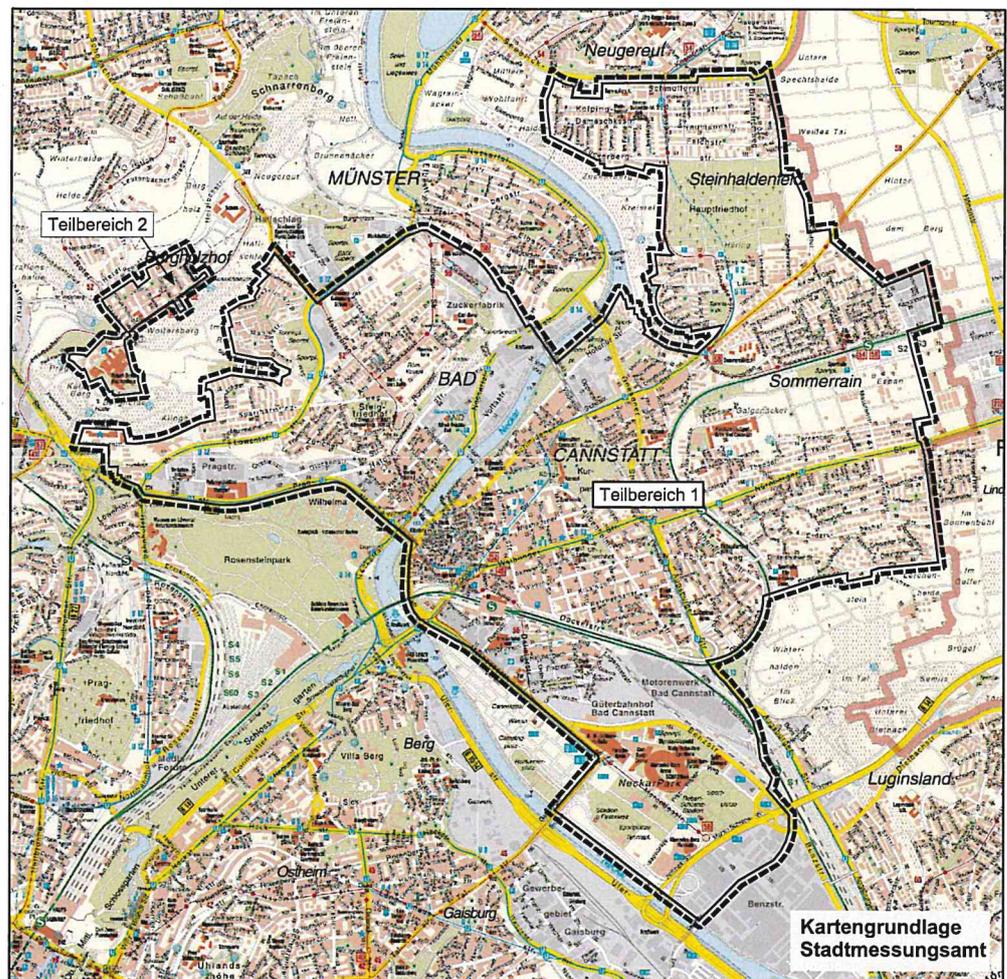


**Vergnügungsstätten und  
andere Einrichtungen im  
im Stadtbezirk  
Bad Cannstatt  
(Ca 301)**

**Begründung mit Umweltbericht**



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

### 1. Plangebiet

### 2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung

- 2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes
- 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen
  - 2.2.1 Vergnügungsstättenatzungen von 1989
  - 2.2.2 Geltende Bebauungspläne
  - 2.2.3 Vorhabenbezogene Bebauungspläne (VEP)
  - 2.2.4 Gebiete nach § 34 BauGB
  - 2.2.5 Laufende Bebauungsplanverfahren
  - 2.2.6 Flächennutzungsplan
  - 2.2.7 Gebietstypenplan
  - 2.2.8 Erhaltungssatzungen
  - 2.2.9 Sanierungsgebiete
  - 2.2.10 Einzelhandels- und Zentrenkonzept
  - 2.2.11 Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart
  - 2.2.12 Bahnflächen
  - 2.2.13 Bundeswasserstraße Neckar
  - 2.2.14 Bundesstraßen B 10 und B 14
  - 2.2.15 Baumschutzsatzung
  - 2.2.16 Heilquellenschutzgebiete
  - 2.2.17 Hochwasser
  - 2.2.18 Denkmalschutz

### 3. Planinhalt

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

### 4. Örtliche Bauvorschriften

**5. Umweltbelange**

**6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung**

**Teil II Umweltbericht**

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

### **1. Plangebiet**

Der Stadtbezirk Bad Cannstatt besteht aus den achtzehn Stadtteilen Muckenturm, Schmidener Vorstadt, Espan, Kurpark, Cannstatt-Mitte, Seelberg, Winterhalde, Wasen, Veielbrunnen, Im Geiger, Neckarvorstadt, Pragstraße, Altenburg, Hallschlag, Birkenäcker, Burgholzhof, Sommerrain und Steinhaldenfeld. Der Stadtbezirk liegt im Nordosten von Stuttgart. Er grenzt im Osten an die Stadt Fellbach, im Süden an die Stadtbezirke Untertürkheim und Stuttgart-Ost, im Westen an die Stadtbezirke Stuttgart-Nord und Feuerbach sowie im Norden an die Stadtbezirke Zuffenhausen, Münster und Mühlhausen.

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

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen. Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst nahezu vollständig den besiedelten Bereich des Stadtbezirks Bad Cannstatt, während der Teilgeltungsbereich 2 den Siedlungskörper des Burgholzhofes im Nordosten des Stadtbezirks Bad Cannstatt einschließt. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.105 ha.

### **2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

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

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

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

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

Die beabsichtigte Regelung von Vergnügungsstätten des Spiel-, Sex- und Erotikgewerbes ist mit dem vorhandenen Planungsrecht, insbesondere den bisher geltenden Satzungen Vergnügungseinrichtungen und andere, nicht zu gewährleisten. Es ist daher erforderlich, das geltende Planungsrecht zu ändern. Neben der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten können damit auch Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter und restriktiver als bisher geregelt werden. Es ist beabsichtigt, die Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet neu zu fassen. Als Teil dieser gesamtstädtischen Regelungen soll für den Stadtbezirk Bad Cannstatt dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

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

### **2.2.1 Vergnügungsstättensatzungen von 1989**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird durch den Textbebauungsplan zu Vergnügungseinrichtungen 1989/006 Vergnügungseinrichtungen und andere Bad Cannstatt abgedeckt.

In der Vergnügungsstättensatzung von 1989 wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und von gastronomischen Einrichtungen, die zum öffentlichen Raum hin Getränke und Speisen zum Verzehr anbieten, geregelt. In dieser Satzung werden drei unterschiedliche Kategorien von Vergnügungseinrichtungen vier verschiedenen Gebietstypen räumlich zugeordnet. Diese räumliche Zuordnung basiert auf dem Gebietstypenplan aus dem Jahre 1979. Danach sind z. B. in den Gewerbegebieten Spielhallen ausnahmsweise zulässig. Sofern in der Umgebung noch keine Spielhalle vorhanden ist, ist die Ausnahme zu gewähren. Auch in Gebieten, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB geregelt wird, können mit dieser vorhandenen Satzung städtebaulich unerwünschte Nutzungen nicht verhindert werden.

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

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

Der Textbebauungsplan 1989/006 wird durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

### **2.2.2 Geltende Bebauungspläne**

Im Plangebiet gelten folgende Bebauungspläne:

2017/013 Elly-Heuss-Knapp-Gymnasium

2017/006 Erweiterung-Robert-Bosch-Krankenhaus  
 2017/001 Benzstraße  
 2016/009 Eichendorffschule  
 2016/008 Reichenbachstraße mit Teilgeltungsbereichen 1-4  
 2014/014 Deckerstraße/Gasteiner Straße  
 2014/013 Darmstädter Straße/Wetzlarer Straße  
 2014/011 Medien- und Stadtteilzentrum Römerkastell/Hallschlag II  
 2013/005 Bellingweg/Reichenbachstraße  
 2012/015 Rosensteintunnel/Leuzetunnel  
 2012/003 Hofener/Oppelner Straße  
 2009/010 Dürrheimer Straße  
 2008/018 Lorcher Straße/Sommestraße  
 2006/036 Kegelen-/Elwertstraße  
 2006/027 Hochflur Teilbereich 2  
 2006/026 Hartensteinstraße  
 2005/019 Sommerrain  
 2005/005 Zuckerfabrik 1  
 2005/001 Burgholzhof Teil 3.2  
 2004/025 Pragstraße/Im Schwenkrain  
 2004/008 Steinhaldenfeld-Ost  
 2003/012 Hochflur Teilbereich 1  
 2003/002 Daimlerstraße  
 2002/021 Burgholzhof Teil 3.3  
 2002/007 Burgholzhof Teil 3.1  
 2002/006 Auf der Steig/Daiberweg  
 2001/018 Alte Untertürkheimer Straße  
 2000/006 Pragsattel/Löwentor (B10)  
 1999/003 Siedlung Steinhaldenfeld  
 1997/008 Brenzstraße  
 1997/001 Wildunger Straße/Deckerstraße  
 1996/020 Burgholzhof Teil 1  
 1995/006 Espan  
 1994/016 Schmidener Straße/Lehmfeldstraße  
 1994/014 Bottroper Straße  
 1994/011 Einsteinstraße  
 1994/010 Felger-/Badergasse  
 1994/009 Alte Untertürkheimer Straße  
 1993/017 Zuckerleweg  
 1993/015 Beskidenstraße  
 1992/024 Teinacher Straße  
 1991/017 Hunklinge-Ost  
 1991/007 Umstellung auf die BauNVO 1990  
 1988/016 Steinhaldenfeld-Ost  
 1987/025 Schmidener Straße/Edelweißweg  
 1987/021 Zuckerbergstraße  
 1987/018 Überkinger Straße/Mühlgrün  
 1986/002 Marktplatz  
 1985/010 Rommelshauser Straße  
 1983/018 Auf der Steig/Daiberweg  
 1983/012 Wildunger Straße/Martin-Luther-Straße  
 1983/008 Brählesgasse  
 1982/010 Heinrich-Ebner-Straße  
 1982/004 Bahnhof-/Seelbergstraße

1982/001 Kleiner Ostring/Irisweg  
 1981/011 Gewerbegebiet Hallschlag  
 1979/007 Auf der Gans  
 1978/026 Burgholzstraße/Straße B  
 1978/007 Gasteiner Straße  
 1978/001 Wilhelmsplatz/Badstraße  
 1976/016 Schmidener-/Gnesener Straße  
 1976/014 König-Karl-Straße/Eisenbahnstraße  
 1975/012 Bad-/Marktstraße  
 1975/006 Taubenheimstraße (Ehemalige Krafftfahrer Kaserne)  
 1974/027 Waiblinger Straße/Prießnitzweg  
 1973/015 Endersbacher Straße  
 1972/031 Bad Cannstatt (Winterhaldenstraße)  
 1972/028 Prag-Hunklinge  
 1972/007 Sparrhärlingsweg Jugendhaus  
 1971/034 Arnold-Cahn-Weg  
 1971/031 Darmstädter Straße, Sparrhärlingsweg  
 1970/040 Espan (Krankenhaus)  
 1970/039 Glockenstraße/Züricher Straße  
 1970/036 Schmoller-/Steinhaldenstraße  
 1970/009 In den Ringelgärten  
 1970/001 Memberg  
 1969/049 Muckensturm  
 1968/013 Winterbacher Straße  
 1968/005 Kegelenstraße/Elwertstraße  
 1967/105 Bottroper Straße/Dessauer Straße  
 1967/099 Mühlgrün  
 1967/093 Wiesbadener Straße  
 1967/090 Allmersbacher Straße  
 1967/086 Friedrich-List-Heim  
 1967/048 Neckartalstraße  
 1967/046 Glockenstraße  
 1966/065 Darmstädter Straße  
 1966/052 Nürnberger/Beskidenstraße  
 1966/045 Daimlerstraße/Elwertstraße  
 1966/043 Freiligrathstraße  
 1966/039 Thorner Straße  
 1966/038 Auf der Steig  
 1966/034 Veielbrunnenweg  
 1966/006 Waiblinger Straße/Nürnberger Straße  
 1965/106 Gleissbergstraße Altersheim  
 1965/098 Birkenäcker  
 1965/096 Auf der Steig (Evangelische Kirche)  
 1965/092 Taubenheimstraße  
 1965/088 In den Ringelgärten  
 1965/056 Martin-Luther-Straße (Gemeinschaftsgarage)  
 1965/047 Neckartal-/Brückenstraße  
 1965/043 Wildunger-/Karlsbader Straße  
 1964/101 Mannheimer Straße  
 1964/096 Uff-Friedhof  
 1964/093 Rostocker Straße  
 1964/069 Ganzhornstraße  
 1964/068 Voltastraße

|          |  |
|----------|--|
| 1963/134 | Waiblinger/Augsburger Straße                                   |
| 1963/109 | Memberg  |
| 1943/001 | Münsterhalde und Untere Au                                     |
| 1939/051 | Auf der Altenburg zwischen Züricher und Heidelberger Straße    |
| 1939/018 | Düsseldorfer Straße/Auf der Steig/Dessauer Straße              |
| 1939/011 | Aberlin-Jörg-Straße/Marienbader Straße                         |
| 1939/006 | Flandernstraße zwischen Badbrunnenstraße und Im Geiger         |
| 1939/002 | Veielbrunnenweg/Elwertstraße/Daimlerstraße                     |
| 1938/023 | Nürnberger Straße/Verdun-/Badbrunnen-/Namurstraße              |
| 1938/009 | Pragstraße/Haldenstraße  |
| 1937/079 | Gebiet zwischen Löwentorstraße und Sparrhärmlingweg            |
| 1937/047 | Marienbader Straße   |
| 1937/014 | Hallschlag zwischen Am Römerkastell und Auf der Steig          |
| 1937/001 | Nürnberger Straße/Theodor-Veiel-/Tannenberg-/Karpatenstraße    |
| 1936/054 | Daimlerstraße zwischen Schmidener Straße und König-Karl-Straße |
| 1936/044 | Rosenaustraße/Andernacher Weg                                  |
| 1936/024 | Gebiet zwischen Nürnberger Straße und Tannenbergstraße         |
| 1936/023 | Hahnemannstraße (Robert-Bosch-Krankenhaus)                     |
| 1936/019 | Beuthener Straße zwischen Saarstraße und Eupener Straße        |
| 1936/014 | Kreuznacher/Waiblinger/Nauheimer Straße                        |
| 1936/004 | Beuthener Straße zwischen Nürnberger Straße und Ihmlingstraße  |
| 1935/500 | Baustaffelplan mit Ortsbausatzung                              |
| 1935/051 | Nürnberger Straße/Augsburger Straße/Saarstraße                 |

In der Ortsbausatzung Stuttgart (OBS) von 1935 (Baustaffelplan 1935/500) sind für alle mit einfachen Bebauungsplänen überplanten Gebiete Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen. Die Art der Nutzung wird in verschiedenen Baustaffeln definiert. Im Geltungsbereich sind nach der OBS Gebiete der Baustaffel 1, Baustaffel 2, Baustaffel 3, Baustaffel 5, Baustaffel 6, Baustaffel 7, Baustaffel 8, Baustaffel 9, Baustaffel 10 sowie Industriegebiet ausgewiesen.

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

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

#### Reine Wohngebiete (WR)

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

#### Allgemeine Wohngebiete (WA)

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

#### Besondere Wohngebiete (WB)

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

#### Dorfgebiete (MD)

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

#### Mischgebiete (MI)

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

#### Kerngebiete (MK)

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

#### Gewerbegebiete (GE)

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

#### Industriegebiete (GI)

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

#### Sondergebiete (SO)

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

Durch diesen Bebauungsplan werden alle Baugebiete nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO gegliedert, in denen nach geltendem Planungsrecht Vergnügungsstätten; Bordelle oder bordellartige Betriebe und Wettbüros allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind oder nach Außerkrafttreten des Bebauungsplans

1989/006 allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären. Die Festsetzungen schränken die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen teilweise ein.

Durch den Bebauungsplan werden die vorgenannten Nutzungen nicht in ihrer Zulässigkeit erweitert. Abweichend davon sollen

- in dem innerhalb des roten Zulässigkeitsbereichs liegenden Kerngebiet des Bebauungsplans 1997/001 Nutzungen, die seither ausgeschlossen waren, gemäß § 1 dieser Satzung neu zugelassen werden.
- in den innerhalb des violett abgegrenzten Bereichs liegenden Gewerbegebieten der Bebauungspläne 2004/025 und 2000/006 Nutzungen, die seither ausgeschlossen waren, gemäß § 2 Abs. 3 dieser Satzung neu zugelassen werden.

### **2.2.3 Vorhabenbezogene Bebauungspläne (VEP)**

In Bereichen, für die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gilt, entfaltet der vorliegende Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Bad Cannstatt (Ca 301) keine Rechtswirkung, zumal in diesen Gebieten die Nutzungen i. S. d. Bebauungsplans ohnehin nicht zulässig sind.

Eine Änderung der Zulässigkeit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erfolgt für folgende vorhabenbezogene Bebauungspläne nicht:

|          |   |
|----------|---|
| 2013/001 | Gnesener Straße/Brenzstraße Ca 293          |
| 2012/014 | Cannstatter Pforte/Schmidener Straße Ca 276 |
| 1998/021 | Überkinger Straße Ca 253                    |
| 1997/019 | Hallschlag/Löwentorstraße Ca 254            |

### **2.2.4 Gebiete nach § 34 BauGB**

In Teilen des Geltungsbereichs gibt es keine rechtsverbindlichen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung nach BauNVO oder OBS. Die Zulässigkeit der Nutzung ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Ein Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs, welches in Teilen über kein qualifiziertes Planrecht nach BauNVO oder OBS verfügt, stellt der NeckarPark dar. Derzeit ist noch ein Bebauungsplanverfahren anhängig, dessen vorgesehene Festsetzungen zur Art der Nutzung die Inhalte der Vergnügungsstättenkonzeption berücksichtigen.

Ein weiteres großes Gebiet ohne qualifiziertes Planrecht befindet sich zwischen Rosmarinweg, Edelweißweg und der Straße In den Ringelgärten. Den nördlichen Bereich davon nimmt die Fläche der Sommerrainschule ein. Der südliche Rand stellt ein Kleingartengebiet dar. Die Nutzungen entsprechen damit Wohnen und Gemeinbedarf. Der in nicht öffentlicher Sitzung beschlossene und damit nichtige Bebauungsplan 1958/080 Sommerrain setzt die Baustaffel 7 fest.

Für den Bereich östlich der Bottroper Straße wird ebenfalls der § 34 BauGB zur Beurteilung von Planungsvorhaben herangezogen. Gemäß dem Baustaffelplan aus dem Jahr 1935 ist ein „Industrieviertel“ festgesetzt. Der Bebauungsplan Bottroper/Hartensteinstraße (1964/097) ist aufgrund der Beschlussfassung in nichtöffentlicher Sitzung nichtig, weshalb seine Mischgebietsfestsetzung, auf der sich das Gebiet baulich entwickelt hat, nicht rechtsverbindlich ist.

Für das zwischen Löwentorstraße und der Straße Hallschlag liegende Flurstück 1340 ist mit dem Bebauungsplan 1963/132 die Baustaffel 3 festgesetzt. Da

auch dieser Bebauungsplan in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen wurde, entfaltet er keine Rechtskraft. Bauanträge sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Gebäude Rommelshauer Straße 40,42,44,46,48,50 sowie Lerchenheide 2 wurden durch die Klarstellungssatzung 2011/14 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB einbezogen.

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

### **2.2.5 Laufende Bebauungsplanverfahren**

In Bad Cannstatt sind innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans insbesondere folgende Bebauungsplanverfahren anhängig:

Am 26. Mai 1987 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gebiet Veielbrunnenweg/Restfläche (Ca 234/2) gefasst. Der Geltungsbereich wurde in Teilen mit Ca 283 neu überplant.

Am 27. Mai 2003 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Kurviertel/Sicherung begrünter Blockinnenbereiche (Ca 275) gefasst.

Am 17. Februar 2009 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan NeckarPark (Ca 283) gefasst. Das Verfahren wird in Teilbebauungsplänen fortgeführt. Einige dieser Teilbebauungspläne haben bereits Rechtskraft erlangt. Am 17. Februar 2009 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Am Zollamt NeckarPark (Ca 283.5) gefasst.

Am 1. Mai 2009 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Kurviertel - Erweiterung, Sicherung des begrünter Blockinnenbereichs König-Karl-Straße/Wilhelmstraße/Liebenzeller Straße (Ca 275.2) gefasst.

Am 20. Dezember 2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Hochbunker Zuckerberg-Straße (Ca 299) gefasst.

Am 23. Juli 2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Bad Cannstatt links des Neckars und Münster westlich der Bahnlinie (Ca 305) gefasst.

Am 11. Oktober 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Hofener/Gnesener Straße (Ca 309) gefasst. Das Verfahren wird in Teilbebauungsplänen fortgeführt. Das Bebauungsplanverfahren Ca 309.1 ersetzt das Bebauungsplanverfahren Hofener/Gnesener Straße (Ca 280).

Am 24. Juli 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan St.-Anna-Klinik (Ca 317) gefasst.

### **2.2.6 Flächennutzungsplan**

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

- Wohnbauflächen

- Wohnbauflächen kombiniert mit Grünflächen
- gemischte Bauflächen
- gemischte Bauflächen Verwaltung
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- sonstige Sonderbauflächen kombiniert mit Grünflächen
- Zentrale Lage des B-Zentrums
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Gemeinbedarfsflächen kombiniert mit Grünflächen
- Ver- und Entsorgungsflächen
- Grünflächen

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

### 2.2.7 Gebietstypenplan

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

- I Erhaltung der Wohnnutzung
- II Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung
- III Sicherung und Verbesserung der gemischten Nutzung
- IV Sicherung der Fläche für Arbeitsstätten

### 2.2.8 Erhaltungssatzungen

Im Plangebiet gelten Erhaltungssatzungen gemäß § 172 BauGB, welche unberührt bleiben. Dabei handelt es sich um die städtebaulichen Gesamtanlagen Cannstatt 1 – Alt-Cannstatt, Cannstatt 2 – Neckartalstraße, Cannstatt 3 – Bad-Wilhelmstraße, Cannstatt 4 – Seilerstraße, Cannstatt 5 – Cannstatt, Cannstatt 6 – Tilsiterstraße und Cannstatt 7 – Veielbrunnenweg.

Am 5. Februar 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für eine Satzung zur Erhaltung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB als "Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-" (GRDrs. 962/2018) gefasst.

### 2.2.9 Sanierungs- und Stadterneuerungsvorranggebiete

Im Plangebiet befinden sich derzeit vier Sanierungsgebiete:

- Cannstatt 16 -Veielbrunnen-,
- Cannstatt 17 -NeckarPark, Teilgebiet 1- und
- Cannstatt 19 -Veielbrunnen West-.

Im Stadtteil Hallschlag wird derzeit die städtebauliche Maßnahme „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf – Soziale Stadt“ im Sanierungsgebiet Cannstatt 20 -Hallschlag- durchgeführt.

Im Plangebiet befinden sich zudem drei Stadterneuerungsvorranggebiete:

- Cannstatt 13 – Neckarvorstadt/ Glockenstraße,
- Cannstatt 15 – Gnesener Straße und
- Cannstatt 16 – Altstadt-Seelberg.

Es gilt die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht, die auf Grundlage von § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB am 22. November 2012 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

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

Seit 2008 liegt das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart vor. In diesem werden Zentrentypen ausgewiesen. Im Plangebiet befindet sich das B-Zentrum Bad Cannstatt-Altstadt und die vier E-Zentren Wildunger Straße, Ebitzweg, Bottroper Straße und Hallschlag/Römerkastell.

### **2.2.11 Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart**

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

Gemäß dem Ergebnis der Konzeption ist unter anderem vorgesehen, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Zulässigkeitsbereiche zu definieren.

### **2.2.12 Bahnflächen**

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

### **2.2.13 Bundeswasserstraße Neckar**

Bei den Wasserflächen des Neckars und der Hafenbecken handelt es sich um Bundeswasserstraßen. Sie sind der Planungshoheit der Landeshauptstadt Stuttgart entzogen.

### **2.2.14 Bundesstraßen 10 und 14**

Teilabschnitte der B 10 als auch der B 14 liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

### **2.2.15 Baumschutzsatzung**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes dehnt sich die Kernzone 2 der Baumschutzsatzung über die Bad Cannstatter Altstadt nach Osten bis an die Gnesener/Augsburger Straße und nach Süden bis zur Mercedes-/Fracht-/Morlock- und Deckerstraße aus. Im Nordwesten wird die Kernzone 2 durch die Prag-/Halden-/Neckartalstraße sowie die Eisenbahnbrücke in der Verlängerung der Viaduktstraße begrenzt.

### **2.2.16 Heilquellengebiet**

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Heilquellenschutzgebiets. Betroffen sind sowohl die Kern-, die Innen- als auch die Außenzone.

### **2.2.17 Hochwassergebiet**

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes wird das Plangebiet bei einem Extremhochwasserereignis im Bereich des NeckarParks, des Veielbrunnens und im Bereich der Altstadt Bad Cannstatt großflächig überflutet. Führt ein 100-jähriges Hochwasserereignis zu einem Versagen der Schutzeinrich-

tungen, ist der NeckarPark von Überflutungen betroffen. Differenzierte Angaben zu den Überflutungsflächen und -tiefen sind den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

### **2.2.18 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich acht archäologische Fundstellen, dabei die größten in den Bereichen der erweiterten Altstadt, des Römerkastells und der Wilhelma. Im Travertinpark werden des Weiteren zwei archäologische Grabungsschutzgebiete verortet.

Zahlreiche Gebäude und Sachgesamtheiten stehen zudem nach § 2 und § 12 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) unter Denkmalschutz. Im Bereich des alten Stadtkerns steht die Marktstraße nach § 19 DSchG unter Schutz.

## **3. Planinhalt**

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

#### **3.1.1 Änderungen des bestehenden Planungsrechts und § 34 BauGB-Gebiete**

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

Durch diesen Bebauungsplan werden alle Baugebiete nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO gegliedert, in denen Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe nach geltendem Planungsrecht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind oder nach Außerkrafttreten des Bebauungsplans 1989/006 Vergnügungseinrichtungen und andere Bad Cannstatt allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären. Die Festsetzungen schränken die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen teilweise ein.

Durch den Bebauungsplan werden die vorgenannten Nutzungen nicht in ihrer Zulässigkeit erweitert. Abweichend davon sollen

- in dem innerhalb des roten Zulässigkeitsbereichs liegenden Kerngebiet des Bebauungsplans 1997/001 Nutzungen, die seither ausgeschlossen waren, gemäß § 1 dieser Satzung neu zugelassen werden.
- in den innerhalb des violett abgegrenzten Bereichs liegenden Gewerbegebieten der Bebauungspläne 2004/025 und 2000/006 Nutzungen, die seither ausgeschlossen waren, gemäß § 2 Abs. 3 dieser Satzung neu zugelassen werden.

Im Stadtbezirk Bad Cannstatt existieren Flächen, die hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Da die Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten in einem Gebiet planungsrechtlich grundsätzlich nur dann möglich ist, wenn ein Baugebiet nach BauNVO oder OBS festgesetzt ist, ist in diesen Bereichen nicht in der gleichen Weise wie für Gebiete, in denen planungsrechtliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung existieren, der Ausschluss der unter 3.1.2 genannten Nutzungen möglich. Da eine erstmalige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für sämtliche Bereiche des Stadtbezirks, für die bislang noch keine solche Festsetzung existiert, als

vom Aufwand unverhältnismäßig angesehen wird und die angestrebte zeitnahe Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption erschweren würde, wird für die bisherigen § 34 BauGB-Gebiete folgende Vorgehensweise gewählt:

- In den vorhandenen § 34 BauGB-Gebieten werden unter Berücksichtigung der Vergnügungsstättenkonzeption und der genannten städtebaulichen Ziele zunächst jegliche Arten von Vergnügungsstätten auf Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB ausgeschlossen. Nach § 9 Abs. 2b BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen oder Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.
- Erforderlichenfalls kann in späteren Verfahren auch der Ausschluss von nicht nach § 9 Abs. 2b BauGB abgedeckten Nutzungen für weitere Bereiche vorgenommen werden.

