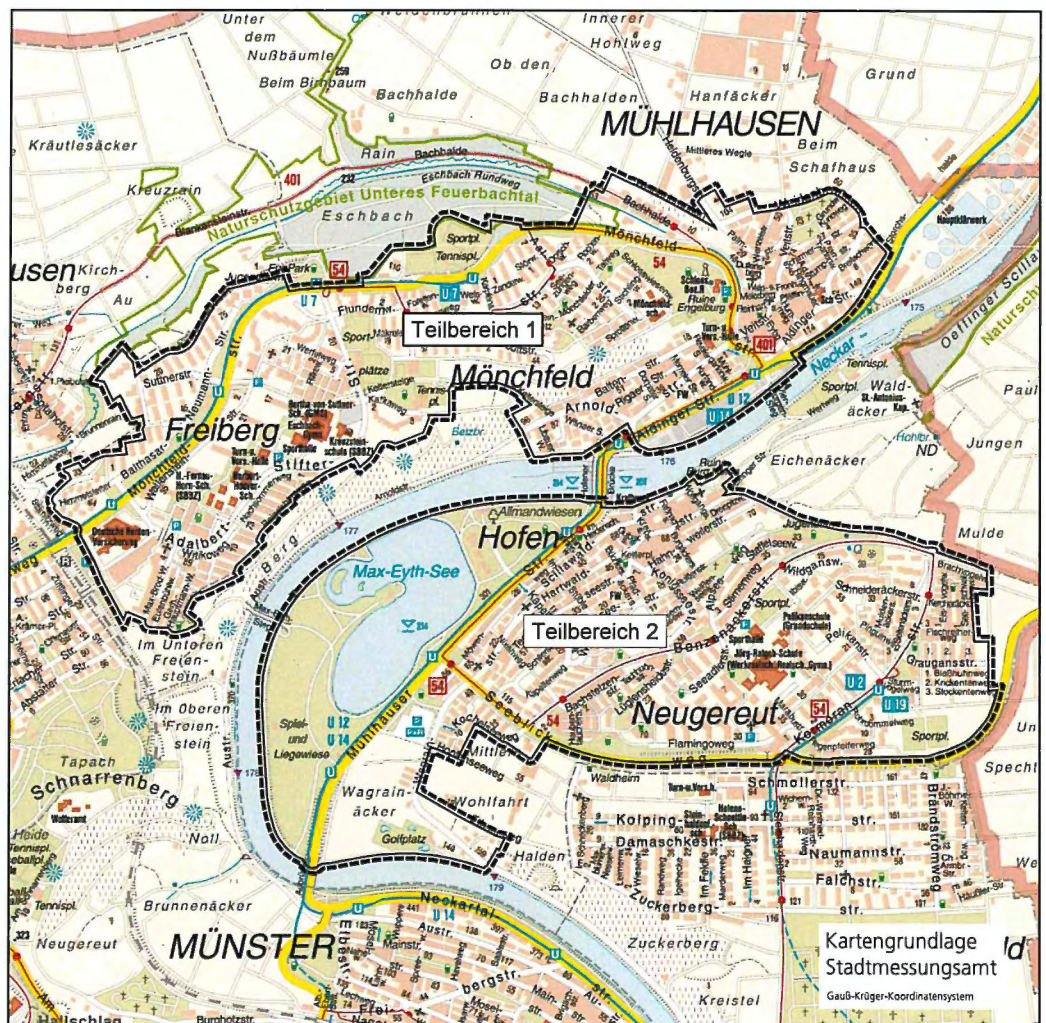


**Vergnügungsstätten und
andere Einrichtungen
im Stadtbezirk
Mühlhausen (Mühl 86)**

Begründung mit Umweltbericht



Inhalt

Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Plangebiet

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

2.2.1 Textbebauungspläne zu Vergnügungseinrichtungen

2.2.2 Baustaffelpläne Stuttgart

2.2.3 Bebauungspläne

2.2.4 § 34 BauGB-Gebiete

2.2.5 Laufende Bebauungsplanverfahren

2.2.6 Flächennutzungsplan

2.2.7 Gebietstypenplan

2.2.8 Erhaltungssatzungen

2.2.9 Soziale Stadt

2.2.10 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

2.2.11 Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart

2.2.12 Landschaftsschutzgebiete

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption und Art der baulichen Nutzung

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

4. Örtliche Bauvorschriften

5. Umweltbelange

6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Teil II: Umweltbericht

1. Beschreibung des Planvorhabens, der Prüfmethode und der Vorgaben
 - 1.1 Beschreibung des Planvorhabens
 - 1.1.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich
 - 1.1.2 Art und Umfang des Planvorhabens, Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten
 - 1.1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 1.1.5 Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwirkungsbereich
 - 1.1.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und der wesentlichen Auswahlgründe
 - 1.2 Beschreibung der Prüfmethode
 - 1.2.1 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchungen
 - 1.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden
 - 1.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen
 - 1.3 Übergeordnete Vorgaben
 - 1.3.1 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte
 - 1.3.2 Regionalplan
 - 1.3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan / Bebauungsplan
 - 1.3.4 Sonstige fachrechtliche Umweltauflagen: Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen, Berücksichtigung bei der Planaufstellung
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile innerhalb der Vorhabenfläche und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens
 - 2.1 Übersicht (naturräumliche Lage, Nutzungen)
 - 2.2 Schutzgut Mensch
 - 2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.4 Schutzgut Boden
 - 2.5 Schutzgut Wasser
 - 2.6 Schutzgut Klima und Luft
 - 2.7 Schutzgut Landschaft
 - 2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung
 - 4.1 Einführung
 - 4.2 Schutzgut Mensch
 - 4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 4.4 Schutzgut Boden
 - 4.5 Schutzgut Wasser
 - 4.6 Schutzgut Klima und Luft
 - 4.7 Schutzgut Landschaft
 - 4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
6. Eingriffe in Natur und Landschaft
7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung
9. Literatur / Quellen / herangezogene Unterlagen und Planwerke

Teil I:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Plangebiet

Der Stadtbezirk Mühlhausen besteht aus den Stadtteilen Mühlhausen, Mönchfeld, Freiberg, Hofen und Neugereut. Er grenzt im Norden an den Landkreis Ludwigsburg, im Osten an den Rems-Murr-Kreis, im Süden an die Stadtbezirke Münster und Bad Cannstatt sowie im Westen an den Stadtbezirk Zuffenhausen.

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 Mühlhausen, Mönchfeld und Freiberg (**Teilbereich 1**) sowie Hofen und Neugereut (**Teilbereich 2**) reduziert. Er hat insgesamt eine Fläche von 3,8 km².

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Anzahl von Bauanträgen für Spielhallen im Stadtgebiet hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen.

Wegen der verstärkten Zunahme und Häufung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten, die zu Nutzungskonflikten und „Trading-down-Prozessen“ in sensiblen Stadtquartieren führen können, soll deren Zulässigkeit im gesamten Stadtgebiet neu geregelt werden. Der Gemeinderat hat deshalb am 27. März 2012 eine neue gesamtstädtische Konzeption zur Regelung und Steuerung von Vergnügungsstätten des Planungsbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (GRDrs 670/2011). Die Konzeption ist nunmehr die Grundlage für die weiteren Planungen.

Gemäß dem Ergebnis der Vergnügungsstättenkonzeption ist vorgesehen, Vergnügungsstätten jeglicher Art in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Zulässigkeitsbereiche zu definieren:

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

Der vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art ist mit dem vorhandenen Planungsrecht, insbesondere den bisher geltenden Satzungen Vergnügungseinrichtungen und andere, nicht zu gewährleisten. Es ist daher erforderlich, das geltende Planungsrecht zu ändern. Neben der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten können damit auch Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter und restriktiver als bisher geregelt werden. Es ist beabsichtigt, die Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet neu zu fassen. Der Bebauungsplan für den Stadtbezirk Mühlhausen ist Teil dieser gesamtstädtischen Regelungen.

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

2.2.1 Textbebauungspläne zu Vergnügungseinrichtungen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird vollständig vom Textbebauungsplan 1989/007 Vergnügungseinrichtungen und andere Mühlhausen abgedeckt.

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

Nach der bisherigen Rechtsprechung galten die Festsetzungen solcher Bebauungspläne nicht in Gebieten, für die es keine Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung gibt (§ 34, § 35 BauGB-Gebiete). Es gibt im Stadtgebiet von Mühlhausen mehrere solcher Gebiete, weil für sie noch Planungsrecht aus einer Zeit gilt, in der die Art der Nutzung noch nicht Teil der Festsetzungen war oder weil sie noch nicht rechtsverbindlich überplant wurden.

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

Der Textbebauungsplan 1989/007 Vergnügungseinrichtungen und andere Mühlhausen wird durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

2.2.2 Baustaffelpläne Stuttgart

In der Ortsbausatzung Stuttgart (OBS) von 1935 (Baustaffelplan 1935/500) sind für alle mit einfachen Bebauungsplänen überplanten Gebiete Aussagen zur Art der Nutzung getroffen. Die Art der Nutzung wird in verschiedenen Baustaffeln definiert. Sie sind nummeriert von Baustaffel 1 bis Baustaffel 10. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nach der OBS Baustaffel-4- und Baustaffel-7-Gebiete ausgewiesen.

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

2.2.3 Bebauungspläne

Im Plangebiet gelten folgende Bebauungspläne:

| Nr. | | Bebauungsplanname |
|----------|---------|---|
| 1935/500 | | Baustaffelplan mit Ortsbausatzung |
| 1938/006 | | Siedlung Mönchfeld Mühlhausen |
| 1938/008 | | Burgäckerstraße zwischen Hartwald- und Hahnweiler Straße, Hofen |
| 1965/018 | Mühl 30 | Aldinger Straße |
| 1965/045 | Mühl 23 | Witikoweg / Nachsommerweg |
| 1965/046 | Mühl 26 | Mönchfeldstraße |
| 1965/059 | Mühl 33 | Freiberg Kafkaweg |
| 1965/070 | Mühl 32 | Himmelsleiter |
| 1965/099 | Mühl 36 | Wallensteinstraße |
| 1966/009 | Mühl 38 | Adalbert-Stifter-Straße und Verbindungswege 47 + 48 |
| 1966/018 | Mühl 37 | Freiberg Suttnerstraße |
| 1966/024 | Hof 13 | Seeblickweg / Kochelseeweg |
| 1966/033 | Mühl 40 | Rilkeweg / Werfelweg |
| 1966/066 | Mühl 41 | Aldinger Straße, Einfahrt Bosch |
| 1966/072 | Mühl 39 | Steinbuttstraße / Barbenweg |
| 1967/021 | Mühl 42 | Freiberg Witikoweg / Straße W |
| 1968/044 | Mühl 46 | Flundernweg (Altenheim) |
| 1968/065 | Ho 14 | Ortserweiterung Hofen |
| 1969/021 | Mühl 50 | Mönchfeldstraße |
| 1969/038 | Ho 18 | Neugereut-Muldenäcker |
| 1970/011 | Mühl 48 | Bachhalde, Flst. 221 u. 242/3 |
| 1970/037 | Mühl 53 | Bachhalde |
| 1970/038 | Mühl 49 | Adalbert-Stifter-Straße Schulgebiet |

| Nr. | | Bebauungsplanname |
|------------|----------|---|
| 1970/049 | Ho 20 | Neugereut-Pfarräcker |
| 1971/005 | Mühl 54 | Hecht- / Steinbuttstraße |
| 1971/006 | Mühl 55 | Jugendhaus Mönchfeld |
| 1971/025 | Ho 21 | Neugereut-Kerchenäcker |
| 1971/052 | Mühl 43 | Arnold- / Balttenstraße |
| 1971/056 | Mühl 59 | Geschäftszentrum Freiberg |
| 1971/065 | Mühl 58 | Aldinger Straße |
| 1972/012 | Mühl 57 | Suttnerstraße |
| 1972/019 | Ho 26 | Neugereut-Benzenäcker A |
| 1972/035 | Ho 25 | Max-Eyth-See |
| 1972/037 | Ho 28 | Neugereut-Benzenäcker B |
| 1973/012 | Ho 19 | Mühlhäuser Straße |
| 1973/038 | Ho 29 | Burgäckerstraße |
| 1973/041 | Mühl 56 | Freizeitzentrum Freiberg - Mönchfeld |
| 1973/042 | Ho 27 | Bezirkssportanlage Aubrücke |
| 1973/052 | Ho 30 | Neugereut Seitenäcker |
| 1973/060 | Mühl 44 | Schirmerstraße |
| 1974/007 | Mühl 62 | Himmelsleiter |
| 1974/026 | Ho 32 | Schulzentrum Neugereut |
| 1975/002 | Mühl 65 | Balthasar-Neumann-Straße |
| 1975/011 | Ho 34 | Neugereut-Regenpfeiferweg |
| 1975/019 | Ho 31 | Neugereut-Zwanzig Morgen |
| 1976/001 | Ho 35 | MarabusträÙe - Neugereut |
| 1976/005 | Ho 33 | Neugereut-Stirnen |
| 1976/025 | Fellbach | Untere Spechtshalde (Sportanlage) in Fellbach Schmi- den |
| 1977/004 | Mühl 64 | Hochhaus Julius Brecht |
| 1977/012 | Mühl 66 | Adalbert-Stifter-StraÙe |
| 1978/005 | Ho 37 | Neugereut-Schneideräcker |
| 1978/009 | Mühl 63 | Aldinger Straße |
| 1980/006 | Ho 36 | Neugereut-West |
| 1983/016 | Ho 39 | Bachstelzenstraße |
| 1984/002 | Mühl 60 | Eulenbühl |
| 1984/010 | Mühl 67 | Max-Brod-Weg |
| 1989/026 | Mühl 68 | Gartenhausgebiet Vogelsang |
| 1989/064 | Ho 41 | Hahnweiler Straße |
| 1990/010 | Mühl 72 | Hechtstraße |
| 1991/007 | | Umstellung auf neue BauNVO |
| 1996/021 | Ho 43 | Neugereut-Ost |
| 2000/002 | Mühl 76 | Aldinger Straße |

| Nr. | | Bebauungsplanname |
|------------|---------|--------------------------------------|
| 2004/014 | Mühl 77 | Kaufpark Freiberg |
| 2006/017 | Mühl 80 | Wallensteinstraße |
| 2009/006 | Mühl 82 | Wilnaer Straße |
| 2009/017 | Mühl 81 | Barbenweg |
| 2011/011 | Ho 46 | Hopfenseeweg |
| 2020/009 | Mühl 88 | Steinbuttstraße / Am Mönchsteinplatz |

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

Reine Wohngebiete (WR):

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

Allgemeine Wohngebiete (WA):

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

Mischgebiete (MI):

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

Kerngebiete (MK):

In Kerngebieten sind Wettbüros und Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sind zulässig.

Gewerbegebiete (GE):

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

Industriegebiete (GI):

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

Sondergebiete (SO):

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

Durch diesen Bebauungsplan werden alle Baugebiete nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO gegliedert, in denen nach geltendem Planungsrecht Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind oder nach Außerkrafttreten des Bebauungsplanes Vergnügungseinrichtungen und andere Mühlhausen 1989/007 allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären.

2.2.4 § 34 BauGB-Gebiete

Im Plangebiet gibt es Bereiche ohne rechtsverbindliche Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit der Nutzungen auf diesen Flächen ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hierunter fallen große Wohngebiete in Mühlhausen, Mönchfeld und Freiberg.

2.2.5 Laufende Bebauungsplanverfahren

- Schafhaus (Mühl 79), GRDRs 219/2003, Aufstellungsbeschluss vom 29. April 2003.
- Grundschule Mühlhausen (Mühl 83), GRDRs 43/2009, Auslegungsbeschluss vom 17. März 2009.
- Kindertagesstätte am Bürgerhaus Mühlhausen / Mönchfeld (Mühl 84), GRDRs 419/2011, Auslegungsbeschluss vom 10. Juni 2011.
- Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße (Mühl 85), GRDRs 424/2017, Satzungsbeschluss vom 29. Juni 2017, GRDRs 658/2019, erneuter Auslegungsbeschluss vom 23. Juli 2019, Auslegung vom 9. August – 25. September 2019.
- Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus (Mühl 87), GRDRs 766/2016, Aufstellungsbeschluss vom 8. November 2016.
- Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89), GRDRs 113/2019, Aufstellungsbeschluss vom 19. März 2019.
- Mittlere Wohlfahrt (Ho 45), GRDRs 909/2006, Aufstellungsbeschluss vom 23. Januar 2007.

Die Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes werden in die oben genannten Bebauungspläne übernommen.

2.2.6 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet nachfolgende Flächen dar:

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbaufläche
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Grünflächen
- Wasserflächen

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

2.2.7 Gebietstypenplan

Der Gebietstypenplan aus dem Jahre 1989 formuliert Planungsziele zu unterschiedlichen Nutzungstypen. Er unterscheidet im Plangebiet folgende Gebietstypen:

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

2.2.8 Erhaltungssatzungen

Im Plangebiet gilt eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 BauGB vom 30. September 1988 „Erhaltung städtebaulicher Gesamtanlage“ (1989/015). Diese Satzung bleibt unberührt.

2.2.9 Städtebauliche Verfahrensgebiete

Im Geltungsbereich ist das Sanierungsgebiet Mühlhausen 3 - Neugereut (Bundesländer-Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“) festgelegt.

Schwerpunkte der Sanierung sind:

- Wohnumfeld und öffentlicher Raum
- Sicherung der Nahversorgung
- Schule und Bildung
- Stadtteilkultur
- Zusammenleben der Menschen unterschiedlicher Herkunft, Generationen und sozialer Problemlagen
- Imageverbesserung und Öffentlichkeitsarbeit.

2.2.10 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Seit 2008 liegt das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart vor. In diesem werden Zentrentypen ausgewiesen. Im Plangebiet befinden sich folgende zentrale Versorgungsbereiche:

- Das D-Zentrum Ladenzentrum Flamingoweg in Neugereut
- Das E-Zentrum Wallensteinstraße in Freiberg
- Das E-Zentrum Freiberg (Kaufpark) in Freiberg

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept benennt folgende Entwicklungsbereiche:

- Entwicklungsbereich Veitstraße in Mühlhausen
- Entwicklungsbereich Zentrum Hechtstraße in Mönchfeld
- Entwicklungsbereich Kelterplatz in Hofen

2.2.11 Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart

Der Gemeinderat hat am 27. März 2012 eine neue gesamtstädtische Konzeption zur Regelung und Steuerung von Vergnügungsstätten als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (GRDRs 670/2011). Die Konzeption ist die Grundlage für die weiteren Planungen.

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

2.2.12 Landschafts- und Naturschutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich Teile der Landschaftsschutzgebiete „Eichenäcker“, „Kirchberg“, „Max-Eyth-See“ sowie „Zuckerberg-Muckensturm“.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption und Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen für den Stadtbezirk. Die Eigenart der Gebiete soll daher erhalten bleiben. Diese vorhandene Nutzungsmischung wird gegenwärtig durch den verstärkten Wunsch, Spielhallen zu etablieren, negativ beeinflusst, da zu befürchten ist, dass sich die Spielhallennutzung im Wettbewerb um die Nutzflächen durchsetzen wird. Es besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges und dadurch die Gefahr der Verdrängung der gebietsbestimmenden vorhandenen Nutzungen, wie z. B. Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetrieben und anderen dem Wohnen dienenden Einrichtungen. Generell sind Beeinträchtigungen und Nutzungsunverträglichkeiten mit den hohen Wohnanteilen zu erwarten. Weitere Nutzungskonflikte ergeben sich im unmittelbaren Kontext mit öffentlichen, sozialen oder kulturellen Einrichtungen.

Die städtebauliche und wohnungspolitische Zielsetzung wird gefährdet, da durch die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und den damit einhergehenden Störpotenzialen eine Niveauabsenkung der Gebiete, ein sogenannter „Trading-down-Effekt“, zu befürchten ist. Das Erscheinungsbild von Spielhallen durch Lichtwerbung, zugelebte Schaufenster und große Werbeplakate - insbesondere im Erdgeschoss - wirkt sich negativ auf den angrenzenden öffentlichen Raum aus und wertet ihn ab.

Um eine Niveauabsenkung der Gebiete, den sogenannten „Trading-down-Effekt“ zu verhindern, sollen Vergnügungsstätten jeglicher Art, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten des Plangebietes ausgeschlossen

werden. Grundlage für die städtebauliche Konzeption ist das Gutachten „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ des Planungsbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung. Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens wird vorgesehen, Vergnügungsstätten jeglicher Art, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten, welche eine Zulässigkeit ermöglichen, auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart (GRDrs 222/2008) räumlich begrenzte Zulässigkeitsbereiche zu definieren.

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

Für den Stadtbezirk Mühlhausen ist in dieser Hinsicht Folgendes festzustellen:

In Neugereut gibt es das D-Zentrum „Ladenzentrum Flamingoweg“, sowie die E-Zentren „Wallensteinstraße“ und „Freiberg (Kaufpark)“ in Freiberg, hingegen keine A-, B- oder C-Zentren; deshalb sollen künftig u. a. keine Spielhallen und Wettbüros mehr zugelassen werden.

Im Stadtbezirk Mühlhausen gibt es im Stadtteil Freiberg als auch in Neugereut eine Reihe von festgesetzten Kerngebieten:

Freiberg:

Im Süden Freibergs gibt es einen größeren Bereich mit Kerngebieten, die in drei verschiedenen Bebauungsplänen festgesetzt sind: Geschäftszentrum (Mühl 59), Kaufpark (Mühl 77) und Max-Brod-Weg (Mühl 67). Diese Gebiete bilden zwischen Mönchfeldstraße, Adalbert-Stifter-Straße und Max-Brod-Weg einen zusammenhängenden Bereich. Im nördlichen Abschnitt nimmt der große Verwaltungskomplex der Deutschen Rentenversicherung fast die Hälfte davon ein; in der Mitte befindet sich ein Einkaufszentrum (Kaufpark) und ein Wohn-Hochhaus und im südlichen Abschnitt ein großer Wohnkomplex (Hochhäuser) und eine Kirche. In keinem dieser Plangebiete sind Vergnügungsstätten i. S. dieser Satzungsplanung planungsrechtlich eingeschränkt oder gar ausgeschlossen, sie grenzen aber alle an Wohngebiete.

Ein kleineres Kerngebiet befindet sich noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hochhaus Julius Brecht (Mühl 64) im nördlichen Freiberg. Hierbei handelt es sich um das Geschäftszentrum Freiberg Mitte mit überwiegend Wohnnutzung und einigen kleinen Geschäften. Auch hier ist das Kerngebiet an 3 Seiten von Wohnnutzung und einem Gemeindezentrum umgeben und planungsrechtlich bestehen hinsichtlich der Vergnügungsstätten i. S. dieser Satzung keine Einschränkungen.

Aus diesen Gründen kommt für Freiberg die Ausnahmeempfehlung der Vergnügungsstättenkonzeption nicht in Betracht. Vergnügungsstätten aller Art und Wettbüros werden in Freiberg ausgeschlossen.

Neugereut:

In Neugereut sind Kerngebiete in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Neugereut-Seitenäcker (Ho 30), Neugereut West (Ho 36) und Bachstelzenstraße (Ho 39) festgesetzt. Letzteres besteht einzig aus einer Tankstelle.

Die Kerngebiete der Bebauungspläne Ho 30 und Ho 36 bilden, ähnlich wie in Freiberg, einen annähernd zusammenhängenden größeren Bereich an Flamingoweg und Kormoranstraße sowie am Regenpfeiferweg.

Beim Kerngebiet des Ho 30 handelt es sich um eine Wohnbebauung, bei dem des Ho 36 um einen größeren Komplex mit Ladenzentrum, Gemeindezentrum und Wohnungen. Im nördlichen Teil befindet sich das Jugendhaus Neugereut und die Stadtteilbibliothek Neugereut. Nach Norden schließt sich die Jörg-Ratgeb-Schule und nach Westen das Pflegeheim St. Monika an.

Auch in Neugereut sehen die Bebauungspläne für die Kerngebiete hinsichtlich der Vergnügungsstätten i. S. dieser Satzung keine Einschränkungen vor, sie dienen selbst zu beträchtlichen Teilen dem Wohnen und sie sind ausnahmslos alle von Wohngebieten als auch von Schulen und Gemeinbedarfsnutzungen umgeben.

Aus diesen Gründen und im Hinblick auf die Planungsziele „Soziale Stadt“ kommt für Neugereut die Ausnahmeempfehlung der Vergnügungsstättenkonzeption nicht in Betracht. Vergnügungsstätten aller Art und Wettbüros werden in Neugereut ausgeschlossen.

Mühlhausen

Im Stadtteil Mühlhausen gibt es keine Kerngebiete.

Die Nutzung des Gewerbegebietes Hofener Brücke (Aldinger Straße (Mühl 76) sowie Aldinger Straße (Mühl 58)) besteht aus Einzelhandel, Kfz-Gewerbe, Fitness und Schnellgastronomie und ist somit publikumsorientiert. Trotz der publikumsorientierten Ausprägung des Gebietes und der ÖPNV-Gunst ist zum Erhalt der Gebietstypik und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen und handwerklichen Nutzungen eine Nutzungsverträglichkeit für Diskotheken, Feierhallen, Swingerclubs und Tanzlokale nicht gegeben, weswegen sie ausgeschlossen werden.

Dies entspricht auch der Zielsetzung des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89, GR Drs 113/2019), die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung im Plangebiet neu zu regeln, wobei maßgeblich das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden soll. Das Plangebiet liegt außerhalb der in diesem Konzept definierten zentralen Versorgungsbereiche. Weiteres städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist, dass der Gewerbebestandort an der Aldinger Straße mit Einzelhandelsausschluss zugunsten einer Mischung aus Dienstleistung, Handel, Handwerk und produzierendes Gewerbe entwickelt wird.

Im Bereich des Bebauungsplanes Aldinger Straße (Mühl 76) im Gewerbegebiet Hofener Brücke befindet sich eine bauordnungsrechtlich genehmigte Vergnügungsstätte, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes künftig nicht mehr zulässig wäre. 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 Bebauungsplanes wird im Falle der bereits bauordnungsrechtlich genehmigten und vorhandenen Betriebe aber Vorrang eingeräumt vor der vollständigen planungsrechtlichen Umsetzung der Ziele der Vergnügungsstättenkonzeption. Dies dient der Investitionssicherheit und dem Erhalt vorhandener Arbeitsplätze. Deshalb werden gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen und Änderungen dieser bestehenden und genehmigten Vergnügungsstätten planungsrechtlich gesichert (erweiterter Bestandschutz). Entsprechende Betriebe, die nicht bauordnungsrechtlich genehmigt sind, können hingegen nicht dem erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO unterworfen werden.

Da das Gebiet überwiegend bebaut ist, die Zweckbestimmung des Gebietes 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 zulässig. Auch Nutzungsänderungen dieser Betriebe in andere Formen von Vergnügungsstätten oder andere Einrichtungen im Sinne dieses Bebauungsplanes sind nicht zulässig. Deshalb wird folgender vorhandener Vergnügungsstättenbetrieb, dessen Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt ist und nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes künftig nicht mehr zulässig wäre, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich gesichert:

Aldinger Straße 70 – Mehrfachspielhalle, vier Konzessionen

Sonstige bauordnungsrechtlich genehmigte Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art sind nicht alle Regelungsinhalte der alten Vergnügungsstättensatzung und andere (1989/007) abgedeckt. So sind Bordelle, die nicht unter die Vergnügungsstättendefinition fallen, nicht erfasst. Die bisher geltenden Regelungen nach dem Bebauungsplan Vergnügungsstättensatzung und andere (1989/007) zu Bordellen und bordellartigen Betrieben stimmen mit der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes überein und werden daher übernommen. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben hätte extrem negative Auswirkungen auf die Eigenart der Gebiete, auf das Bodenpreisniveau, auf die bestehende Nutzungsmischung, auf die hohen Wohnanteile und die dem Wohnen dienenden Einrichtungen sowie auf die sozialen und kulturellen Einrichtungen. Bordelle und bordellartige Betriebe sollen daher im gesamten Plangebiet nicht zugelassen werden.

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

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

Die Regelungen der genannten alten Vergnügungsstättenatzung zu Imbissständen werden nicht übernommen. Imbisse und Verkaufsstände, die zum öffentlichen Raum Speisen und Getränke zum Verzehr anbieten, spielten in der Genehmigungspraxis der letzten Jahre keine wesentliche Rolle. Die Regelungen dieser alten Vergnügungsstättenatzung kamen kaum zur Anwendung. Daher sind diese Einrichtungen im Plangebiet ebenfalls nicht regelungsbedürftig.

Für die Bereiche im Plangebiet, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, wird von der Vorschrift des § 9 Abs. 2 b BauGB Gebrauch gemacht. Im Plangebiet handelt es sich durchweg um Bereiche, deren Eigenart reinen oder allgemeinen Wohngebieten entspricht. Demnach werden auch in diesen Bereichen unter Berücksichtigung der Vergnügungsstättenkonzeption und der genannten städtebaulichen Ziele jegliche Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

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

Denkbar ist allerdings die Ansiedlung von Wettbüros, die nicht den Charakter einer Vergnügungsstätte haben. Diese Nutzungen wären, je nach Ausgestaltung, evtl. in den vorhandenen § 34 BauGB-Gebieten zulässig. Die Gefahr einer derartigen Ansiedlung wird jedoch aufgrund der peripheren Lage dieser Gebiete als gering eingeschätzt. Unter Berücksichtigung dessen und dem Erfordernis einer zeitnahen Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption, die sich für den Stadtbezirk Mühlhausen verzögern würde, wenn man zunächst ein Gebiet nach der BauNVO festsetzen würde, um auch Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind, ausschließen zu können, erscheint es gerechtfertigt, für die Bereiche nach § 34 BauGB zunächst von der Regelung des § 9 Abs. 2 b BauGB mit den entsprechenden Festsetzungen Gebrauch zu machen. Erforderlichenfalls kann in einem späteren Verfahren auch der Ausschluss von nicht nach § 9 Abs. 2 b BauGB abgedeckten Nutzungen vorgenommen werden.

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

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

4. Örtliche Bauvorschriften

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

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan ergänzt bzw. ändert die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Bezug auf Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros und schließt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in § 34 BauGB-Gebieten aus. Die Belange des Umweltschutzes werden durch diese Festsetzungen nicht berührt, bzw. es ist nicht mit erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu rechnen. Die Umweltbelange werden im Umweltbericht erörtert.

Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

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

6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Bodenordnung etc., sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kosten

Kosten sind keine zu erwarten.

Teil II:

Umweltbericht

1. Beschreibung des Planvorhabens, der Prüfmethode und der Vorgaben

1.1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet erstreckt sich über den gesamten bebauten bzw. beplanten Bereich des Stadtbezirkes Stuttgart-Mühlhausen und schließt bestehende Bebauungspläne alten Rechtes (Baulinienpläne) i. V. mit der Ortsbausatzung von 1935 sowie Bebauungspläne nach BauGB ein. Für einige Teilbereiche liegen keine Bebauungspläne vor; die Zulässigkeit von Vorhaben wird in diesen Teilen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB geregelt.

1.1.2 Art und Umfang des Planvorhabens, Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

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

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

1.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Definition der Zulässigkeitsbereiche erfolgte im Rahmen der Erstellung der Vergnügungsstättenkonzeption. Dabei wurden mehrere Alternativen erörtert. Ergebnis der Erörterungen ist der Ausschluss von Zulässigkeitsbereichen in Mühlhausen. Anderweitige Möglichkeiten als die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Ausschluss von Vergnügungsstätten für den gesamten Planungsbereich bestehen nicht. Die bei der Erstellung der Konzeption diskutierten alternativen Zuordnungen von Zulässigkeitsbereichen im Stadtgebiet führen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu keinen anderen Umweltauswirkungen.

1.1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

1.1.5 Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwirkungsbereich

Die Vergnügungsstättenkonzeption beschränkt die o. a. Nutzungen innerhalb Stuttgarts auf als vertretbar eingestufte Bereiche und schließt sie in den übrigen Teilen, insbesondere zum Schutz der Bevölkerung und der städtebaulichen Ordnung, aus. Dieser Ausschluss wird für den Stadtbezirk Mühlhausen mit vorliegender Planung geregelt. Die Planung führt nicht zu Wirkungen, die den Zustand der Umwelt verändern könnten. Nachteilige Auswirkungen (auch außerhalb des Geltungsbereiches) beschränken sich ggf. auf die in der Konzeption festgelegten Zulässigkeitsbereiche (möglicherweise hier Erhöhung des Nutzungsdruckes).

1.1.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und der wesentlichen Auswahlgründe

Um die angestrebten Planungsziele zu erreichen, käme alternativ zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes nur die Änderung aller im Plangebiet geltenden Bebauungspläne und Baustaffeln in einzelnen Verfahren in Betracht. Dies wäre ein verfahrensmäßig unverhältnismäßig großer Aufwand bei gleicher (unerheblicher) Auswirkung auf die Umwelt.

1.2 Beschreibung der Prüfmethoden

1.2.1 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchungen

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

1.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Auswertung vorhandener Unterlagen. Während der Bearbeitung sowie der frühzeitigen Beteiligung hat sich gezeigt, dass keine Sondergutachten und vertiefende Untersuchungen zu Umweltaspekten erforderlich sind.

1.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen bestanden nicht.

1.3 Übergeordnete Vorgaben

1.3.1 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

In und angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich folgende rechtlich geschützte Gebiete und Objekte:

Im Geltungsbereich befinden sich Teile der Landschaftsschutzgebiete Eichenäcker, Kirchberg, Max-Eyth-See und Zuckerberg-Muckensturm.

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich die Waldbiotope (§ 30 LWaldG) „NSG „Mönchfeld“ – Kleeewald W Mühlhausen (Wald mit Schützenswerten Pflanzen)“ sowie „Feldgehölz am Wertweg (Strukturreiche Waldbestände)“.

Innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Biotope nach § 30 BNatSchG.

Innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG) „Unteres Feuerbachtal mit Hangwäldern und Umgebung“.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Naturdenkmal „Stieleiche am Max-Eyth-See“ sowie angrenzend das Naturdenkmal „Steinbruch Stephan“.

Im Geltungsbereich befindet sich das Natura 2000 Vogelschutzgebiet (§31 ff. BNatSchG) „Vogelinsel Max-Eyth-See“.

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

1.3.2 Regionalplan

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

1.3.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan/Bebauungsplan

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

1.3.4 Sonstige fachrechtliche Umweltaforderungen: 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)

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Schwäbisches Keuper-Liasland“ (Naturraum dritter Ordnung). Bezüglich des Naturraumes vierter Ordnung ist es dem Naturraum „Neckarbecken“ zuzurechnen.

Der größte Teil des Siedlungskörpers im Plangebiet zu beiden Seiten des Neckars, ca. 90 %, wird von Wohnbauflächen gebildet. Die übrigen 10 % verteilen sich auf Mischgebiete, vor allem die verhältnismäßig kleinen Ortskernbereiche von Mühlhausen und Hofen; eine Reihe von Gemeinbedarfsflächen, ein Kerngebiet (Neugereut), Sondergebiete und ein Gewerbegebiet (Aldinger Straße). Ins Plangebiet einbezogen ist auch das Sport- und Erholungsgebiet Max-Eyth-See mit seinen Wasser- und Grünflächen.

2.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird weit überwiegend 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 Geltungsbereich befinden sich die für den Innenbereich charakteristischen Habitate der Siedlungsflächen (Gebäudekomplexe, Gärten, Grünflächen und Grünanlagen), die auch seltenen und gefährdeten, darunter auch besonders und streng geschützten Arten, Lebensraum bieten können.

Im Geltungsbereich liegen Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG, ein Naturdenkmal gemäß § 30 und Biotope gem. § 33 NatSchG Baden-Württemberg, ein Natura2000 Vogelschutzgebiet. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Baumschutzsatzung. FFH-Gebiete liegen außerhalb des Plangebietes. Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

2.4 Schutzgut Boden

Die Bodenqualität (BOKS) ist im Bereich nördlich von Mönchfeld und Mühlhausen größtenteils hoch bis sehr hoch. Das gleiche gilt für die Gebiete nördlich des Neckars sowie nördlich von Neugereut. In den Siedlungsgebieten variiert die Bodenqualität zwischen fehlend und mittel.

Im Stadtbezirk Mühlhausen gibt es eine Vielzahl von Altlastenflächen.

Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

2.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegen teilweise die mächtigen Grundwasserleiter des Neckartales.

Oberflächengewässer im Plangebiet sind der Max-Eyth-See und Seitengewässer des Neckars, wie der Feuerbach. Sie werden ergänzt durch zeitweise Wasser führende Klingen, welche in das Neckartal und in die Täler der Seitengewässer entwässern. Im Plangebiet liegen keine Überschwemmungsgebiete des Neckars, aber Überflutungsflächen bei extremem Hochwasser (HQ_{Extrem}).

2.6 Schutzgut Klima und Luft

Entsprechend den klimatisch stark unterschiedlich wirkenden Nutzungen stellt der Klimaatlas folgende Klimatope dar: Gewerbe-, Stadtkern-, Stadt-, Stadtrand-, Gartenstadt-, Freiland- und Gewässer-Klimatop.

Im Geltungsbereich gibt es Freiflächen mit weniger bedeutender und geringer Klimaaktivität. Die Siedlungsflächen im Geltungsbereich weisen bebaute Gebiete mit bedeutender klimarelevanter Funktion, bedeutender klimarelevanter Funktion auf. Die Mühlhäuser-/Aldinger Straße und Mönchfeldstraße sowie Seeblickweg und Kormoranstraße weisen hohe bis extrem hohe Verkehrsbelastungen auf. In den Bereichen des Neckartales und nördlich von Freiberg, Mönchfeld sowie Mühlhausen gibt es wichtige Kaltluftproduktionsgebiete. Entlang des Neckars befinden sich außerdem Kaltluftsammlgebiete. Die Mächtigkeit der Kaltluftschichtdicke in diesem Bereich liegt teilweise höher als 150 m.

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 nördlich des Neckars durch die Hanglage verbunden mit der dort betriebenen Weinwirtschaft geprägt. Die Stadtteile Freiberg und Mönchfeld sind gekennzeichnet durch weithin sichtbaren Großwohnungsbau der Nachkriegsjahre. Der Stadtteil Mühlhausen weist noch eine mittelalterliche Dorfstruktur auf.

Das Stadt- und Landschaftsbild südlich des Neckars ist unterschiedlich geprägt. Neugereut ist gekennzeichnet durch Großwohnungsbau der Nachkriegsjahre. Hofen ist kleinteilig und dörflich strukturiert.

Landschaftsprägend ist weiterhin der Neckar, der in diesem Gebiet als Wasserstraße genutzt wird. Südlich des Neckars schließt sich das Landschaftsschutzgebiet Max-Eyth-See an, welches mit seinen Spiel- und Liegewiesen der Naherholung dient.

2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

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

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

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

4.1 Einführung

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

4.2 Schutzgut Mensch

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

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

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

Die Planung führt nicht zu einer Veränderung der Verkehrsinfrastruktur und auch nicht zu Verlagerungen von Verkehrsströmen.

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

4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

4.4 Schutzgut Boden

Die Planung führt nicht zu Veränderungen der Nutzung der Bodenoberfläche und somit nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Boden.

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

4.5 Schutzgut Wasser

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

4.6 Schutzgut Klima und Luft

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

4.7 Schutzgut Landschaft

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

4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

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

Auf der Grundlage der Fachgesetze besteht eine Verpflichtung, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, unvermeidliche Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen zu verringern bzw. auszugleichen.

Da mit der Planung bei allen Schutzgütern negative oder gar erheblich nachteilige Umweltauswirkungen nicht verbunden sind, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht erforderlich.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

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

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

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

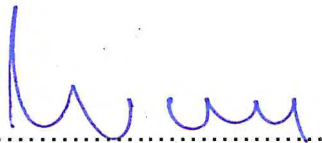
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

9. Literatur/Quellen/herangezogene Unterlagen und Planwerke

Regionalplan
Flächennutzungsplan
Landschaftsplan-Entwurf
Klimaatlas
Bestehende Bebauungspläne
Luftbild
Vergnügungskonzeption für Stuttgart – Neue Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Stuttgart

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 29. August 2019 / 23. Oktober 2020



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