

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

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

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

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

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

	<p>Publikumsorientierung der jeweiligen Gewerbegebiete begründet sich zudem auf einer guten Erreichbarkeit durch den ÖPNV.</p> <p>Für das Gewerbegebiet Wallgraben-West wird aufgrund des Bestandes und der guten verkehrlichen Anbindung eine eingeschränkte Nutzungsverträglichkeit für Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale sowie Swinger-Clubs gesehen. Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros jeglicher Ausgestaltung werden jedoch auch hier aufgrund der Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau als nicht verträglich eingestuft. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken, Tanzlokalen und Swinger-Clubs im Gewerbegebiet Wallgraben-West (siehe Anlage 5) wird entsprechend der Festsetzung der Gewerbegebiete im Bebauungsplan Am Wallgraben-West II 2012/7 festgesetzt. Darüber hinaus werden Feierhallen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Der Entfall der ausnahmsweisen Zulässigkeit für Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale sowie Swinger-Clubs im Gewerbegebiet Wallgraben-West würde zu einer erheblichen Abweichung von den Grundsätzen der Vergnügungsstättenkonzeption führen. Eine rechtssichere Umsetzung wäre somit auch in Bezug auf andere Stadtbezirke nicht mehr gegeben.</p> <p>Das ehemalige IBM-Areal ist planungsrechtlich ein Gewerbegebiet. Derzeit wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets zusätzlich zum heutigen Bestand eine Neubebauung mit überwiegender Wohnnutzung ermöglichen soll. Eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten besteht aktuell nicht und widerspricht der planerischen Konzeption des laufenden Bebauungsplanverfahrens „Eiermann-Campus/Pascalstraße und Aufhebung Planungsrecht Flurstück 5944/10“ (Vai 275).</p>				
<p><b>Anregungen von Bürgern im Rahmen des Erörterungstermins am 7. Mai 2013</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>	<p><b>Berücksichtigt</b></p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1382 1989 1439 2092">ja</td> <td data-bbox="1439 1989 1535 2092">nein</td> </tr> </table>		ja	nein
ja	nein				

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

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