### **3.1.2 Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im Zulässigkeitsbereich**

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

Diese Zentren wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2008) für jeden Stadtteil gesondert abgegrenzt und klassifiziert (soweit die Voraussetzungen hierfür gegeben waren). Die zentralen Versorgungsbereiche der A-, B- und C-Zentren zeichnen sich durch eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge aus. Sie haben somit die vergleichsweise besten Voraussetzungen, ohne wesentliche Nachteile die Ansiedlung einer begrenzten Anzahl von Vergnügungsstätten zu ermöglichen. Diese Zulässigkeitsbereiche gelten lediglich räumlich eingeschränkt und auf die Örtlichkeit abgestimmt, um auch hier städtebaulich schädliche Auswirkungen zu vermeiden.

Das B-Zentrum Bad Cannstatt-Altstadt umfasst Teile der historischen Altstadt, den Bereich um den Wilhelmsplatz und den Bahnhofsbereich Bad Cannstatt. Der Altstadtbereich wurde aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung, seines bestehenden empfindlichen Nutzungsgefüges und der überwiegend kleinteiligen Geschäftsstruktur aus dem Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten des B-Zentrums herausgenommen.

Bezogen auf die räumliche Verteilung der Angebote an publikumsorientierten Nutzungen wie Einzelhandels- und einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe

im Stadtbezirk Bad Cannstatt ist eine Konzentration auf das B-Zentrum festzustellen. Mit der Übernahme dieser Versorgungsfunktion stellt das B-Zentrum Bad Cannstatt-Altstadt das städtebaulich-funktionale Zentrum innerhalb des Stadtbezirks dar.

Das B-Zentrum Bad Cannstatt-Altstadt wird durch einen dichten Einzelhandelsbesatz im östlichen Haupteinkaufsbereich entlang der Bahnhofstraße (Teilstück Fußgängerzone) und der Seelbergstraße bis zum Cannstatter Carré charakterisiert. Das Cannstatter Carré stellt mit seiner sehr hohen Einzelhandelsdichte auf mehreren Geschossebenen den funktionalen Mittelpunkt im östlichen Haupteinkaufsbereich dar. Im westlichen und östlichen Haupteinkaufsbereich überwiegen kleine und "mittelgroße" Betriebe unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit entlang der Seelberg- und Bahnhofstraße. Die König-Karl-, Waiblinger Straße sowie die Wilhelmstraße verfügen über einen vergleichsweise schwächeren Einzelhandelsbesatz, da dieser stark von Dienstleistungs- und Wohnnutzungen durchsetzt ist. Diesen Angebotsrückgang weisen ebenso die nördlichen und südlichen Randbereiche der Altstadt auf, welche zudem stellenweise Leerstände verzeichnen. In den Straßen außerhalb des B-Zentrums spielt der Einzelhandel nur noch eine geringe bis gar keine Rolle mehr.

Ausgehend von den Kriterien einer hohen funktionalen Dichte und eines stabilen Bodenpreisgefüges, wurde das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2008) identifizierte und von der Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart empfohlene B-Zentrum Bad Cannstatt-Altstadt auf einen Zulässigkeitsbereich verkleinert. Der Zulässigkeitsbereich Bad Cannstatt-Zentrum erstreckt sich auf den Bereich des Wilhelmsplatzes südlich der Badstraße/Waiblinger Straße, auf Bereiche nördlich des Bahnhofs Bad Cannstatt zwischen Martin-Mayer-Steg, Bahnhofstraße, Frösnerstraße, Seelbergstraße, Daimlerstraße und auf das Cannstatter Carré.

Gegenüber dem Vorschlag der Vergnügungsstättenkonzeption wurde der Zulässigkeitsbereich Bad Cannstatt-Zentrum 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 wurde um die Grundstücke nördlich der Badstraße und des Wilhelmsplatzes reduziert. Dem Schutz des bestehenden, empfindlichen Nutzungsgefüges und der überwiegend kleinteiligen Geschäftsstruktur sowie der kulturhistorischen Bedeutung der Altstadt wird dadurch Rechnung getragen. Stattdessen werden die Bereiche Badstraße 11, König-Karl-Straße 66, Waiblinger Straße 12 und 14 in den Zulässigkeitsbereich aufgenommen, da hier aufgrund der hohen funktionalen Dichte eine Zugehörigkeit zum Hauptgeschäftsbereich gegeben ist und somit grundsätzlich eine städtebauliche Verträglichkeit insbesondere von Vergnügungsstätten und Wettbüros besteht.

Im vorgesehenen Zulässigkeitsbereich Bad Cannstatt-Zentrum sind Kerngebiete und die Baustaffel 2 der OBS (entspricht im Wesentlichen einem Mischgebiet) festgesetzt. Am östlichen Rand des Zulässigkeitsbereichs Bad Cannstatt-Zentrum liegt der Bebauungsplan 1997/001 Wildunger Straße/Deckerstraße, welcher innerhalb seiner Kerngebiete Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausschließt. Einrichtungen mit kulturellem, künstlerischen oder sportlichem Angebot können ausnahmsweise zugelassen werden. In dem innerhalb des Zulässigkeitsbereichs Bad Cannstatt-Zentrum liegenden Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO des Bebauungsplans 1997/001 werden

bisher ausgeschlossene Vergnügungsstätten gemäß § 1 dieser Satzung neu zugelassen werden. Diese Teilbereiche werden dem Zulässigkeitsbereich Bad Cannstatt-Zentrum zugeordnet, weil sie aufgrund ihrer hohen funktionalen Dichte innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs im B-Zentrum Bad Cannstatt-Altstadt die vergleichsweise besten Voraussetzungen für eine regulierte Ansiedlung von Vergnügungsstätten bieten.

Gegenüber dem in der bisher geltenden Satzung 1989/006 Vergnügungseinrichtungen und andere im Stadtbezirk Bad Cannstatt festgesetzten „Zentrum“ ist der künftige Zulässigkeitsbereich räumlich neu gefasst.

#### Spielhallen und Wettbüros

Hinsichtlich nutzungsspezifischer Störpotentiale zeigt sich, dass die größten Auswirkungen von Spielhallen und Wettbüros von der Erdgeschosszone ausgehen, da sie hier funktionale Brüche erzeugen, die es in einer Hauptgeschäftslage zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden gilt. Die Trading-Down-Wirkung ist in der Erdgeschosszone am größten. Das Erscheinungsbild von Spielhallen durch Lichtwerbung, zugeklebte Schaufenster und große Werbeplakate - insbesondere im Erdgeschoss - wirkt sich negativ auf den angrenzenden öffentlichen Raum aus und wertet ihn ab.

Zur verbesserten Verträglichkeit werden Spielhallen, Wettbüros die als Vergnügungsstätten zu charakterisieren sind und auch sonstige Wettbüros, insbesondere Wettannahmestellen, innerhalb des Zulässigkeitsbereichs Bad Cannstatt-Zentrum in den Erdgeschossen ausgeschlossen. In den Ober- und Untergeschossen sind Spielhallen und Wettbüros nur ausnahmsweise zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind.

Das Erdgeschoss definiert sich dabei wie folgt: Erdgeschosse sind Geschosse, die von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind und die nicht mehr als 2,30 m über der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen am höchsten Geländepunkt an der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, liegen. Unter Verkehrsfläche versteht man eine Fläche, die dem öffentlichen Verkehr zu dienen bestimmt ist. Dazu zählen auch die öffentlich gewidmeten Zugangsbereiche des Martin-Mayer-Stegs zur Haltestelle Wilhelmsplatz und zu den Gebäuden Eisenbahnstraße 12/König-Karl-Straße 69 sowie König-Karl-Straße 66/Badstraße 9/Badstraße 11 und die Zugangsbereiche zum Cannstatter Carré auf der Höhe des Gebäudes Daimlerstraße 73. Mit dieser Erdgeschossdefinition soll gewährleistet werden, dass sogenannte Hochparterre- und Souterrain-Geschosse, die städtebaulich ebenfalls wie Erdgeschosse wirken, auch den Beschränkungen dieser Satzung unterliegen.

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

Um die Nutzungsvielfalt im Zulässigkeitsbereich Bad Cannstatt-Zentrum 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 110 m fußläufig (Hauseingang zu Hauseingang) von der nächsten bauordnungsrechtlich genehmigten Spielhalle oder Wettbüro aufweisen.

Der vertragliche Mindestabstand für Spielhallen und Wettbüros begründet sich aus der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Struktur im Bereich des linearen und von einer geschlossenen Bauweise geprägten Hauptgeschäftsbereichs des B-Zentrums Bad Cannstatt-Altstadt. Bei einem Abstand von 110 m kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Häufung im Sinne einer räumlichen Nachbarschaft von Spielhallen und Wettbüros kommt.

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

Die bisher geltenden Ausschluss-Regelungen nach dem Bebauungsplan 1989/006 zu Bordellen und bordellartigen Betrieben stimmen mit der Zielsetzung dieses Bebauungsplans überein und werden daher übernommen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordellen und bordellartigen Betrieben hätte extrem negative Auswirkungen auf die Eigenart der Gebiete, auf das Bodenpreisniveau, auf die bestehende Nutzungsmischung, die umgrenzenden hohen Wohnanteile, die dem Wohnen dienenden Einrichtungen sowie auf die sozialen und kulturellen Einrichtungen. Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe sollen daher im Zulässigkeitsbereich Bad Cannstatt-Zentrum nicht zugelassen werden.

#### Sonstige Vergnügungsstätten

Sonstige Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind. Insbesondere von Diskotheken, Feierhallen und Tanzlokalen sind i. d. R. keine Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge zu erwarten. Von negativen Auswirkungen ist auszugehen, wenn die Eigenart des Baugebiets nicht gewahrt wird, wenn eine Betriebsprägung vorliegt, die geeignet ist, das vorhandene Wohnen wesentlich zu stören oder wenn das Ortsbild insbesondere durch eine überwiegend geschlossene oder fensterlose Fassade negativ beeinträchtigt wird.

### **3.1.3 Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im übrigen Teil des Stadtbezirks Bad Cannstatt**

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

Diese vorhandene Nutzungsmischung wird gegenwärtig durch den verstärkten Wunsch, Spielhallen und Wettbüros zu etablieren, negativ beeinflusst, da zu

befürchten ist, dass sich die Vergnügungsstättennutzung im Wettbewerb um die Nutzflächen durchsetzen wird. Es besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges und dadurch die Gefahr der Verdrängung der gebietsbestimmenden Nutzungen. Generell sind Beeinträchtigungen und Nutzungsunverträglichkeiten in Gebieten mit hohen Wohnanteilen zu erwarten. Weitere Nutzungskonflikte ergeben sich im unmittelbaren Kontext mit öffentlichen, sozialen oder kulturellen Einrichtungen.

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

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

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

Ungeachtet dessen können nach der „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ des Planungsbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung Regelungen zu Vergnügungsstätten getroffen werden, die keinen „Trading-down-Effekt“ erzeugen und im Plangebiet verträglich erscheinen. Dies betrifft insbesondere Diskotheken, Feierhallen und Tanzlokale, die auf Grund ihrer Kerngebietstypik und der besonderen Publikumsorientierung in Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche angesiedelt werden könnten. Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge sind i. d. R. von diesen Nutzungen grundsätzlich nicht zu erwarten, weshalb Diskotheken, Feierhallen und Tanzlokale auch in den Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche (Einzelfallprüfung) ausnahmsweise zulässig sein können.

Die im Stadtbezirk Bad Cannstatt derzeit festgesetzten Kerngebiete liegen innerhalb der Altstadt, in Bahnhofsnähe, im NeckarPark und daran angrenzend, an der Löwentorstraße, im Areal des Römerkastells, im Baublock Brückenstraße/Duisburger Straße und an der Überkinger Straße. Da die meisten Kerngebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans von hohem Wohnanteil umgeben sind und/oder selbst Wohnanteile beherbergen, werden in den Kerngebieten außerhalb des Zulässigkeitsbereichs jedoch sonstige Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Feierhallen und Tanzlokale ausgeschlossen. Hinsichtlich der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung sind Beeinträchtigungen und Nutzungsunverträglichkeiten zu erwarten. Das Bebauungsplanverfah-

ren Am Zollamt (Ca 283/5) wird den Bau zahlreicher Wohneinheiten ermöglichen, da es in seinem Geltungsbereich voraussichtlich Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO festsetzen wird. Alle anderen Nutzungen im Sinne dieses Bebauungsplans werden in diesem Bereich ebenfalls ausgeschlossen.

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

Im Plangebiet kommen folgende Bereiche in Betracht:

#### Stadtteil Veielbrunnen

Im Stadtteil Veielbrunnen lag im Bereich Güterbahnhof/Lagerplatzstraße ein größeres zusammenhängendes Gewerbegebiet. Dieses mit 22 Hektar große, innerstädtische Gewerbegebiet wird aufgrund der aktuellen und künftigen Entwicklungen im NeckarPark in großen Teilen neu geordnet. Aktuell weist es in Teilbereichen einen sehr heterogenen Besatz an Betrieben auf. Im Stadtteil Veielbrunnen befinden sich drei Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO.

Zwischen Elwert-, Daimlerstraße und Veielbrunnenweg setzt der Bebauungsplan 1966/045 angrenzend an die Gleisanlagen ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Die ansässigen Nutzungen sind dem Lotteriewesen, den IT-Dienstleistungen und dem Einzelhandel zuzuordnen.

Das im Bebauungsplan 1982/010 für die Adressen Heinrich-Ebner-Straße 2 und 4 festgesetzte Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sichert die Nutzungen zweier ansässiger Maler- und Sanierungstechnik-Betriebe, welche bis auf das katholische Gemeindehaus in ihrer direkten Nachbarschaft lediglich Wohnnutzungen vorfinden.

Zwischen dem Bellingweg und der Reichenbachstraße wird durch den Bebauungsplan 2013/005 ein weiteres Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. An diesem Standort sind soziale Einrichtungen sowie das Kulturamt und das Stadtarchiv der Landeshauptstadt Stuttgart ansässig.

Hinsichtlich der in Summe nicht publikumsorientierten Ausprägung der festgesetzten Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten nicht gegeben. Die Vergnügungsstätten würden zudem durch die Nachbarschaft zu Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche Konflikte verursachen. Insbesondere mit Spielhallen und Wettbüros verbundene Trading-Down-Prozesse sollen im Hinblick auf die mit der Entwicklung des NeckarParks verbundenen hohen Wohnanteile und Aufwertung vermieden werden. Die absehbare Entwicklung, getätigte und geplante Investitionen im Gebiet und seiner direkten Umgebung würden durch Vergnügungsstätten konterkariert. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher vorgenommen.

#### Pragstraße

Der im Gewerbegebiet an der Pragstraße geltende Bebauungsplan 2004/025 Pragstraße/Im Schwenkraim setzt in seinem Geltungsbereich fast ausschließlich Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest. Entlang der Pragstraße wird in

einem kleinen Bereich, wo auf den Flurstücken 539/2 bis /7, 540/1, /3 und /7 ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt ist, gewohnt. Westlich davon setzt der Bebauungsplan 2000/006 Pragsattel/Löwentor (B10) bis auf das Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO auf den Flurstücken 603/3, 604/4 teilweise, 604/5 und 604/9 bis /11 ebenfalls Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest.

Ein weltweit agierender Automobilzulieferer prägt aufgrund seiner Großflächigkeit das Gebiet. Darüber hinaus sind verschiedene Betriebe der Sparten Handel und Vermietung von Kraftfahrzeugen vorhanden.

Des Weiteren ist der Dienstleistungssektor mit zahlreichen Firmen vertreten und das Polizeipräsidium Stuttgart belegt große Flächen direkt an der Pragsstraße. Daneben sind zwei Anbieter aus den Bereichen Telekommunikation bzw. Versicherung großflächig im Gebiet vertreten.

Das Wizemann-Areal beherbergt eine Vielzahl kleiner Einheiten wie Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensberatungen und Agenturen für Werbung, Medien und Eventmanagement. Dieses Areal verfügt zudem mit einer Veranstaltungshalle, dem Club „Im Wizemann“ und der Studiobühne des Staatsschauspiels Nord über Veranstaltungsstätten.

In Systembauten nördlich der Quellenstraße sind interimswise Flüchtlinge untergebracht. Eine künftige gewerbliche Nutzung ist aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet möglich.

Nicht alle vorhandenen Nutzungen sind publikumsorientiert. Eine Nutzungsverträglichkeit für Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs besteht daher nur eingeschränkt, obwohl eine gute verkehrliche Anbindung durch die Pragstraße, und eine gute ÖPNV-Anbindung durch die Erreichbarkeit der Stadtbahnlinien U 12, U 13 und U 16 an vier Haltestellen im direkten Umfeld des Gewerbegebiets besteht. Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros sind hinsichtlich der Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau nicht verträglich.

Der in der Vergnügungsstättenkonzeption empfohlene Bereich mit ausnahmsweiser Zulässigkeit für Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs wurde nochmals geprüft und im Ergebnis verkleinert. Dabei wurde der Bereich östlich des Flurstücks 556/14 (Gemarkung Cannstatt) und nördlich der Straße im Schwenkrain entnommen. Hier haben sich ausschließlich kleine Wirtschaftseinheiten aus der Dienstleistungsbranche, dem Kfz-Gewerbe und Flüchtlingsunterkünften angesiedelt. Aufgrund dessen wird in diesem Bereich eine Nutzungsunverträglichkeit und daher keine ausnahmsweise Zulässigkeit für Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs gesehen.

In Anbetracht der zu erwartenden Aufwertungen im Zuge des im Bau befindlichen Rosensteintunnels und um die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Wizemann-Areals nicht einzuschränken, soll im übrigen Bereich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokalen und Swinger-Clubs ermöglicht werden. Dieses Vorgehen erfolgte in Anlehnung an die Inhalte des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Bad Cannstatt links des Neckars und Münster westlich der Bahnlinie (Ca 305).

#### Zuckerfabrik

Das im Bebauungsplan 2005/005 Zuckerfabrik 1 planungsrechtlich durch ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO gesicherte Kulissenlager des Staatsthea-

ters ausgenommen, verfügt das Gewerbegebiet an der Grenze zum Stadtbezirk Münster über eine kleinteilige Struktur mit Betrieben vornehmlich aus dem Baugewerbe sowie Bildungseinrichtungen. Der Bebauungsplan 1994/014 Bottroper Straße setzt für die übrigen Flächen Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest. Für die ansässigen BIL-Schulen ist derzeit noch eine Fläche für den Bau einer Turnhalle vorgesehen.

Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung des Gewerbegebietes Zuckerfabrik ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik keine Nutzungsverträglichkeit für Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs gegeben.

#### Kleiner Ostring

Dieser Standort liegt im Stadtteil Sommerrain an der Gemarkungsgrenze zur Nachbargemeinde Fellbach. Die Bebauungspläne 1982/001 Kleiner Ostring/Irisweg und 1970/009 In den Ringelgärten weisen Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO aus. Es finden sich gemischte Nutzungen aus dem Gewerbe (Versandhandel, verarbeitendes Gewerbe, produzierendes Gewerbe, Kfz- und Baugewerbe) und Dienstleistungssektor (Beratungs-, Reinigungs- und Werbedienstleistungen). Der westliche Teil des Gewerbegebietes liegt in direkter Nachbarschaft zu den Wohngebieten des Sommerrains.

Hinsichtlich der nicht publikumsorientierten Ausprägung des Gewerbegebietes Kleiner Ostring ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Gebietstypik eine Nutzungsverträglichkeit für Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs nicht gegeben. Aufgrund der von diesen Nutzungen ausgehenden Lärmentwicklung ist eine mit der im Gebiet selbst und westlich angrenzenden Wohnnutzung keine Vereinbarkeit gegeben.

#### Voltastraße

Im Gewerbegebiet Voltastraße überwiegen Einzelhandelsbetriebe gegenüber Betrieben der Dienstleistungsbranche. Punktuell finden sich Büro- und Wohnnutzungen. Darüber hinaus wird das Kraftwerksgelände eines Energieversorgers über die Voltastraße erschlossen.

Durch die Einzelhandelsnutzung ist das Gebiet als publikumsorientiert einzustufen. Dennoch wird die im Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans vorgeschlagene ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokalen und Swinger-Clubs nicht weiterverfolgt. Die dafür nötige Umwandlung des im Bebauungsplan 1967/048 Neckartalstraße planungsrechtlich festgesetzten Industriegebiets gemäß § 9 BauNVO in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entspricht nicht der beabsichtigten, städtebaulichen Entwicklung des Gebiets.

#### Hofener Straße

In diesem heterogenen Gewerbegebiet präsentieren sich Betriebe der Dienstleistungsbranche, des verarbeitenden, Beherbergungs- und Kfz-Gewerbes und des Einzelhandels. Gerade kundenorientierte Nutzungen wie die Kfz-Werkstatt in der Oppelner Straße, oder die Olgakrippe in der Sichelstraße bedingen die Publikumsorientierung des Gebiets.

Die Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO des Bebauungsplans 2012/003 Hofener/Oppelner Straße grenzen östlich an Gemeinbedarfsflächen eines Sozialzentrums sowie des katholischen Gemeindezentrums bzw. Kindergartens (Bebauungsplan 1976/016 Schmidener/Gnesener Straße). Außer im Norden,

wo sich Sportstätten der SpVgg Cannstatt anschließen, wird das Gewerbegebiet im Süden und Westen von sowohl Wohnnutzungen als auch sozialen Einrichtungen umgeben. Es handelt sich dabei um eine Kindergrille und eine Kindertagesstätte. Nur teilweise bilden Verkehrsinfrastrukturen oder aber die vorhandene Topographie eine funktionstrennende Barriere.

Auf Grund der engen Verbindung zu Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen und der räumlichen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten sind zum Erhalt der Gebietstypik die potenziell in publikumsorientierten Gewerbebelagen ausnahmsweise zulässigen Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokalen und Swinger-Clubs nicht verträglich.

#### Ziegelbrenner Straße

Im Gewerbegebiet Ziegelbrenner Straße, welches dem Stadtteil Steinhaldenfeld zugeordnet wird, sind verschiedene Gewerbebetriebe, insbesondere des Kfz- und Baugewerbes, sowie zahlreiche Firmen der Dienstleistungsbranche ansässig. Planungsrechtlich werden die Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO in den Bebauungsplänen 2003/012 Hochflur Teilbereich 1 und 2006/027 Hochflur Teilbereich 2 festgesetzt. Außer im Norden, wo der Hauptfriedhof Bad Cannstatt angrenzt, wird das mit einem Hinduistischen Tempel und vielen Wohneinheiten durchsetzte Gewerbegebiet durch Wohnbebauung eingerahmt. Zum Schutz der kulturellen bzw. religiösen Stätten, der Wohnnutzungen, der dem Wohnen dienenden Versorgungsfunktionen und zum Erhalt der Gewerbebestände dürfen sich Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs nicht ansiedeln.

#### NeckarPark

Für das Areal des erweiterten NeckarParks sieht der Flächennutzungsplan in Teilen gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Grünflächen vor. Wie im Kapitel 2.2.4 skizziert, sind Bauanträge in den Bereichen des NeckarParks ohne Planrecht nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bereich rund um die Mercedes-Benz-Arena kann durch Nutzungen wie die Hanns-Martin-Schleyer-Halle, die Porsche-Arena, die Scharrena, etc. zwar als publikumsorientiert bezeichnet werden, stellt aber keinen Gewerbebestandort im eigentlichen Sinn dar. Das vielfältige Veranstaltungsprogramm aus den Bereichen Kultur und Sport in Hanns-Martin-Schleyer-Halle, Porsche-Arena, Mercedes-Benz Arena und Mercedes-Benz-Museum wird nicht von Festsetzungen zu Vergnügungsstätten berührt. Die Feierhalle im Erdgeschoss des Mercedes-Benz-Centers erhält einen Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO (siehe Kapitel 3.1.4). Für die durch den Neckar, die Mercedes- und Talstraße abgegrenzte Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB des Cannstatter Wasens wird kein Regelungsbedarf hinsichtlich Vergnügungsstätten durch den Bebauungsplan Ca 301 gesehen. Die Außenbereichsfläche wurde daher nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Regelungen der alten Vergnügungsstättensatzung (Bebauungsplan 1989/006 Vergnügungseinrichtungen und andere Bad Cannstatt) zu Imbissständen werden nicht übernommen. Imbisse und Verkaufsstände, die zum öffentlichen Raum Speisen und Getränke zum Verzehr anbieten, spielten in der Genehmigungspraxis der letzten Jahre keine wesentliche Rolle. Die Regelungen der alten Vergnügungsstättensatzung kamen kaum zur Anwendung. Daher sind diese Einrichtungen im Plangebiet nicht mehr regelungsbedürftig.

### 3.1.4 Erweiterter Bestandsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 7 bauordnungsrechtlich genehmigte Spielhallen (Bahnhofstraße 10, Bahnhofstraße 30, König-Karl-Straße 66, König-Karl-Straße 68, Seelbergstraße 4 sowie eine Mehrfachkonzession von zwei Spielhallen in der Waiblinger Straße 12) sowie eine Diskothek (König-Karl-Straße 69). Die Diskothek in der Frachtstraße 25/Güterstraße 4 wurde nur befristet genehmigt. Unter den Adressen Mercedesstraße 73A/73B/73C/73D wird eine bauordnungsrechtlich genehmigte Feierhalle betrieben. Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans liegen die Betriebe in der Bahnhofstraße 10, König-Karl-Straße 66, Seelbergstraße 4, Waiblinger Straße 12 und König-Karl-Straße 69 innerhalb des Zulässigkeitsbereichs Bad Cannstatt-Zentrum.

Da sich Teile der Betriebe Seelbergstraße 4 und Waiblinger Straße 12 (Spielhalle im EG/1. OG) im Erdgeschoss der Gebäude befinden, sind sie künftig unzulässig. Die Spielhalle in der König-Karl-Straße 66 im 1. OG befindet sich auf Ebene der Erschließungsflächen der Haltestelle Wilhelmsplatz auf dem Martin-Mayer-Steg. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu einer öffentlichen Verkehrsfläche kann die Spielhalle die gleiche störende Wirkung wie eine Einrichtung im Erdgeschoss entfalten. Im Sinne des vorliegenden Bebauungsplans ist diese Spielhalle ebenfalls künftig unzulässig. Der Betrieb in der Bahnhofstraße 10 und ein Betrieb in der Waiblinger Straße 12 (Spielhalle im 1. OG/2. OG) entsprechen den Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gemäß diesem Bebauungsplan.

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

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

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

Zulässigkeitsbereich (rote Abgrenzung):

König-Karl-Straße 66, Spielhalle im 1. OG (Ebene Martin-Mayer-Steg)  
Seelbergstraße 4, 1 Spielhalle im UG/EG  
Waiblinger Straße 12, 1 Spielhalle im EG/1. OG

Übriger Teil des Stadtbezirks Bad Cannstatt:

Bahnhofstraße 30, 1 Spielhalle im EG  
König-Karl-Straße 68, 1 Spielhalle im EG/1. OG  
Mercedesstraße 73A/73B/73C/73D, Feierhalle im EG

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

**3.1.5 Vorhabenbezogene Bebauungspläne (VEP)**

In Bereichen, für die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gilt, entfaltet der vorliegende Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Bad Cannstatt (Ca 301) keine Rechtswirkung, zumal in diesen Gebieten die Nutzungen i. S. d. Bebauungsplans ohnehin nicht zulässig sind. Eine Änderung der Zulässigkeit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erfolgt für folgende vorhabenbezogene Bebauungspläne nicht:

|          |   |
|----------|---|
| 2013/001 | Gnesener Straße/Brenzstraße Ca 293          |
| 2012/014 | Cannstatter Pforte/Schmidener Straße Ca 276 |
| 1998/021 | Überkinger Straße Ca 253                    |
| 1997/019 | Hallschlag/Löwentorstraße Ca 254            |

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

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

**4. Örtliche Bauvorschriften**

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

**5. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan ergänzt bzw. ändert die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Bezug auf Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros und schließt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in § 34 BauGB-Gebieten aus. Die Belange des Umweltschutzes werden durch diese Festsetzungen nicht berührt

bzw. es ist nicht mit erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu rechnen. Die Umweltbelange werden im Umweltbericht erörtert.

Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

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

**6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung**

Bodenordnung etc., sonstige Maßnahmen

Bodenordnung oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kosten

Kosten sind keine zu erwarten.

## Teil II Umweltbericht

- 1. Beschreibung des Planvorhabens, der Prüfmethode und der Vorgaben**
  - 1.1 Beschreibung des Planvorhabens
    - 1.1.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich
    - 1.1.2 Art und Umfang des Planvorhabens, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
    - 1.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten
    - 1.1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans
    - 1.1.5 Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwirkungsbereich
    - 1.1.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und der wesentlichen Auswahlgründe
  - 1.2 Beschreibung der Prüfmethode
    - 1.2.1 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchungen
    - 1.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden
    - 1.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen
  - 1.3 Übergeordnete Vorgaben
    - 1.3.1 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte
    - 1.3.2 Regionalplan
    - 1.3.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan/Bebauungsplan
    - 1.3.4 Sonstige fachrechtliche Umweltauflagen: Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen, Berücksichtigung bei der Planaufstellung
- 2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile innerhalb der Vorhabensfläche und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens**
  - 2.1 Übersicht (naturräumliche Lage, Nutzungen)
  - 2.2 Schutzgut Mensch
  - 2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 2.4 Schutzgut Boden
  - 2.5 Schutzgut Wasser
  - 2.6 Schutzgut Klima und Luft
  - 2.7 Schutzgut Landschaft
  - 2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)**
- 4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**
  - 4.1 Einführung
  - 4.2 Schutzgut Mensch
  - 4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 4.4 Schutzgut Boden
  - 4.5 Schutzgut Wasser
  - 4.6 Schutzgut Klima und Luft
  - 4.7 Schutzgut Landschaft
  - 4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
  - 4.9 Sonstige Angaben

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

## **1. Beschreibung des Planvorhabens, der Prüfmethode und der Vorgaben**

### **1.1 Beschreibung des Planvorhabens**

#### **1.1.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich**

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

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben in Bad Cannstatt zu regeln.

#### **1.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Definition der Zulässigkeitsbereiche erfolgte im Rahmen der Erstellung der Vergnügungsstättenkonzeption. Dabei wurden mehrere Alternativen erörtert. Ergebnis der Erörterungen ist die Einrichtung eines Zulässigkeitsbereiches im Zentrum Bad Cannstatt. Darüber hinaus wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs im publikumsorientierten Gewerbegebiet an der Pragstraße geschaffen. Anderweitige Möglichkeiten als die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Regelung von Vergnügungsstätten innerhalb des Zulässigkeitsbereichs und des publikumsorientierten Gewerbegebiets sowie zum Ausschluss von Vergnügungsstätten für den gesamten Planungsbereich bestehen nicht. Die bei der Erstellung der Konzeption diskutierten alternativen Zuordnungen von Zulässigkeitsbereichen im Stadtgebiet führen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu keinen anderen Umweltauswirkungen.

#### **1.1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans**

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

#### **1.1.5 Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwirkungsbereich**

Die Vergnügungsstättenkonzeption beschränkt die o. a. Nutzungen innerhalb Stuttgarts auf als vertretbar eingestufte Bereiche und schließt sie in den übr-

gen Teilen insbesondere zum Schutz der Bevölkerung und der städtebaulichen Ordnung aus. Mit vorliegender Planung werden Vergnügungsstätten daher im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Regelungen im Zulässigkeitsbereich Bad Cannstatt-Zentrum und des publikumsorientierten Gewerbegebiets an der Pragstraße ausgeschlossen. Die durch die Planung vorgesehenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dem Schutz und der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen und der Vermeidung von Fehl- bzw. unerwünschten Entwicklungen im Stadtbezirk.

Da Vergnügungsstätten im Plangebiet beschränkt werden, führt die Planung langfristig zu günstigen Wirkungen auf das Wohnumfeld. Die Planung führt nicht zu Wirkungen, die den Zustand der Umwelt verändern könnten. Auch in den Zulässigkeitsbereichen sind nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Stadt- und Landschaftsbild nicht zu erwarten. In den Zulässigkeitsbereichen sind nach geltendem Recht Vergnügungsstätten teilweise bereits zulässig. Durch die Abstandsregelung und den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros im Erdgeschoss wird die Zulässigkeit im Vergleich zu den bestehenden Bebauungsplänen weiter eingeschränkt. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist lediglich eine geringe Anzahl zusätzlicher Vergnügungsstätten möglich.

Durch den Bebauungsplan werden die vorgenannten Nutzungen nicht in ihrer Zulässigkeit erweitert. Abweichend davon sollen

- in dem innerhalb des roten Zulässigkeitsbereichs liegenden Kerngebiet des Bebauungsplans 1997/001 Nutzungen, die seither ausgeschlossen waren, gemäß § 1 dieser Satzung neu zugelassen werden.
- in den innerhalb des violett abgegrenzten Bereichs liegenden Gewerbegebieten der Bebauungspläne 2004/025 und 2000/006 Nutzungen, die seither ausgeschlossen waren, gemäß § 2 Abs. 3 dieser Satzung neu zugelassen werden.

#### **1.1.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und der wesentlichen Auswahlgründe**

Anderweitige Möglichkeiten als die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Ausschluss von Vergnügungsstätten für den gesamten Planungsbereich bestehen nicht. Ordnungsrechtliche Maßnahmen alleine reichen im Sinne der gebotenen Regelung nicht aus.

### **1.2 Beschreibung der Prüfmethoden**

#### **1.2.1 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchungen**

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

#### **1.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Vorhandene Unterlagen wurden ausgewertet. Während der Bearbeitung sowie der frühzeitigen Beteiligung hat sich gezeigt, dass über die bekannten Gutachten und Ausarbeitungen hinaus keine weiteren Sondergutachten oder vertiefende Untersuchungen zu Umweltaspekten erforderlich sind.

### **1.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen bestanden nicht.

## **1.3 Übergeordnete Vorgaben**

### **1.3.1 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte**

Durch das Plangebiet verläuft die Naturraumgrenze zwischen der Stuttgarter Bucht im südwestlichen und dem Neckarbecken im nordöstlichen Teil Bad Cannstatts. Mit den Landschaftsschutzgebieten Hochflur, Prag-Wolfersberg und Schnarrenberg, Krailenshalde ragen Teile des Verbundes von Schutzgebieten im Bereich des Neckars in den Geltungsbereich. Des Weiteren kommen besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG Baden-Württemberg, Stadtbiotop, archäologische Fundstellen und gemäß § 2 und § 12 DSchG geschützte Gebäude und Sachgesamtheiten im Plangebiet vor. Außerdem treten besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG auf. Flächen der Kernzone 2 der Baumschutzsatzung sowie des Heilquellenschutzgebiets liegen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

### **1.3.2 Regionalplan**

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

### **1.3.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan/Bebauungsplan**

Der Flächennutzungsplan beinhaltet für das Plangebiet im Wesentlichen die Darstellungen Wohn-, gemischte und gewerbliche Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentliche Grünflächen, Wasserflächen und Verkehrsflächen; darüber hinaus stellt er Grünanierungsbereiche und Grünkorridore dar. Die Darstellungen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes, der für die bebauten Bereiche weitgehend identische Darstellungen enthält, sind für die Planung nicht von Relevanz.

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

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

## **2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile innerhalb der Vorhabenfläche und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens**

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

Der Stadtbezirk Bad Cannstatt ist mit seinem südöstlichen Teil dem Naturraum „Schwäbisches-Keuper- und Liasland“ und für den nordwestlichen Teil dem Naturraum „Neckar- und Tauber-Gäu-Platten“ (Naturraum 3. Ordnung) zugehörig. Bezüglich der Einordnung in die Naturräume 4. Ordnung sind vom Geltungsbereich die „Stuttgarter Bucht“ sowie das „Neckarbecken“ betroffen. Im Zentrum des Plangebietes fließt der Neckar als Bundeswasserstraße auf einer Höhe von ca. 215 m ü. NHN in nördlicher Richtung. Mit zunehmender Entfernung zum Fließgewässer 1. Ordnung (§ 4 Satz 3 Wassergesetz Baden-

Württemberg) nimmt die Reliefenergie innerhalb des Plangebiets bis zu einer Höhe von ca. 360 m ü. NHN zu.

Das Plangebiet beschränkt sich auf den besiedelten Bereich des Stadtbezirks Bad Cannstatt. Etwa die Hälfte der Fläche des Geltungsbereichs wird von Wohnbauflächen eingenommen, welche die dominierende Nutzung bestimmen. Darüber hinaus werden hohe Flächenanteile durch gewerbliche Nutzungen belegt. Das Gewerbegebiet an der Pragstraße, das Gewerbegebiet auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik und das Gewerbegebiet Kleiner Ostring stellen die größten festgesetzten Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO dar. Innerhalb der Bad Cannstatter Altstadt entwickelten sich zahlreiche Nutzungsmischungen, welche das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 im Verbund als ein B-Zentrum einstuft. Wichtige Funktionen für das Plangebiet übernehmen außerdem die Sportflächen des NeckarParks, der zentral gelegene Kurpark Bad Cannstatt, das Veranstaltungsgelände des Cannstatter Wasen, das Landschaftsschutzgebiet Hochflur und die Grünflächen des Stadtteils Espan. Im letztgenannten Areal liegt eine Nutzungsmischung aus Sport-, Landwirtschaftsflächen und Gartenhausgebieten vor. Unter den übrigen Flächen des Siedlungskörpers finden sich zudem Gemeinbedarfsflächen und ganz untergeordnet auch Flächen anderer Nutzungen.

Die das Siedlungsgebiet umgebenden Freiflächen sind größtenteils als Landschaftsschutzgebiete festgesetzt. Wichtiges Kulturgut für Bad Cannstatt stellen die Mineralwasservorkommen dar, die die Entwicklung insbesondere im 19. Jahrhundert maßgeblich mitbestimmt haben.

## **2.2 Schutzgut Mensch**

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

## **2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Plangebiet befinden sich die für den Innenbereich charakteristischen Habitate der Siedlungsflächen (Gebäudekomplexe, Gärten, Grünflächen, Grünanlagen, Brachflächen und Gleisanlagen, Fließgewässer, Obstwiesen, Gehölze), die auch seltenen und gefährdeten, darunter auch besonders und streng geschützten Arten, Lebensraum bieten können. Im Geltungsbereich liegen Naturdenkmale und Stadtbiotop. Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Baumschutzsatzung. Naturschutz-, FFH- und Vogelschutzgebiete liegen außerhalb des Plangebietes.

Gesonderte Gutachten zur Erfassung des Bestandes sind nicht erforderlich.

## **2.4 Schutzgut Boden**

Die Bodenqualität (BOKS) ist in Abhängigkeit von Bodentyp und Versiegelungsgrad größtenteils fehlend bis gering.

In einigen kleinen Arealen wie beispielsweise dem Steigfriedhof, der Ganzhornanlage, dem nördlichen Teil des Steinhaldenfeldes oder im Sommerrain zwischen der Sommerrainstraße und der Nürnberger Straße sowie südlich der Nürnberger Straße liegt eine mittlere Bodenqualität vor.

Im Sommerrain wird die Bodenqualität darüber hinaus punktuell als hoch eingeschätzt. Hierzu zählen die Gebiete zwischen der Sommerrainstraße und der Nürnberger Straße. Als weitere Flächen hoher Bodenqualität stellen sich das

südliche Steinhaldenfeld, der Muckensturm, der Uffkirchhof und der Kurpark westlich des Königsplatzes dar.

Die Kursaalanlage östlich des Königsplatzes sowie Teile des Espans und des südlichen Steinhaldenfelds verfügen über eine sehr hohe Bodenqualität.

Im Stadtbezirk Bad Cannstatt gibt es eine Vielzahl von Altlastenflächen.

Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet liegen teilweise die mächtigen Grundwasserleiter des Neckartales sowie die Grundwasserleiter des Keupers im Bereich der Hanglagen.

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Heilquellenschutzgebiets. Betroffen sind sowohl die Kern-, die Innen- als auch die Außenzone.

Oberflächengewässer im Plangebiet sind der Neckar sowie die Bäche Mombach und Lefzenbrunnen. Sie werden ergänzt durch zeitweise Wasser führende Klingen, welche in das Neckartal und in die Täler der Seitengewässer entwässern. Daneben finden sich im Planungsgebiet etliche ehemals offene heute verdolte Bachläufe (Kienbach, Störzbach u.a.m.).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, jedoch teilweise im Überschwemmungsgebiet des Neckars.

## **2.6 Schutzgut Klima und Luft**

Entsprechend den klimatisch stark unterschiedlich wirkenden Nutzungen stellt der Klimaatlas folgende Klimatope dar: Industrie-, Stadtkern-, Stadt-, Stadtrand-, Gartenstadt- und Grünanlagenklimatop. Das große Plangebiet erfasst Bereiche, die sich klimatisch sehr unterschiedlich darstellen. Von den klimatisch stark belasteten, gewerblich und industriell genutzten Flächen im Neckartal, den dicht bebauten Ortslagen, den weniger dicht bebauten Hanglagen, den großen Parks und Grünflächen, bis zu Garten- und Streuobstflächen an den Siedlungsrändern erstreckt sich das Spektrum der klimatisch unterschiedlich wirkenden Nutzungstypen. Entsprechend der sich sehr unterschiedlich auf das Klima auswirkenden Nutzungen stellt der Klimaatlas folgende Klimatope dar: Industrie-, Gewerbe-, Stadtrand-, Gartenstadt-, Gewässer- und Freilandklimatop. Entlang einiger Straßen sind Bereiche mit Belastungen durch Emissionen gekennzeichnet.

Die zusammenhängenden Streuobst-, Garten- und Rebflächen der Hanglagen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches bilden wichtige Kaltluftentstehungsgebiete.

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

## **2.7 Schutzgut Landschaft**

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

## **2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

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

Bei Verzicht auf die Planung können die Zielsetzungen der Vergnügungsstättenkonzeption nicht rechtsverbindlich umgesetzt werden. Dies hätte zur Folge, dass sich zusätzliche Vergnügungsstätten ansiedeln könnten, was nachteilige Wirkungen insbesondere auf das Schutzgut Mensch haben kann (Lärm, städtebauliche Struktur, soziales Gefüge). Strukturelle oder bauliche Veränderungen sind auf Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechtes weiterhin möglich und zulässig.

## **4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

### **4.1 Einführung**

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

### **4.2 Schutzgut Mensch**

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

Der Zulässigkeitsbereich Bad Cannstatt-Zentrum weist eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge auf und hat somit die besten Voraussetzungen für eine Nutzungsverträglichkeit von Vergnügungsstätten. Die Festsetzung des eingeschränkten Zulässigkeitsbereichs Bad Cannstatt-Zentrum hat keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Durch den Bebauungsplan werden Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen nicht in ihrer Zulässigkeit erweitert. Abweichend davon sollen die im Kerngebiet des Bebauungsplans 1997/001 liegenden Nutzungen, die seither ausgeschlossen waren, gemäß § 1 dieser Satzung neu zugelassen werden.

Durch die Abstandsregelung und den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros im Erdgeschoss wird die Zulässigkeit im Vergleich zum geltenden Recht weiter eingeschränkt. Die Ausnahme wird nur gewährt, wenn von der Vergnügungsstätte keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

Das Gewerbegebiet gemäß BauNVO an der Pragstraße verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung und ist als publikumsorientiert einzustufen. Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs sollen daher ausnahmsweise zulässig sein. Die Ausnahme wird nur gewährt, insofern von der Vergnügungs-

stätte keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind. Von negativen Auswirkungen ist auszugehen, wenn die Eigenart des Baugebiets nicht gewahrt wird. Die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeiten im Gewerbegebiet an der Pragstraße hat keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Durch den Bebauungsplan werden gemäß der Satzung 1989/006 Vergnügungseinrichtungen u.a. Bad Cannstatt bisher ausnahmsweise zulässige Spielhallen ebenso wie Wettbüros künftig unzulässig sein. Abweichend davon sollen die in den Gewerbegebieten der Bebauungspläne 2004/025 und 2000/006 liegenden Nutzungen, die seither ausgeschlossen waren, gemäß § 2 Abs. 3 dieser Satzung neu zugelassen werden.

Insgesamt erhalten 5 bestehende Spielhallen und eine Feierhalle (Mercedesstraße 73A/73B/73C/73D) erweiterten Bestandsschutz. Auch die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes hat auf das Schutzgut Mensch keine Auswirkungen.

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind lediglich eine geringe Anzahl zusätzlicher Vergnügungsstätten möglich. Damit werden die o.g. möglichen nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und das Schutzgut Mensch vermieden. Da Vergnügungsstätten räumlich auf einen Zulässigkeitsbereich und ein Gewerbegebiet begrenzt werden sollen, führt die Planung langfristig zu günstigen Wirkungen auf das Wohnumfeld. Eine Konzentrationswirkung kann langfristig in den Gebieten erfolgen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind. Dies sind solche Gebiete (vorwiegend Kern- und Gewerbegebiete), die für die Aufnahme von Vergnügungsstätten grundsätzlich oder im Einzelfall städtebaulich geeignet sind.

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

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

#### **4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

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

#### **4.4 Schutzgut Boden**

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

Mit der Planung ist keine Veränderung der BOKS-Index-Punkte verbunden.

**4.5 Schutzgut Wasser**

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

**4.6 Schutzgut Klima und Luft**

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

**4.7 Schutzgut Landschaft**

Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft.

**4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

**4.9 Sonstige Angaben**

Die Planung hat keine Auswirkung auf die Vermeidung von Emissionen, den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern oder auf Pläne des Abfallrechtes. Sie hat weiterhin keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien, den sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, den Klimaschutz oder die Anpassung an den Klimawandel.

**5. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Auf der Grundlage der Fachgesetze besteht eine Verpflichtung, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, unvermeidliche Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen zu verringern bzw. auszugleichen. Da mit der Planung bei allen Schutzgütern negative oder gar erheblich nachteilige Umweltauswirkungen nicht verbunden sind, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht erforderlich.

**6. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht geändert. Es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Inanspruchnahme von Gärten, Grünflächen und Grünanlagen auf Grundlage dieser Planung ist nicht zulässig. Mit der Planung sind daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Da mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind, sind besondere Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich.

**8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Planung werden für ein Bestandsgebiet lediglich Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen) sowie gewerbliche Nutzungen wie Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe getroffen. Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung zum Schutz des Bestandes. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden.

**9. Literatur/Quellen/herangezogene Unterlagen und Planwerke**

Regionalplan

Flächennutzungsplan

Landschaftsplan

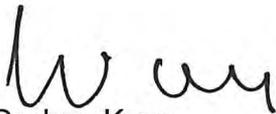
Klimaatlas

Bestehende Bebauungspläne

Luftbild

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

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 13. Februar 2019



Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor