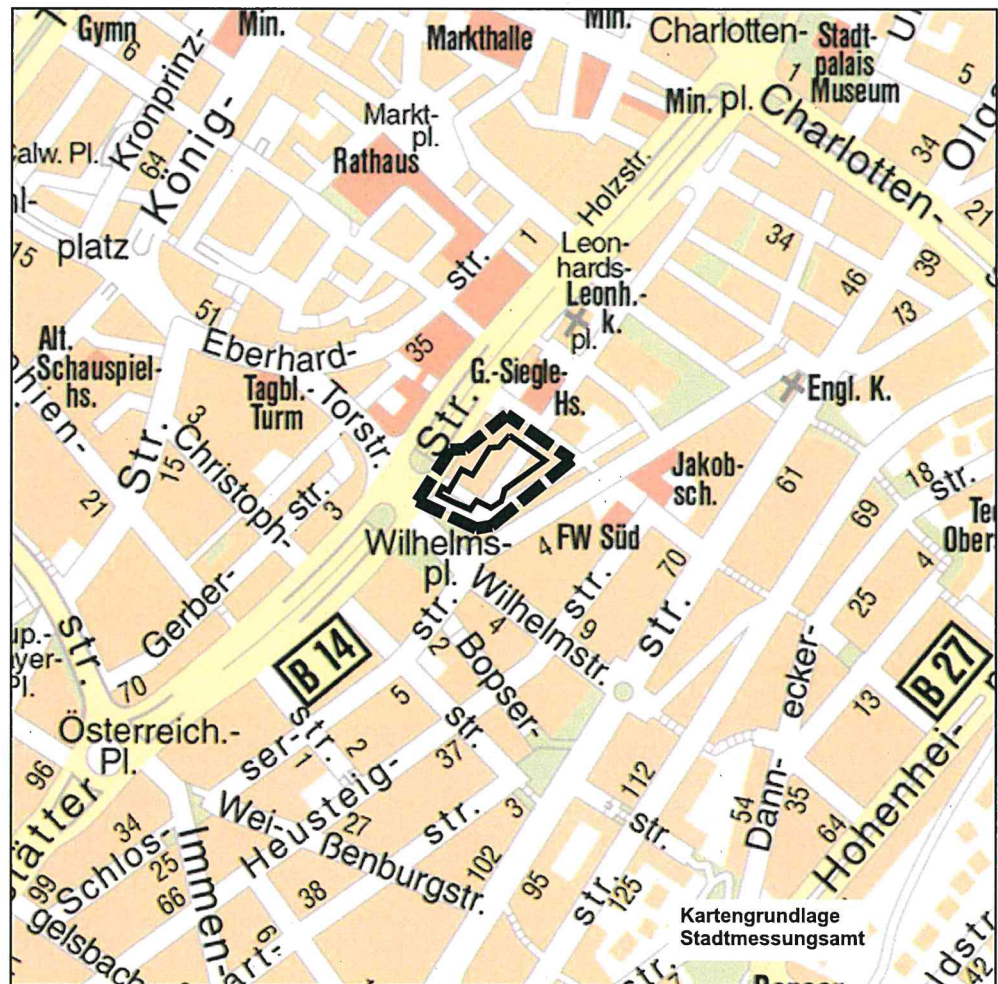


Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen und Satzung über örtliche Bauvorschriften im Leonhardsviertel im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.6)

Begründung mit Umweltbericht



Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

- I. **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**
 1. **Planungsgebiet**
 2. **Ziele und Zwecke der Planung**
 - 2.1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
 - 2.2. Geltendes Recht und andere Planungen
 - 2.2.1 Textbebauungspläne zu Vergnügungseinrichtungen und andere
 - 2.2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne
 - 2.2.3 Laufende Bebauungsplanverfahren, Aufstellungsbeschlüsse, Veränderungssperren
 - 2.2.4 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 2.2.5 Gebietstypenplan
 - 2.2.6 Erhaltungssatzungen
 - 2.2.7 Sanierungsgebiete und Stadterneuerungsvorranggebiete
 - 2.2.8 Baumschutzsatzung
 - 2.2.9 Denkmalschutz
 - 2.2.10 Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart
 - 2.2.11 Stellplatzsatzung für Wohnungen
 - 2.2.12 Milieuschutzsatzung
 3. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 3.1 Städtebauliche Konzeption/Festsetzung zur Art der Nutzung
 - 3.1.1 Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im Leonhardsviertel
 - 3.1.2 Erweiterter Bestandsschutz für Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Erschließung, sonstige Festsetzungen
 4. **Satzung über örtliche Bauvorschriften zu notwendigen Stellplätzen für Tanzlokale und Diskotheken**
 5. **Umweltbelange**
 6. **Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kosten**
- II. **Umweltbericht**

Teil I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Leonhardsviertel im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.6)

1. Planungsgebiet

Der im Lageplan abgegrenzte Bereich im Leonhardsviertel wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.5) ausgenommen. Die im Aufstellungsbeschluss genannten Ziele und Zwecke der Planung gelten jedoch weiter, d. h. der Aufstellungsbeschluss behält auch für das vorliegende Bebauungsplanverfahren Stgt 265.6 seine Gültigkeit.

Das ca. 3 583 m² große Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke 90/1, 90/6-8, 90/13-15, 95/1-5, 96/1 (teilweise), 98/1-2, 98/5-13, 99 (teilweise) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte entlang der Richtstraße 1 und 3, Weberstraße 2 bis 10 und der Leonhardstraße 4 bis 18.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Aufgrund einer Vielzahl von Bauanträgen für Spielhallen im Stadtgebiet hat der Gemeinderat 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. Diese Konzeption bildet die Grundlage für die stadtweiten Planungen.

Gemäß der Konzeption ist vorgesehen, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes und Wettbüros in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 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 teilweise zulässigen Spielhallen und Wettbüros - bewusst in die starken und robusten Hauptgeschäftslagen der größeren Zentren integriert werden. Es ist erforderlich, das geltende Planungsrecht zu ändern, um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt

umfassend, differenzierter und teilweise restriktiver als bisher regeln zu können. Die Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet werden bezirkswise neu gefasst. Als Teil dieser gesamtstädtischen Regelungen wurde für den Stadtbezirk Stuttgart-Mitte mit Ausnahme eines Bereichs im Leonhardsviertel der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Mitte (Stgt 265.5) aufgestellt. Im Laufe dieses Bebauungsplanverfahrens wurde der abgegrenzte Bereich des Leonhardsviertels aus dem Geltungsbereich herausgenommen, weil dieser einer besonderen städtebaulichen Prägung unterliegt. Das Gebiet ist das einzige „tatsächliche“ Rotlichtviertel Stuttgarts sowie eines der wenigen Quartiere in Stuttgart, in welchem die historische Bau- und Stadtstruktur weitgehend erhalten und ablesbar geblieben ist. Es wurde festgestellt, dass dieses Gebiet einer besonderen städtebaulichen Betrachtung unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Belange der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB und der Belange der Baukultur gemäß des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB bedarf, um die langfristige Entwicklung des Gebiets mit seinem Charakter als historisches Altstadtviertel zu sichern. Das Bebauungsplanverfahren Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.5) wurde daher entsprechend aufgeteilt und der Satzungsbeschluss erfolgte am 20. Oktober 2016 ohne das Teilgebiet des Leonhardsviertels. Gleichwohl hat der bestehende Aufstellungsbeschluss für diesen Bereich seine Gültigkeit behalten.

Für diesen damals ausgenommenen Bereich wird das Verfahren nun fortgeführt (Stgt 265.6).

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

2.2.1 Für den vorliegenden Geltungsbereich gelten die Textbebauungspläne 1985_018 (Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet, Stgt 884) und 2003_022 (Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet Citybereich, Stgt 148). Diese Bebauungspläne regeln die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, Einrichtungen mit Bordellcharakter und von gastronomischen Einrichtungen, die zum öffentlichen Raum hin Getränke und Speisen zum Verzehr anbieten.

Die Satzungen lassen drei unterschiedliche Kategorien von Vergnügungseinrichtungen (A, B und C) im vorliegenden Gebietstyp III Sicherung und Verbesserung der gemischten Nutzung jeweils ausnahmsweise zu. Diese räumliche Zuordnung basiert auf dem Gebietstypenplan aus dem Jahre 1979.

2.2.2 Im Planungsgebiet gelten folgende Bebauungspläne:

- Mehrere rechtsverbindliche Baulinienpläne aus der Zeit vor 1945
- Ortsbausatzung vom 25. Juni 1935 mit Baustaffelplan vom 1. August 1935
- Bebauungsplan über die Zulässigkeit von Gaststätten im Bereich Hauptstätter-, Lazarettstraße, Katharinenplatz, Olga- und Wilhelmstraße (Stgt 963), 1997_010

- Bebauungsplan über den Ausschluss von Einzelhandelsgeschäften mit Sex- und Erotiks Sortiment im Gerber-, Heusteig-, Leonhards- und Bohnenviertel (Stgt 996), 1998_024.

Der vorliegende Bebauungsplan ergänzt bzw. ändert teilweise die Festsetzungen des Bebauungsplans 1935_500 zur Art der baulichen Nutzung.

In der Ortsbausatzung Stuttgart (OBS) von 1935 (Baustaffelplan 1935_500) sind für alle mit einfachen Bebauungsplänen beplanten 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 ist nach der OBS Baustaffel 1 Gebiet ausgewiesen.

Die Ortsbausatzung von 1935 kannte den Begriff der Vergnügungsstätte und des Wettbüros nicht, auch Bordelle und bordellartige Betriebe werden nicht aufgeführt. Die Unzulässigkeit dieser Nutzungen wurde durch die Ortsbausatzung demnach nicht geregelt. Regelungen hierzu gab es durch die beiden Textbebauungspläne 1985_18 und 2003_022. Entsprechend dieser beiden Textbebauungspläne war die ausnahmsweise Zulässigkeit für Bordelle und bordellartige Betriebe in dem bezeichneten Bereich des Leonhardsviertels gegeben, wenn eine Aufgabe oder Reduzierung einer Einrichtung am bisherigen Standort im Leonhardsviertel erfolgen würde. Diese dort formulierten Ausnahmen führten im Vollzug zu rechtlich differenzierten Beurteilungen. Daher wird mit vorliegendem Bebauungsplan eine eindeutige Regelung zur Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordellen sowie bordellartigen Betrieben getroffen und die Festsetzungen zur Art der Nutzung nach der vorhandenen Baustaffel 1 eindeutig und rechtssicher ergänzt.

Durch diesen Bebauungsplan wird die Baustaffel 1 teilweise geändert und nach Außerkrafttreten der Bebauungspläne 1985_018 „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (Stgt 884) und 2003_022 „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet Citybereich“ (Stgt 148) die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen ausgeschlossen.

2.2.3 Laufende Bebauungsplanverfahren, Aufstellungsbeschlüsse, Veränderungssperren

Laufendes Bebauungsplanverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stgt 265.6 liegt außerdem in einem Gebiet, für das am 16. Mai 2017 bereits das Planverfahren „**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Leonhardsviertel im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 293)**“ eingeleitet wurde. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Stgt 265.6 soll nun das alleinige Ziel der Neuregelung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben und Wettbüros verfolgt werden. Damit wird eines der Ziele des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Leonhardsviertel im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 293) vorweggenommen, um zeitnah für den Ausschluss der betreffenden Nutzungen rechtssichere Grundlagen zu erhalten.

Veränderungssperren

Aufgrund zweier Bauanträge zur Nutzungsänderung in gewerbliche Zimmervermietung in Form eines Laufhauses in den Gebäuden Leonhardstraße 8 und

18, gegen deren Abweisung auf der Grundlage der geltenden Vergnügungsstätten Satzungen aus 1985 und 2003 Rechtsmittelverfahren anhängig waren, hat der Gemeinderat auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (Stgt 265.5) am 14. April 2016 eine Veränderungssperre für das Gebiet des Leonhardsviertels zur Sicherung der städtebaulichen Ziele beschlossen (GRDRs 211/2016). Diese ist mittlerweile abgelaufen. Eine Verlängerung der Geltungsdauer dieser Veränderungssperre war nicht erforderlich, weil die Berufungsverfahren beim VGH wegen versagter Baugenehmigung jeweils eingestellt wurden, denn die Beteiligten haben den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt.

2.2.4 Der **aktuelle Flächennutzungsplan (FNP)** stellt für das Plangebiet gemischte Fläche (M-Fläche) dar, so dass der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelbar angesehen werden kann.

2.2.5 Der **Gebietstypenplan** aus 1979 formuliert Planungsziele zu unterschiedlichen Nutzungstypen. Er stellt im vorliegenden Plangebiet folgenden Gebiets-typus dar: **III** Sicherung und Verbesserung der gemischten Nutzung

2.2.6 Im Planungsgebiet gilt die **Erhaltungssatzung M12 nach § 172 BauGB**; diese bleibt unberührt.

2.2.7 Das Plangebiet ist Teil des **Stadterneuerungsvorranggebiets Nr. 04** Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße.

2.2.8 Die **Baumschutzsatzung** der Landeshauptstadt Stuttgart bleibt unberührt.

2.2.9 Denkmalschutz

Bei den folgenden Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um geschützte Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG: Weberstraße 2, 4, 5A, 6, 8, 10, Richtstraße 1, 3 und Leonhardstraße 5, 13, 18.

2.2.10 Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart

Der Ausschuss für Umwelt und Technik 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.

Zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption im Stadtbezirk Mitte hat der damalige Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates (UTA) am 4. Dezember 2012 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte“ (Stgt 265.5) gefasst (GRDRs 906/2012), um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und

Wettbüros entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt umfassend und differenzierter als bisher für den gesamten Stadtbezirk regeln zu können. Der im Lageplan des in Kraft getretenen Bebauungsplans Stgt 265.5 abgegrenzte Bereich im Leonhardsviertel wurde während des Verfahrens aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um dieses Gebiet einer besonderen städtebaulichen Betrachtung unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Belange der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB und der Belange der Baukultur im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu unterziehen. Der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte“ (Stgt 265.5) wurde am 27. Oktober 2016 als Satzung beschlossen.

2.2.11 Stellplatzsatzung für Wohnungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung für Wohnungen vom 6. August 2020.

2.2.12 Milieuschutzsatzung

Am 13. Dezember 2022 beschloss der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss der sozialen Erhaltungssatzung mit der Bezeichnung Milieuschutzsatzung 05 -Leonhardsviertel-, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (GRDrs 551/2022). Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Leonhardsviertel, einen deutlich größeren Bereich als der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Ziel dieser in Aufstellung befindlichen Satzung ist es, die ansässige Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen und den Wohnraum im Satzungsgebiet zu erhalten. Voraussichtlich soll im zweiten Quartal 2024 eine Satzungsempfehlung ausgesprochen und beschlossen werden.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Städtebauliche Konzeption/Festsetzungen zur Art der Nutzung

3.1.1 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im Leonhardsviertel

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um im gesamtstädtischen Kontext die planerischen Zielsetzungen der Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart, die das Gutachterbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung in den Jahren 2011 und 2012 erstellt hat, umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern. Der grundsätzliche Planungswille der Vergnügungsstättenatzungen 1985_018 und 2003_022 im Hinblick auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie von Bordellen, bordellartigen Betrieben ist zu bekräftigen und auch Wettbüros sind auszuschließen.

Vergnügungsstättenkonzeption 2012 und Festsetzungen

Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept wurde gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 27. März 2012 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlos-

sen (GRDrs 670/2011) und sieht vor, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten zu definieren. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des A-Zentrums (Citybereich). Für den Citybereich wurde im Bebauungsplan 2016/11 (Stgt 265.5) vom 27. Oktober 2016 ein Zulässigkeitsbereich festgesetzt.

Für das Leonhardsviertel empfiehlt die Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart grundsätzlich den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros. Für Bordelle und bordellartige Betriebe, welche dem bestehenden Gebietscharakter als "Vergnügungs- und Rotlichtviertel" entsprechen, empfiehlt die Konzeption eine ausnahmsweise Zulässigkeit. Diesem Vorschlag der Vergnügungsstättenkonzeption, den Charakter als "Vergnügungs- und Rotlichtviertel" zu erhalten, folgt dieser Bebauungsplan nicht. Die Empfehlung der Vergnügungsstättenkonzeption basiert auf der Annahme, dass sich die verdrängten Rotlichtnutzungen in andere Gebiete, insbesondere in die Gewerbegebiete verlagern, wie am Beispiel der Stadt Dortmund aufgeführt, und dort mit negativen städtebaulichen und sozialen Auswirkungen zu rechnen sei.

Der im Bebauungsplan 2016_011 (Stgt 265.5) definierte Zulässigkeitsbereich liegt in räumlicher Nähe zum Leonhardsviertel und bietet ausreichend Verlagerungskapazitäten, so dass nicht mit negativen Auswirkungen in Gewerbegebieten und anderen Gebieten (hier ist die Bordellnutzung stadtweit vollständig ausgeschlossen) zu rechnen ist.

Städtebauliches Ziel ist die Verlagerung der Vergnügungs- und Rotlichtnutzungen in die stabilen Lagen des naheliegenden Citybereichs. Der im Bebauungsplan 2016_011 (Stgt 265.5) definierte Zulässigkeitsbereich ist im Vergleich zum in der Vergnügungsstättenkonzeption vorgeschlagenen Zulässigkeitsbereich flächenmäßig größer.

Die Zielsetzungen der Vergnügungsstättenkonzeption sind deshalb auch, wenn im Leonhardsviertel der Charakter als "Vergnügungs- und Rotlichtviertel" nicht erhalten bleibt, stadtweit konsequent umgesetzt.

Städtebauliche Konzeption und Festsetzungen

An der Schnittstelle zwischen Leonhards- und Bohnenviertel sind durch den vorgesehenen Wegfall der Parkhausnutzung des Züblinparkhauses neue städtebauliche Entwicklungen möglich. Das Areal soll als „Neue Mitte Leonhardsvorstadt“ mit neuer Wohnnutzung, ergänzenden Nutzungen bzw. weiteren Angeboten mit gemeinwohlorientiertem Charakter entwickelt werden. An der Hauptstätter Straße / B14 wird die Leonhardsvorstadt mit dem Haus für Film und Medien um eine große kulturelle Einrichtung erweitert. Auch befindet sich die Nutzung der Leonhardskirche im Wandel hin zu mehr kulturellen Veranstaltungen. Das Zusammenspiel von Kultur-, Ausgeh- und Gastronutzung wird hier positiv gesehen. Das urbane Wohnen soll in beiden Vierteln (Bohnenviertel und Leonhardsviertel), die zu einem Quartier „Leonhardsvorstadt“ verbunden und zusammengeführt werden sollen, deutlich gefördert werden. Die gewollte Förderung des Wohnens im Gesamtquartier bedingt, dass Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokalen) sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen werden sollen. Ansonsten wären Beeinträchti-

gungen des Wohnens bzw. Nutzungsunverträglichkeiten gegenüber den angestrebten höheren Wohnanteilen zu erwarten. Weitere Nutzungskonflikte ergeben sich im unmittelbaren Kontext mit vorhandenen wie geplanten öffentlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen. Insbesondere zu nennen sind hier die Einrichtungen für Kinder, wie Spielplätze, oder die nahe gelegene Jakobsschule, die als Grundschule für das Gebiet einen hohen sozialen Wert hat und daher besonders schützenswert ist.

Ein weiterer Grund für die Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokalen) sowie von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros ist die besondere städtebauliche Prägung des Leonhardsviertels als eines der wenigen Quartiere in Stuttgart, in welchem die historische Bau- und Stadtstruktur weitgehend erhalten und ablesbar geblieben ist. Das heutige Vorhandensein von Bordellen und bordellartigen Betrieben führt dazu, dass dieses citynahe sowie historisch und städtebaulich besondere Gebiet als Rotlichtviertel angesehen und von weiten Kreisen der Bevölkerung nicht aufgesucht wird. Insbesondere tagsüber entfaltet das Quartier wenig Lebendigkeit.

Das Leonhardsviertel ist zudem mit seiner kleinteiligen Gebäudestruktur und der Cityrandlage keine starke und robuste Hauptgeschäftslage, sodass die Zulassung von Bordellen, bordellartigen Betrieben, von Spiel- und Rotlichtnutzung hier aus ökonomischen Gründen dominieren und zu „Trading-Down“-Prozessen führen und den gewünschten Nutzungsmix mit kulturellen, gewerblichen, sozialen und urbanen Wohnnutzungen verhindern könnte.

Hier soll durch den Ausschluss der genannten Nutzungen gegengesteuert und eine einseitige Prägung vermieden werden, um so auch der baukulturellen Bedeutung des Quartiers besser gerecht werden zu können. Stattdessen sollen den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sowie den Belangen der Baukultur im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB der Vorrang gegenüber der heutigen Rotlichtnutzung eingeräumt werden. Orte der Begegnung und Räume für Kulturschaffende, wie z.B. bereits im Gustav-Siegler-Haus angelegt, sollen gefördert werden.

Ausgehnutzungen wie Tanzlokale oder Diskotheken, auch in der Betriebsform von Clubs, und gastronomische Einrichtungen können diese Nutzungen ergänzen. Sie sollen hier gefördert werden. Die im Dezember 2023 vorgelegte Untersuchung zur Nachtökonomie hat ergeben, dass die Nachtökonomie bei der wirtschaftlichen Entwicklung Stuttgarts eine wichtige Rolle einnimmt. Neben den rein ökonomischen Effekten leistet das Nachtleben einen großen immateriellen Mehrwert, der positive Auswirkungen auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt, die Urbanität, das Image und die allgemeine Attraktivität der Stadt für Bewohner, Besucher und Fachkräfte hat. Sie ist auch dahingehend als zunehmend wichtiger Standortfaktor zu verstehen.

Laut der Studie ist das Leonhardsviertel mit seinen Ausgehnutzungen durchaus ein beliebter Standort mit Magnetwirkung geworden.

Daher sind im Bebauungsplan Diskotheken und Tanzlokale, auch in der Betriebsform von Clubs in Ober- und Untergeschossen allgemein zulässig und in Erdgeschossen ausnahmsweise zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind. Dies entspricht der Regelung des Bebauungsplans Vergnügungsstätten Mitte Stgt 265.5. Von negativen Auswirkungen ist auszugehen, wenn die Eigenart des Baugebiets nicht gewahrt wird oder wenn eine Betriebsprägung vorliegt, die geeignet ist, das

vorhandene Wohnen wesentlich zu stören. Die städtebauliche Prägung bzw. Eigenart des Leonhardsviertels ist durch die Regelung ebenfalls geschützt, denn wenn das Ortsbild insbesondere durch eine überwiegend geschlossene oder fensterlose Fassade im Erdgeschoss negativ beeinträchtigt wird, sind die Diskotheken, Clubs und Tanzlokale in den Erdgeschossen nicht zulässig. In-soweit dient diese Festsetzung auch der Belebung des Straßenraums.

Regelungen im Kontext der geltenden B-Pläne

Der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Mitte (Stgt 265.5) wurde am 20. Oktober 2016 als Satzung beschlossen. Für den herausgenommenen Teilbereich sollte ein gesonderter Bebauungsplan erstellt werden, wozu die Aufstellung des Bebauungsplans Leonhardsviertel (Stgt 293) im Jahre 2017 beschlossen wurde (GRDs 208/2017). Auf Grund der zwischenzeitlich angestellten Überlegungen für die städtebauliche Entwicklung der Leonhardsvorstadt mit einer gemeinsamen Betrachtung von Leonhards- und Bohnenviertel wird dieses Verfahren vorerst nicht weitergeführt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Stgt 265.6 soll nun das alleinige Ziel der Neuregelung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben und Wettbüros im Geltungsbereich verfolgt werden. Damit wird einerseits eine rechtssichere Grundlage geschaffen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokalen), Bordellen und bordellartigen Betrieben und Wettbüros im gesamten Quartier „Leonhardsvorstadt“ und andererseits wird die Vergnügungsstättenkonzeption im Stadtbezirk Mitte vollständig umgesetzt.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden nach der Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eingestuft. Gleiches gilt je nach Gestaltung auch für Wettbüros. Da diese Betriebe - wie Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokalen) - städtebaulich negative Auswirkungen (Trading-down-Effekt, Niveauabsenkung von Quartieren) auf das Plangebiet und sein Umfeld haben können, sollen sie ebenfalls ausgeschlossen werden. Ziel des Ausschlusses von Bordellen und bordellartigen Betrieben und Wettbüros im Leonhardsviertel ist jedoch nicht lediglich, diese Betriebe aus diesem Viertel künftig fernzuhalten, sondern zugleich, diese Nutzungen damit in den für sie vorgesehenen in räumlicher Nähe liegenden Zulässigkeitsbereich zu bewegen (bzw. eine Umsiedlung zu bewirken). Dieser Zulässigkeitsbereich für Bordelle und bordellartige Betriebe wurde bereits teilweise mit der ersten Vergnügungsstättensatzung von 1985 im Citybereich geschaffen.

Dieser Zulässigkeitsbereich (im Plan Stgt 265.5 rot dargestellt) für Bordelle und bordellartige Betriebe ist im Bebauungsplan 2016_011 (Stgt 265.5) beibehalten und deutlich vergrößert worden.

Nach der „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ des Planungsbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung sollen auch Regelungen zu Vergnügungsstätten getroffen werden, die keinen Trading-down-Effekt erzeugen und deshalb im Plangebiet verträglich erscheinen. Hier werden Diskotheken und Tanzlokale genannt, die auf Grund ihrer Kerngebietstypik und der besonderen Publikumsorientierung in Kerngebieten angesiedelt werden könnten. Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge sind i. d. R. von die-

sen Nutzungen grundsätzlich nicht zu erwarten, weshalb Diskotheken und Tanzlokale innerhalb von Baustaffel 1-Gebieten der Ortsbausatzung ausnahmsweise zulässig sein können.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Stgt 265.6 sind Diskotheken und Tanzlokale, auch in der Betriebsform von Clubs, in den Unter- und Obergeschossen allgemein zulässig. In den Erdgeschossen sind sie ausnahmsweise zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind. Von negativen Auswirkungen ist auszugehen, wenn die Eigenart des Baugebiets nicht gewahrt wird, wenn eine Betriebsprägung vorliegt, die geeignet ist, das vorhandene Wohnen wesentlich zu stören oder wenn das Ortsbild insbesondere durch eine überwiegend geschlossene oder fensterlose Fassade im Erdgeschoss negativ beeinträchtigt wird. Die Regelung der bisher geltenden Vergnügungsstättensatzungen 1985_018 bzw. 2003_022, wonach die Nutzung ausnahmsweise zulässig war, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt, wurde insofern leicht modifiziert.

Imbisse und Verkaufsstände, die zum öffentlichen Raum Speisen und Getränke zum Verzehr anbieten, spielten in der Genehmigungspraxis der letzten Jahre außerhalb des Citybereichs keine wesentliche Rolle. Die Regelungen der Vergnügungsstättensatzungen von 1985/18 und von 2003/22 kamen im Geltungsbereich kaum zur Anwendung. Daher wird künftig auf eine Regelung dieser Einrichtungen im Leonhardsviertel entsprechend den Regelungen in Plangebieten außerhalb des Zulässigkeitsbereichs des Bebauungsplans Stgt 265.5 verzichtet.

3.1.2 Erweiterter Bestandsschutz für Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen

Vergnügungsstätten und Wettbüros

Innerhalb des Plangebiets gibt es keine baurechtlichen genehmigten Vergnügungsstätten, insbesondere keine Spielhallen. Ebenso sind keine genehmigten Wettbüros mit oder ohne Vergnügungsstättencharakter vorhanden.

Bordelle und bordellartige Betriebe

Innerhalb des Plangebiets sind keine baurechtlich genehmigten Bordelle und bordellartige Betriebe vorhanden. Allerdings sind verschiedene derartige Betriebe tatsächlich vorhanden.

Ungeachtet der Frage, ob eine Sicherung des Bestands der baurechtlich nicht genehmigten vorhandenen Betriebe rechtlich möglich wäre, soll auf eine Bestandsschutzregelung nach § 1 Abs. 10 BauNVO für Bordelle und bordellartige Betriebe verzichtet werden.

Nach den Schließungen einiger der Bordelle im Leonhardsviertel zeigt sich bereits eine städtebauliche Aufwertungsentwicklung in einzelnen Bereichen im Quartier, wohingegen sich die Situation in der Leonhardstraße selbst, in der Bordelle und bordellartige Betriebe weiterhin den Straßenzug prägen, kaum verbessert hat.

Eine Bestandsschutzregelung würde diese gewollte städtebauliche Entwicklung unterbrechen, möglicherweise sogar umkehren und damit den städtebaulichen Zielen der Förderung von kulturellen und Ausgehnutzungen sowie des urbanen Wohnens zuwiderlaufen.

Zugleich würden die vielfältigen und zahlreichen Bemühungen der Stadt der letzten Jahre zur Zurückdrängung der Prostitutionsbetriebe im Leonhardsviertel in Form des Aufkaufens mehrerer Häuser, der Führung von zivilrechtlichen Verfahren (da auf einigen der betreffenden Grundstücke Grunddienstbarkeiten liegen, die die Prostitutionsnutzung ausschließen) und von zeitaufwendigen baurechtlichen und ordnungsrechtlichen Eingriffsverfahren konterkariert werden.

Die Ziele dieses Bebauungsplans werden höher gewichtet als das Interesse der Betriebsinhaber und Eigentümer an einem gesicherten Bestandsschutz. Es ist davon auszugehen, dass Investitionsanreize in die Bestandsimmobilien zunächst fehlen und statt einer Erneuerung dieser Betriebe eine Verlagerung angestrebt wird. In diesem Zuge besteht auch die Gefahr, dass Arbeitsplätze zunächst vernichtet werden. Allerdings bietet die Umsetzung des Bebauungsplans und die damit einhergehende qualitative Aufwertung des Gebiets auch Möglichkeiten für die Eigentümer der Grundstücke im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der sich in Aufstellung befindlichen Milieuschutzsatzung.

In den anderen „Vergnügungsstättenbebauungsplänen“, mit denen die Vergnügungsstättenkonzeption umgesetzt wurde, wurden ausschließlich baurechtlich genehmigte und vorhandene Vergnügungsstätten und Einrichtungen im Sinne des Bebauungsplans in ihrem Bestand gesichert. Es ist daher konsequent, vorhandenen, aber baurechtlich nicht genehmigten Betrieben keinen erweiterten Bestandsschutz im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO zu gewähren.

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

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen des geltenden Planungsrechts bleiben unberührt.

4. Satzung über örtliche Bauvorschriften zu notwendigen Stellplätzen für Nicht-Wohnnutzung § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO

Die Leonhardstraße ist bereits heute eine Fußgängerzone und soll als solche attraktiver ausgebaut und aufgewertet werden. Der öffentliche Raum im Leonhardsviertel soll generell neugestaltet werden, was bereits in 2017 im Bebauungsplanverfahren Stgt 293 angeregt wurde und mit dem Beschluss zum Verkehrskonzept zur Erschließung der Leonhardsvorstadt (GRDrs. 916/2023) konkretisiert wurde. Entsprechend soll auf Grundlage der vorgeschlagenen Verkehrssystematik für die Umgestaltung des öffentlichen Raums in der Leonhardsvorstadt ein Freianlagenwettbewerb ausgeschrieben werden. Die Fußgängerzonen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind deshalb als solche von Kfz-Verkehr maximal frei zu halten. Hinzu kommt, dass die Landeshauptstadt Stuttgart grundsätzlich die Strategie verfolgt, den motorisierten Kfz-Individualverkehr in der Innenstadt zu reduzieren, da optimale Erreichbarkeit durch den ÖPNV gegeben ist. Ziel dabei ist insgesamt die städtebauliche Aufwertung durch eine umfassende Verkehrsberuhigung und die Minimierung des Verkehrs zu privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen.

Die Stellplatzverpflichtung des § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO wird dahingehend eingeschränkt, dass keine Stellplätze hergestellt werden müssen. Es bleibt den

Bauherren unbenommen, baurechtlich nicht notwendige Stellplätze freiwillig aus eigenem Interesse herzustellen.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan ergänzt bzw. ändert die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtsverbindlichen Baustaffel 1 in Bezug auf Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros und bekräftigt den grundsätzlichen Planungswillen der Vergnügungsstättensatzungen 1985_018 und 2003_022. Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokalen) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sollen ausgeschlossen werden und Wettbüros, entgegen des seitherigen Rechts nach Baustaffel 1, nicht mehr zulässig sein.

In Bezug auf Diskotheken und Tanzlokale, die seither ausnahmsweise zulässig waren, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt, und durch den Ausschluss von Wettbüros wird die bisherige Zulässigkeit nach den Vergnügungsstättensatzungen 1985_018 bzw. 2003_022 modifiziert.

Die Belange des Umweltschutzes werden durch die 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. § 1a BauGB sind bereits erfolgt oder sind bereits auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts zulässig. Darüberhinausgehende Eingriffe werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht ermöglicht. Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kosten

Statistische Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3 583 m².

Bodenordnung etc., sonstige Maßnahmen

Bodenordnung oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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 Planungsgebiet erstreckt sich über die Flurstücke 90/1, 90/6-8, 90/13-15, 95/1-5, 96/1 (teilweise), 98/1-2, 98/5-13, 99 (teilweise) entlang der Richtstraße 1 und 3, der Weberstraße 2 bis 10 und der Leonhardstraße 4 bis 18 und ist Teil verschiedener bestehender Bebauungspläne alten Rechts (Baulinienpläne) i. V. m. der Ortsbausatzung und dem Baustaffelplan von 1935.

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

Die für die Landeshauptstadt Stuttgart erarbeitete Vergnügungsstättenkonzeption 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 im Leonhardsviertel in Stuttgart-Mitte im gesamtstädtischen Kontext entsprechend der Konzeption neu 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 Ausweisung eines Zulässigkeitsbereiches im Bereich der City (A-Zentrum) sowie der weitgehende Ausschluss von Vergnügungsstätten im übrigen Bereich des Stadtbezirks Mitte. Anderweitige Möglichkeiten als die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Regelung von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen bestehen nicht. Die bei der Erstellung der Konzeption diskutierten alternativen Zuordnungen von Zulässigkeitsbereichen im Stadtgebiet führen für den Stadtbezirk Mitte bzw. das Plangebiet zu keinen wesentlich anderen Umweltauswirkungen.

1.1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ändert im Wesentlichen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Vergnügungsstätten und anderer gewerblicher Nutzungen wie Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe und Imbissstände. Die sonstigen städtebaulichen und planerischen Ziele sind nicht betroffen.

1.1.5 Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwirkungsbereich

Die Vergnügungsstättenkonzeption beschränkt die Zulässigkeit der o. a. Nutzungen innerhalb Stuttgarts auf als städtebaulich vertretbar eingestufte Bereiche und schließt sie in den übrigen Teilen insbesondere zum Schutz der Be-

völkerung und der städtebaulichen Ordnung aus. Für das Leonhardsviertel empfiehlt die Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart grundsätzlich den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros. Für Bordelle und bordellartige Betriebe, welche dem bestehenden Gebietscharakter als "Vergnügungs- und Rotlichtviertel" entsprechen, empfiehlt die Konzeption eine ausnahmsweise Zulässigkeit. Diesem Vorschlag der Vergnügungsstättenkonzeption, den Charakter als "Vergnügungs- und Rotlichtviertel" zu erhalten, folgt dieser Bebauungsplan nicht. Städtebauliches Ziel ist die Verlagerung der Vergnügungs- und Rotlichtnutzungen in die stabilen Lagen des naheliegenden Citybereichs. Mit der vorliegenden Planung werden für den engeren Bereich des Leonhardsviertels Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokalen), Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Die Planung führt nicht zu Wirkungen, die den Zustand der Umwelt wesentlich verändern könnten.

1.1.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und der wesentlichen Auswahlgründe

Anderweitige Möglichkeiten als die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Regelung von Vergnügungsstätten für den vorliegenden Geltungsbereich bestehen nicht. Ordnungsrechtliche Maßnahmen alleine reichen im Sinne der gebotenen Regelung nicht aus. Mögliche andere Definitionen von Zulässigkeitsbereichen hätten keine anderen Umweltauswirkungen.

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

Im Geltungsbereich oder unmittelbar angrenzend liegen keine Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete. FFH- und Vogelschutzgebiete liegen ebenfalls außerhalb.

Das Plangebiet liegt vollständig im Heilquellenschutzgebiet.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart in ihrer jeweils gültigen Fassung.

1.3.2 Regionalplan

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

1.3.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan/Baustaffel 1

Der Flächennutzungsplan beinhaltet für das Plangebiet die Darstellung von gemischten Bauflächen. Die Darstellungen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes, der für die bebauten Bereiche weitgehend identische Darstellungen enthält, stehen der Planung nicht entgegen. Es gilt die Baustaffel 1.

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

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

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile innerhalb der Vorhabensfläche und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens

2.1 Übersicht (naturräumliche Lage, Nutzungen)

Das Plangebiet liegt im Naturraum dritter Ordnung „Schwäbisches Keuper-Liasland“ in der „Stuttgarter Bucht“ (Naturraum vierter Ordnung). Das Plangebiet ist vollständig aufgesiedelt.

2.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird ausschließlich durch Baustaffel 1 - Gebietsflächen - charakterisiert.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet befinden sich die für den Innenbereich charakteristischen Habitate der Siedlungsflächen (Gebäudekomplexe, Gärten), die auch seltenen und gefährdeten, darunter auch besonders und streng geschützten Arten, Lebensraum bieten können. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzsatzung. FFH- und Vogelschutzgebiete liegen außerhalb des Plangebietes.

Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

2.4 Schutzgut Boden

Gemäß "Planungskarte Bodenqualität Stuttgart" liegen Böden mit fehlender bis sehr geringer Bodenqualität (Qualitätsstufe 0 und 1) vor.

Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

2.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets.

2.6 Schutzgut Klima und Luft

Entsprechend den klimatisch wirkenden Nutzungen stellt der Klimaatlas folgendes Klimatop dar: Stadtkern-Klimatop. In den Tallagen sind Bereiche mit Belastungen durch Emissionen gekennzeichnet, vorliegend vor allem durch Luftschadstoffe.

Aufgrund der Hanglagen bilden sich unterschiedlich starke Kaltluftabflüsse in die Tallagen der Innenstadt. Das Planungsgebiet 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 geprägt.

2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet liegen zahlreiche Baudenkmale sowie darüber hinaus erhaltenswerte Bausubstanz.

2.9 Altlasten

Im Geltungsbereich gibt es in der Leonhardstraße 5 eine Altlastenfläche.

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

Bei Verzicht auf die Planung können im gesamtstädtischen Kontext die Zielsetzungen der Vergnügungsstättenkonzeption nicht vollständig rechtsverbindlich umgesetzt werden. Dies hätte zur Folge, dass sich zusätzliche Vergnügungsstätten und Wettbüros im Geltungsbereich ansiedeln könnten, was nachteilige Wirkungen insbesondere auf das Schutzgut Mensch haben kann (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 z.B. Spielhallen) und gewerblichen Nutzungen in Form von Wettbüros, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Imbissständen für ein Bestandsgebiet handelt, sind Auswirkungen auf die Umwelt vor allem bezogen auf das Schutzgut Mensch gegeben.

4.2 Schutzgut Mensch

Die durch die Planung vorgesehenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dem Schutz und der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung, deren Ziel die Stärkung eines Mixes mit kulturellen, gewerblichen und sozialen Nutzungen und mit urbanem Wohnen und wohnergänzender Nutzung ist. Außerdem sollen Fehl-

bzw. unerwünschte Entwicklungen im Plangebiet vermieden werden, die zu Nutzungskonflikten und zu „Trading-down-Prozessen“ führen können.

Im Plangebiet sollen Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokalen) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe entsprechend dem grundsätzlichen Planungswillen der Vergnügungsstättensatzungen 1985_018 bzw. 2003_022 ausgeschlossen werden und Wettbüros, entgegen des seitherigen Rechts nach Baustaffel 1, nicht mehr zulässig sein.

Die Zulässigkeit von Diskotheken und Tanzlokalen wird in den Erdgeschossen eingeschränkt durch Ausnahmeregelungen, die im Wesentlichen das Wohnen und die städtebauliche Eigenart schützen.

Die Regelungen der Vergnügungsstättensatzungen 1985/18 und 2003/22 sind in Bezug auf Diskotheken und Tanzlokale, die seither ausnahmsweise zulässig waren, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt, und durch den Ausschluss von Wettbüros modifiziert worden.

Das Plangebiet ist ein Baustaffel-1-Gebiet und somit einem Kerngebiet vergleichbar, das Wohnen mit erholungsrelevanter Infrastruktur ist demnach untergeordnet.

In Bezug auf den nächtlichen Lärm ist bereits heute eine gewisse Belastung vorhanden, insbesondere durch den Verkehrslärm und die Nutzungen in der Leonhardsstraße. Durch die Neuregelung der Nutzungszulässigkeiten im Bebauungsplan sind im Vergleich zum alten Planungsrecht keine relevanten Verschlechterungen zu erwarten.

Das Vorhaben hat für den Geltungsbereich damit insgesamt keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Planung trifft nur geänderte Festsetzungen zur 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 trifft nur geänderte Festsetzungen zur 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 trifft nur geänderte Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung 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 trifft nur geänderte Festsetzungen zur 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 unmittelbar zu Veränderungen für das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild. Langfristig kann sich durch die angestrebte Entwicklung urbaner Wohnnutzung eine positive Veränderung bei der Gestaltung der baulichen Anlagen ergeben.

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 oder 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 trifft nur geänderte Festsetzungen zur 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 gewerblichen Nutzungen wie Wettbüros, Bordellen, bordellartige Betriebe und Imbissstände geändert bzw. getroffen. Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und dem Schutz der angestrebten städtebaulichen Entwicklung einer urbanen Wohnnutzung. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden.

9. Literatur/Quellen/herangezogene Unterlagen und Planwerke

Regionalplan

Flächennutzungsplan

Landschaftsplan

Klimaatlas

Bestehende Bebauungspläne und Satzungen

Luftbild

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

Studie zur Nachtökonomie Kurzfassung 2023

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, den 30. Januar 2024



Thorsten Donn
Amtsleiter