

Stuttgart, 21.11.2023

**Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im  
Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267)  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB ohne Anregungen gemäß § 3  
Abs. 2 BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Einbringung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	12.12.2023 14.12.2023

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267) vom 22. Januar 2020/29. September 2021 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan vom 22. Januar 2020/29. September 2021/2. August 2023.

Der Geltungsbereich ist auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt.

Dieser Bebauungsplan ändert als Textbebauungsplan teilweise die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

2020/7	Heßbrühlstraße
2020/1	Robert-Koch-Straße 89
2019/6	Obere Waldplätze/Pascalstraße
2016/10	Zentrum Dürtlewang
2013/11	Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße Teil 1
2012/11	Haupt-/Emilienstraße
2012/7	Am Wallgraben-West II
2011/5	Katzenbachstraße
2011/4	Liebknecht-/Robert-Koch-Straße
2009/12	Honigwiesenstraße
2008/15	Im Steinengarten
2003/20	Altenpflegeheim Filderhofstraße

2003/14 Haupt-/Vollmoellerstraße (ehemaliges Fruchtsaftgelände)  
 2003/6 Dürtlewang-Süd  
 2003/3 Haupt-/Bachstraße  
 2002/20 Bondorfer Weg  
 2001/7 Zuse-/Curiestraße (Unterer Grund)  
 1998/3 Birkhof-West/Universität  
 1995/3 Lauchäcker Anschluß Büsnauer Straße/B 14  
 1994/19 Sportgelände Schwarzbachtal  
 1994/4 Unterer Grund  
 1993/18 Wohnbebauung Birkhof  
 1993/2 Möhringer Land-/Haebelinstraße  
 1992/9 Am Wallgraben-West  
 1991/16 Endelbang  
 1991/7 Umstellung auf die BauNVO 1990  
 1989/45 Bahnhofsvorplatz Vaihingen III Vollmoeller-/Waldburgstraße  
 1989/20 Ostumfahrung Vaihingen, Vaihingen/Möhringen/Stuttgart-Süd Stadtteil  
 Kaltental  
 1988/9 Bogenstraße Teil A  
 1988/3 Bahnhofsvorplatz/Vollmoeller-/Waldburgstraße  
 1987/22 Waldburg-/Thingstraße  
 1987/5 Hauptstraße (Bodenseewasserversorgung)  
 1986/12 Am Feldrand  
 1984/9 Waldplätze II  
 1984/8 Bahnhofsvorplatz (Vollmoeller-/Waldburgstraße)  
 1982/8 Waldplätze  
 1980/11 Im Finkenschlag  
 1979/10 Waldburg-/Krehlstraße  
 1979/9 Schönbuch-/Reinbeckstraße  
 1977/22 Kumärker Straße/Pascalstraße  
 1977/1 Arthurstraße  
 1976/18 Brauereistraße/Hintere Straße  
 1976/4 Ob dem Steinach  
 1976/2 Knappenweg  
 1975/9 Thingplatz (Altenheim)  
 1975/1 Langer Hau  
 1974/24 Heerstraße  
 1973/50 Rohrer Höhe, Schulzentrum  
 1973/8 Hengstäcker  
 1972/4 Hessenlauweg  
 1971/70 Gäubahn/Straße A-H  
 1971/63 Kopernikusstraße  
 1971/62 Möhringer Landstraße  
 1971/60 Dreibrunnenweg  
 1971/42 Dachswaldweg (Waldheim)  
 1971/28 Rosental  
 1970/66 Untere Hagstraße  
 1970/57 Betteleiche  
 1970/56 Holderbuschweg  
 1970/50 Waldburgstraße  
 1970/31 Krehlstraße  
 1970/17 Universität Stuttgart  
 1970/8 Ackermannstraße  
 1969/20 In der Lüsse

1969/14	Äußere Stoßäcker/Nestroyweg
1968/61	Pascalstraße (Alte B 14)
1968/32	Enge Straße
1968/14	Galileistraße
1967/101	Loßburger Straße
1967/84	Herschelstraße
1967/83	Sternecker Straße
1967/79	Lauchhau
1967/78	Fauststraße
1967/62	Eulerstraße
1967/25	Kirschblütenweg
1966/60	Österfeld
1966/49	Lambertweg
1966/48	Im Sommerwind
1966/35	Marsweg
1965/114	Dachswaldweg
1965/109	Ifflandstraße
1965/97	Schönbuchstraße
1965/60	Im Himmel
1965/48	Kaindlstraße 51

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nach § 9 Abs. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest und ersetzt als Textbebauungsplan den folgenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen:

1989/18 Vergnügungseinrichtungen und andere Vaihingen.

## **Kurzfassung der Begründung**

### Planungsziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen der Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart, die das Gutachterbüro Dr. Donato Accocella Stadt- und Regionalentwicklung in den Jahren 2011 und 2012 erstellt hat, umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern.

Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 27. März 2012 vom seinerzeitigen Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen (GRDRs 670/2011) und sieht vor, 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 für Vergnügungsstätten zu definieren.

Im Plangebiet befinden sich ein C-Zentrum und fünf E-Zentren, keine A-, B- und D-Zentren. Vergnügungsstätten werden daher im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Regelungen im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen, in den beiden Kerngebieten nördlich und südlich der Hauptstraße (siehe Anlage 4) sowie im Gewerbegebiet Wallgraben-West (siehe Anlage 5) ausgeschlossen. Die E-Zentren VaihingenMöhringer Landstraße, Büsnauer Platz, Osterbronnstraße, Rohrer Höhe und Rohr-Ortsmitte erfahren keine Zulässigkeiten.

Im Zulässigkeitsbereich innerhalb des C-Zentrums Vaihingen-Ortsmitte (siehe Anlage 4) werden Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken und Tanzlokale sowie Wettbüros als Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen. Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes sowie Bordelle und bordellartige Betriebe werden auch in diesem Bereich ausgeschlossen. Die dort ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Wettbüros werden teilweise durch geschossweise Festsetzungen (Ausschluss im Erdgeschoss) und durch eine Abstandsregelung gesteuert.

In den beiden Kerngebieten nördlich sowie südlich der Hauptstraße (siehe Anlage 4) außerhalb des Zulässigkeitsbereichs sollen Tanzlokale allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig sein. Alle anderen Arten von Vergnügungsstätten sowie Bordelle, bordellartige Nutzungen und Wettbüros werden in diesem Bereich ausgeschlossen.

In dem publikumsorientierten Gewerbegebiet Wallgraben-West (siehe Anlage 5) werden Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs ausnahmsweise zugelassen. Alle anderen Nutzungen im Sinne dieses Bebauungsplans werden in diesem Bereich ausgeschlossen.

Ziel des Verfahrens ist es, die heute vorhandene Nutzungsverteilung, die im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen entspricht, zu sichern und damit die Gebiete in ihrer Eigenart zu stabilisieren. Vorhandene, bauordnungsrechtlich genehmigte Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen i. S. dieses Bebauungsplanes erhalten einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, wonach Erneuerungen und Änderungen dieser Betriebe zulässig, Erweiterungen und Nutzungsänderungen hingegen unzulässig sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Vai 267 umfasst auch Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden. Relevant sind insbesondere folgende Verfahren:

- Dürtlewang-Süd, Teil 2 (Vai 228); GRDrs. 342/1996, Aufstellungsbeschluss vom 24.09.1996
- Arthurstraße/Dreibrunnenweg (Vai 250); GRDrs. 1394/2015, Aufstellungsbeschluss vom 22.03.2016
- Weinberge/Satteläcker (Vai 254); GRDrs. 237/2008, Aufstellungsbeschluss vom 03.06.2008
- Am Wallgraben West II (Vai 258); GRDrs 997/2018, Aufstellungsbeschluss zur Änderung im vereinfachten Verfahren vom 07.07.2020
- Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße Teil 2 (Vai 261.2); GRDrs. 546/2010, Aufstellungsbeschluss vom 27.07.2010
- Arrondierung Wallgraben West (Vai 264); GRDrs. 556/2012, Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2012
- Möhringer Landstraße/Höhenrandstraße (Vai 272); GRDrs. 42/2016, Aufstellungsbeschluss vom 19.04.2016
- Möhringer Landstraße/Emilienstraße (Vai 273); GRDrs. 808/2013, Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2013
- Hauptstraße/Vollmoellerstraße (Vai 274); GRDrs. 1006/2013, Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2013
- Eiermann-Campus/Pascal-Straße (Vai 275); GRDrs. 144/2016, Aufstellungsbeschluss vom 19.04.2016; GRDrs. 1081/2018, Fortführungsentscheidung Bebauungsplanverfahren und Aufhebung Planrecht Flurstück 5944/10 sowie Qualitätsziele für ein zukunftsfähiges Stadtquartier vom 26.02.2019
- Universität Stuttgart Vaihingen – Bereich Nobelstraße (Vai 279); GRDrs. 198/2017, Aufstellungsbeschluss vom 25.07.2017

- Vorderer Haarwald/Robert-Leicht-Straße (Vai 280); GRDrs. 1332/2015, Aufstellungsbeschluss vom 23.02.2016
- Stadtquartier Rohrer Höhe/Hans-Rehn-Stift (Vai 283); GRDrs. 988/2019, Aufstellungsbeschluss vom 03.12.2019
- Merkurstraße (Vai 284); GRDrs. 1373/2017, Aufstellungsbeschluss vom 30.01.2018

Im Hinblick auf die Zielsetzungen zu Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen werden die Festsetzungen des Verfahrens Vai 267 für bereits laufende Verfahren übernommen.

### Bebauungsplanverfahren

Der seinerzeitige Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates (UTA) hat am 23. April 2013 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267) gefasst (GRDrs 130/2013), um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten - insbesondere von Spielhallen und Wettbüros - entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter als bisher für den gesamten Stadtbezirk regeln zu können.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 3. Mai bis zum 17. Mai 2013 durchgeführt. In diesem Zeitraum wurde eine Anregung von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht (siehe Anlage 7). Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem im Rahmen eines Erörterungstermins am 7. Mai 2013 im Bezirksrathaus Vaihingen. Am Erörterungstermin nahmen zwei Bürger teil. Im Nachgang der Erörterung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans wurden die geäußerten Anregungen von der Verwaltung aufgenommen (siehe Anlage 7).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 1. Mai bis zum 10. Juni 2013 durchgeführt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren im Wesentlichen zustimmend und enthielten keine Einwendungen mit Ausnahme der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart zum großflächigen Einzelhandel. Diese Anregung wurde geprüft, jedoch nicht berücksichtigt, da der Bebauungsplan Vai 267 keine Baugebiete nach BauNVO festsetzt. Ziele der Raumordnung in Bezug auf großflächigen Einzelhandel werden bei Bedarf in gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt (siehe beispielsweise rechtsverbindliche Bebauungspläne 2016/10 Zentrum Dürrolewang und 2012/7 Am Wallgraben-West II). Die Äußerungen sind in Anlage 8 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Nach dem Auslegungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderates (STA) vom 29. September 2020 wurde die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 16. Oktober bis zum 20. November 2020 gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen bis auf eine Ausnahme Stellungnahmen ein, die nach erfolgter Prüfung und Abwägung nicht in den Bebauungsplanentwurf übernommen wurden (siehe Anlage 9).

Aufgrund dieser Stellungnahmen wurden zur Klarstellung der Festsetzungen und Aktualisierung der Sach- und Rechtslage Änderungen im Textteil sowie in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Die Änderungen wurden zum Bruchdatum 29. September 2021 eingefügt und die Planunterlagen entsprechend aktualisiert (siehe Anlage 1, 1. Verfahrensablauf: Änderungen vom 29. September 2021).

Da die vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, war ein erneuter Auslegungsbeschluss durch den STA nicht erforderlich. Die erneut notwendige Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt am 11. November 2021 wurden der geänderte Bebauungsplanentwurf, die geänderte Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut für 31 Tage öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 19. November bis zum 20. Dezember 2021 gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Bei der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB gingen Stellungnahmen ein, die nach erfolgter Prüfung und Abwägung nicht in den Bebauungsplanentwurf übernommen wurden (siehe Anlage 10).

Aufgrund des Inkrafttretens der Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB Östlich des Vaihinger Bahnhofs (Vai 291) am 23. Februar 2023 (Klarstellungssatzung 2023/3) und eines aktuellen Urteils des VGH Mannheim zu Wettbüros wurden redaktionelle Änderungen der Begründung mit Umweltbericht erforderlich. Die Änderungen wurden zum Bruchdatum 2. August 2023 eingefügt und die Unterlagen entsprechend aktualisiert (siehe Anlage 1, 1. Verfahrensablauf: redaktionelle Änderungen vom 2. August 2023).

## **Klimarelevanz**

Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Der Bebauungsplan hat für die Landeshauptstadt Stuttgart keine finanziellen Auswirkungen. Er differenziert lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bezüglich bestimmter Nutzungsarten und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind - ausgenommen davon sind die Regelungen für die Gebäude Hauptstraße 2 - 6 im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen - nach § 9 Abs. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest.

Für die § 34-Gebiete innerhalb des Zulässigkeitsbereichs Ortsmitte Vaihingen gelten die Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten entsprechend der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Der Bebauungsplan ersetzt den rechtsverbindlichen Textbebauungsplan 1989/18 Vergnügungseinrichtungen und andere Vaihingen.

Der Bebauungsplan betrifft im Wesentlichen nur besiedelte Bereiche. Zusätzliche, über die vorhandenen Festsetzungen hinausgehende Baumöglichkeiten werden dadurch nicht ermöglicht, so dass hier kein Planungsvorteil zu erwarten ist und auch keine Aussagen bezüglich eventueller Kosten für Grunderwerb zu treffen sind.

Nachdem es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Textbebauungsplan handelt, der lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bezüglich bestimmter Nutzungsarten differenziert und für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete - ausgenommen davon sind die Regelungen für die Gebäude Hauptstraße 2 - 6 im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen - nach § 9 Abs. 2b BauGB Vergnügungsstätten ausschließt, sind beitragsrechtliche Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es wegen der Nutzungseinschränkungen zu Bodenpreisminderungen kommt. Entschädigungsansprüche (Planungsschäden) gemäß § 42 BauGB sind nicht ausgeschlossen. Das diesbezügliche Risiko für die Landeshauptstadt Stuttgart wird aber als gering eingeschätzt, da Entschädigungsansprüche u. a. nur dann begründet sind, wenn eine zulässige Nutzung vor Ablauf von 7 Jahren aufgehoben oder geändert wird (§ 42 Abs. 2 BauGB) und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

keine

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan vom 22. Januar 2020/29. September 2021
4. Abgrenzung Zulässigkeitsbereich und Kerngebiete mit Zulässigkeiten (Verkleinerung)
5. Abgrenzung Gewerbegebiet mit Zulässigkeiten (Verkleinerung)
6. Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

vom 22. Januar 2020/29. September 2021/2. August 2023

7. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

8. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

10. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

.....  
SW 0 Namensliste der Beteiligten zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

## **Ausführliche Begründung**

### **Inhaltsübersicht**

1. Verfahrensablauf
2. Städtebauliches Konzept
3. Begründung zum Bebauungsplan
4. Umweltbelange/Auslegung
5. Landesglücksspielgesetz
6. Finanzielle Auswirkungen

### **1. Verfahrensablauf**

#### Aufstellungsbeschluss

Der seinerzeitige Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 23. April 2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst (GRDRs 130/2013), um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten - insbesondere von Spielhallen und Wettbüros - entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter als bisher für den gesamten Stadtbezirk regeln zu können.

Während der Beratung der Vorlage in den städtischen Gremien wurde eine Folie mit einer Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs im C-Zentrum Vaihingen gezeigt, welche den Vorschlag der Vergnügungsstättenkonzeption für die Landeshauptstadt Stuttgart darstellt. Diese Darstellung schließt die Flächen der SchwabenGalerie fälschlicherweise nur zur Hälfte ein. Die SchwabenGalerie wird aufgrund des Regelungsbedarfs komplett innerhalb des Zulässigkeitsbereichs liegen. Diese unzutreffende Darstellung war als Auszug aus der Vergnügungsstättenkonzeption als Anlage 3 ebenso Bestandteil der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss. Die Darstellungen der Vorlage zum Auslegungsbeschluss stellen den Zulässigkeitsbereich nun korrekt dar.

Bei der Beratung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans im Bezirksbeirat Vaihingen wurde die Verwaltung um die Prüfung gebeten, ob der Zulässigkeitsbereich im C-Zentrum Vaihingen-Ortsmitte um den Bereich östlich des Vaihinger Markts reduziert werden könne. Die Gebäude Vaihinger Markt 19 - 31 und Hauptstraße 2 - 8 sollten nach Meinung des Bezirksbeirats von einer ausnahmsweisen Zulässigkeit für Vergnügungsstätten ausgenommen werden.

Eine Reduzierung des Zulässigkeitsbereichs um alle Flächen östlich des Vaihinger Markts kann nicht in Betracht kommen, da eine solch gravierende Abweichung von der Vergnügungsstättenkonzeption aus Gründen der Rechtssicherheit bedenklich wäre. Entlang der Hauptstraße befinden sich großflächige Geschäfte und nur wenige Wohneinheiten. Im Bereich Vaihinger Markt 19 - 29 ist der Wohnanteil jedoch höher. Der Zulässigkeitsbereich wird daher um die Gebäude Vaihinger Markt 19 - 29 geringfügig reduziert, aber für die Gebäude Hauptstraße 2 - 8 und Vaihinger Markt 31 beibehalten.

#### Geltungsbereich

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses umfasste das Plangebiet die gesamte Gemarkung des Stadtbezirkes Vaihingen. Nach Klärung der städtebaulich und rechtlich erforderlichen Abgrenzung wurde der Geltungsbereich im Wesentlichen auf die besiedelten Gebiete reduziert. Aufgrund der etwas abseitigen Lage Bünsaus wurden für das Plangebiet zwei Teilbereiche mit einer Fläche von insgesamt ca. 940 ha gebildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vai 267 umfasst auch Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden. Relevant sind insbesondere folgende Verfahren:  
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Dürrolewang-Süd, Teil 2 (Vai 228)

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Arthurstraße/Dreibrunnenweg (Vai 250)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Weinberge/Satteläcker (Vai 254)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Am Wallgraben West II (Vai 258)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße Teil 2 (Vai 261.2)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Arrondierung Wallgraben-West (Vai 264)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Möhringer Landstraße/Höhenrandstraße (Vai 272)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Möhringer Landstraße/Emilienstraße (Vai 273)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Hauptstraße/Vollmoellerstraße (Vai 274)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Eiermann-Campus/Pascal-Straße und Aufhebung Planungsrecht Flst. 5944/10 sowie Qualitätsziele für ein zukunftsfähiges Stadtquartier (Vai 275)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Universität Stuttgart Vaihingen - Bereich Nobelstraße (Vai 279)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Vorderer Haarwald/Robert-Leicht-Straße (Vai 280)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Stadtquartier Rohrer Höhe/Hans-Rehn-Stift (Vai 283)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Merkurstraße (Vai 284)

Bezüglich der Nutzungen Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sollen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Vai 267 in den bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahren übernommen werden.

#### Vorhabenbezogene Bebauungspläne

In Bereichen, für die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gilt, entfaltet der vorliegende Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267) keine Rechtswirkung. Außer im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2011/15 Gärtnerei Elsässer/Katzenbachstraße, welcher die Zulässigkeit einer Veranstaltungsstätte festsetzt, sind in diesen Gebieten die Nutzungen i. S. d. vorliegenden Bebauungsplans ohnehin nicht zulässig. Eine Änderung der Zulässigkeit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erfolgt für folgende vorhabenbezogene Bebauungspläne nicht:

2011/15	Gärtnerei Elsässer/Katzenbachstraße
2008/5	Studentenwohnheim Ernstaldenstraße
2006/24	Pascalstraße/Untere Waldplätze (BMW)
2006/12	Obere Waldplätze 11 (Flurstück 2244/1)
2005/13	Möhringer Landstraße/Spitalackerweg
2002/9	Wohnanlage Bärenseestraße
2002/2	Wohnanlage Heerstraße/Holderbuschweg
1999/10	Wohnanlage Reinbeckstraße
1998/20	Wohnanlage Bärensee-/Radautzer Straße
1998/19	Egelhaaf-/Hutzlenstraße
1997/16	Audi-/VW-Vertriebszentrum Hauptstraße/Honigwiesen
1996/24	Im Finkenschlag Flurstück 1702
1996/17	Robert-Leicht-Straße Flurstücke 5262/1 und /2

## Bauanträge für Spielhallen und Wettbüros, Zurückstellungen, Veränderungssperren

Für den Stadtbezirk Vaihingen liegen keine Zurückstellungen von Bauanträgen für Vergnügungsstätten oder andere Einrichtungen im Sinne des Bebauungsplanes sowie keine wirksamen Veränderungssperren vor.

Am 19. Oktober 2015 wurde für das Gebäude Hauptstraße 19 ein Bauantrag zur Nutzungsänderung von Laden in Sportsbar und Wettannahmestelle eingereicht. Da anhand der vorliegenden Planunterlagen keine Entscheidung in der Sache möglich war, wurde der Bauantrag wegen Unvollständigkeit mit Schreiben vom 24. Februar 2016 zurückgewiesen. Seit dem 9. Mai 2019 lief die Verpflichtungsklage auf Erteilung der Baugenehmigung der beantragten Nutzungsänderung. Nach der Feststellung der Einrichtung und des Betriebs der Wettannahmestelle ohne Baugenehmigung, wurde am 13. Januar 2020 eine sofort vollziehbare Nutzungsuntersagung angeordnet. Gegen diese Anordnung wurde fristgemäß am 17. Januar 2020 Widerspruch eingelegt. Nachdem die Anordnung der Nutzungsuntersagung seitens des Verwaltungsgerichtes Stuttgart am 22. Januar 2021 und dem Verwaltungsgerichtshof Mannheim am 28. Januar 2021 als rechtmäßig anerkannt wurde, wurde der Betrieb der Wettannahmestelle durch den Betreiber aufgegeben.

Am 19. August 2020 ging ein Bauantrag für die Umnutzung einer Wettvermittlungsstelle in ein Wettbüro im Untergeschoss des Gebäudes Vaihinger Markt 24 ein. Das mit der Sanierungssatzung am 23. November 2017 in Kraft getretene Sanierungsgebiet Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße- schließt das Gebäude Vaihinger Markt 24 ein. Mit Bescheid vom 16. November 2020 wurde die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB versagt, da die Annahme besteht, dass die beantragte Nutzungsänderung die Durchführung der Sanierung wesentlich erschwert und den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft. Der Antragsteller legte am 18. November 2020 fristgerecht Widerspruch gegen die Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung ein, welcher mit dem Widerspruchsbescheid vom 27. September 2021 zurückgewiesen wurde. Am 29. September 2021 ging die Verpflichtungsklage des Antragstellers auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung der Nutzungsänderung ein. Mit Beschluss des Verwaltungsgerichtes Stuttgart vom 13. Januar 2023 wurde das Verfahren eingestellt, da der Antragsteller die Klage zurückgenommen hat. Am 26. April 2023 erfolgte die Rücknahme des Bauantrags durch den Antragsteller.

Am 5. November 2020 ging ein Bauantrag zur Nutzungsänderung von Kiosk zu Kiosk mit Tippannahmestelle für das Erdgeschoss des Gebäudes Vaihinger Markt 20 ein. Die zuletzt genehmigte und ausgeübte Nutzung wurde für einen Laden erteilt. Eine am 24. November 2008 beantragte und mit Schreiben vom 3. Februar 2009 genehmigte Nutzungsänderung von Laden in Imbissnutzung verjährte ohne Ausführung. Im August 2016 wurde bemerkt, dass in den Räumlichkeiten ein Wettbüro betrieben wird. Mit Schreiben vom 9. Dezember 2020 wurde der nachholende Bauantrag zurückgewiesen, da er zur baurechtlichen Beurteilung nicht ausreichend war und teilweise Mängel aufwies. Das Gebäude Vaihinger Markt 20 liegt im Sanierungsgebiet Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße-. Mit Bescheid vom 22. Dezember 2020 wurde die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB versagt, da die Annahme besteht, dass die beantragte Nutzungsänderung die Durchführung der Sanierung wesentlich erschwert und den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft. Gegen die Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung wurde am 11. Januar 2021 Widerspruch eingelegt und die Begründung nach mehrfachen Fristverlängerungen am 28. Februar 2021 nachgeliefert. Mit Schreiben vom 29. Juni 2022 wurde der fristgemäße Widerspruch zurückgewiesen. Am 26. Juli 2022 ging die Verpflichtungsklage des Antragstellers auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung der Nutzungsänderung ein. Ein Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Stuttgart wurde bislang nicht bestimmt.

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lagen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 3. Mai bis zum 17. Mai 2013 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart sowie im Bezirksamt Vaihingen aus. Während dieser Zeit wurde eine Anregung vorgebracht (siehe Anlage 7).

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 7. Mai 2013 im Bezirksrathaus Vaihingen. Am Erörterungstermin nahmen zwei Bürger teil. Im Nachgang der Erörterung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans wurden die geäußerten Anregungen von der Verwaltung aufgenommen (siehe Anlage 7).

Bei der Beratung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans im Bezirksbeirat Vaihingen wurde die Verwaltung um Prüfung gebeten, ob der Zulässigkeitsbereich im C-Zentrum Vaihingen-Ortsmitte um den Bereich östlich des Vaihinger Markts reduziert werden könne. Die Gebäude Vaihinger Markt 19 - 31 und der Hauptstraße 2 - 8 sollten nach Meinung des Bezirksbeirats von einer ausnahmsweisen Zulässigkeit für Vergnügungsstätten ausgenommen werden. Diese Anregung wurde auch im Rahmen des Erörterungstermins vorgebracht.

Eine Reduzierung des Zulässigkeitsbereichs um alle Flächen östlich des Vaihinger Markts kann nicht in Betracht kommen, da eine solch gravierende Abweichung von der Vergnügungsstättenkonzeption aus Gründen der Rechtssicherheit bedenklich wäre. Entlang der Hauptstraße befinden sich großflächige Geschäfte und nur wenige Wohneinheiten, während im Bereich Vaihinger Markt 19 - 29 der Wohnanteil jedoch höher ist. Um Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Wohnnutzungen zu verhindern, wird der Zulässigkeitsbereich daher um die Gebäude Vaihinger Markt 19 - 29 reduziert, aber für die Gebäude Hauptstraße 2 - 8 einschließlich Vaihinger Markt 31 beibehalten.

Die Geschäftslage der Gebäude Hauptstraße 2 - 6 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Verkehrsknotenpunkt Schillerplatz (MIV, ÖPNV) identifizierte bereits das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart (2008). Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt zudem die Lage der genannten Adressen innerhalb des Haupteinkaufsbereichs des C-Zentrums Vaihingen Ortsmitte, mit hoher Dichte im Einzelhandelsbesatz, fest. Der in Erstellung befindliche Struktur- und Rahmenplan Vaihingen sieht die Nutzungsverteilung der Gebäude Hauptstraße 2 - 6 in allen Geschossen überwiegend durch Handel, Dienstleistung und Gastronomie charakterisiert. Für die im rückwärtigen Bereich liegenden Gebäude wird hingegen in allen Geschossen ein hoher Mischungsgrad mit Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Handwerk und Wohnen festgestellt. Der Rahmenplan Vaihingen dokumentiert den Schillerplatz darüber hinaus als frequenzbringenden Vernetzungsort. Diese Funktion wurde in der 2014 durchgeführten Bürgerbeteiligung zum Rahmenplan Vaihingen erarbeitet. Dies unterstreicht die Mischgebietstypik und die Publikumsorientierung speziell für die Gebäude Hauptstraße 2 - 6, woraus sich die Zugehörigkeit zum Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen und damit die ausnahmsweisen Zulässigkeiten für Wettbüros, Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten ableiten.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 16. Oktober bis zum 20. November 2020 gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Während der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 19. November bis zum 20. Dezember 2021 gingen ebenfalls keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

### Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 1. Mai bis zum 10. Juni 2013 durchgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren zustimmend und enthielten keine Einwendungen mit Ausnahme der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums wurde im Hinblick auf eine angenommene Festsetzung von Baugebieten nach BauNVO darauf hingewiesen, die Vorgaben des Regionalplans Stuttgart, insbesondere zum großflächigen Einzelhandel sowie auch zur Agglomeration von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben zu beachten. Diese Anregung wurde geprüft, jedoch nicht berücksichtigt, da der Bebauungsplan Vai 267 keine Baugebiete nach BauNVO festsetzt. Dieser Bebauungsplan ändert bzw. ergänzt lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der im Beschlussantrag genannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Bezug auf Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nach § 9 Abs. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Ziele der Raumordnung in Bezug auf großflächigen Einzelhandel werden bei Bedarf in gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt (siehe beispielsweise rechtskräftiger Bebauungsplan 2016/10 Zentrum Dürtlewang). Die Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 8 dargestellt.

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 16. Oktober bis zum 20. November 2020 gingen bis auf eine Ausnahme Stellungnahmen ein, die nach erfolgter Prüfung und Abwägung nicht in den Bebauungsplanentwurf übernommen wurden (siehe Anlage 9).

Aufgrund einer Stellungnahme wurden zur Klarstellung und Aktualisierung Änderungen im Textteil sowie in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Die Änderungen wurden zum Bruchdatum 29. September 2021 eingefügt und die Vorlage entsprechend aktualisiert (siehe Änderungen vom 29. September 2021).

Da die vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, war ein erneuter Auslegungsbeschluss durch den STA nicht erforderlich. Die erneut notwendige Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Bei der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 19. November bis zum 20. Dezember 2021 gingen Stellungnahmen ein, die nach erfolgter Prüfung und Abwägung nicht in den Bebauungsplanentwurf übernommen wurden (siehe Anlage 10).

Aufgrund des Inkrafttretens der Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB Östlich des Vaihinger Bahnhofs (Vai 291) am 23. Februar 2023 (Klarstellungssatzung 2023/3) und eines aktuellen Urteils des VGH Mannheim zu Wettbüros wurden redaktionelle Änderungen der Begründung mit Umweltbericht erforderlich. Die Änderungen wurden zum Bruchdatum 2.

August 2023 eingefügt und die Unterlagen entsprechend aktualisiert (siehe redaktionelle Änderungen vom 2. August 2023).

#### Änderungen vom 29. September 2021

In der Vorlage und der Begründung mit Umweltbericht wurden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne, deren Festsetzungen der vorliegende Bebauungsplan teilweise hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ändert, um die zwischenzeitlich in Kraft getretene Bebauungspläne 2020/1 Robert-Koch-Straße 89 und 2020/7 Heißbrühlstraße fortgeschrieben.

Der Textteil zum Bebauungsplan wurde zur Klarstellung dahingehend ergänzt, dass innerhalb des Zulässigkeitsbereichs liegende Kerngebietsnutzungen, die seither ausgeschlossen waren, gemäß § 1 Abs. 1 und zusätzlich auch gemäß Abs. 3 dieser Satzung ausnahmsweise neu zugelassen werden. Durch eine weitere redaktionelle Änderung wird zudem verdeutlicht, dass für die Grundstücke Hauptstraße 2 - 6 neben den genannten Regelungen des § 9 Abs. 2b BauGB zum Ausschluss auch die Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gelten. Die im vorherigen Absatz dargelegten Regelungen für einen bestimmten Bereich werden durch das Hinzufügen des Wortes „sonstigen“ klarer gegen die folgenden Regelungen für die übrigen Gebiete des Geltungsbereichs abgegrenzt.

Die in der Begründung mit Umweltbericht enthaltene Erdgeschossdefinition wird durch das Einfügen von Skizzen zu Beispielen besser veranschaulicht. Mit den bisherigen Regelungen zum Erweiterten Bestandsschutz von bestehenden und genehmigten Vergnügungsstätten bestand die Möglichkeit, die Nutzfläche innerhalb eines Geschosses zu vergrößern, wenn die Fläche eines weiteren Geschosses entsprechend reduziert wurde. Die Erläuterungen zum § 1 Abs. 10 BauNVO wurden konkretisiert, um eine Vergrößerung und Erweiterung der Nutzfläche von bestandsgeschützten Betrieben wirksam auszuschließen.

#### Redaktionelle Änderungen vom 2. August 2023

Die rechtsverbindliche Satzung 2023/3 zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB Östlich des Vaihinger Bahnhofs (Klarstellungssatzung) wurde in die Vorlage und die Begründung mit Umweltbericht zum Thema der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete aufgenommen.

Aufgrund eines Urteils des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim zu Wettbüros vom 31. August 2022 wurde in der Begründung mit Umweltbericht ergänzend zur Klarstellung aufgenommen, dass unter dem u.a. in den textlichen Festsetzungen verwendeten Begriff „Wettbüro“ alle Wettbüros, die als Vergnügungsstätten anzusehen sind, alle Wettbüros, die annähernd als Vergnügungsstätten anzusehen sind, als auch reine Wettannahmestellen verstanden werden.

## **2. Städtebauliches Konzept**

Mit dem Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel angestrebt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Stadtbezirk Vaihingen neu zu regeln. Als Grundlage dient das durch das Planungsbüro Dr. Donato A-cocella Stadt- und Regionalentwicklung erstellte Gutachten „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ (GRDRs 670/2011), welches am 27. März 2012 vom Ausschuss für Umwelt und Technik als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde.

Diese Konzeption sieht vor, Vergnügungsstätten in allen Baugebieten, die eine Zulässigkeit ermöglichen, auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stuttgart

(GRDRs 222/2008) Zulässigkeitsbereiche, insbesondere für Spielhallen und Wettbüros, zu definieren.

Die A-, B- und C-Zentren weisen in Teilen der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge auf und haben somit die vergleichsweise besten Voraussetzungen, ohne wesentliche Nachteile die Ansiedlung einer begrenzten Anzahl von Vergnügungsstätten zu ermöglichen. Im Stadtbezirk Vaihingen befinden sich das C-Zentrum Vaihingen-Ortsmitte und die fünf E-Zentren Vaihingen-Möhringer Landstraße, Büsnauer Platz, Osterbronnenstraße, Rohrer Höhe und Rohr-Ortsmitte.

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen für den Stadtbezirk Vaihingen. Die Eigenart der Gebiete soll daher erhalten bleiben.

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 mit den hohen Wohnanteilen zu erwarten. Weitere Nutzungskonflikte ergeben sich im unmittelbaren Kontext mit öffentlichen, sozialen oder kulturellen Einrichtungen.

Aus den angeführten Gründen und um eine Niveauabsenkung der Gebiete, den sogenannten „Trading-down-Effekt“ zu verhindern, werden Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros, die keinen Vergnügungsstättencharakter aufweisen, insbesondere reine Wettannahme- und Wettvermittlungsstellen daher im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Regelungen im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen, im Gewerbegebiet Wallgraben-West und in den benannten Kerngebieten ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten werden im Wesentlichen alle Regelungsinhalte der alten Vergnügungsstättensatzung (Bebauungsplan 1989/18) abgedeckt. Es sollen auch Bordelle und bordellartige Betriebe, die nicht unter die Vergnügungsstättendefinition fallen, im gesamten Plangebiet nicht zugelassen werden.

Auf Grundlage der Konzeption sollen künftig im Zulässigkeitsbereich C-Zentrum Ortsmitte Vaihingen Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale und Wettbüros ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes sowie Bordelle und bordellartige Betriebe werden auch in diesem Bereich ausgeschlossen.

Gegenüber dem Vorschlag der Vergnügungsstättenkonzeption wurde der Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen konkret ausgeformt und an die städtebaulichen Gegebenheiten angepasst, um eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten (siehe Anlagen 2 und 4). Die zum Aufstellungsbeschluss vorgeschlagene Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs wird um die Gebäude Vaihinger Markt 19 - 29 reduziert, aber für die Gebäude Hauptstraße 2 - 8 einschließlich Vaihinger Markt 31 beibehalten. Entlang der Hauptstraße befinden sich großflächige Geschäfte und nur wenige Wohneinheiten, während im Bereich Vaihinger Markt 19 - 29 der Wohnanteil jedoch höher ist. Um Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Wohnnutzungen zu verhindern, wird der Zulässigkeitsbereich daher um die Gebäude Vaihinger Markt 19 - 29 reduziert, aber für die Gebäude Hauptstraße 2 - 8 einschließlich Vaihinger Markt 31 beibehalten.

Die Geschäftslage der Gebäude Hauptstraße 2 – 6 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Verkehrsknotenpunkt Schillerplatz (MIV, ÖPNV) identifizierte bereits das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart (2008). Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt zudem die Lage der genannten Gebäude innerhalb des Haupteinkaufsbereichs des C-Zent-

rums Vaihingen Ortsmitte, mit hoher Dichte im Einzelhandelsbesatz, fest. Der in Erstellung befindliche Struktur- und Rahmenplan Vaihingen sieht die Nutzungsverteilung der Gebäude Hauptstraße 2 - 6 in allen Geschossen überwiegend durch Handel, Dienstleistung und Gastronomie charakterisiert. Für die im rückwärtigen Bereich liegenden Gebäude wird hingegen in allen Geschossen ein hoher Mischungsgrad mit Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Handwerk und Wohnen festgestellt. Der Rahmenplan Vaihingen dokumentiert den Schillerplatz darüber hinaus als frequenzbringenden Vernetzungsort. Diese Funktion wurde in der 2014 durchgeführten Bürgerbeteiligung zum Rahmenplan Vaihingen erarbeitet. Dies unterstreicht die Mischgebietstypik und die Publikumsorientierung speziell für die Gebäude Hauptstraße 2 – 6.

Um Trading-Down-Tendenzen zu verhindern und funktionale Brüche zu vermeiden, sollen Spielhallen und Wettbüros zur besseren Verträglichkeit innerhalb des Zulässigkeitsbereichs Ortsmitte Vaihingen nur in bestimmten Geschossen (Ober- oder Untergeschossen) zulässig sein.

Um die Nutzungsvielfalt im C-Zentrum Ortsmitte Vaihingen zu sichern und eine räumliche Häufung von Spielhallen und Wettbüros zu verhindern, sollen diese Nutzungen im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen einen Abstand von 85 m (gemessen Hauseingang zu Hauseingang) zueinander einhalten. Der verträgliche Mindestabstand für Spielhallen und Wettbüros begründet sich aus der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Struktur innerhalb des Zulässigkeitsbereichs, bestehend aus kompakten Baublöcken und Gebäudekomplexen. 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.

Darüber hinaus können Regelungen zu Vergnügungsstätten getroffen werden, die keinen „Trading-down-Effekt“ erzeugen und im Plangebiet verträglich erscheinen. Nach der „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ des Planungsbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung werden hier Diskotheken und Tanzlokale genannt, 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 Tanzlokale in den Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig sein können.

Da keine Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge erwartet werden, sollen in den beiden Kerngebieten nördlich der Hauptstraße (Hauptstraße 28 und 30) sowie südlich der Hauptstraße (Hauptstraße 31, 41 und Robert-Koch-Straße 2) außerhalb des Zulässigkeitsbereichs Tanzlokale allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig sein. Alle anderen Arten von Vergnügungsstätten sowie Bordelle, bordellartige Nutzungen und Wettbüros werden ausgeschlossen.

In folgenden Kerngebieten sollen weder Tanzlokale noch Diskotheken zulässig sein:

- Südlich der Hauptstraße zwischen Robert-Koch-Straße und Herrenberger Straße
- Südlich der Vollmoellerstraße

Beide Gebiete grenzen unmittelbar an Quartiere mit einem hohen Wohnanteil an und weisen auch aufgrund der Entfernung zum Zentrum Vaihingen keine ausgeprägte Publikumsorientierung auf. Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde eine potentielle Störung der Wohnnutzung bedeuten und dem städtebaulichen Ziel, in diesen Quartieren die vorhandene Wohnnutzung zu sichern, zu widerlaufen.

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

Für das Gewerbegebiet Wallgraben-West wird aufgrund des Bestandes und der guten verkehrlichen Anbindung eine eingeschränkte Nutzungsverträglichkeit für Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale sowie Swinger-Clubs gesehen. Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros werden jedoch auch hier aufgrund der Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau als nicht verträglich eingestuft. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken, Tanzlokalen und Swinger-Clubs im Gewerbegebiet Wallgraben-West wird entsprechend der Festsetzung der Gewerbegebiete im Bebauungsplan Am Wallgraben-West II 2012/7 festgesetzt. Darüber hinaus werden Feierhallen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Für die Gewerbegebiete STEP (Unterer Grund) und Pascalstraße wird ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt, da die vorhandenen Nutzungsstrukturen nicht als publikumsorientiert eingestuft werden. Eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten ist damit nicht gegeben.

Vorhandene, bauordnungsrechtlich genehmigte Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen i. S. dieses Bebauungsplanes erhalten einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, wonach Erneuerungen und Änderungen dieser Betriebe zulässig, Erweiterungen und Nutzungsänderungen hingegen unzulässig sind.

Regelungen der alten Vergnügungsstättensatzung zu gastronomischen Einrichtungen, die zum öffentlichen Raum hin Getränke und Speisen zum Verzehr anbieten, werden nicht übernommen. Hier besteht kein weiterer Regelungsbedarf.

### **3. Begründung zum Bebauungsplan**

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan vom 22. Januar 2020/ 29. September 2021/2. August 2023 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt; auf sie wird Bezug genommen (siehe Anlage 6).

Auf die Ausführungen in Kapitel 1 wird verwiesen.

### **4. Umweltbelange/Auslegung, erneute Auslegung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vai 267 erstreckt sich über ein überwiegend beplantes und bebautes Gebiet. Der Bebauungsplan ändert bzw. ergänzt lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Bezug auf Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind - ausgenommen der Regelungen für die Gebäude Hauptstraße 2 - 6 im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen, nach § 9 Abs. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Für die gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Gebäude Hauptstraße 2 - 6 innerhalb des Zulässigkeitsbereichs Ortsmitte Vaihingen gelten die Regelungen zum Ausschluss und zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten entsprechend der Festsetzungen in § 1 des vorliegenden Bebauungsplans. Zudem ersetzt er den rechtsverbindlichen Textbebauungsplan

1989/18 Vergnügungseinrichtungen und andere Vaihingen. Zusätzliche, über die vorhandenen Festsetzungen hinausgehende Baumöglichkeiten werden nicht ermöglicht.

Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Festsetzungen zur Einschränkung der genannten Nutzungen nicht berührt.

#### Umweltbericht

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht erörtert (siehe Anlage 6).

#### Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht jeweils mit Datum vom 22. Januar 2020 einschließlich Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter wurden in der Zeit vom 16. Oktober bis 20. November 2020 im Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie im Bezirksrathaus Vaihingen öffentlich ausgelegt und im Internet zur Verfügung gestellt.

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben wurden, liegen vor und wurden zugleich im Amt für Stadtplanung und Wohnen öffentlich ausgelegt und im Internet zur Verfügung gestellt:

- Amt für Umweltschutz (28. Mai 2013)
- DB Services Immobilien GmbH (24. Mai 2013)
- Gesundheitsamt (6. Juni 2013)
- Handwerkskammer Stuttgart (17. Juni 2013)
- Regierungspräsidium Stuttgart (4. Juni 2013)
- Verband Region Stuttgart (7. Mai 2013)

#### Erneute Auslegung

Der geänderte Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht jeweils mit Datum vom 22. Januar 2020/29. September 2021 wurden geändert und einschließlich Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter in der Zeit vom 19. November bis 20. Dezember 2021 im Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie im Bezirksrathaus Vaihingen erneut öffentlich ausgelegt und im Internet zur Verfügung gestellt.

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben wurden, liegen vor und wurden zugleich im Amt für Stadtplanung und Wohnen teilweise erneut öffentlich ausgelegt und im Internet zur Verfügung gestellt:

- Amt für Umweltschutz (28. Mai 2013)
- DB Services Immobilien GmbH (24. Mai 2013)
- Gesundheitsamt (6. Juni 2013)
- Handwerkskammer Stuttgart (17. Juni 2013)
- Regierungspräsidium Stuttgart (4. Juni 2013)
- Verband Region Stuttgart (7. Mai 2013)
- Amt für Umweltschutz (09.11.2020)
- Gesundheitsamt (14.10.2020)
- Regierungspräsidium Stuttgart (04.11.2020)

### **5. Landesglücksspielgesetz**

Am 29. November 2012 ist das vom Landtag Baden-Württemberg beschlossene Landesglücksspielgesetz in Kraft getreten, welches seit dem 16. Februar 2021 in der aktuellsten

Fassung gilt. Mit dem Landesglücksspielgesetz werden auch der Betrieb und die Einrichtung von Spielhallen und Wettvermittlungsstellen restriktiv geregelt. So muss unter anderem der Abstand zwischen einzelnen Spielhallen und Wettvermittlungsstellen 500 m betragen; neue Spielhallen und Wettvermittlungsstellen müssen einen Mindestabstand von 500 m zu Kinder- und Jugendeinrichtungen einhalten. Sogenannte Mehrfachkonzessionen sind verboten.

Die Mindestabstände des Landesglücksspielgesetzes beziehen sich zum einen ausschließlich auf Spielhallen sowie Wettvermittlungsstellen und nicht auf die anderen Arten von Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnlichen Gewerbebetrieben, zum anderen sind Regelungen von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf grundsätzlich aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass das Landesglücksspielgesetz keine städtebaulichen Ziele verfolgt, sondern Ziele des Gesetzes insbesondere die Verhinderung des Entstehens von Glücksspielsucht und Wettsucht und die Gewährleistung des Jugend- und Spielschutzes sind.

Sollte im Streitfall ein Gericht die Auffassung vertreten, dass in Bezug auf die im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeitsregelungen zu Spielhallen in Verbindung mit den Regelungen im Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg ein Übermaß besteht, bekräftigt der Gemeinderat ausdrücklich, dass alle übrigen Regelungen des Bebauungsplans eine eigenständige planerische Bedeutung haben und der Bebauungsplan auch ohne die Festsetzungen zu Spielhallen beschlossen worden wäre.

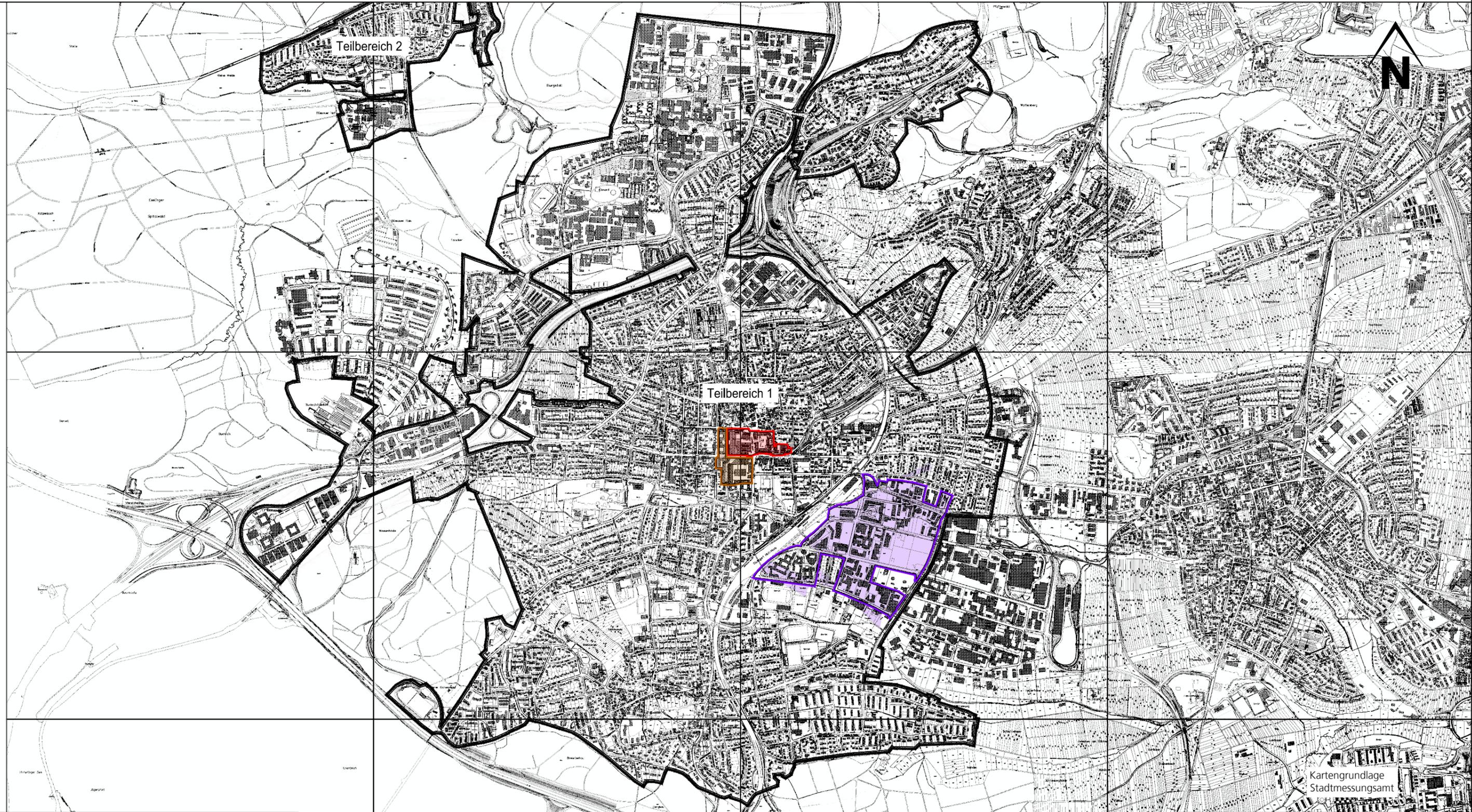
## **6. Finanzielle Auswirkungen**

Der Bebauungsplan hat für die Landeshauptstadt Stuttgart keine finanziellen Auswirkungen. Er differenziert lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bezüglich bestimmter Nutzungsarten und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind - ausgenommen der Regelungen für die Gebäude Hauptstraße 2 - 6 im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen, über § 9 Abs. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Für die §-34-Gebiete innerhalb des Zulässigkeitsbereichs Ortsmitte Vaihingen gelten die Regelungen zum Ausschluss und zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten entsprechend der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Der Bebauungsplan ersetzt den rechtsverbindlichen Textbebauungsplan 1989/18 Vergnügungseinrichtungen und andere Vaihingen (Vai 208). Der Bebauungsplan betrifft im Wesentlichen nur besiedelte Bereiche. Zusätzliche, über die vorhandenen Festsetzungen hinausgehende Baumöglichkeiten werden dadurch nicht ermöglicht, so dass hier kein Planungsvorteil zu erwarten ist und auch keine Aussagen bezüglich eventueller Kosten für Grunderwerb zu treffen sind.

Nachdem es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Textbebauungsplan handelt, der lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bezüglich bestimmter Nutzungsarten differenziert und für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete - ausgenommen der Regelungen für die Gebäude Hauptstraße 2 - 6 im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen - über § 9 Abs. 2b BauGB Vergnügungsstätten ausschließt, sind beitragsrechtliche Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es wegen der Nutzungseinschränkungen zu Bodenpreisminderungen kommt. Entschädigungsansprüche (Planungsschäden) gem. § 42 BauGB sind nicht ausgeschlossen. Das diesbezügliche Risiko für die Landeshauptstadt Stuttgart wird aber als gering eingeschätzt, da Entschädigungsansprüche u. a. nur dann begründet sind, wenn eine zulässige Nutzung vor Ablauf von 7 Jahren aufgehoben

oder geändert wird (§ 42 Abs. 2 BauGB) und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.



Kartengrundlage  
Stadtmessungsamt

### Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
-  Zulässigkeitsbereich (siehe § 1)
-  Kerngebiete gemäß BauNVO mit Zulässigkeiten (siehe § 2 (3))
-  Gewerbegebiet gemäß BauNVO mit Zulässigkeiten (siehe § 2 (4))

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
**STUTTGART** Städtebauliche Planung  
Filder

Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267)	Plan Nr.	Vai 267	
	Datum:	29.09.2021	
	Maßstab:	1 : 20000	
	Geändert:		
Bearbeitet:	Ta/Duo	Abteilungsleiter/In:	Amtsleiter:

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

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

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

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

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

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

Für die folgenden Festsetzungen des § 1 gilt:

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

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

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

(1) Spielhallen und Wettbüros sind in den Erdgeschossen unzulässig. In den Ober- und Untergeschossen sind Spielhallen und Wettbüros nur ausnahmsweise zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind. Von negativen Auswirkungen ist auszugehen, wenn die Eigenart des Baugebiets nicht gewahrt wird. Zudem ist die ausnahmsweise Zulässigkeit an das städtebauliche Ziel der Vermeidung einer Verdichtung derartiger Betriebe geknüpft. Dieses Ziel wird in der Regel erreicht, wenn derartige Betriebe einen Abstand von mehr als 85 m fußläufig (Hauseingang zu Hauseingang) von der nächsten bauordnungsrechtlich genehmigten Spielhalle oder eines Wettbüros aufweisen.

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

(3) Sonstige Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind. Von negativen Auswirkungen ist auszugehen, wenn die Eigenart des Baugebiets nicht gewahrt wird, wenn eine Betriebsprägung vorliegt, die geeignet ist, das vorhandene Wohnen wesentlich zu stören oder wenn das Ortsbild insbesondere durch eine überwiegend geschlossene oder fensterlose Fassade negativ beeinträchtigt wird.

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

(1) Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

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

(3) Ungeachtet von (1) und (2) sind in den Kerngebieten gemäß BauNVO im Bereich Hauptstraße 28, 30 sowie im Bereich Hauptstraße 31, 41 und Robert-Koch-Straße 2 (braune Abgrenzungen) Tanzlokale allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind. Von negativen Auswirkungen ist auszugehen, wenn die Eigenart des Baugebiets nicht gewahrt wird, wenn eine Betriebsprägung vorliegt, die geeignet ist, das vorhandene Wohnen wesentlich zu stören oder wenn das Ortsbild insbesondere durch eine geschlossene oder fensterlose Fassade negativ beeinträchtigt wird.

(4) Ungeachtet von (1) und (2) sind im Gewerbegebiet gemäß BauNVO Wallgraben-West (violette Abgrenzung) Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs ausnahmsweise zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind. Von negativen Auswirkungen ist auszugehen, wenn die Eigenart des Baugebiets nicht gewahrt wird.

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

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

#### a) Zulässigkeitsbereich (rote Abgrenzung)

- Spielhalle:

Vaihinger Markt 4, Spielhalle im UG/EG

#### b) Übriger Teil des Stadtbezirks Vaihingen

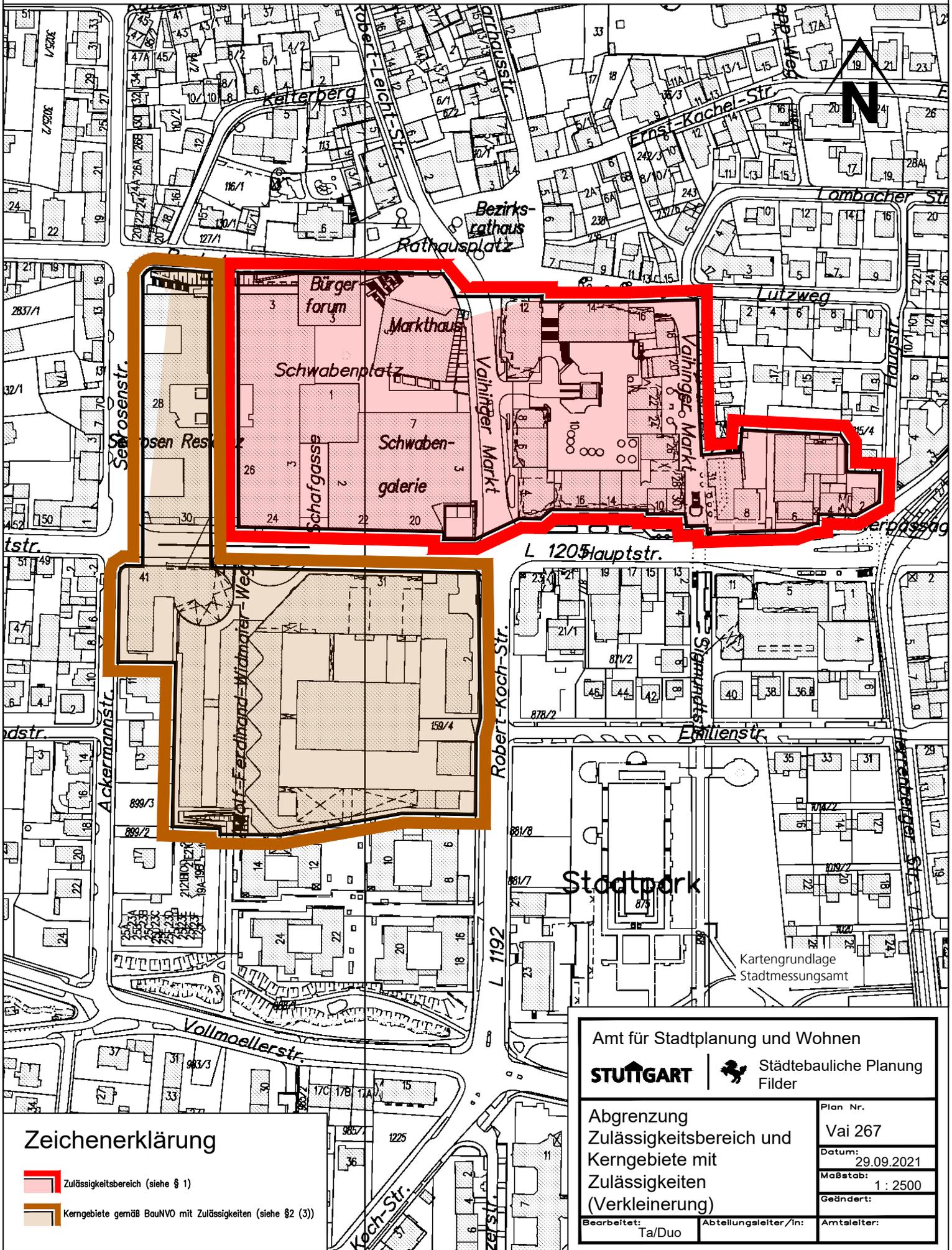
- Spielhallen:

Herrenberger Straße 5, Spielhalle im UG

Herrenberger Straße 5, Spielhalle im 1. OG

# Abgrenzung Zulässigkeitsbereich und Kerngebiete mit Zulässigkeiten (Verkleinerung)

Anlage 4



## Zeichenerklärung

- Zulässigkeitsbereich (siehe § 1)
- Kerngebiete gemäß BauNVO mit Zulässigkeiten (siehe § 2 (3))

Amt für Stadtplanung und Wohnen

**STUTTGART**



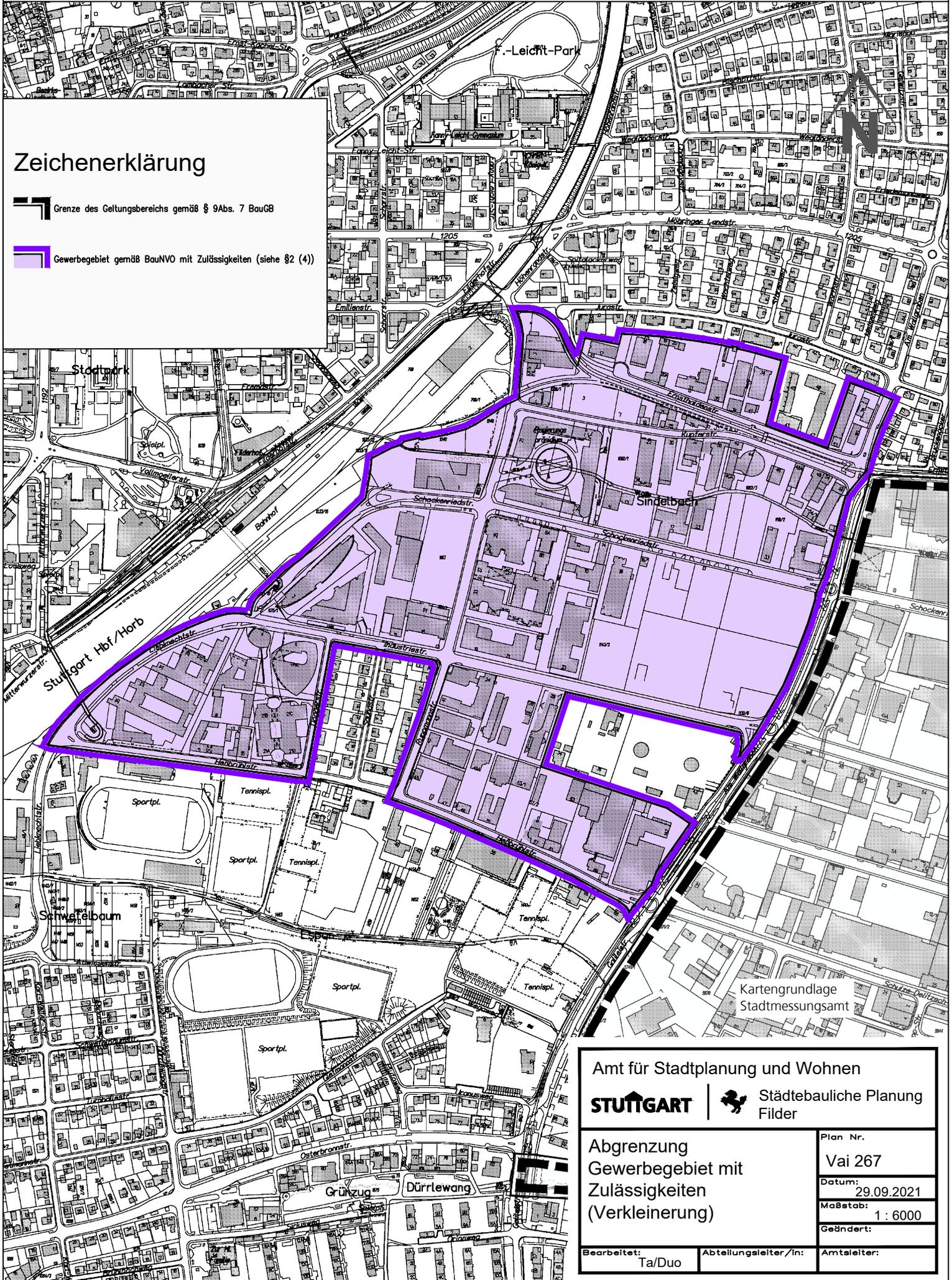
Städtebauliche Planung  
Filder

Abgrenzung  
Zulässigkeitsbereich und  
Kerngebiete mit  
Zulässigkeiten  
(Verkleinerung)

Plan Nr.	Vai 267
Datum:	29.09.2021
Maßstab:	1 : 2500
Geändert:	
Bearbeitet:	Ta/Duo
Abteilungsleiter/in:	
Amtleiter:	

Stadtspark

Kartengrundlage  
Stadtmessungsamt



**Zeichenerklärung**

-  Grenze des Geltungsbereichs gemäß § 9Abs. 7 BauGB
-  Gewerbegebiet gemäß BauNVO mit Zulässigkeiten (siehe §2 (4))

Kartengrundlage  
Stadtmessungsamt

Amt für Stadtplanung und Wohnen <b>STUTTGART</b>    Städtebauliche Planung Filder		
Abgrenzung Gewerbegebiet mit Zulässigkeiten (Verkleinerung)	Plan Nr. Vai 267	
	Datum: 29.09.2021	
Maßstab: 1 : 6000		Geändert:
Bearbeitet: Ta/Duo	Abteilungsleiter/in:	Amtsleiter:

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

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 3. Mai bis 17. Mai 2013 durchgeführt. Es wurde in diesem Zeitraum eine schriftliche Anregung von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht.

Gelegenheit zur Äußerung bestand im Rahmen eines Erörterungstermins am 7. Mai 2013 im Bezirksrathaus Vaihingen. Am Erörterungstermin nahmen 2 Bürger teil. Die Anregungen der Öffentlichkeit werden im Fall der schriftlichen Stellungnahme im Wortlaut und im Fall der Beteiligung am Erörterungstermin zusammenfassend wiedergegeben. Die Niederschrift über den Erörterungstermin kann in der Bebauungsplanverfahrensakte eingesehen werden.

Anregungen von Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 3. Mai bis 17. Mai 2013	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt	
		ja	nein
<p>(E-Mail vom 15. Mai 2013)</p> <p>„[...] lt. Bebauungsplan „sollen im Gewerbegebiet Wallgraben-West Diskotheken, Tanzlokale und Swingerclubs weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden können“.</p> <p>Als Anwohner, der schon genug permanent durch den Lärm (Musik, Gegröhle...) vom neuen Studentenwohnheim an der Ernstthaldenstraße schwer belästigt wird (mir immer noch absolut unverständlich, wie die Stadt dieses attraktive Gelände für Studentenbuden verramscht hat, anstatt sich für einen Bebauungsplan für attraktive Wohnungen oder Häuser zu bemühen) lege ich WIDERSPRUCH gegen eine derartige Zulassung ein! Es gibt genug Brachflächen (z.B. ehemaliges IBM-Areal, dass [sic] kein Mensch haben will) in und um Vaihingen, die weiter entfernt von Wohn-/Mischgebieten liegen. [...]"</p>	<p>Die Vergnügungsstättenkonzeption sieht vor, Vergnügungsstätten in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stuttgart (GRDRs 222/2008) Zulässigkeitsbereiche, insbesondere für Spielhallen und Wettbüros, zu definieren. Die A-, B- und C-Zentren weisen in Teilen der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge auf und haben somit im Vergleich zu allen anderen Bereichen die besten Voraussetzungen für eine Nutzungsverträglichkeit von Vergnügungsstätten.</p> <p>Des Weiteren können auf Grundlage der Vergnügungsstättenkonzeption Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungsunterarten in sogenannten "publikumsorientierten" Gewerbegebieten vorgenommen werden. Als publikumsorientierte Gewerbegebiete gelten grundsätzlich Gebiete mit einer Vorprägung durch publikumsorientierte Nutzungen, die höhere Besucherfrequenzen erzeugen, wie z. B. Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen. Die</p>		X

	<p>Publikumsorientierung der jeweiligen Gewerbegebiete begründet sich zudem auf einer guten Erreichbarkeit durch den ÖPNV.</p> <p>Für das Gewerbegebiet Wallgraben-West wird aufgrund des Bestandes und der guten verkehrlichen Anbindung eine eingeschränkte Nutzungsverträglichkeit für Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale sowie Swinger-Clubs gesehen. Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros jeglicher Ausgestaltung werden jedoch auch hier aufgrund der Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau als nicht verträglich eingestuft. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken, Tanzlokalen und Swinger-Clubs im Gewerbegebiet Wallgraben-West (siehe Anlage 5) wird entsprechend der Festsetzung der Gewerbegebiete im Bebauungsplan Am Wallgraben-West II 2012/7 festgesetzt. Darüber hinaus werden Feierhallen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Der Entfall der ausnahmsweisen Zulässigkeit für Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale sowie Swinger-Clubs im Gewerbegebiet Wallgraben-West würde zu einer erheblichen Abweichung von den Grundsätzen der Vergnügungsstättenkonzeption führen. Eine rechtssichere Umsetzung wäre somit auch in Bezug auf andere Stadtbezirke nicht mehr gegeben.</p> <p>Das ehemalige IBM-Areal ist planungsrechtlich ein Gewerbegebiet. Derzeit wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets zusätzlich zum heutigen Bestand eine Neubebauung mit überwiegender Wohnnutzung ermöglichen soll. Eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten besteht aktuell nicht und widerspricht der planerischen Konzeption des laufenden Bebauungsplanverfahrens „Eiermann-Campus/Pascalstraße und Aufhebung Planungsrecht Flurstück 5944/10“ (Vai 275).</p>				
<p><b>Anregungen von Bürgern im Rahmen des Erörterungstermins am 7. Mai 2013</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>	<p><b>Berücksichtigt</b></p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1380 1982 1444 2049">ja</td> <td data-bbox="1444 1982 1540 2049">nein</td> </tr> </table>		ja	nein
ja	nein				

<p>Das anwesende Ehepaar bringt folgende Anregung vor:</p> <p>Der Zulässigkeitsbereich soll, wie auch vom Bezirksbeirat gefordert, auf den Bereich westlich der Straße Vaihinger Markt verkleinert werden. Die Beteiligten wollen damit vermeiden, dass zusätzliche Lärmbelastigungen durch neue Vergnügungsstätten entstehen, da sie bereits durch den Lärm des benachbarten Kinos sowie des LIDL-Parkplatzes (Anliefer- und Parkverkehr) beeinträchtigt sind.</p>	<p>Die Vergnügungsstättenkonzeption sieht vor, Vergnügungsstätten in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stuttgart (GRDRs 222/2008) Zulässigkeitsbereiche, insbesondere für Spielhallen und Wettbüros, zu definieren. Die A-, B- und C-Zentren weisen in Teilen der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge auf und haben somit im Vergleich zu allen anderen Bereichen die besten Voraussetzungen für eine Nutzungsverträglichkeit von Vergnügungsstätten.</p> <p>In der Ortsmitte Stuttgart-Vaihingen erstreckt sich das C-Zentrum nördlich und südlich der Hauptstraße vom Schillerplatz bis zur Seerosenstraße und schließt die Seerosen Residenz, die SchwabenGalerie, den Vaihinger Markt sowie den Rathausplatz mit ein.</p> <p>Der Hauptgeschäftsbereich beschränkt sich allerdings auf die SchwabenGalerie und den Bereich Vaihinger Markt und die nördliche Straßenseite der Hauptstraße. 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. Die Hauptstraße stellt eine verkehrliche Barriere dar und trennt den strukturell schwächeren Bereich südlich der Hauptstraße ab. Im Norden nimmt im Bereich des Rathausplatzes die funktionelle Dichte ab. Leerstände in diesem Bereich verweisen auch hier auf ein sensibles Bodenpreisgefüge. Deshalb wurde der Zulässigkeitsbereich in der neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption gegenüber dem C-Zentrum deutlich verkleinert und ist auf den östlichen Teil der SchwabenGalerie, den Vaihinger Markt und den daran östlich angrenzenden Bereich beschränkt.</p> <p>Der Zulässigkeitsbereich der Vergnügungsstättenkonzeption wurde zum Aufstellungsbeschluss größtenteils übernom-</p>	<p>X</p>	
---	---	----------	--

	<p>men. Gegenüber der Vergnügungsstättenkonzeption wurde der Zulässigkeitsbereich um ca. 25 m nach Westen ausgedehnt, um den gesamten Gebäudekomplex der SchwabenGalerie mit einzubeziehen zu können. Eine Abgrenzung entlang der Schafgasse mitten durch den Komplex erschien nicht sinnvoll und in der Praxis nicht umsetzbar. Eine Reduzierung des Zulässigkeitsbereichs um den westlichen Teil der SchwabenGalerie, welche in Gänze in einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO liegt, wäre nicht zielführend bei der Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption.</p> <p>Die durch zwei Bürger sowie den Bezirksbeirat im Rahmen eines Prüfauftrags angeregte Reduzierung des Zulässigkeitsbereichs um die Flächen östlich des Vaihinger Markts wurde begutachtet. Die Gebäude Vaihinger Markt 19 - 29 werden aus dem Zulässigkeitsbereich entnommen, um die dortigen Wohnnutzungen vor negativen Auswirkungen durch Vergnügungsstätten zu schützen. Die Gebäude Vaihinger Markt 31 und Hauptstraße 2 - 8 werden aufgrund ihrer großflächigen Ladengeschäfte und nur weniger Wohneinheiten innerhalb des Zulässigkeitsbereichs verbleiben. Die Kombination aus der Geschäftslage im Haupteinkaufsbereich des C-Zentrums Vaihingen Ortsmitte und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Verkehrsknotenpunkt Schillerplatz begründet eine hohe Publikumsorientierung und unterstreicht die Zugehörigkeit zum Zulässigkeitsbereich. Mit dieser maßvollen Reduzierung des in der Vergnügungsstättenkonzeption vorgeschlagenen Zulässigkeitsbereichs nach der Beratung in den Gremien der Landeshauptstadt Stuttgart und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Zulässigkeitsbereich konkret ausgeformt und auf die städtebaulichen Gegebenheiten angepasst, um eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten (siehe Anlagen 2 und 4).</p>	
--	--	--

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

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Behörde/ Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt	
			ja	nein
Amt für Umweltschutz (Schreiben vom 28.05.2013)	<p>„Stadtklima, Lufthygiene [...] Zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken und Anregungen. Die Einschätzungen in der Checkliste Umweltprüfung werden geteilt.</p> <p>Verkehrslärm [...] Durch die Planung sind keine negativen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten und die Belange des Lärmschutzes gegenüber Verkehrslärm somit nicht weiter betroffen.</p> <p>Natur-, Wasser-, Boden- und Immissionsschutz, Energie Diese Belange sind von dem Bebauungsplan nicht berührt.“</p>	Zur Kenntnis genommen	X	
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Keine Stellungnahme abgegeben	-	-	-
DB Services Immobilien GmbH (Schreiben vom 24.05.2013)	<p>„Es bestehen keine Bedenken zur Ausweisung des o. g. Bebauungsplans.</p> <p>Eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren halten wir für nicht erforderlich.“</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zugesagt</p>	X	X
Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 07.05.2013)	„Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen	Zur Kenntnis genommen	X	

	(Vai 267), da eine Eisenbahn des Bundes nicht betroffen ist.“			
Gesundheitsamt (Schreiben vom 06.06.2013)	„Keine Einwände.“	Zur Kenntnis genommen	X	
Handwerkskammer Stuttgart (Schreiben vom 17.06.2013)	„[...] weder zu diesem Bebauungsplan noch zum Umfang und Detaillierungsgrad einer evtl. erforderlichen Umweltprüfung haben wir Bedenken oder Anregungen.“	Zur Kenntnis genommen	X	
Industrie- und Handelskammer (IHK)	Keine Stellungnahme abgegeben	-	-	-
Ministerium für Verkehr und Infrastruktur (LEA) (Schreiben vom 13.05.2013)	„Die Landeseisenbahnaufsicht (LEA) sieht nicht das Erfordernis in diesem Planungsstadium eine Stellungnahme in eisenbahntechnischer Hinsicht abgeben zu müssen, denn wir gehen davon aus, dass Sie evtl. betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen ebenfalls beteiligen, die aufgefordert sind die Interessen ihrer Eisenbahn wahrzunehmen. Es ist deshalb auch nicht notwendig, dass sie uns innerhalb dieses Verfahrens weiter beteiligen. Erst im konkreten eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfahren (i. a. Planfeststellung nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG)) ist eine Verfahrensbeteiligung der LEA als Träger öffentlicher Belange zwingend.“	Zur Kenntnis genommen  Wird zugesagt  Zur Kenntnis genommen	X  X  X	
Regierungspräsidium Stuttgart (Schreiben vom 04.06.2013)	„Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen o.g. Planung. Im Hinblick auf die angedachte Festsetzung von Baugebieten gemäß BauNVO in Bereichen, die derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Regionalplans Stuttgart, insbesondere zum großflächigen Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2) sowie	Der Bebauungsplan Vai 267 setzt keine Baugebiete nach BauNVO fest. Dieser Bebauungsplan ändert bzw. ergänzt lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der im Beschlussantrag genannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Bezug auf		X

	<p>auch zur Agglomeration von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben (PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan Stuttgart) zu beachten sind.</p> <p>Hinweis: Die Abteilungen 4 - Straßenwesen und Verkehr - , 5 - Umwelt - und 8 - Landesamt für Denkmalpflege - melden Fehlanzeige.“</p>	<p>Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind - ausgenommen der Regelungen für die Gebäude Hauptstraße 2 - 6 im Zulässigkeitsbereich Ortsmitte Vaihingen, nach § 9 Abs. 2b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest.</p> <p>Ziele der Raumordnung in Bezug auf Einzelhandel werden in gesonderten Bebauungsplänen geregelt (z. B. Bebauungsplan 2016/10 Zentrum Dürtlewang).</p>		
<p>Verband Region Stuttgart (Schreiben vom 07.05.2013)</p>	<p>„Der Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen mit städtebaulich ähnlich ungünstigen Auswirkungen stehen keine Ziele des Regionalplans entgegen.</p> <p>Wir bitten, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.“</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zugesagt</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
<p>Universitätsbauamt Stuttgart und Hohenheim</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>	-	-	-
<p>Verschönerungsverein Stuttgart e. V.</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>	-	-	-

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

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

<b>Behörde/ Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Berücksichtigt</b>
Amt für Umweltschutz (Schreiben vom 9.11.2020)	„Seitens des Amtes für Umweltschutz gibt es im Rahmen der o.g. Beteiligung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen.“	Zur Kenntnis genommen	-
Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Schreiben vom 19.10.2020)	„Nach Durchsicht der Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Stuttgart im Untersuchungsgebiet keine landeseigenen Grundstücke besitzt. Unser Wirkungskreis bezieht sich insbesondere auf das Universitätsgebiet Stuttgart-Vaihingen und den Stadtteil Büsnau. Es bestehen daher keine Anmerkungen oder Bedenken.  Aus unserer Sicht ist eine weitere Beteiligung des Landesbetriebs nicht notwendig.“	Zur Kenntnis genommen          Wird zugesagt	-          Ja
Gesundheitsamt (Schreiben vom 14.10.2020)	„Keine Einwände.“	Zur Kenntnis genommen	-
Polizeipräsidium Stuttgart Referat Prävention (Schreiben vom 13.11.2020)	Die Aufstellung des Bebauungsplans basiert wiederum auf einem Gutachten, welches vollständig ohne die Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte und vorhandener Kriminalitätsbelastung erstellt wurde. Es wurde nur bedingt auf die Struktur der Wohnbevölkerung, wie Religionszugehörigkeit, Ethnie, Nationalität, Herkunft usw. Rücksicht genommen, noch auf	Ein Bebauungsplan kann lediglich Festsetzungen auf Grundlage des BauGB treffen, welche städtebaulich zu begründen sind. Daneben können weitere Rechtsgebiete wie Jugendschutz etc. gleichberechtigt gelten, welche jedoch keinen Eingang in die Regelungsinhalte eines Bebauungsplans finden können.	Nein

	<p>die Besitzverhältnisse und dem Freizeitverhalten der Bewohner.</p> <p>Die Erhebungen für das Gutachten stammen aus dem Jahr 2010/2011, das Gutachten selbst wurde am 13.01.2012 vorgelegt. Der Staatsvertrag zum Glücksspielwesen in Deutschland vom 15. Dezember 2011, welcher aktuell Gültigkeit hat, findet im Gutachten keine Beachtung, sondern der nicht mehr gültige, und in weiten Passagen anderslautende, Vertrag aus dem Jahr 2008. (Quelle: Seite 8, Gutachten zur Steuerung von Vergnügungsstätten vom 13.01.2012)</p> <p>Zwischenzeitlich liegt der 3. Glücksspieländerungsstaatsvertrag vor, welcher am 01.01.2020 Gültigkeit erlangt hat.</p> <p>Es ist hier jedoch im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und der Aufgabenstellung „städtebauliche Kriminalprävention“ nicht möglich, eine Aufarbeitung der rechtlichen Problemstellung, die sich daraus ergeben könnte, zu leisten.</p> <p>Mit ein Ziel des Staatsvertrages ist es, die mit Glücksspielen verbundenen Folge- und Begleitkriminalität abzuwehren. Aus vollzugspolizeilicher Sicht ist dieser Zweck durch den Bundesgesetzgeber ausreichend formuliert, um im Geltungsbereich des Textbebauungsplans weitgehend jedwede Art von Wettbüros und Spielhallen zu untersagen. Die Versagung kann auf Grund der Prognose, dass Wettbüros in Gebieten mit einem signifikanten Anteil von Kindern</p>	<p>Dem vollständigen Ausschluss der genannten Vergnügungsstätten kann nicht entsprochen werden. Planungsrechtlich ist keine sogenannte Negativplanung erlaubt, womit im Geltungsbereich der Vergnügungsstättenkonzeption auch Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen geschaffen werden müssen. Die Vergnügungsstättenkonzeption sieht vor, Vergnügungsstätten in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stuttgart (GRDRs 222/2008) Zulässigkeitsbereiche, insbesondere für Spielhallen und Wettbüros, zu definieren. Die A-, B- und C-Zentren weisen in Teilen der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge auf und haben somit im Vergleich zu allen anderen Bereichen die besten Voraussetzungen für eine Nutzungsverträglichkeit von Vergnügungsstätten.</p> <p>Der Entfall der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros im Zulässigkeitsbereich des C- Zentrums Vaihingen würde zu einer erheblichen Abweichung von den Grundsätzen der Vergnügungsstättenkonzeption führen. Eine rechtssichere Umsetzung wäre somit auch in</p>	
--	---	--	--

	<p>und Jugendlichen an der Wohnbevölkerung, schon eine abstrakte Gefährdung durch das Glücksspiel für diese Bevölkerungsgruppe reicht aus, eine Gefährdung darstellen. Zweifellos sind die meisten Bereiche des Bebauungsplans von einem signifikanten Anteil an Kindern und Jugendlichen bewohnt, bei denen der Schutzzweck vor Spielsucht gegeben sein könnte. Die Nähe zu Wohngebieten dürfte ebenfalls für Gewerbegebiete gelten, weshalb dort das Spiel ebenfalls verboten werden könnte. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die betroffene Altersgruppe wegen fehlender anderer Risiken vor der Gefahr von Spielsucht ausreichend geschützt ist. Würden jetzt weitere Risikofaktoren, wie zum Beispiel geringer Beschäftigungsgrad, fehlende soziale Strukturen, keine alternativen Freizeitmöglichkeiten, usw. hinzukommen, müsste die Beurteilung anders ausfallen. Weiterhin sind das Auftreten von Kriminalität in Zusammenhang mit Spielhallen ebenfalls Versagungsgründe.</p>	<p>Bezug auf andere Stadtbezirke nicht mehr gegeben.</p>	
	<p>So sind Verstöße gegen das Parallelverbot – Spielhalle und Wettbüro in einem Gebäudekomplex – und das Vermitteln von Sportwetten aus einer Vollgaststätte heraus untersagt und können auch zukünftig nicht mit einer Erlaubnis versehen werden. In diesen Fällen kann das Verwaltungsverfahren durch das RP Karlsruhe direkt eingeleitet werden. Ein Strafverfahren kann dann – bei dem oben beschriebenen Verhalten des Betreibers - eingeleitet werden. Es ist somit in diesem Bereich dafür Sorge zu tragen, dass die Vorgaben</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. entsprechend der angeregten Regelungsinhalte des Glücksspielgesetzes. Spielhallen und Wettbüros sind gemäß § 1 der textlichen Festsetzungen lediglich im Zulässigkeitsbereich ausnahmsweise zulässig. Die Abstandsregelung von mehr als 85 m zur nächsten bauordnungsrechtlich genehmigten Spielhalle oder Wettbüro schließt eine Einrichtung eines derartigen Betriebs in einem Gebäudekomplex mit einem bereits</p>	<p>Ja</p>

	<p>aus dem Glücksspielrecht Beachtung finden. Eine Nachsteuerung und Berücksichtigung im Bebauungsplan wird angeregt.</p>	<p>bestehenden derartigen Betrieb nahezu aus.</p>	
	<p>Hier wäre insbesondere die visuelle Einsicht in die Spielhalle von außen zu benennen. War zunächst der Jugendschutz im Vordergrund gestanden und eine Einsichtnahme in den Spielbereich durch Anbringung blickdichter Folien gefordert, wurde nach der Novellierung der Aspekt der sozialen Kontrolle in den Vordergrund gestellt. In der Konsequenz wurde den Betreibern auferlegt eine Einsichtnahme von außen zu gewährleisten.</p> <p>Der Spieler wird somit ein Stück weit aus der Anonymität gezogen. Die Zielrichtung dieser Regelung ist eindeutig.</p> <p>Hierzu bedarf es demnach keiner Regelung durch den Bebauungsplan, weil de facto vollkommen blickdichte Wettbüros in Erdgeschosshöhe ohnehin nicht (mehr) zulässig sind, während sie nach altem Rechtsstand von 2006 vorgeschrieben waren.</p> <p>Eine Verlagerung der Spielhallen in die Keller oder Obergeschosse der Gebäude erlaubt eine soziale Kontrolle dieser Art nicht mehr. Dies kann nicht nur aus suchtpreventiven Gründen problematisch werden.</p> <p>Auch die polizeiliche Arbeit kann durch solche „Hinterzimmer Atmosphären“ betroffen sein. Manipulierte Geldspielgeräte sowie die Aufstellung sogenannter „Fun Games“ - welche im Rahmen der Spielrechtsnovellierung verboten wurden – wurden in</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgten aus städtebaulichen Gesichtspunkten. Belange der Suchtprävention können nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Hinsichtlich nutzungsspezifischer städtebaulicher 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, beklebte Schaufenster und große Werbeplakate - insbesondere im Erdgeschoss - wirkt sich negativ auf den angrenzenden öffentlichen Raum aus und wertet ihn ab.</p> <p>Um die Nutzungsvielfalt im C-Zentrum Ortsmitte Vaihin-gen 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</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p>

	<p>der Regel an solchen Örtlichkeiten angetroffen.</p> <p>Hier muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass weder der Gesetzgeber eine Unterbringung in einem Tiefgeschoss, aus suchtpreventiven Gründen, vorgesehen hat, noch dies einer polizeilichen Überprüfung und Kontrolle förderlich ist.</p> <p>Ferner wurde eine Abstandregelung im Bereich der Spielhallenabstände von 500 m im Gesetz festgeschrieben. Eine Unterschreitung dieser Regelung im Rahmen der angestrebten Maßnahmen durch den Bebauungsplan, welcher geringere Abstände vorsieht, wäre unserer Ansicht nach nicht möglich.</p>	<p>nächsten bauordnungsrechtlich genehmigten Spielhalle oder Wettbüro aufweisen.</p> <p>Die Abstandsregelung im Zulässigkeitsbereich gemäß BauGB hat aus städtebaulichen Gründen parallel zum Glückspielstaatsvertrag sowie Kinder- und Jugendschutz ihre Berechtigung und wird entsprechend festgesetzt.</p>	
	<p>Zur Umgehung von Prostitutionsverboten werden teilweise Swinger-Clubs beantragt und in der Folge auch genehmigt, wobei die Betriebsabsicht als getarntes Bordell überwiegt.</p> <p>Die Betriebe bedienen sich verschiedener Formen, die Prostitutionstätigkeit zu tarnen. Den Gästen ist in der Regel aus Mundpropaganda oder entsprechenden Foren im Internet die Verfügbarkeit käuflichen Beischlafs bekannt, jedoch in der Beweisführung stellt es an die Strafverfolgungsbehörden erhebliche Anforderungen, wenn dagegen angegangen werden muss.</p> <p>In Swinger-Clubs wird bei eingeleiteten polizeilichen Ermittlungen in Bezug auf verbotene Prostitutionstätigkeit der Geschäftsbetrieb grundlegend umgestaltet, was eine ständige Anpassung und Neuausrichtung der Beweisführung erfordert,</p>	<p>Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Swinger-Clubs im publikumsorientierten Gewerbegebiet Wallgraben-West wurde aus der Vergnügungsstättenkonzeption und dem tatsächlichen Gebietscharakter vor Ort abgeleitet. Auch mit Kenntnis der geschilderten Erfahrungen der Polizei kann diese Nutzung aus städtebaulichen Gründen nicht generell ausgeschlossen werden. Im übrigen Gebiet des Stadtteils Vaihingens sind Swinger-Clubs nicht zulässig.</p> <p>Der Entfall der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Swinger-Clubs im Gewerbegebiet Wallgraben-West würde zu einer erheblichen Abweichung von den Grundsätzen der Vergnügungsstättenkonzeption führen. Eine rechtssichere Umsetzung wäre somit auch in</p>	Nein

	<p>und den rechtswidrigen Machenschaften nur unter hohem Aufwand Einhalt geboten werden kann.</p> <p>Der Betrieb von Swinger-Clubs stellt sich also keineswegs vollkommen unproblematisch dar. Es kann nie ausgeschlossen werden, dass ein bordellähnlicher Betrieb eingerichtet wird.</p> <p>Auch nur von der ausnahmsweisen Gestattung sollte baurechtlich wie polizeirechtlich innerhalb eines urbanen Gebiets mit Wohnhäusern, unserer Meinung nach, abgesehen werden.</p>	<p>Bezug auf andere Stadtbezirke nicht mehr gegeben.</p> <p>In urbanen Gebieten ist keine ausnahmsweise Zulässigkeit vorgesehen.</p>	
	<p>Die Schwabengalerie ist eine Gebäudekomposition von vier Gebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage. In den Ebenen EG und 1.OG befinden sich Räumlichkeiten für Einzelhandel und Gewerbe mit Publikumsorientierung. Die darüber liegenden Stockwerke sind Büro-/Wohnflächen.</p> <p>Das Gebäude stellt unserer Ansicht nach ideale Voraussetzungen zur Verfügung, um dort Betriebe des Erotikgewerbes zu betreiben. Hierbei insbesondere Bordellbetriebe. Die Räumlichkeiten erfüllen alle Anforderungen an den Jugendschutz, es bestehen kaum Öffnungen nach außen, vorhandene Fenster können in den OG abgedunkelt oder verschlossen werden, ohne hierbei das äußere Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Der Zugang kann bei entsprechender baulicher Ausgestaltung optimal kontrolliert werden, was Kinder und Jugendliche fernhält.</p> <p>Kunden, die sexuelle Kontakte gegen Bezahlung suchen, legen</p>	<p>Die bisher geltenden Ausschluss-Regelungen nach dem Bebauungsplan 1989/18 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 angrenzenden 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 Zulässigkeitsbereich nicht zugelassen werden, auch wenn die Schwabengalerie liegt innerhalb des Zulässigkeitsbereichs für einzelne Arten von Vergnügungsstätten liegt.</p>	Nein

	<p>regelmäßig Wert auf Anonymität, was zum Aufsuchen von Terminwohnungen führt oder die Nutzung der Dienste von Straßenprostituierten. Hierbei kommt es regelmäßig zu Verstößen gegen zahlreiche Vorschriften und Gesetze. Eine Anwendbarkeit des Prostitutionsgesetzes, welches zum Schutze der Frauen geschaffen wurde, ist regelmäßig nicht gegeben.</p> <p>Das Schwabenzentrum verfügt über 1000 Parkplätze, von welchen aus über Fahrstühle die Etablissements auf kurzen Wegen erreicht werden können. Somit haben Kunden die erwünschte Anonymität und Legalität.</p> <p>In den genehmigten Betrieben können Rechtsvorschriften und Verordnungen angewendet und von der Polizei überwacht werden.</p> <p>Der für das Erotikgewerbe vorgesehene räumliche Zulassungsbereich im Bebauungsplan wird von uns befürwortet, um nachhaltig Wohnungs- und Hausfrauenprostitution zu begegnen und den Dienstleiterinnen eine sichere Stätte für die Ausübung der Prostitution zu bieten. Die Verhinderung von Erotikgewerbe in Wohngebieten ist somit als weiteres Ziel des Bebauungsplanes möglich, da Interessenten der genehmigte Bereich zur Verfügung steht.</p> <p>Zudem würde ein dort mögliches zentrales und umfangreiches Angebot die Straßenprostitution in der Gesamtstadt verringern. Insbesondere würde der Verkehr in die Altstadt abnehmen, denn Vaihinger Markt und</p>	<p>Die Schwabengalerie liegt innerhalb des Zulassungsbereichs für Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen. Im Zulassungsbereich für Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen sind Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Lediglich für Swinger-Clubs bestehen ausnahmsweise Zulässigkeiten im Gewerbegebiet Wallgraben-West.</p>	<p>Nein</p>
--	--	--	-------------

	<p>Schwabengalerie liegen verkehrlich günstig nur wenige Minuten von den Autobahnen A 8, A 81 und Bundesstraße entfernt.</p> <p>Dies würde unter Umständen auch geringeren Verkehr mit motorisierten Fahrzeugen in die Innenstadt darstellen. Für das nähere Umfeld, einschließlich den Synergie Park und STEP, bedeuten vorhandene Dienstleistungseinrichtungen einen deutlichen Standortvorteil. Es fordert den Gedanken an die Stadt der kurzen Wege.</p> <p>Insofern Spielhallen und Wettbüros nur im EG und 1. OG eingerichtet werden, kann auch dies von uns befürwortet werden. Durch die guten Zugangswege und die Ausgestaltung als Atrium sind möglicherweise erforderliche polizeiliche Maßnahmen auch im 1. OG möglich. Ohne hierbei auf einen „Überraschungseffekt“ verzichten zu müssen.</p> <p>Auch hier wäre durch eine effektive Zugangskontrolle ein größtmöglicher Jugendschutz gewährleistet. Der suchtpreventive Aspekt kommt jedoch etwas in den Hintergrund, da der allgemeine Passanten Verkehr auf Grund schwindender Attraktivität durch Verringerung der Verkaufsfläche abnehmen würde, was mit einer Reduzierung sozialer Kontrolle einhergeht.</p> <p>Die Anbindung an den ÖPNV ist für den hochmobilen Automatenspieler von Bedeutung und durch S-Bahn, Stadtbahn und Busangebot gegeben.</p>	<p>Entsprechend der vertikalen Feinsteuerung der Vergnügungstättenkonzeption sind Spielhallen und Wettbüros im Zulässigkeitsbereich am Vaihinger Markt in den Erdgeschossen unzulässig und in den Ober- und Untergeschossen ausnahmsweise zulässig. Derartige Betriebe müssen einen Abstand von mehr als 85 m fußläufig zur nächsten bauordnungsrechtlich genehmigten Spielhalle oder eines Wettbüros aufweisen.</p>	<p>Nein</p>
	<p>Die Ansiedlung von publikumsintensiven Betrieben im Synergiepark wäre aus Aspekten der</p>	<p>Im Gewerbegebiet Wallgraben-West sind Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und</p>	<p>Nein</p>

	<p>Sicherheit und Verfügbarkeit von Verkehrsfläche zu begrüßen, jedoch nur, wenn es sich vornehmlich um Betriebe handelt, die außerhalb von Büro- und Einzelhandelszeiten geöffnet haben. Denn nur zu diesen Zeiten steht die erforderliche Verkehrsfläche zur Verfügung und sind auch im ÖPNV ausreichend Kapazitäten vorhanden.</p> <p>Die städtebauliche Verträglichkeit eines Betriebes stellt in jedem Fall aber immer eine Einzelfallprüfung dar, an welcher regelmäßig die Polizei beteiligt werden sollte. Hierbei würden wir um Beteiligung bitten, um dann eine auf die Situation bezogene Stellungnahme zu fertigen.</p> <p>Die polizeiinterne Zuständigkeit für die Beteiligung liegt bei reinen Gaststättenkonzessionen, wie bisher, bei der Schutzpolizeidirektion/ Revierdienststelle des PP Stuttgart.</p>	<p>Swinger-Clubs ausnahmsweise zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind. Die Zulässigkeit von Betrieben kann städtebaulich nicht in Abhängigkeit zu ihren Öffnungszeiten gebracht werden, womit Öffnungszeiten nicht in Bebauungsplänen festgesetzt werden können. Bei den genannten Nutzungen ist jedoch davon auszugehen, dass die Öffnungszeiten vorrangig in den Abend- und Nachtstunden und somit außerhalb von den Büro- und Einzelhandelszeiten liegen.</p> <p>Die städtebauliche Verträglichkeit neuer Betriebe wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die hierfür zuständige Baugenehmigungsbehörde in der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Baurechtsamt, das im Genehmigungsverfahren regelmäßig das Amt für öffentliche Ordnung als zuständige Ortspolizei-, Gewerbe- und Gaststättenbehörde beteiligt.</p>	
Handwerkskammer Stuttgart (Email vom 2.11.2020)	„[...] keine Bedenken oder Anregungen.“	Zur Kenntnis genommen	-
Industrie- und Handelskammer (IHK) (Schreiben vom 13.11.2020)	„Die IHK Region Stuttgart unterstützt die Vergnügungsstätten-Konzeption und den der Umsetzung dienenden Bebauungsplan für den Stadtbezirk Vaihingen. Insbesondere legt die IHK Wert auf Regelungen für die Bestandsbetriebe (erweiterter Bestandsschutz unter Ausschluss von Erweiterungen)	Zur Kenntnis genommen  Wird zugesagt	-  Ja

	Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wären wir Ihnen dankbar.“		
Regierungspräsidium Stuttgart (Email vom 19.10.2020 und Schreiben vom 4.11.2020)	<p>„Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. [...] Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses)“</p> <p>„Aus raumordnerischer Sicht werden keine Bedenken geäußert. [...] Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.“</p>	Zur Kenntnis genommen	-
		Zur Kenntnis genommen	-
		Wird zugesagt	Ja
Verband Region Stuttgart (Email vom 19.10.2020)	„Bezugnehmend auf die erste Stellungnahme vom 07.05.2013 stehen den Planungen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.“	Zur Kenntnis genommen	-
Universitätsbauamt Stuttgart und Hohenheim (Emails vom 27. und 28.10.2020)	<p>„Das Universitätsbauamt Stuttgart und Hohenheim erhebt keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans.“</p> <p>„Ich habe Ihnen gestern mitgeteilt, dass wir keine Einwände gegen den vorliegenden B-Plan haben. Nun ist aber bei genauerem Durchlesen doch noch eine Diskussion bei uns entstanden,</p>	Zur Kenntnis genommen	-
		Der Masterplan Campus 2030 wurde nicht durch Gremien der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossen und stellt eine informelle Planung	Nein

	<p>vor allem hinsichtlich des Begriffs „Vergnügungsstätten“. Uns ist nicht ganz klar, welche Nutzungen genau damit ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Universitätsbauamt des Landes Baden-Württemberg ist für den Hochschulcampus in Stuttgart-Vaihingen zuständig. Wir haben gemeinsam mit den Nutzern einen Masterplan für die Zukunft ausgearbeitet, der als eines der wesentlichen Ziele zur Verbesserung der Situation auf dem Campus mehr urbanes Leben vorschlägt. Dazu gehört, wie im Masterplan vorgesehen, die Möglichkeit unterschiedliche Nutzungen ansiedeln zu können.</p> <p>Wir sind mit einem grundsätzlichen Ausschluss von klassischen Vergnügungsstätten (Spielhalle, Stripclub, Wettbüro...) einverstanden, jedoch bestimmte Nutzungen sollten ausnahmsweise erlaubt sein.</p> <p>Aktuell gibt es von den Studierenden selbst organisierte Begegnungsstätten, ein paar Gaststätten und Cafes verteilt auf dem Gelände. Zudem finden jährlich bereits unterschiedliche, temporär begrenzte Veranstaltungen (Festivals, temporäre beach bars über mehrere Monate, Fakultätsfeste, Fachmessen...) auf dem Gelände statt.</p> <p>Es sollten im Rahmen des B-Plans aber auch Clubs, Bars mit Musik, Theater, Diskotheken, Musikwerkstätten, Motto-Parties, ... etc., also alles was in Verbindung mit studentischem Nutzen und der Belebung des Areals steht, erlaubt sein. Au-</p>	<p>dar. Auftraggeber des Masterplans Campus 2030 war das Land Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau Baden-Württemberg Universitätsbauamt Stuttgart und Auftragnehmer war das Städtebau-Institut der Universität Stuttgart.</p> <p>Zur planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Beurteilung der Art der baulichen Nutzung auf dem Uni Campus Vaihingen wird geltendes Planungsrecht herangezogen. Dazu gehören bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne und die 2012 durch den damaligen Ausschuss für Umwelt und Technik zur Umsetzung beschlossene Vergnügungsstättenkonzeption.</p> <p>Die Vergnügungsstättenkonzeption sieht vor, Vergnügungsstätten in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stuttgart (GRDrs 222/2008) Zulässigkeitsbereiche, insbesondere für Spielhallen und Wettbüros, zu definieren. Die A-, B- und C-Zentren weisen in Teilen der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge auf und haben somit im Vergleich zu allen anderen Bereichen die besten Voraussetzungen für eine Nutzungsverträglichkeit von Vergnügungsstätten.</p>	
--	--	---	--

	<p>ßerdem möchten wir vorschlagen bestimmte Bereiche des Campus für diese Nutzungen zuzulassen.</p> <p>Wir bitten deshalb um Berücksichtigung der oben genannten Nutzungen im B-Plan.“</p>	<p>Des Weiteren können auf Grundlage der Vergnügungsstättenkonzeption Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungsunterarten in Kerngebieten und sogenannten “publikumsorientierten“ Gewerbegebieten vorgenommen werden.</p> <p>Für den Uni Campus gelten die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 1970/17 Universität Stuttgart, 1989/18 Vergnügungseinrichtungen und in einem südlichen Teilbereich der Bebauungsplan 1998/3 Birkhof-West/Universität.</p> <p>Der Bebauungsplan 1970/17 setzt ein Sondergebiet für Lehre und Forschung fest. Zulässig sind in einem Teilbereich bauliche Anlagen für Lehre und Forschung, Wohnungen für Bedienstete und Studierende, Versorgungseinrichtungen sowie Anlagen für Sport und Spiel. In einem anderen Teilbereich ist ein Lehr- und Forschungskläwerk mit Wohnungen für Bereitschaftspersonal zulässig. Der Bebauungsplan 1998/3 setzt ein Sondergebiet des Landes Baden-Württemberg für Lehre und Forschung fest. Zulässig sind in einem Teilbereich bauliche Anlagen für Technologie, Forschung, Entwicklung und Parkierungsbauwerke sowie Stellplätze. In einem anderen Teilbereich sind Anlagen für Lehre und Forschung, Wohnungen für Bedienstete und Studierende, Versorgungseinrichtungen sowie Anlagen für Sport und Spiel zulässig.</p>	
--	--	---	--

		<p>Der Bebauungsplan 1989/18 Vergnügungseinrichtungen und andere Vaihingen setzt für den Campus der Universität keine Zulässigkeiten von Vergnügungseinrichtungen fest.</p> <p>Die seitens des Universitätsbauamts gewünschten Zulässigkeiten von Clubs, Theatern und Diskotheken sind in den festgesetzten Sondergebieten der rechtsverbindlichen Bebauungspläne bereits unzulässig. Entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption und damit im Sinne des aufzustellenden Bebauungsplanes soll dies beibehalten werden.</p> <p>Auf Grundlage der Vergnügungsstättenkonzeption könnten die gewünschten Zulässigkeiten nur ausnahmsweise in den A-, B- und C-Zentren gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in Kerngebieten oder sogenannten "publikumsorientierten" Gewerbegebieten vorgenommen werden. Die vorgenannten Voraussetzungen sind auf dem Campus der Universität Vaihingen nicht gegeben, womit die Zulässigkeiten von Clubs, Theatern und Diskotheken zu einer erheblichen Abweichung von den Grundsätzen der Vergnügungsstättenkonzeption führen würden. Eine rechtssichere Umsetzung wäre somit auch in Bezug auf andere Stadtbezirke nicht mehr gegeben.</p> <p>Im universitären Kontext könnten Studentenclubs als</p>	
--	--	---	--

		Bar mit Musik, Musikwerkstätten oder Theaterveranstaltungen bei den zuständigen Genehmigungsbehörden im Rahmen von Einzelfallzulassungen angefragt werden. In Abhängigkeit von Veranstaltungsdauer, Öffnungszeiten, Zielpublikum und Dimensionierung von Lärmquellen etc. wäre die Zulässigkeit zu prüfen.	
Verschönerungsverein Stuttgart e. V.	Keine Stellungnahme abgegeben	-	-

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

**Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Behörde/ Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
Amt für Umweltschutz (Schreiben vom 16.11.2021)	„Seitens des Amtes für Umweltschutz gibt es im Rahmen der o.g. erneuten Beteiligung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen.“	Zur Kenntnis genommen	-
Gesundheitsamt (Schreiben vom 15.11.2021)	„Keine Einwände.“	Zur Kenntnis genommen	-
Polizeipräsidium Stuttgart Referat Prävention (Email vom 8.12.2021)	<p>„Es ändert sich unserer Einschätzung nach auf Grund der Änderungen nichts an unserer bereits gefertigten Stellungnahme. Diese wurde lediglich durch Punkt 6.1 bezüglich Anmerkung zu Shisha-Bars und Barbershops ergänzt.</p> <p>Anbei sende ich Ihnen in der Anlage beigefügt, die damalige ergänzte Stellungnahme.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans basiert wiederum auf einem Gutachten, welches vollständig ohne die Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte und vorhandener Kriminalitätsbelastung erstellt wurde. Es wurde nur bedingt auf die Struktur der Wohnbevölkerung, wie Religionszugehörigkeit, Ethnie, Nationalität, Herkunft usw. Rücksicht genommen, noch auf die Besitzverhältnisse und dem Freizeitverhalten der Bewohner.</p>	<p>Ein Bebauungsplan kann lediglich Festsetzungen auf Grundlage des BauGB treffen, welche städtebaulich zu begründen sind. Daneben können weitere Rechtsgebiete wie Jugendschutz etc. gleichberechtigt gelten, welche jedoch keinen Eingang in die Regelungsinhalte eines Bebauungsplans finden können.</p> <p>Dem vollständigen Ausschluss der genannten Vergnügungsstätten kann nicht</p>	Nein

	<p>Die Erhebungen für das Gutachten stammen aus dem Jahr 2010/2011, das Gutachten selbst wurde am 13.01.2012 vorgelegt. Der Staatsvertrag zum Glücksspielwesen in Deutschland vom 15. Dezember 2011, welcher aktuell Gültigkeit hat, findet im Gutachten keine Beachtung, sondern der nicht mehr gültige, und in weiten Passagen anderslautende, Vertrag aus dem Jahr 2008. (Quelle: Seite 8, Gutachten zur Steuerung von Vergnügungsstätten vom 13.01.2012)</p> <p>Zwischenzeitlich liegt der 3. Glücksspieländerungsstaatsvertrag vor, welcher am 01.01.2020 Gültigkeit erlangt hat.</p> <p>Es ist hier jedoch im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und der Aufgabenstellung „städtebauliche Kriminalprävention“ nicht möglich, eine Aufarbeitung der rechtlichen Problemstellung, die sich daraus ergeben könnte, zu leisten.</p> <p>Mit ein Ziel des Staatsvertrages ist es, die mit Glücksspielen verbundenen Folge- und Begleitkriminalität abzuwehren. Aus vollzugspolizeilicher Sicht ist dieser Zweck durch den Bundesgesetzgeber ausreichend formuliert, um im Geltungsbereich des Textbebauungsplans weitgehend jedwede Art von Wettbüros und Spielhallen zu untersagen. Die Versagung kann auf Grund der Prognose, dass Wettbüros in Gebieten mit einem signifikanten Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Wohnbevölkerung, schon eine abstrakte Gefährdung durch das</p>	<p>entsprochen werden. Planungsrechtlich ist keine sogenannte Negativplanung erlaubt, womit im Geltungsbereich der Vergnügungsstättenkonzeption auch Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen geschaffen werden müssen. Die Vergnügungsstättenkonzeption sieht vor, Vergnügungsstätten in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stuttgart (GRDRs 222/2008) Zulässigkeitsbereiche, insbesondere für Spielhallen und Wettbüros, zu definieren. Die A-, B- und C-Zentren weisen in Teilen der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge auf und haben somit im Vergleich zu allen anderen Bereichen die besten Voraussetzungen für eine Nutzungsverträglichkeit von Vergnügungsstätten. Der Entfall der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros im Zulässigkeitsbereich des C- Zentrums Vaihingen würde zu einer erheblichen Abweichung von den Grundsätzen der Vergnügungsstättenkonzeption führen. Eine rechtssichere Umsetzung wäre somit auch in Bezug auf andere Stadtbezirke nicht mehr gegeben.</p>	
--	--	--	--

	<p>Glücksspiel für diese Bevölkerungsgruppe reicht aus, eine Gefährdung darstellen. Zweifellos sind die meisten Bereiche des Bebauungsplans von einem signifikanten Anteil an Kindern und Jugendlichen bewohnt, bei denen der Schutzzweck vor Spielsucht gegeben sein könnte. Die Nähe zu Wohngebieten dürfte ebenfalls für Gewerbegebiete gelten, weshalb dort das Spiel ebenfalls verboten werden könnte. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die betroffene Altersgruppe wegen fehlender anderer Risiken vor der Gefahr von Spielsucht ausreichend geschützt ist. Würden jetzt weitere Risikofaktoren, wie zum Beispiel geringer Beschäftigungsgrad, fehlende soziale Strukturen, keine alternativen Freizeitmöglichkeiten, usw. hinzukommen, müsste die Beurteilung anders ausfallen. Weiterhin sind das Auftreten von Kriminalität in Zusammenhang mit Spielhallen ebenfalls Versagungsgründe.</p>		
	<p>So sind Verstöße gegen das Parallelverbot – Spielhalle und Wettbüro in einem Gebäudekomplex – und das Vermitteln von Sportwetten aus einer Vollgaststätte heraus untersagt und können auch zukünftig nicht mit einer Erlaubnis versehen werden. In diesen Fällen kann das Verwaltungsverfahren durch das RP Karlsruhe direkt eingeleitet werden. Ein Strafverfahren kann dann – bei dem oben beschriebenen Verhalten des Betreibers - eingeleitet werden. Es ist somit in diesem Bereich dafür Sorge zu tragen, dass die Vorgaben aus dem Glücksspielrecht Beachtung finden. Eine Nachsteuerung und Berücksichtigung im Bebauungsplan wird angeregt.</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. entsprechend der angeregten Regelungsinhalte des Glücksspielgesetzes. Spielhallen und Wettbüros sind gemäß § 1 der textlichen Festsetzungen lediglich im Zulässigkeitsbereich ausnahmsweise zulässig. Die Abstandsregelung von mehr als 85 m zur nächsten bauordnungsrechtlich genehmigten Spielhalle oder Wettbüro schließt eine Einrichtung eines derartigen Betriebs in einem Gebäudekomplex mit einem bereits bestehenden derartigen Betrieb nahezu aus.</p>	<p>Ja</p>

	<p>Hier wäre insbesondere die visuelle Einsicht in die Spielhalle von außen zu benennen. War zunächst der Jugendschutz im Vordergrund gestanden und eine Einsichtnahme in den Spielbereich durch Anbringung blickdichter Folien gefordert, wurde nach der Novellierung der Aspekt der sozialen Kontrolle in den Vordergrund gestellt. In der Konsequenz wurde den Betreibern auferlegt eine Einsichtnahme von außen zu gewährleisten.</p> <p>Der Spieler wird somit ein Stück weit aus der Anonymität gezogen. Die Zielrichtung dieser Regelung ist eindeutig.</p> <p>Hierzu bedarf es demnach keiner Regelung durch den Bebauungsplan, weil de facto vollkommen blickdichte Wettbüros in Erdgeschosshöhe ohnehin nicht (mehr) zulässig sind, während sie nach altem Rechtsstand von 2006 vorgeschrieben waren.</p> <p>Eine Verlagerung der Spielhallen in die Keller oder Obergeschosse der Gebäude erlaubt eine soziale Kontrolle dieser Art nicht mehr. Dies kann nicht nur aus suchtpreventiven Gründen problematisch werden.</p> <p>Auch die polizeiliche Arbeit kann durch solche „Hinterzimmer Atmosphären“ betroffen sein. Manipulierte Geldspielgeräte sowie die Aufstellung sogenannter „Fun Games“ - welche im Rahmen der Spielrechtsnovellierung verboten wurden – wurden in der Regel an solchen Örtlichkeiten angetroffen.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgten aus städtebaulichen Gesichtspunkten. Belange der Suchtprävention können nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Hinsichtlich nutzungsspezifischer städtebaulicher 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, abgeklebte Schau Fenster und große Werbeplakate - insbesondere im Erdgeschoss - wirkt sich negativ auf den angrenzenden öffentlichen Raum aus und wertet ihn ab.</p> <p>Um die Nutzungsvielfalt im C-Zentrum Ortsmitte Vaihingen 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.</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p>
--	--	---	-------------------------

	<p>Hier muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass weder der Gesetzgeber eine Unterbringung in einem Tiefgeschoss, aus suchtpräventiven Gründen, vorgesehen hat, noch dies einer polizeilichen Überprüfung und Kontrolle förderlich ist.</p> <p>Ferner wurde eine Abstandregelung im Bereich der Spielhallenabstände von 500 m im Gesetz festgeschrieben. Eine Unterschreitung dieser Regelung im Rahmen der angestrebten Maßnahmen durch den Bebauungsplan, welcher geringere Abstände vorsieht, wäre unserer Ansicht nach nicht möglich.</p>	<p>Die Abstandsregelung im Zulässigkeitsbereich gemäß BauGB hat aus städtebaulichen Gründen parallel zum Glücksspielstaatsvertrag sowie Kinder- und Jugendschutz ihre Berechtigung und wird entsprechend festgesetzt.</p>	
	<p>Sollten in dem Bebauungsplanverfahren Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen auch Bars und Lokale impliziert sein, so können wir ergänzend auf eine nicht auszuschließende Problematik hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung von Shisha-Bars (und eingeschränkt Barbershops) hinweisen.</p> <p>Im Bereich von Shisha-Bars kann festgestellt werden, dass sich dort vermehrt Straftaten ereignen respektive vereinbart werden und ein erhöhtes polizeiliches Einsatzaufkommen besteht. Im Zuge dessen kann festgestellt werden, dass sich dort vermehrt Personen aufhalten und verabreden, die eine gewisse Nähe zum kriminellen Umfeld haben. Neben der Möglichkeit einer Entstehung von sogenannten „milieuspezifischen Orten“ können auch Bezüge zur Organisierten Kriminalität nicht völlig ausgeschlossen werden. Insbesondere Organisierte Kriminalität durch Familienclans unterschiedlichster Herkunft, zeichnet sich durch ein breites</p>	<p>Ein Bebauungsplan kann lediglich Festsetzungen auf Grundlage des BauGB treffen, welche städtebaulich zu begründen sind. Die städtebauliche Verträglichkeit neuer Betriebe wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die hierfür zuständige Baugenehmigungsbehörde in der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Baurechtsamt. Gewerberechtliche Genehmigungen wie beispielsweise Konzessionen erteilt das Amt für öffentliche Ordnung. Die geschilderten polizeilichen Erfahrungen mit dem Betrieb von Shisha-Bars und Barber-Shops haben auf die Verfahren zur baurechtlichen Genehmigung keinen Einfluss.</p>	Nein

	<p>Spektrum von einfachen bis hin zu komplexen Straftaten aus, die fortwährend ausgeführt werden und die diesen Familien einen nicht unerheblichen Wohlstand sichern.</p> <p>Investitionen in Immobilien und in gewerbliche Geschäftsmodelle, wie Shisha –Bars, Barber-Shops, Spielcasinos, u.a.m., mit mutmaßlich inkriminiertem Geld, sind nach vorherrschenden kriminalpolizeilichen Erkenntnissen üblich und können auch bei neuen Objekten nicht ausgeschlossen werden.</p>		
	<p>Zur Umgehung von Prostitutionsverboten werden teilweise Swinger-Clubs beantragt und in der Folge auch genehmigt, wobei die Betriebsabsicht als getarntes Bordell überwiegt.</p> <p>Die Betriebe bedienen sich verschiedener Formen, die Prostitutionstätigkeit zu tarnen. Den Gästen ist in der Regel aus Mundpropaganda oder entsprechenden Foren im Internet die Verfügbarkeit käuflichen Beischlafs bekannt, jedoch in der Beweisführung stellt es an die Strafverfolgungsbehörden erhebliche Anforderungen, wenn dagegen angegangen werden muss.</p> <p>In Swinger-Clubs wird bei eingeleiteten polizeilichen Ermittlungen in Bezug auf verbotene Prostitutionstätigkeit der Geschäftsbetrieb grundlegend umgestaltet, was eine ständige Anpassung und Neuausrichtung der Beweisführung erfordert, und den rechtswidrigen Machenschaften nur unter hohem Aufwand Einhalt geboten werden kann.</p>	<p>Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Swinger-Clubs im publikumsorientierten Gewerbegebiet Wallgraben-West wurde aus der Vergnügungsstättenkonzeption und dem tatsächlichen Gebietscharakter vor Ort abgeleitet. Auch mit Kenntnis der geschilderten Erfahrungen der Polizei kann diese Nutzung aus städtebaulichen Gründen nicht generell ausgeschlossen werden. Im übrigen Gebiet des Stadtteils Vaihingens sind Swinger-Clubs nicht zulässig.</p> <p>Der Entfall der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Swinger-Clubs im Gewerbegebiet Wallgraben-West würde zu einer erheblichen Abweichung von den Grundsätzen der Vergnügungsstättenkonzeption führen. Eine rechtssichere Umsetzung wäre somit auch in Bezug auf andere Stadtbezirke nicht mehr gegeben.</p>	Nein

	<p>Der Betrieb von Swinger-Clubs stellt sich also keineswegs vollkommen unproblematisch dar. Es kann nie ausgeschlossen werden, dass ein bordellähnlicher Betrieb eingerichtet wird.</p> <p>Auch nur von der ausnahmsweisen Gestattung sollte baurechtlich wie polizeirechtlich innerhalb eines urbanen Gebiets mit Wohnhäusern, unserer Meinung nach, abgesehen werden.</p>	<p>In urbanen Gebieten ist keine ausnahmsweise Zulässigkeit vorgesehen.</p>	
	<p>Die Schwabengalerie ist eine Gebäudekomposition von vier Gebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage. In den Ebenen EG und 1.OG befinden sich Räumlichkeiten für Einzelhandel und Gewerbe mit Publikumsorientierung. Die darüber liegenden Stockwerke sind Büro-/Wohnflächen.</p> <p>Das Gebäude stellt unserer Ansicht nach ideale Voraussetzungen zur Verfügung, um dort Betriebe des Erotikgewerbes zu betreiben. Hierbei insbesondere Bordellbetriebe. Die Räumlichkeiten erfüllen alle Anforderungen an den Jugendschutz, es bestehen kaum Öffnungen nach außen, vorhandene Fenster können in den OG abgedunkelt oder verschlossen werden, ohne hierbei das äußere Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Der Zugang kann bei entsprechender baulicher Ausgestaltung optimal kontrolliert werden, was Kinder und Jugendliche fernhält.</p> <p>Kunden, die sexuelle Kontakte gegen Bezahlung suchen, legen regelmäßig Wert auf Anonymität, was zum Aufsuchen von Terminwohnungen führt oder die Nutzung der Dienste von Straßenprostituierten. Hierbei</p>	<p>Die bisher geltenden Ausschluss-Regelungen nach dem Bebauungsplan 1989/18 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 angrenzenden 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 Zulässigkeitsbereich nicht zugelassen werden, auch wenn die Schwabengalerie innerhalb des Zulässigkeitsbereichs für einzelne Arten von Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen liegt.</p>	<p>Nein</p>

	<p>kommt es regelmäßig zu Verstößen gegen zahlreiche Vorschriften und Gesetze. Eine Anwendbarkeit des Prostitutionsgesetzes, welches zum Schutze der Frauen geschaffen wurde, ist regelmäßig nicht gegeben.</p> <p>Das Schwabenzentrum verfügt über 1000 Parkplätze, von welchen aus über Fahrstühle die Etablissements auf kurzen Wegen erreicht werden können. Somit haben Kunden die erwünschte Anonymität und Legalität.</p> <p>In den genehmigten Betrieben können Rechtsvorschriften und Verordnungen angewendet und von der Polizei überwacht werden.</p> <p>Der für das Erotikgewerbe vorgesehene räumliche Zulassungsbereich im Bebauungsplan wird von uns befürwortet, um nachhaltig Wohnungs- und Hausfrauenprostitution zu begegnen und den Dienstleiterinnen eine sichere Stätte für die Ausübung der Prostitution zu bieten. Die Verhinderung von Erotikgewerbe in Wohngebieten ist somit als weiteres Ziel des Bebauungsplanes möglich, da Interessenten der genehmigte Bereich zur Verfügung steht.</p> <p>Zudem würde ein dort mögliches zentrales und umfangreiches Angebot die Straßenprostitution in der Gesamtstadt verringern. Insbesondere würde der Verkehr in die Altstadt abnehmen, denn Vaihinger Markt und Schwabengalerie liegen verkehrlich günstig nur wenige Minuten von den Autobahnen A 8, A 81 und Bundesstraße entfernt.</p>	<p>Die Schwabengalerie liegt innerhalb des Zulassungsbereichs für Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen. Im Zulassungsbereich für Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen sind Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Lediglich für Swinger-Clubs bestehen ausnahmsweise Zulassigkeiten im Gewerbegebiet Wallgraben-West.</p>	<p>Nein</p>
--	--	--	-------------

	<p>Dies würde unter Umständen auch geringeren Verkehr mit motorisierten Fahrzeugen in die Innenstadt darstellen. Für das nähere Umfeld, einschließlich den Synergie Park und STEP, bedeuten vorhandene Dienstleistungseinrichtungen einen deutlichen Standortvorteil. Es fordert den Gedanken an die Stadt der kurzen Wege.</p> <p>Insofern Spielhallen und Wettbüros nur im EG und 1. OG eingerichtet werden, kann auch dies von uns befürwortet werden. Durch die guten Zugangswege und die Ausgestaltung als Atrium sind möglicherweise erforderliche polizeiliche Maßnahmen auch im 1. OG möglich. Ohne hierbei auf einen „Überraschungseffekt“ verzichten zu müssen.</p> <p>Auch hier wäre durch eine effektive Zugangskontrolle ein größtmöglicher Jugendschutz gewährleistet. Der suchtpreventive Aspekt kommt jedoch etwas in den Hintergrund, da der allgemeine Passanten Verkehr auf Grund schwindender Attraktivität durch Verringerung der Verkaufsfläche abnehmen würde, was mit einer Reduzierung sozialer Kontrolle einhergeht.</p> <p>Die Anbindung an den ÖPNV ist für den hochmobilen Automatenspieler von Bedeutung und durch S-Bahn, Stadtbahn und Busangebot gegeben.</p>	<p>Entsprechend der vertikalen Feinsteuerung der Vergnügungstättenkonzeption sind Spielhallen und Wettbüros im Zulässigkeitsbereich am Vaihinger Markt in den Erdgeschossen unzulässig und in den Ober- und Untergeschossen ausnahmsweise zulässig. Derartige Betriebe müssen einen Abstand von mehr als 85 m fußläufig zur nächsten bauordnungsrechtlich genehmigten Spielhalle oder eines Wettbüros aufweisen.</p>	<p>Nein</p>
	<p>Die Ansiedlung von publikumsintensiven Betrieben im Synergiepark wäre aus Aspekten der Sicherheit und Verfügbarkeit von Verkehrsfläche zu begrüßen, jedoch nur, wenn es sich vornehmlich um Betriebe handelt, die außerhalb von Büro-</p>	<p>Im Gewerbegebiet Wallgraben-West sind Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs ausnahmsweise zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation</p>	<p>Nein</p>

	<p>und Einzelhandelszeiten geöffnet haben. Denn nur zu diesen Zeiten steht die erforderliche Verkehrsfläche zur Verfügung und sind auch im ÖPNV ausreichend Kapazitäten vorhanden.</p> <p>Die städtebauliche Verträglichkeit eines Betriebes stellt in jedem Fall aber immer eine Einzelfallprüfung dar, an welcher regelmäßig die Polizei beteiligt werden sollte. Hierbei würden wir um Beteiligung bitten, um dann eine auf die Situation bezogene Stellungnahme zu fertigen.</p> <p>Die polizeiinterne Zuständigkeit für die Beteiligung liegt bei reinen Gaststättenkonzessionen, wie bisher, bei der Schutzpolizeidirektion/ Reviervedienststelle des PP Stuttgart.“</p>	<p>zu erwarten sind. Die Zulässigkeit von Betrieben kann städtebaulich nicht in Abhängigkeit zu ihren Öffnungszeiten gebracht werden, womit Öffnungszeiten nicht in Bebauungsplänen festgesetzt werden können. Bei den genannten Nutzungen ist jedoch davon auszugehen, dass die Öffnungszeiten vorrangig in den Abend- und Nachtstunden und somit außerhalb von den Büro- und Einzelhandelszeiten liegen.</p> <p>Die städtebauliche Verträglichkeit neuer Betriebe wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die hierfür zuständige Baugenehmigungsbehörde in der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Baurechtsamt, das im Genehmigungsverfahren regelmäßig das Amt für öffentliche Ordnung als zuständige Ortspolizei-, Gewerbe- und Gaststättenbehörde beteiligt.</p>	
Handwerkskammer Stuttgart (Email vom 16.11.2021)	„Auch zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes haben wir keine Bedenken oder Anregungen.“	Zur Kenntnis genommen	-
Industrie- und Handelskammer (IHK) (Schreiben vom 7.12.2021)	<p>„Zum jetzigen Zeitpunkt haben wir keine Einwände oder Bedenken gegen die vorliegende Planung.</p> <p>Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wären wir Ihnen dankbar.“</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zugesagt</p>	<p>-</p> <p>Ja</p>
Regierungspräsidium Stuttgart (Email vom 7.12.2021)	<p>„Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Denkmalpflege Abteilung 8 meldet Fehlanzeige.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Zur Kenntnis genommen</p>	<p>-</p> <p>-</p>

	[...] Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.“	Wird zugesagt	Ja
Verband Region Stuttgart (Email vom 26.11.2021)	„Zur vorliegenden Planung gilt weiterhin die Stellungnahme vom 19.10.2020 in Verbindung mit der Stellungnahme vom 07.05.2013.  Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.“	Zur Kenntnis genommen	-
Universitätsbauamt Stuttgart und Hohenheim (Email vom 17.12.2021)	„Wir haben keine Einwände gegen die vorliegende Planung.“	Zur Kenntnis genommen	-
Verschönerungsverein Stuttgart e. V.	Keine Stellungnahme abgegeben	-	-