

# Bebauungsplan

## Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 246)

### 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 Vergnügungsstättensatzung von 1989
  - 2.2.2 Geltende Bebauungspläne
  - 2.2.3 Vorhabenbezogene Bebauungspläne
  - 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 Weilimdorf
  - 3.1.4 Erweiterter Bestandsschutz
  - 3.1.5 Vorhabenbezogene Bebauungspläne
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Erschließung, sonstige Festsetzungen

### **4. Örtliche Bauvorschriften**

### **5. Umweltbelange**

## **Teil II Umweltbericht**

## **Teil I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Plangebiet**

Der Stadtbezirk Weilimdorf besteht aus den sechs Stadtteilen Weilimdorf, Weilimdorf-Nord, Bergheim, Giebel, Hausen und Wolfbusch. Der Stadtbezirk liegt im Nordwesten von Stuttgart. Er grenzt im Osten an die Stadtbezirke Zuffenhausen und Feuerbach, im Süden an den Stadtbezirk Stuttgart-West, im Westen an die Städte Gerlingen und Ditzingen sowie im Norden an die Stadt Korntal-Münchingen.

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 Weilimdorf reduziert. Aufgrund der etwas abseitigen Lage Hausens entstehen für das Plangebiet zwei Teilbereiche mit einer Fläche von insgesamt ca. 528 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 städtebauli-

chen 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 Weilimdorf dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

## **2.2 Geltendes Recht und andere Planungen**

### **2.2.1 Vergnügungsstättensatzung von 1989**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird von dem Textbebauungsplan 1989/002 Vergnügungseinrichtungen und andere Weilimdorf abgedeckt. In der Vergnügungsstättensatzung 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 dieser Satzung 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 Stadtgebiet von Weilimdorf wenige solcher Gebiete, die noch nicht mit qualifiziertem Planrecht überplant wurden.

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.

Der Textbebauungsplan 1989/002 wird durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

### **2.2.2 Geltende Bebauungspläne**

Im Plangebiet gelten folgende Bebauungspläne:

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

1938/103	Wolfbuschsiedlung Teil III
1938/104	Reisachstr./Durlehaustr.
1938/106	Pforzheimer Str.
1939/060	Köstlin-/Pforzheimer-/Solitudestr.
1939/062	Goslarer-/Jörg-/Reisach-/Huttenstr.
1939/081	Glemsgaustraße
1939/082	Tachenbergstr./Grefstr.
1939/084	Stedingerstraße
1941/022	Gebiet zw. Deidesheimer-/Pforzheimer-/Maikammer- und Kaiserslauterer Str.
1962/084	Löwenplatz
1964/013	Reisachsiedlung
1964/014	Glemsgaustraße
1964/015	Sandbuckel II. Teil
1964/033	Durlehaustraße
1964/042	Engelberg-/Rappachstr.
1965/007	Korntaler Landstraße
1965/031	Grefstraße
1965/033	Stötzlenswiesen
1965/034	Engelbergstraße
1965/054	Gemsengeweg
1965/072	Hörnleweg
1966/003	Raithstraße
1967/071	Viehweg-Seite
1967/081	Rastatter Straße
1968/028	Grundstraße
1968/033	Greutterstr./Tachenbergstr.
1968/036	Gewerbegebiet Nord Teil I
1968/070	Ittisweg
1970/016	Krötenweg/Giebelstraße
1970/018	Maierhofstraße
1970/021	Germersheimer Str./Pirmasenser Str.
1970/058	Bergheim - Molchweg
1970/060	Mitten im Feld
1970/071	Lindenbachstraße
1970/077	Grubenäcker
1971/010	Glemsgaustr./Ludmannstr.
1972/014	Molchweg
1972/032	Krötenweg
1972/042	Josenhansstraße
1973/004	Dachsweg/Waldhornweg
1973/025	Lindental
1973/037	Goslarer Str./Maierwaldstr.
1974/008	Weilemer Weg (Sport- und Freibadgelände)
1974/014	Spechtweg/Solitudestraße
1975/004	Mähdachstraße Kindergarten
1975/021	Pfaffenäcker
1977/029	Mittelfeld-/Giebelstraße
1978/002	Gehenbühl
1978/010	Schulzentrum Spechtweg
1978/013	Halden
1978/023	Gewerbegebiet Nord Teil II
1979/006	Bergheimer Hof

1979/021	Deidesheimer-/Landauer Straße
1980/004	Spechtweg/Solitudestraße
1980/008	Pforzheimer-/Solitude-/Staigerstraße
1983/010	Schützenhausweg/Lindental
1984/012	Glaserweg
1985/002	Sportgelände Tachenbergstraße
1985/016	Molchweg
1986/008	Mittlerer Pfad
1986/009	Gewerbegebiet Nord Teil III
1989/042	Ditzinger-/ Bergheimer Straße
1989/061	Köstlinstraße
1991/007	Umstellung auf die BauNVO 1990
1992/005	Gemsenweg
1992/021	Rennstraße
1993/006	Solitude-/Raithstraße
1993/016	Auerhahnweg Wolfbusch
1993/020	Weissacher Straße
1994/006	Deidesheimer-/Ludwigshafener Str.
1994/007	Raiffeisen-/Thaerstraße
1995/007	Erweiterung Hausen 1
1996/006	Flachter-/Rutesheimer Straße
1996/009	Erweiterung Hausen 2
1999/032	Im Fuchsbau Nachverdichtung
2000/009	Torgauer Str./ Gäublick Nachverdichtung
2001/013	Reisachsiedlung
2003/025	Korntaler Landstraße/Bachgerstenstraße
2004/006	Heimerdinger Weg
2004/019	Grubenäcker-Hänflingweg
2005/009	Im Frauenholz / Köstlinstraße
2005/018	Solitudestraße 30 Wohnheim der Diakonie Stetten
2006/013	Wohnbebauung Ditzinger Straße
2006/014	Wohnbebauung Frankenthaler Str./Pforzheimer Str.
2006/022	Gäublick
2006/023	Landsiedlung Bergheim Bauliche Erweiterung
2008/004	Gewerbegebiet Hemminger Straße/Motorstraße
2010/006	Wohnbebauung Matthäus-/Solitudestraße
2011/007	Gewerbegebiet Weilimdorf
2014/008	Kindertageseinrichtung Thaerstraße

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 6-, Baustaffel 7-, Baustaffel 9- und Baustaffel 10-Gebiete 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 den nach der BauNVO aufgestellten Bebauungsplänen reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD), 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.

#### Dorfgebiete (MD)

In MD-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.

#### 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 des Bebauungsplans 1989/002 allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären. Die Festsetzungen schränken die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen stärker ein.

### **2.2.3 Vorhabenbezogene Bebauungspläne**

In Bereichen, für die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gilt, entfaltet der vorliegende Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 246) keine Rechtswirkung, zumal in diesen Gebieten die Nutzungen i. S. d. Bebauungsplans ohnehin nicht zulässig sind. Eine Änderung der Zulässigkeit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erfolgt für folgende vorhabenbezogene Bebauungspläne nicht:

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

### **2.2.4 Gebiete nach § 34 BauGB**

Im Plangebiet gibt es wenige Bereiche, für die kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder die im Bereich einer Abrundungssatzung liegen. Durch die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich Glemsgaustraße (1987/024) wurde dieser abgerundet. Die Zulässigkeit der Nutzungen auf diesen Flächen ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### **2.2.5 Laufende Bebauungsplanverfahren**

In Weilimdorf sind innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans folgende Planverfahren anhängig:

Am 26. Oktober 2010 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Goslarer-/Sickingen Straße (Durlehau-Siedlung) (Weil 245) gefasst.

Am 24. Januar 2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Bauliche Ergänzung Waldhornweg/Dischinger Weg/Am Seelachwald (Weil 227) gefasst.



Am 1. Juli 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Südlich der Turbinenstraße (Weil 247) gefasst.

Art und Maß der baulichen Nutzung sollen in diesen 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 28. Juli 2015 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Einzelhandel Mittenfeldstraße (Weil 243) gefasst. Hier soll als einzig zulässige Nutzung der Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts zur Sicherung der Nahversorgung festgesetzt werden.

### **2.2.6 Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP)**

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

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gemischte Bauflächen Verwaltung
- gewerbliche Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen kombiniert mit Grünfläche
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sonderbaufläche
- Ver- und Entsorgungsflächen
- Grünflächen Parkanlagen, Sportflächen, Friedhof

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

### **2.2.7 Gebietstypenplan von 1979**

Der Gebietstypenplan von 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 zwei städtebaulichen Gesamtanlagen (Weil 1 und Weil 2), diese bleiben unberührt.

### **2.2.9 Sanierungsgebiet**

Im Plangebiet befindet sich derzeit ein Sanierungsgebiet (Weilimdorf 4 - Giebel -), in dem die städtebauliche Maßnahme „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf – Soziale Stadt“ durchgeführt wird.

### **2.2.10 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart**

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

### **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 bahnrrechtlich 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 die Bahnnutzung beeinträchtigenden 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 des Bebauungsplans 1989/002 Vergnügungseinrichtungen und andere Weilimdorf allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären.

Für die Bereiche im Plangebiet, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, wird von der Vorschrift des § 9 Abs. 2 b BauGB Gebrauch gemacht. 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, ins-

besondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.

Demnach werden auch in diesen Bereichen unter Berücksichtigung der Vergnügungsstättenkonzeption und der genannten städtebaulichen Ziele jegliche Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben ist mit der Vorschrift des § 9 Abs. 2 b BauGB nicht möglich, da diese nur eine Regelung von Vergnügungsstätten vorsieht. Allerdings sind derartige Betriebe in den im Plangebiet vorhandenen Bereichen, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, im Hinblick auf die Eigenart der näheren Umgebung ohnehin nicht zulässig.

Denkbar wäre allerdings die Ansiedlung von Wettbüros, die nicht den Charakter einer Vergnügungsstätte haben. Diese Nutzungen wären, je nach Ausgestaltung, evtl. in den vorhandenen § 34 BauGB-Gebieten zulässig. Die Gefahr einer derartigen Ansiedlung wird jedoch als gering eingeschätzt. Unter Berücksichtigung dessen und dem Erfordernis einer zeitnahen Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption, die sich für den Stadtbezirk Weilimdorf verzögern würde, wenn man zunächst ein Gebiet nach der BauNVO festsetzen würde, um auch Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind, ausschließen zu können, erscheint es gerechtfertigt, für die Bereiche nach § 34 BauGB zunächst von der Regelung des § 9 Abs. 2 b BauGB mit den entsprechenden Festsetzungen Gebrauch zu machen. Erforderlichenfalls kann in einem späteren Verfahren auch der Ausschluss von nicht nach § 9 Abs. 2 b BauGB abgedeckten Nutzungen 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, auszuschließen 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-Weilimdorf erstreckt sich das C-Zentrum entlang der Solitudestraße zwischen der Thaerstraße bis zur Staigerstraße sowie entlang

der Pforzheimer Straße zwischen der Einmündung Mathildenstraße bis zum Löwen-Markt.

Der Hauptgeschäftsbereich beschränkt sich dabei auf den Löwen-Markt sowie die Pforzheimer Straße bis zur Stotzinger Straße. In den angrenzenden Bereichen nimmt die funktionale Dichte ab und der Anteil an Wohnnutzung zu. Leerstände in diesem Bereich verweisen zudem auf ein sensibles Bodenpreisgefüge. Deshalb wurde der Zulässigkeitsbereich in der Vergnügungsstättenkonzeption gegenüber dem C-Zentrum verkleinert.

Gegenüber dem Vorschlag der Vergnügungsstättenkonzeption wurde der Zulässigkeitsbereich konkret ausgeformt und auf die städtebaulichen Gegebenheiten angepasst, um eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten (siehe Anlagen 2 und 4).

Im vorgesehenen Zulässigkeitsbereich sind überwiegend Kerngebiet sowie die Baustaffeln 3 und 4 der OBS (entspricht im Wesentlichen einem Mischgebiet) festgesetzt.

Gegenüber dem in der bisher geltenden Satzung Vergnügungseinrichtungen und andere im Stadtbezirk Weilimdorf (1989/002) 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, zugelebte 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 Weilimdorf 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. Dazu zählen auch die öffentlich gewidmeten Zugangsbereiche zur Haltestelle Löwen-Markt. Mit dieser Erdgeschossdefinition soll gewährleistet werden, dass sog. 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 Weilimdorf 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 85 m fußläufig (Hauseingang zu Hauseingang) von der nächsten bauordnungsrechtlich genehmigten Spielhalle oder Wettbüro aufweisen.

Der vertragliche Mindestabstand für Spielhallen und Wettbüros begründet sich aus der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Struktur innerhalb des Zulässigkeitsbereichs, bestehend aus kleinteiligen und kompakten Baublöcken und Gebäudekomplexen rund um den Löwen-Markt. Bei einem Abstand von 85 m kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Häufung im Sinne einer räumlichen Nachbarschaft von Spielhallen und Wettbüros kommt.

#### Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe

Die bisher geltenden Ausschluss-Regelungen nach dem Bebauungsplan 1989/002 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 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 Weilimdorf**

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung mit Wohn-, gemischten, Kern- und Gewerbegebieten 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 „Vergnügungsstättenkonzeption 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, die hohen Wohnanteile, die dem Wohnen dienenden Einrichtungen sowie auf die sozialen und kulturellen Einrichtungen.

Aus den angeführten Gründen und um eine Niveauabsenkung der Gebiete, den sogenannten „Trading-down-Effekt“ zu verhindern, sollen Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros im übrigen Teil des Stadtbezirks Weilimdorf 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 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 und Tanzlokale auch in den Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche (Einzelfallprüfung) ausnahmsweise zulässig sein können.

Die im Stadtbezirk Weilimdorf derzeit außerhalb des Zulässigkeitsbereichs festgesetzten Kerngebiete liegen an der Solitudestraße westlich des Löwenmarkts (Bebauungsplan 1992/021) sowie an der Köstlinstraße innerhalb eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der die Nutzungsart Vergnügungsstätten ausschließt. Da die Kerngebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans von hohem Wohnanteil umgeben sind und/oder selbst Wohnanteile beherbergen und aufgrund der räumlichen und funktionalen Nähe zum Zulässigkeitsbereich, werden in den Kerngebieten des Bebauungsplans 1992/021 außerhalb des Zulässigkeitsbereichs Diskotheken und Tanzlokale

ausgeschlossen. Alle anderen Nutzungen im Sinne dieses Bebauungsplans werden in diesem Bereich ebenfalls ausgeschlossen.

Des Weiteren können auf Grundlage der Vergnügungsstättenkonzeption Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungsunterarten in sogenannten publikumsorientierten Gewerbegebieten vorgenommen werden. Als publikumsorientierte Gewerbebelagen gelten grundsätzlich Gebiete mit einer Vorprägung durch publikumsorientierte Nutzungen, die höhere Besucherfrequenzen erzeugen, wie z. B. Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen. Die Publikumsorientierung der jeweiligen Gewerbegebiete begründet sich zudem auf einer guten Erreichbarkeit durch den ÖPNV.

Das Gewerbegebiet Weilimdorf Nord wird nicht als publikumsorientiert eingestuft. Deshalb wird für diesen Bereich ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros festgesetzt.

Die Regelungen der alten Vergnügungsstättenatzung (Bebauungsplan 1989/002 Vergnügungseinrichtungen und andere Weilimdorf) 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 Vergnügungsstättenatzung kamen kaum zur Anwendung. Daher sind diese Einrichtungen im Plangebiet nicht mehr regelungsbedürftig.

#### **3.1.4 Erweiterter Bestandsschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich vier bauordnungsrechtlich genehmigte Spielhallen (Löwen-Markt 5, Solitudestraße 237, Korntaler Landstraße 84 - teilweise als Mehrfachspielhallen genehmigt). Keine der vier Spielhallen wäre nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans künftig noch zulässig.

Die Spielhalle der Adresse Löwen-Markt 5 befindet sich auf Ebene der Stadtbahnhaltestelle Weilimdorf Löwen-Markt im Untergeschoss. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu einer öffentlichen Verkehrsfläche kann die Spielhalle die gleiche störende Wirkung wie eine Einrichtung im Erdgeschoss entfalten (siehe Kapitel 3.1.2).

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 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 Vergnü-

gungsstätten 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)

- Löwen-Markt 5: Spielhalle im 1.UG

Übriger Teil des Stadtbezirks Weilimdorf

- Solitudestraße 237: 2 Spielhallen im EG

- Korntaler Landstraße 84: Spielhalle im EG

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

### **3.1.5 Vorhabenbezogene Bebauungspläne**

In Bereichen, für die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gilt, entfaltet der vorliegende Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 246) keine Rechtswirkung, zumal in diesen Gebieten die Nutzung im Sinne dieses Bebauungsplanes 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, 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. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind mit Durchführung der Planung nicht verbunden. Die Umweltbelange werden im Umweltbericht erörtert.



### **Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht**

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 Baumöglichkeiten eröffnet. Die Inanspruchnahme von Gärten, Grünflächen und Grünanlagen auf Grundlage dieser Planung ist nicht zulässig. 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 Umwelanforderungen: 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

### **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**

## **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**

Das Plangebiet erstreckt sich über den gesamten bebauten Bereich der Gemarkung Stuttgart-Weilimdorf und schließt bestehende Bebauungspläne alten Rechts (Baulinienpläne) i. V. mit der Ortsbausatzung von 1935 sowie Bebauungspläne nach BauGB ein. Für kleinere Teilbereiche liegen keine qualifizierten 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 Weilimdorf (Weil 246) 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 Weilimdorf sowie der Ausschluss von Zulässigkeitsbereichen im restlichen Plangebiet. Anderweitige Möglichkeiten als die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Regelung von Vergnügungsstätten innerhalb des Zuläs-

sigkeitsbereichs und zum Ausschluss von Vergnügungsstätten für den übrigen Teil des Stadtbezirks Weilimdorf bestehen nicht. Die bei der Erstellung 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 planeri-schen Ziele nicht betroffen. Zudem setzt der Bebauungsplan für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nach § 9 Abs. 2 b BauGB einen Aus-schluss von Vergnügungsstätten fest.

#### **1.1.5 Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwir-kungsbereich**

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 städ-tebaulichen Ordnung aus. Mit vorliegender Planung werden Vergnügungsstät-ten daher im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Regelungen im Zuläs-sigkeitsbereich Ortsmitte Weilimdorf 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 Zulässig-keitsbereichen sind nach geltendem Recht Vergnügungsstätten bereits zuläs-sig. Durch die Abstandsregelung und den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros im Erdgeschoss wird die Zulässigkeit im Vergleich zu den beste-henden Bebauungsplänen weiter eingeschränkt. Durch die Festsetzungen die-ses Bebauungsplanes ist lediglich eine geringe Anzahl zusätzlicher Vergnü-ungsstätten möglich.

#### **1.1.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglich-keiten und der wesentlichen Auswahlgründe**

Um die angestrebten Planungsziele zu erreichen, käme alternativ zur Aufstel-lung dieses Bebauungsplanes nur die Änderung aller im Plangebiet geltenden Bebauungspläne und Baustaffeln in einzelnen Verfahren in Betracht. Dies wä-re ein verfahrensmäßig unverhältnismäßig großer Aufwand bei gleicher (uner-heblicher) Auswirkung auf die Umwelt. Ordnungsrechtliche Maßnahmen allei-ne reichen im Sinne der gebotenen Regelung nicht aus.

### **1.2 Beschreibung der Prüfmethode**

#### **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 Glemswald, Weilimdorf-West und Reisachmulde-Lemberg sowie das Naturschutzgebiet Greutterwald, das teilweise auch Fauna-Flora-Habitatgebietsstatus (FFH-Gebiet „Stuttgarter Bucht“) hat.

Weilimdorf liegt teilweise 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 Abs. 1 NatSchG Baden-Württemberg, Stadtbiotop sowie 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 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. Die Darstellungen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes, die für die bebauten Bereiche weitgehend identische Darstellungen enthalten, sind für die Planung nicht von Relevanz.

### **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 überwiegend im Naturraum dritter Ordnung „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ im „Neckarbecken“ (Naturraum vierter Ordnung). Ein kleiner Bereich im Osten sowie Südosten Weilimdorfs befindet sich im Naturraum dritter Ordnung „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ in der „Stuttgarter Bucht“ (Naturraum vierter Ordnung).

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

Im Norden des Plangebiets befinden sich größere zusammenhängende, gewerblich genutzte Flächen (Weilimdorf Nord). In der Ortsmitte Weilimdorfs im Umfeld des Löwen-Markts 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 und Gleisanlagen), die auch seltenen und gefährdeten, darunter auch besonders und streng geschützten Arten, Lebensraum bieten können. Im Geltungsbereich liegen Naturdenkmale, Biotope nach § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 33 Abs. 1 NatSchG Baden-Württemberg und Stadtbiotope. 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 Weilimdorf gibt es eine Vielzahl von Altlastenflächen. Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet liegen überwiegend schichtig gegliederte Kluffgrundwasserleiter der Keuperschichten sowie jahreszeitlich schwankende Schicht- und Stauhori-zonte in den quartären Deckschichten.

Im Plangebiet liegen die Fließgewässer Schnatzgraben und Beutenbach sowie der teilweise verdolte Lindenbach und Lachengraben. Im Plangebiet liegen teilweise die Überschwemmungsgebiete des Schnatzgraben und Lindenbachs. Das Plangebiet liegt teilweise in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Das Plangebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet Ditzingen.

## **2.6 Schutzgut Klima und Luft**

Entsprechend den klimatisch stark unterschiedlich wirkenden Nutzungen stellt der Klimaatlas folgende Klimatope für das Plangebiet dar: Industrie-, Gewerbe-, Stadt-, Stadtrand-, Gartenstadt- und Freilandklimatop. Entlang der Hauptverkehrsstraßen und Bahnanlagen sind Bereiche mit Belastungen durch Emissio-

nen gekennzeichnet. Angrenzend an die besiedelten Gebiete sind bodeninversionsgefährdete Gebiete und Kaltluftproduktionsgebiete vorhanden. Die klimatisch bedeutsamen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Aufgrund der Hanglagen im Stadtbezirk bilden sich flächenhafte Kaltluftabflüsse in die niederen Lagen. 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 (z. B. Spielhallen) sowie gewerblichen Nutzungen wie Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe für ein Bestandsgebiet handelt, sind Auswirkungen auf die Umwelt insbesondere 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 Weilimdorf weist eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge auf und hat somit die besten Voraussetzungen für eine Nutzungsverträglichkeit von Vergnügungsstätten. Die insgesamt vier bestehenden Spielhallen erhalten erweiterten Bestandsschutz. Die bestehenden Vergnügungsstätten befinden sich überwiegend innerhalb des C-Zentrums



Weilimdorf. In den Zulässigkeitsbereichen 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 zu den bestehenden Bebauungsplänen 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.

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 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 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 Auswirkungen 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, den sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, den Klimaschutz 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, 5. Oktober 2016

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor