1.3.1 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte
 - 1.3.2 Regionalplan
 - 1.3.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan/Bebauungsplan
 - 1.3.4 Sonstige fachrechtliche Umweltauflagen: Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen, Berücksichtigung bei der Planaufstellung

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile innerhalb der Vorhabensfläche und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens

- 2.1 Übersicht (naturräumliche Lage, Nutzungen)
- 2.2 Schutzgut Mensch
- 2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
- 2.4 Schutzgut Boden
- 2.5 Schutzgut Wasser
- 2.6 Schutzgut Klima und Luft
- 2.7 Schutzgut Landschaft
- 2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

- 4.1 Einführung
- 4.2 Schutzgut Mensch
- 4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
- 4.4 Schutzgut Boden
- 4.5 Schutzgut Wasser
- 4.6 Schutzgut Klima und Luft
- 4.7 Schutzgut Landschaft
- 4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- 4.9 Sonstige Angaben

- 5. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**
- 6. Eingriffe in Natur und Landschaft**
- 7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**
- 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**
- 9. Literatur/Quellen/herangezogene Unterlagen und Planwerke**

1. Beschreibung des Planvorhabens, der Prüfmethode und der Vorgaben

1.1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet erstreckt sich über den gesamten bebauten Bereich der Gemarkung Stuttgart-Zuffenhausen und schließt bestehende Bebauungspläne alten Rechts (Baulinienpläne) i. V. mit der Ortsbausatzung von 1935 sowie Bebauungspläne nach BauGB ein. Für Teilbereiche liegen keine Bebauungspläne vor; die Zulässigkeit von Vorhaben wird in diesen Teilen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB geregelt.

1.1.2 Art und Umfang des Planvorhabens, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die für die Landeshauptstadt Stuttgart erarbeitete Vergnügungsstättenkonzeption hat zum Ziel, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Wettbüros zu regeln bzw. in allen bebauten Gebieten weitestgehend auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren - entsprechend dem 2008 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Zulässigkeitsbereiche zu definieren.

In Stuttgart hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten insbesondere in den Innenstadtrandlagen, den Randlagen der Stadtteilzentren und innerhalb der Gewerbegebiete zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die zu „Trading-down-Prozessen“ führen können, gilt es dadurch zu vermeiden, dass die kritisch zu bewertenden Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen und Wettbüros - bewusst in die starken und robusten Hauptgeschäftslagen der größeren Zentren integriert werden.

Der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 251) ist erforderlich, um die Gebiete in ihrem eigentlichen Bestimmungszweck zu sichern und um einer Niveauabsenkung, dem so genannten „Trading-down-Effekt“, entgegenzuwirken. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten – insbesondere von Spielhallen und Wettbüros – soll entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter als bisher geregelt werden.

Der Regelungsgehalt des Bebauungsplans beschränkt sich auf Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Es werden keine neuen Nutzungen oder zusätzliche bauliche Anlagen ermöglicht, sondern es werden nur die heute zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

1.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Definition der Zulässigkeitsbereiche erfolgte im Rahmen der Erstellung der Vergnügungsstättenkonzeption. Dabei wurden mehrere Alternativen erörtert. Ergebnis der Erörterungen ist die Festsetzung eines Zulässigkeitsbereichs in der Ortsmitte Zuffenhausen. Anderweitige Möglichkeiten als die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Regelung von Vergnügungsstätten innerhalb des Zulässigkeitsbereichs sowie zum Ausschluss von Vergnügungsstätten für den übrigen Teil des Stadtbezirks Zuffenhausen bestehen nicht. Die bei der Erstel-

lung der Konzeption diskutierten alternativen Zuordnungen von Zulässigkeitsbereichen im Stadtgebiet führen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu keinen anderen Umweltauswirkungen.

1.1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan enthält ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Vergnügungsstätten und anderer gewerblicher Nutzungen wie Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe. Dabei sollen die übrigen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne sowie der Ortsbau-satzung weiterhin gelten. Auch sind die sonstigen städtebaulichen und planerischen Ziele nicht betroffen. Zudem setzt der Bebauungsplan für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nach § 9 Abs. 2 b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest.

1.1.5 Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwirkungsbereich

Die Vergnügungsstättenkonzeption beschränkt die o. a. Nutzungen innerhalb Stuttgarts auf als vertretbar eingestufte Zulässigkeitsbereiche und schließt sie in den übrigen Teilen insbesondere zum Schutz der Bevölkerung und der städtebaulichen Ordnung aus. Mit vorliegender Planung werden Vergnügungsstätten daher im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Regelungen im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Zuffenhausen ausgeschlossen. Die durch die Planung vorgesehenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dem Schutz und der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen und der Vermeidung von Fehl- bzw. unerwünschten Entwicklungen im Stadtbezirk. Da Vergnügungsstätten im Plangebiet beschränkt werden, führt die Planung langfristig zu günstigen Wirkungen auf das Wohnumfeld. Die Planung führt nicht zu Wirkungen, die den Zustand der Umwelt verändern könnten. Auch in den Zulässigkeitsbereichen sind nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Stadt- und Landschaftsbild nicht zu erwarten. In den Zulässigkeitsbereichen sind nach geltendem Recht Vergnügungsstätten bereits zulässig. Durch die Abstandsregelung und den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros im Erdgeschoss wird die Zulässigkeit im Vergleich zu den bestehenden Bebauungsplänen weiter eingeschränkt. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind lediglich eine geringe Anzahl zusätzlicher Vergnügungsstätten möglich.

1.1.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und der wesentlichen Auswahlgründe

Um die angestrebten Planungsziele zu erreichen, käme alternativ zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes nur die Änderung aller im Plangebiet geltenden Bebauungspläne und Baustaffeln in einzelnen Verfahren in Betracht. Dies wäre ein verfahrensmäßig unverhältnismäßig großer Aufwand bei gleicher (unerheblicher) Auswirkung auf die Umwelt. Ordnungsrechtliche Maßnahmen alleine reichen im Sinne der gebotenen Regelung nicht aus.

1.2 Beschreibung der Prüfmethoden

1.2.1 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchungen

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Wesentlicher Belang ist das Schutzgut Mensch. Weitere Schwerpunktbildungen der Untersuchungen sind nicht erforderlich.

1.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Vorhandene Unterlagen wurden ausgewertet. Während der Bearbeitung sowie der frühzeitigen Beteiligung hat sich gezeigt, dass keine Sondergutachten und vertiefende Untersuchungen zu Umweltaspekten erforderlich sind.

1.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen bestanden nicht.

1.3 Übergeordnete Vorgaben

1.3.1 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im an das Plangebiet angrenzenden Außenbereich liegen die Landschaftsschutzgebiete Seewald, Reisachmulde-Lemberg, Eschbach-Kirchberg, Schnarrenberg-Krailenshalde und Max-Eyth-See. Die Naturschutzgebiete Greutterwald und Unteres Feuerbachtal mit Hangwäldern und Umgebung grenzen unmittelbar an die besiedelten Bereiche und damit an das Plangebiet. Das FFH-Schutzgebiet Stuttgarter Bucht grenzt unmittelbar im Südwesten an das Plangebiet.

Der Süden Zuffenhausens liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Desweiteren kommen besonders geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 33 NatSchG Baden-Württemberg, Stadtbiotop und Naturdenkmale im Plangebiet vor. Außerdem treten besonders und streng geschützte Arten auf. Das Plangebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung.

1.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan enthält für die mit diesem Bebauungsplan getroffenen Regelungen zu Vergnügungsstätten keine übergeordneten Vorgaben.

1.3.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan/Bebauungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan beinhaltet für das Plangebiet im Wesentlichen die Darstellungen Wohn-, gemischte und gewerbliche Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentliche Grünflächen, Wasserflächen und Verkehrsflächen; darüber hinaus stellt er Grünanierungsbereiche und Grünkorridore dar.

1.3.4 Sonstige fachrechtliche Umwelanforderungen: Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen, Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und -planungen werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile innerhalb der Vorhabensfläche und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens

2.1 Übersicht (naturräumliche Lage, Nutzungen)

Das Plangebiet liegt im Naturraum dritter Ordnung „Gäuplatten, Neckar- und Tauberland“ im „Neckarbecken“ (Naturraum vierter Ordnung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bis auf Gärten sowie private und öffentliche Grünflächen bebaut und versiegelt.

Im Westen des Plangebiets befinden sich größere zusammenhängende gewerblich genutzte Flächen. Dazu gehört vor allem das Gewerbegebiet Zuffenhausen-West, das westlich der Bahnlinie gelegen den größten Anteil darstellt. In der Ortsmitte Zuffenhausens im Umfeld der Unterländer und Ludwigsburger Straße sind überwiegend gemischt genutzte Flächen zu finden. Fast alle übrigen Flächen des Siedlungskörpers sind Wohnbauflächen, ergänzt durch Gemeinbedarfsflächen und ganz untergeordnet auch Flächen anderer Nutzungen.

2.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird neben Gebieten mit gewerblicher Nutzung durch Wohnbauflächen mit unterschiedlicher Situation für das Wohnumfeld charakterisiert. Sie sind mit erholungsrelevanter Infrastruktur (Spiel, Sport, Grünflächen) ausgestattet.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet befinden sich die für den Innenbereich charakteristischen Habitate der Siedlungsflächen (Gebäudekomplexe, Gärten, Grünflächen, Grünanlagen, Brachflächen, Gleisanlagen und Fließgewässer), die auch seltenen und gefährdeten, darunter auch besonders und streng geschützten Arten, Lebensraum bieten können. Im Geltungsbereich liegen Naturdenkmale und Stadtbiotop. Das Plangebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung. FFH- und Vogelschutzgebiete liegen außerhalb des Plangebietes. Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

2.4 Schutzgut Boden

Die Bodenqualität (BOKS) ist größtenteils fehlend bis gering, in den Wohngebieten oft auch mittel. Im Stadtbezirk Zuffenhausen gibt es eine Vielzahl von Altlastenflächen. Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

2.5 Schutzgut Wasser

Der Süden des Plangebiets liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

Im oder am Rand des Plangebiets angrenzend liegen die Fließgewässer Bisachgraben, Hummel-/Hohlgraben und Feuerbach. Der Feuerbach ist teilweise verdoht. Im Plangebiet liegen teilweise die Überschwemmungsgebiete des Feuerbachs.

Im Plangebiet liegen überwiegend schichtig gegliederte Kluffgrundwasserleiter des Gipskeupers und Lettenkeupers sowie jahreszeitlich schwankende Schicht- und Stauhohizonte in den quartären Deckschichten.

2.6 Schutzgut Klima und Luft

Entsprechend den klimatisch stark unterschiedlich wirkenden Nutzungen stellt der Klimaatlas folgende Klimatopie dar: Industrie-, Gewerbe-, Stadtkern-, Stadt-, Stadtrand-, Gartenstadt-, Grünanlagen- und Bahnanlagenklimatop. Entlang der Hauptverkehrsstraßen und Bahnanlagen sind Bereiche mit Belastungen durch Emissionen gekennzeichnet. Die klimatisch bedeutsamen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Aufgrund der Hanglagen bilden sich unterschiedlich starke Kaltluftabflüsse aus. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalte-/Aktionsplanes für den Regierungsbezirk Stuttgart, Teilplan Landeshauptstadt Stuttgart.

2.7 Schutzgut Landschaft

Das Stadt- und Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die Siedlungsflächen und die umliegenden Hanglagen geprägt (vgl. Kap. 2.1).

2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet liegen zahlreiche Baudenkmale, historisch-kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen und Ensembles.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

Bei Verzicht auf die Planung können die Zielsetzungen der Vergnügungsstättenkonzeption nicht rechtsverbindlich umgesetzt werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im Geltungsbereich zu regeln. Bei Nichtdurchführung der Planung besteht die Gefahr, dass sich durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und von dem Vergnügen dienenden gewerblichen Betrieben durch Störungen in der unmittelbaren Nachbarschaft dieser Betriebe und durch „Trading-down-Effekte“ nachteilige Auswirkungen insbesondere auf das Wohnumfeld und somit auf die Schutzgüter Mensch (Lärm, städtebauliche Struktur, soziales Gefüge) und Landschaft/Stadtbild ergeben können. Strukturelle oder bauliche Veränderungen sind auf Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechtes weiterhin möglich und zulässig.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

4.1 Einführung

Da es sich bei der Planung um Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wie Spielhallen, gewerbliche Nutzungen in Form von Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe für ein Bestandsgebiet handelt, sind Auswirkungen auf die Umwelt bezogen lediglich auf das Schutzgut Mensch gegeben.

4.2 Schutzgut Mensch

Die durch die Planung vorgesehenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dem Schutz und der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen und der Vermeidung von Fehl- bzw. unerwünschten Entwicklungen im Stadtbezirk.

Die Ortsmitte von Zuffenhausen weist eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge auf und hat somit die besten Voraussetzungen für eine Nutzungsverträglichkeit von Vergnügungsstätten. Die Festsetzung eines eingeschränkten Zulässigkeitsbereichs hat keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Im Zulässigkeitsbereich sind nach geltendem Recht Vergnügungsstätten bereits ausnahmsweise zulässig. Durch die Abstandsregelung und den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros im Erdgeschoss wird die Zulässigkeit im Vergleich zum geltenden Recht weiter eingeschränkt. Die Ausnahme wird nur gewährt, wenn von der Vergnügungsstätte keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des

Gebietes unzumutbar sind. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind lediglich eine geringe Anzahl zusätzlicher Vergnügungsstätten möglich. Damit werden die o.g. möglichen nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und das Schutzgut Mensch vermieden.

Die insgesamt 16 bestehenden Spielhallen und die Diskothek (Stammheimer Straße 45) erhalten erweiterten Bestandsschutz. Auch die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes hat auf das Schutzgut Mensch keine Auswirkungen. Da Vergnügungsstätten im Plangebiet weiter beschränkt werden, führt die Planung langfristig zu günstigen Wirkungen auf das Wohnumfeld.

Durch Verdrängung von Vergnügungsstätten aus lärmempfindlichen Bereichen kann es langfristig zu einer Verringerung von Lärmbelastungen kommen. Die Planung führt nicht zu einer Veränderung der Verkehrsinfrastruktur und auch nicht zu Verlagerungen von Verkehrsströmen.

Das Vorhaben hat für den Betrachtungsraum damit insgesamt positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht geändert. Es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Inanspruchnahme von Gärten, Grünflächen und Grünanlagen auf Grundlage dieser Planung ist nicht zulässig. Die Planung hat daher keine Auswirkung auf Biotop- und Nutzungstypen oder Biotopkomplexe. Das Vorhaben entfaltet weiterhin keine Fernwirkungen, so dass Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten ausgeschlossen werden können. Die Planung zeigt keine nachteiligen Wirkungen auf den Baumbestand sowie die im Bezirk heimischen Tier- und Pflanzenarten.

4.4 Schutzgut Boden

Die Planung führt nicht zu Veränderungen der Nutzung der Bodenoberfläche und somit nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Boden. Mit der Planung ist keine Veränderung der BOKS-Index-Punkte verbunden.

4.5 Schutzgut Wasser

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht geändert. Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Grundwasser bzw. Oberflächengewässer.

4.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht geändert. Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Klima und Luft.

4.7 Schutzgut Landschaft

Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Stadt- und Landschaftsbild. Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Eigenart des Baugebiets gewahrt wird.

- 4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**
Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.
- 4.9 Sonstige Angaben**
Die Planung hat keine Auswirkung auf die Vermeidung von Emissionen, den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern oder auf Pläne des Abfallrechtes. Sie hat weiterhin keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien oder den sparsamen und effizienten Umgang mit Energie sowie auf den Klimawandel oder die Anpassung an den Klimawandel.
- 5. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**
Auf der Grundlage der Fachgesetze besteht eine Verpflichtung, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, unvermeidliche Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen zu verringern bzw. auszugleichen.
Da mit der Planung bei allen Schutzgütern negative oder gar erheblich nachteilige Umweltauswirkungen nicht verbunden sind, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht erforderlich.
- 6. Eingriffe in Natur und Landschaft**
Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht geändert. Es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Inanspruchnahme von Gärten, Grünflächen und Grünanlagen auf Grundlage dieser Planung ist nicht zulässig. Mit der Planung sind daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
- 7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**
Da mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind, sind besondere Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich.
- 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**
Mit der Planung werden für ein Bestandsgebiet lediglich Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen) sowie gewerbliche Nutzungen wie Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe getroffen. Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung zum Schutz des Bestandes. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden.

9. Literatur/Quellen/herangezogene Unterlagen und Planwerke

Regionalplan

Flächennutzungsplan

Landschaftsplan

Klimaatlas

Bestehende Bebauungspläne

Luftbild

Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart – Neue Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Stuttgart

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 15. Juni 2016/3. Mai 2017

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor