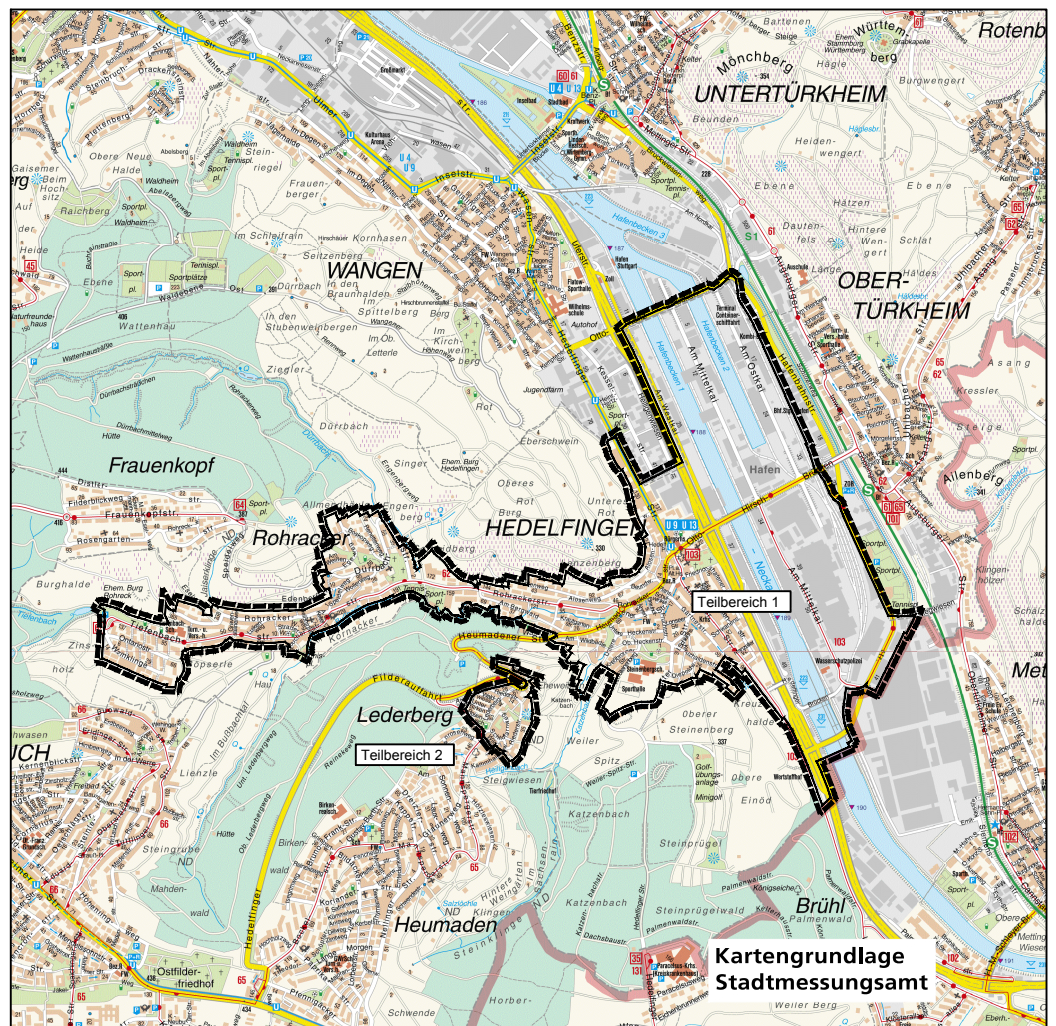


**Vergnügungsstätten und  
andere Einrichtungen im  
Stadtbezirk Hedelfingen (He 85)**

**Begründung  
mit Umweltbericht**



## Inhalt

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

#### 1. Plangebiet

#### 2. Ziel und Zweck der Planung

##### 2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

##### 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

###### 2.2.1 Textbebauungspläne zu Vergnügungseinrichtungen

###### 2.2.2 Baustaffelpläne Stuttgart, Heumaden und Rohracker

###### 2.2.3 Bebauungspläne

###### 2.2.4 § 34 BauGB-Gebiete

###### 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

###### 2.2.13 Wasserstraße Neckar

###### 2.2.14 Landschaftsschutzgebiete

###### 2.2.15 Rahmenplan Gewerbepark Wangen – Hedelfingen (Mai 2000)

###### 2.2.16 Bundesstraße 10

#### 3. Planinhalt

##### 3.1 Städtebauliche Konzeption und Art der baulichen Nutzung

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

#### 4. Örtliche Bauvorschriften

#### 5. Umweltbelange

#### 6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

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

## Teil I:

### Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### **1. Plangebiet**

Der Stadtbezirk Hedelfingen besteht aus den Stadtteilen Hedelfingen, Rohracker, Lederberg und Hafen. Er grenzt im Norden an den Stadtbezirk Wangen, im Nordosten an den Stadtbezirk Untertürkheim, im Osten an den Stadtbezirk Ober-türkheim, im Südosten an die Gemarkung Esslingen, im Süden an die Gemarkung Ostfildern, im Südwesten an den Stadtbezirk Sillenbuch und im Westen an den Stadtbezirk Stuttgart-Ost.

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 Hedelfingen, Rohracker, Lederberg und des Hafens reduziert. Aufgrund der isolierten Lage Lederbergs entstehen für das Plangebiet zwei Teilbereiche. Es hat insgesamt eine Fläche von 2,65 km<sup>2</sup>.

#### **2. Ziel und Zweck der Planung**

##### **2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Anzahl von Bauanträgen für Spielhallen im Stadtgebiet ist in den letzten Jahren überdurchschnittlich angewachsen.

Wegen der verstärkten Zunahme und Häufung von Spielhallen 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 (GRDRs 670/2011). Die Konzeption ist nunmehr die Grundlage für die weiteren Planungen.

Gemäß dem Ergebnis der Vergnügungsstättenkonzeption ist vorgesehen, Vergnügungsstätten jeglicher Art 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 jeglicher Art 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 Hedelfingen dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

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

### **2.2.1 Textbebauungspläne zu Vergnügungseinrichtungen**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird vollständig vom Textbebauungsplan 1989/010 Vergnügungseinrichtungen und andere Hedelfingen abgedeckt.

In dieser Satzung wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und deren Werbeanlagen und von gastronomischen Einrichtungen, die zum öffentlichen Raum hin Getränke und Speisen zum Verzehr anbieten, geregelt. Darin 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 einer Umgebung noch keine Spielhalle vorhanden ist, ist die Ausnahme zu gewähren. Auch in Gebieten, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB geregelt wird, können mit diesen vorhandenen Satzungen städtebaulich unerwünschte Nutzungen nicht verhindert werden.

Nach der bisherigen Rechtsprechung galten die Festsetzungen solcher Bebauungspläne nicht in Gebieten, für die es keine Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung gibt (§ 34, § 35 BauGB-Gebiete).

Es gibt im Stadtgebiet von Hedelfingen mehrere solcher Gebiete, entweder weil für sie noch Planungsrecht aus einer Zeit gilt, in der die Art der Nutzung noch nicht Teil der Festsetzungen war, oder weil sie noch nicht rechtsverbindlich 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 die Zulässigkeit 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 1989/010 Vergnügungseinrichtungen und andere Hedelfingen wird durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

## 2.2.2 Baustaffelpläne Stuttgart, Heumaden und Rohracker

In der Ortsbausatzung Stuttgart (OBS) von 1935 (Baustaffelpläne 1935/500, 1937/061 und 1937/062) sind für alle mit einfachen Bebauungsplänen überplanten Gebiete Aussagen zur Art der Nutzung getroffen. Die Art der Nutzung wird in verschiedenen Baustaffeln definiert. Sie sind nummeriert von Baustaffel 1 bis Baustaffel 10. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nach der OBS **Baustaffel 4-, Baustaffel 6-, Baustaffel 7- und Baustaffel 8-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 Arten der Nutzung gar nicht erfasst sind. Daraus kann zunächst eine Zulässigkeit abgeleitet werden. Mit diesem Bebauungsplan wird eine eindeutige Regelung zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordellen sowie bordellartigen Betrieben getroffen und die Festsetzungen zur Art der Nutzung nach der jeweiligen Baustaffel ergänzt.

## 2.2.3 Bebauungspläne

Im Plangebiet gelten folgende Bebauungspläne:

| Nr.      |          | Bebauungsplan Name  |
|----------|----------|---|
| 1935/500 |          | Baustaffelplan  |
| 1935/054 | He 17    | Stadtbauplan im Gebiet der Rohrackerstraße, des Alosen- und Bächlenwegs in Hedelfingen                |
| 1937/011 | He 20    | An der Gärtnerstraße  |
| 1937/044 | He 21    | Östlich des Alosenwegs  |
| 1937/061 | Rohra 8  | Baustaffelplan von Rohracker  |
| 1937/062 | Heu 7    | Baustaffelplan Heumaden   |
| 1937/068 | He 22    | Alosenweg   |
| 1938/061 | ---      | Stadtbauplanänderung im Gebiet zwischen der Uferstraße, Amstetter Straße und dem Hedelfinger Friedhof |
| 1938/063 | --       | Hedelfingen   |
| 1939/025 | He 26    | Änderung der Anbauvorschriften im Gebiet der Amstetter-Heimgartenstraße und Straße „E“                |
| 1963/150 | Rohra 18 | Bebauungsplan Dürrbachstraße - Wollerweg  |
| 1964/112 | He 43    | Heumadener Straße, Untere Heckenstraße  |
| 1964/116 | Rohra 13 | Rohrackerstraße   |
| 1965/023 | Rohra 12 | Luikenweg - Rohrackerstraße   |
| 1965/028 | Rohra 20 | Renettenweg Flst. 1416 u. 1451  |
| 1965/067 | He 49    | Bebauungsplan Amstetter Straße - Friedrichshafener Straße.  |
| 1966/036 | Rohra 21 | Sillenbacher Straße, Straße 3   |
| 1967/047 | Rohra 16 | Bebauungsplan Rohrackerstraße zwischen 345 u. 365   |
| 1967/055 | He 50    | Rohrackerstraße / Heumadener Straße   |

| Nr.          |          | Bebauungsplan Name  |
|--------------|----------|---|
| 1969/028/BI2 | He 29    | Hafen und Industriegebiet südlich und nordöstlich der Otto-Hirsch-Brücken.              |
| 1969/043     | He 55    | Amstetter Straße - Otto-Hirsch-Brücken  |
| 1969/047     | Rohra 19 | Bebauungsplan Weinklinge  |
| 1971/008     | Rohra 22 | Bebauungsplan Schule und Kindergarten an der Tiefenbachstraße                           |
| 1972/041     | He 45    | Heiligenwiesen, Hedelfinger Straße, Teilbereich A                                       |
| 1974/025     | He 53    | Rohrackerstraße, Bächlenweg   |
| 1975/018     | He 42    | Unterer Steinenberg   |
| 1978/022     | He 56    | Hafenbahnstraße Straße 89   |
| 1979/003     | He 64    | Dürrbachtal Rohrackerstraße   |
| 1982/005     | Rohra 31 | Bebauungsplan Egerweg / Allmendhäule  |
| 1983/001     | He 66A   | Hafenbahnstraße - Bruckwiesenweg, Teilabschnitt Otto-Konz-Brücken / Otto-Hirsch-Brücken |
| 1983/009     | He 59    | Katzenbachtal Heumadener Straße   |
| 1983/017     | He 66B   | Hafenbahnstraße - Bruckwiesenweg, Teilabschnitt Oberer Wasen                            |
| 1984/007     | He 58    | Dürrbachstraße / Rohrackerstraße  |
| 1985/009     | He 72    | Bebauungsplan Lederberg - Ost   |
| 1988/014     | He 73    | B 10 / Anschluss Hafen - Süd  |
| 1989/046     | He 74    | Am Westkai / Hedelfinger Brücken  |
| 1991/007     | He       | Umstellung auf BauNVO 1990  |
| 1992/020     | He 71a   | Amstetter Straße/ Rohrackerstraße   |
| 1993/012     | He 62    | Am Bergwald   |
| 1998/005     | He 83    | Kreuzhaldenstraße Flurstück 2574  |
| 2006/032     | Rohra 35 | Tiefenbachstraße  |
| 2007/005     | He 82/1  | Hedelfinger Platz Teil 1 (Gleisschleife)  |

Seit 1962 werden Bebauungspläne nach der Baunutzungsverordnung 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, 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 Kerngebieten sind Wettbüros und Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sind 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 Wettbüros allgemein zulässig, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. 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 beinhalten.

Durch diesen Bebauungsplan werden alle Baugebiete nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO gegliedert, in denen nach geltendem Planungsrecht Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind oder nach Außerkrafttreten des Bebauungsplanes Vergnügungseinrichtungen und andere Hedelfingen 1989/010 (He 79) allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären.

**2.2.4 § 34 BauGB-Gebiete**

Im Plangebiet gibt es Bereiche ohne rechtsverbindliche Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit der Nutzungen auf diesen Flächen ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hierunter fällt vor allem ein großer Teil des Hafengebietes.

**2.2.5 Laufende Bebauungsplanverfahren**

In Hedelfingen läuft ein Planverfahren:

Bebauungsplan Hedelfinger Straße / Unteres Rot (He 86), GRDrs 136/2014, Aufstellungsbeschluss vom 25. März 2014.

Zielsetzung: Bisher unbeplantes Gebiet soll als Mischgebiet festgesetzt werden; die Vorgaben der Vergnügungsstättenkonzeption sollen übernommen werden.



## **2.2.6 Flächennutzungsplan**

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

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist als aus dem FNP entwickelt zu bezeichnen.

## **2.2.7 Gebietstypenplan**

Der Gebietstypenplan aus dem Jahre 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 Fläche für Arbeitsstätten

## **2.2.8 Erhaltungssatzungen**

Im Plangebiet gilt eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB vom 16. Juni 1988 für zwei Gebiete städtebaulicher Gesamtanlagen: Alt-Hedelfingen (HED 1) und Alt-Rohracker (HED 2); diese bleiben unberührt.

## **2.2.9 Stadterneuerungsvorranggebiete, Sanierungsgebiete**

Im Stadtbezirk Hedelfingen sind keine Sanierungsgebiete und Stadterneuerungsvorranggebiete festgelegt.

## **2.2.10 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Seit 2008 liegt das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart vor. In diesem werden Zentrentypen ausgewiesen. Im Plangebiet befindet sich ein D-Zentrum in der Ortsmitte Hedelfingen.

## **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 (GRDrs 670/2011). 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 Bedarfs-

deckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Zulässigkeitsbereiche zu definieren.

### **2.2.12 Bahnflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bahnrechtlich gewidmete Flächen.

### **2.2.13 Wasserstraße Neckar**

Bei den Wasserflächen des Neckars und der Hafengebiete handelt es sich um Bundeswasserstraßen; sie sind der Planungshoheit der Landeshauptstadt Stuttgart entzogen.

### **2.2.14 Landschaftsschutzgebiete**

Einige Randbereiche des Plangebietes gehören zu den angrenzenden Landschaftsschutzgebieten Wangener Höhe und Burghalde – Allmendhäule.

### **2.2.15 Rahmenplan Gewerbepark Wangen – Hedelfingen (Mai 2000)**

Der Rahmenplan dient der Lenkung des Strukturwandels, der Entwicklung und der Aufwertung des Gewerbegebietes zwischen Wangen und Hedelfingen. Die Ziele des Rahmenplanes werden durch diesen Bebauungsplan unterstützt.

### **2.2.16 Bundesstraße 10**

Die B 10 liegt im Stadtbezirk Hedelfingen auf ganzer Länge außerhalb der Ortsdurchfahrt und ist somit der Planungshoheit der Landeshauptstadt Stuttgart entzogen.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Städtebauliche Konzeption und Art der baulichen Nutzung**

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung mit Wohn-, gemischten sowie 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 sind insbesondere die Gewerbe- und gemischten Gebiete in ihrer Eigenart gefährdet. Hinzu kommt, dass das Wohnen zukünftig stärker gefördert werden soll.

Die heute vorhandene Mischung entspricht im Grundsatz der gewollten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Diese vorhandene Nutzungsmischung wird gegenwärtig durch den verstärkten Wunsch, Spielhallen zu etablieren, negativ beeinflusst, da zu befürchten ist, dass sich die Spielhallennutzung 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 vorhandenen Nutzungen, wie z. B. Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetrieben und anderen dem

Wohnen dienenden Einrichtungen. Generell sind Beeinträchtigungen und Nutzungsunverträglichkeiten mit den 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, zugelebte Schaufenster und große Werbeplakate - insbesondere im Erdgeschoss - wirkt sich negativ auf den angrenzenden öffentlichen Raum aus und wertet ihn ab.

Um eine Niveauabsenkung der Gebiete, den sogenannten „Trading-down-Effekt“ zu verhindern, sollen Vergnügungsstätten jeglicher Art, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten des Plangebietes ausgeschlossen werden. Grundlage für die städtebauliche Konzeption ist das Gutachten „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ des Planungsbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung. Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens wird vorgesehen, Vergnügungsstätten jeglicher Art, 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 Zentrenkonzeptes Stuttgart (GRDs 222/2008) räumlich begrenzte Zulässigkeitsbereiche zu definieren.

Die Vergnügungsstättenkonzeption sieht grundsätzlich den Ausschluss von Vergnügungsstätten außerhalb der A-, B- und C-Zentren vor. Aufgrund der besonderen Publikumsorientierung sollen jedoch Diskotheken / Tanzlokale, vergleichbare Feierhallen und Swinger-Clubs als besondere Unterarten von Vergnügungsstätten in entsprechend geprägten Gewerbegebieten und in Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche ausnahmsweise angesiedelt werden können.

Für den Stadtbezirk Hedelfingen ist in dieser Hinsicht Folgendes festzustellen:

Im Stadtteil Hedelfingen gibt es zwei festgesetzte Kerngebiete (Bebauungspläne 1992/020 und 2007/005) im Bereich der Endhaltestelle der Stadtbahn.

Im Bebauungsplan 1992/020 sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, wenn sie kulturellen, künstlerischen oder sportlichen Zwecken dienen. Dies entspricht der Regelung in der Satzung Vergnügungsstätten u. a. 1989/010, wonach alle übrigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind.

Im Bebauungsplan 2007/005 sind Vergnügungsstätten der Kategorien A, B und C im Sinne der Satzung Vergnügungsstätten und andere 1989/010 ausgeschlossen.

Somit werden die Regelungen in den beiden Kerngebieten zu Vergnügungsstätten übernommen.

Die beiden genannten Kerngebiete sind direkt von Gebieten der Baustaffel 4, 6 und 7 sowie allgemeinen, Misch- und besonderen Wohngebieten mit hohem Wohnanteil umgeben. Zwischen beiden Gebieten liegt das Bürgerhaus, das u. a. als Anlaufstelle für Jugendliche dient. Auch das Gebiet des Bebauungsplanes 1992/020 selbst weist einen hohen Wohnanteil auf. Aus diesem Grund kommt die Ausnahmeempfehlung der Vergnügungsstättenkonzeption für die zuvor ge-

nannten Unterarten von Vergnügungsstätten in Kerngebieten nicht in Betracht; Vergnügungsstätten aller Art und Wettbüros werden ausgeschlossen.

Von den in Hedelfingen in Betracht kommenden Gewerbegebieten beschreibt die Vergnügungsstättenkonzeption den Bereich Hedelfinger Straße als publikumsorientiert mit guter verkehrlichen Anbindung, u. a. an das ÖPNV-Netz. Deshalb wären laut Vergnügungsstättenkonzeption in diesem Gebiet die sonstigen Unterarten, wie Diskotheken, Tanzlokale, Feierhallen oder Swinger-Clubs ausnahmsweise zulässig. Spielhallen und Wettbüros dagegen wären auf Grund der Nutzungsunverträglichkeiten (z. B. Verzerrung des Bodenpreisgefüges) und Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten nicht verträglich und daher mit den Mitteln der Bauleitplanung auszuschließen.

Wegen der unmittelbar gegenüber liegenden Wohnnutzung in der Hedelfinger Straße kommt eine Ausnahmeregelung auch für das publikumsorientierte Gewerbegebiet nicht in Betracht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine bauordnungsrechtlich genehmigten Vergnügungsstätten, insbesondere keine Spielhallen. Somit ist eine planungsrechtliche Sicherung (erweiterter Bestandsschutz) gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO weder möglich, noch erforderlich.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art sind nicht alle Regelungsinhalte der alten Vergnügungsstättensatzung 1989/010 Vergnügungseinrichtungen und andere Hedelfingen abgedeckt. So sind Bordelle, die nicht unter die Vergnügungsstättendefinition fallen, nicht erfasst. Die bisher geltenden Regelungen nach dem Bebauungsplan 1989/010 zu Bordellen und bordellartigen Betrieben stimmen mit der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes überein und werden daher übernommen. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben hätte extrem negative Auswirkungen auf die Eigenart der Gebiete, auf das Bodenpreisniveau, auf die bestehende Nutzungsmischung, auf die hohen Wohnanteile und die dem Wohnen dienenden Einrichtungen sowie auf die sozialen und kulturellen Einrichtungen. Bordelle und bordellartige Betriebe sollen daher im gesamten Plangebiet nicht zugelassen werden.

Wettbüros, die nicht unter die Vergnügungsstättendefinition fallen, werden ebenso ausgeschlossen, da sie gemäß der „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ das gleiche Störpotenzial entfalten wie Spielhallen.

Bauordnungsrechtlich genehmigte Wettbüros, Bordelle oder bordellartige Betriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass keine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für diese Betriebsarten erforderlich wird.

Die Regelungen der genannten alten Vergnügungsstättensatzung 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 dieser alten Vergnügungsstättensatzung kamen kaum zur Anwendung. Daher sind diese Einrichtungen im Plangebiet ebenfalls nicht regelungsbedürftig.

Für die Bereiche im Plangebiet, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, wird von der Vorschrift des § 9 Abs. 2 b BauGB Gebrauch gemacht. 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. Im gewerblich geprägten Hafengebiet (Westkai, Mittelkai, Ostkai) wären solche Nutzungen grundsätzlich zulässig, aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Hafengesellschaft, Stadt) allerdings unwahrscheinlich. Die Überplanung dieses Gebietes ist damit aktuell nicht erforderlich. Die übrigen unbeplanten Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind durch Wohnnutzung geprägt, so dass derartige Betriebe im Hinblick auf die Eigenart der näheren Umgebung ohnehin nicht zulässig sind.

Denkbar ist 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 aufgrund der peripheren Lage dieser Gebiete als gering eingeschätzt. Unter Berücksichtigung dessen und dem Erfordernis einer zeitnahen Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption, die sich für den Stadtbezirk Hedelfingen 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.

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

Alle anderen Festsetzungen des geltenden Planrechtes (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, 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 Rechtes zulässig. Darüber hinausgehende Eingriffe werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes 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**

Das Plangebiet erstreckt sich über den gesamten bebauten bzw. beplanten Bereich des Stadtbezirks Stuttgart-Hedelfingen und schließt bestehende Bebauungspläne alten Rechtes (Baulinienpläne) i. V. mit der Ortsbausatzung von 1935 sowie Bebauungspläne nach BauGB ein. Für einige 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 Bebauungsplanes**

Die für die Landeshauptstadt Stuttgart erarbeitete Konzeption 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um Vergnügungsstätten sowie Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe im Stadtbezirk Hedelfingen auszuschließen.

###### **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 der Ausschluss von Zulässigkeitsbereichen in Hedelfingen. Anderweitige Möglichkeiten als die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Ausschluss von Vergnügungsstätten für den gesamten Planungsbereich 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 Bebauungsplanes**

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 Ortsbausatzung 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 Bereiche und schließt sie in den übrigen Teilen, insbesondere zum Schutz der Bevölkerung und der städtebaulichen Ordnung aus. Dieser Ausschluss wird für den Bezirk Hedelfingen mit vorliegender Planung geregelt. Die Planung führt nicht zu Wirkungen, die den Zustand der Umwelt verändern könnten. Nachteilige Auswirkungen (auch außerhalb des Geltungsbereiches) beschränken sich ggf. auf die in der Konzeption festgelegten Zulässigkeitsbereiche (möglicherweise hier Erhöhung des Nutzungsdruckes).

### **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.

## **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**

Auswertung vorhandener Unterlagen. 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**

An das Plangebiet grenzen die Landschaftsschutzgebiete Sillenbuch – Heumaden, Burghalde – Allmendhäule und Wangener Höhe. In einigen Randbereichen überlappt sich der Geltungsbereich des Plangebietes mit den beiden letztgenannten Schutzgebieten.

Teile des Plangebietes liegen in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes (Zone 2).

Es gibt einige Biotope gemäß § 30 NatSchG Baden-Württemberg und Naturdenkmale, so z. B. die Baumgruppe am Hedelfinger Platz sowie der markante Baum bei der Kirche in Rohracker.

Sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes kommen streng bzw. besonders geschützte Arten vor.

### **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, der für die bebauten Bereiche weitgehend identische Darstellungen enthält, widersprechen nicht der Planung.

### **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 Vorhabenfläche und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens**

### **2.1 Übersicht (naturräumliche Lage, Nutzungen)**

Der Großteil des Plangebietes liegt im Naturraum „Schwäbisches Keuper-Liasland“ (Naturraum dritter Ordnung). Bezüglich des Naturraumes vierter Ordnung ist das Plangebiet der „Stuttgarter Bucht“ bzw. der nordöstliche Bereich dem Naturraum „Neckarbecken“ zuzurechnen.

Gut die Hälfte des Siedlungskörpers im Plangebiet bildet eine große gewerblich genutzte Fläche im Osten Hedelfingens mit dem Stuttgarter Hafengebiet und seinen Gewerbeflächen sowie der Gewerbefläche an der Hedelfinger Straße. Im Kern- und älteren Siedlungsbereich von Hedelfingen und von Rohracker sind gemischt genutzte Flächen zu finden. Im Kreuzungsbereich der Hedelfinger / Amstetter Straße mit der Rohrackerstraße gibt es zwei Kerngebiete. Fast alle übrigen Flächen des Siedlungskörpers sind Wohnbauflächen, ergänzt durch Gemeinbedarfsflächen. Einige Randbereiche des Plangebietes gehören zu den angrenzenden Landschaftsschutzgebieten.

## **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 gemäß § 30 und Biotope gem. § 33 NatSchG Baden-Württemberg. 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 mehr dörflich strukturierten Ortslagen oft auch mittel.

Im Stadtbezirk Hedelfingen gibt es eine Vielzahl von Altlastenflächen.

Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet liegen teilweise die mächtigen Grundwasserleiter des Neckartales.

Das Plangebiet liegt teilweise in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes.

Oberflächengewässer im Plangebiet sind der Neckar und seine Seitengewässer, wie der Bußbach, Tiefenbach, Katzenbach und Dürrbach. Sie werden ergänzt durch zeitweise Wasser führende Klingen, welche in das Neckartal und in die Täler der Seitengewässer entwässern. Im Plangebiet liegen teilweise die Überschwemmungsgebiete des Neckars.

## **2.6 Schutzgut Klima und Luft**

Entsprechend den klimatisch stark unterschiedlich wirkenden Nutzungen stellt der Klimaatlas folgende Klimatope dar: Industrie-, Stadtkern-, Stadt-, Stadtrand-, Gartenstadt- und Grünanlagenklimatop. In den Tallagen sind Bereiche mit Belastungen durch Emissionen gekennzeichnet. Waldflächen und die zusammenhängenden Streuobst- und Gartenflächen der Hanglagen im Umfeld des Geltungsbereiches bilden wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Das Dürrbachtal ist eine wichtige Kaltluftabflussschneise zum Neckartal hin.

Die klimatisch bedeutsamen Flächen liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

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, das Stuttgarter Hafengebiet und die umliegenden Hanglagen geprägt (vgl. Ziff. 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. Dies hätte zur Folge, dass sich zusätzliche Vergnügungsstätten ansiedeln könnten, was nachteilige Wirkungen insbesondere auf das Schutzgut Mensch haben kann (Lärm, städtebauliche Struktur, soziales Gefüge). 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 lediglich 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 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.

Da Vergnügungsstätten im Plangebiet vollständig ausgeschlossen werden, führt die Planung zu günstigen Wirkungen auf das Wohnumfeld.

Durch Verdrängung von Vergnügungsstätten aus lärmempfindlichen Bereichen kann es langfristig zu einer Verringerung von Lärmbelastungen kommen. Eine Konzentrationswirkung kann langfristig in den Gebieten erfolgen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind. Dies sind solche Gebiete (vorwiegend Kern- und Gewerbegebiete), die für die Aufnahme von Vergnügungsstätten grundsätzlich oder im Einzelfall städtebaulich geeignet sind.

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. Naturdenkmale werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt und sie 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 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 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 Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft.

#### **4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

## **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-Entwurf

Klimaatlas

Bestehende Bebauungspläne

Luftbild

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

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 1. Juni 2016 / 19. Juni 2017

.....  
Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor