

Stuttgart, 20.10.2015

**Satzung über die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Flurstück 3028/2, Charlottenstraße 21 B im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (M 46) gemäß § 14 (1), § 16 (1), § 17 (1) und § 17 (2) BauGB**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	17.11.2015
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	19.11.2015

**Beschlußantrag:**

Die Satzung über die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Flurstück 3028/2, Charlottenstraße 21 B im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (M 46) um ein weiteres Jahr gemäß § 17 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

Maßgebend ist die vom Gemeinderat am 21. November 2013 beschlossene und am 29. November 2013 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre Flurstück 3028/2, Charlottenstraße 21 B (M 46) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte.

Der Satzungstext ist aus Anlage 1 ersichtlich. Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 17. Juli 2015.

## **Begründung:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 4. Dezember 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte“ (Stgt 265.5) beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan sollen zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption verbindliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros für den gesamten Stadtbezirk Stuttgart-Mitte getroffen werden. Entsprechend dem Ergebnis der Konzeption ist vorgesehen, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Wettbüros in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des 2008 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentren-konzepts Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten zu definieren.

Diese Zentren wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 für jeden Stadtteil gesondert abgegrenzt und klassifiziert. Die zentralen Versorgungsbereiche der A-, B- und C-Zentren zeichnen sich durch eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge aus. Sie haben somit die vergleichsweise besten Voraussetzungen ohne wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen die Ansiedlung einer begrenzten Anzahl von Vergnügungsstätten und Wettbüros zu ermöglichen.

In den übrigen Teilen des Stadtbezirks Mitte, einschließlich der D- und E-Zentren, sind Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes und Wettbüros städtebaulich nicht verträglich und sollen daher ausgeschlossen werden. Auf die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanentwurfs „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte“ (Stgt 265.5) wird verwiesen (siehe Anlage 3).

Bordelle und bordellartige Betriebe werden nach der Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eingestuft. Gleiches gilt je nach Ausgestaltung auch für Wettbüros. Da diese Betriebe - wie Vergnügungsstätten - städtebaulich schädliche Auswirkungen haben können, sollen auch für diese Betriebe Regelungen getroffen werden. Für Wettbüros, die als Gewerbebetriebe einzustufen sind, sollen die entsprechenden Regelungen wie bei Vergnügungsstätten gelten. Für Bordelle und bordellartige Betriebe wird im weiteren Verfahren geprüft, ob diese Nutzungen in bestimmten Bereichen ausnahmsweise zugelassen und ansonsten ausgeschlossen werden können.

Seit Mai 2012 liegt ein Bauantrag zum Umbau des baurechtlich genehmigten Subway-Ladenlokals (und des derzeit illegal eingerichteten Wettbüros) zu einer Spielothek auf dem Flurstück 3028/2, Charlottenstraße 21 B in Stuttgart-Mitte vor (Lageplan zum Bauantrag siehe Anlage 4).

Seit Januar 2013 liegt ein weiterer Bauantrag zum Umbau des baurechtlich genehmigten Subway-Ladenlokals zu einem Wettbüro auf demselben Grundstück vor.

Entsprechend der vom UTA am 27. März 2012 beschlossenen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption befindet sich dieser Standort außerhalb der im Einzelhandelskonzept von 2008 abgegrenzten A-, B- und C-Zentren und damit außerhalb des Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten und Wettbüros. Ein

Umbau des genehmigten Ladenlokals zu einer Spielothek an der geplanten Stelle widerspricht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets ebenso wie der Umbau zu einem Wettbüro.

Mit Entscheidung vom 7. Dezember 2012 wurde daher der oben genannte Bauantrag zum Umbau zu einer Spielothek für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 7. Dezember 2013 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Gegen die Zurückstellung wurde vom Antragsteller kein Widerspruch eingelegt.

Mit Entscheidung vom 24. April 2012 wurde der genannte Umbau zu einem Wettbüro für den Zeitraum von 12 Monaten bis zum 24. April 2013 zurückgestellt. Gegen die Zurückstellung wurde vom Antragsteller zunächst Widerspruch eingelegt, dann aber wieder zurückgenommen.

Da der Bebauungsplan bei Ablauf der Frist der Zurückstellung noch nicht rechtsverbindlich war, hat der Gemeinderat zur Sicherung der Planung am 21. November 2013 eine Veränderungssperre als Satzung gemäß § 14 und § 16 BauGB beschlossen. Diese trat am 29. November 2013 in Kraft. Auf der Grundlage dieser Veränderungssperre wurden die Bauanträge mit Entscheidungen des Baurechtsamts vom 6. Dezember 2013 (Spielhalle) und 9. Dezember 2013 (Wettbüro) abgewiesen. Gegen beide Entscheidungen wurde Widerspruch erhoben. Eine Entscheidung über diese Widersprüche wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart noch nicht getroffen.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 Abs.1 BauGB und beträgt zwei Jahre. Auf die Zweijahresfrist wird der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum angerechnet, so dass die Veränderungssperre für die Bauanträge auf Flurstück 3028/2 einschließlich ihrer am 6. November 2014 beschlossenen Verlängerung am 7. Dezember 2015 außer Kraft tritt, sofern sie nicht gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO nochmals verlängert wird. Die Rechtsprechung stellt sehr hohe Anforderungen an die nochmalige Verlängerung einer Veränderungssperre. Besondere Umstände müssen diese erforderlich machen.

Vorliegend erfordern folgende besondere Umstände eine nochmalige Verlängerung:

**A. Schwierigkeitsgrad des neuen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.5)**

1. Stadtbezirk mit dem nach der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption größten Zulässigkeitsbereich und damit verbunden schwierige Abgrenzungsregelungen:

- Die Klärung der Frage der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten fokussiert sich auf den Stadtbezirk Mitte, weil dort im Bestand bereits die meisten Einrichtungen vor-handen sind, d. h., die relevanten Fragestellungen kumulieren sich dort.
- Divergierende Auffassungen zur Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs sowie zur Ausgestaltung der Regelungen zur Feinsteuerung innerhalb der Verwaltung und insbesondere in den zuständigen politischen Gremien führten zu großem

und lange anhaltendem Diskussionsbedarf. Ein Unterausschuss Leonhardsviertel (mit Vertretern des Ausschusses für Umwelt und Technik) sowie ein Arbeitskreis Vergnügungsstätten (mit Vertretern der Verwaltung und des Bezirksbeirats Mitte) wurden gegründet, die regelmäßig tagten (siehe unten). Für diese mussten Planmaterial und Präsentationen je nach Diskussionsstand immer wieder neu aufbereitet werden. Ebenso tagte monatlich eine abteilungsübergreifende Arbeitsgruppe im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zum Thema Vergnügungsstätten. Diese diente u. a. auch dazu, eine inhaltliche Vereinheitlichung der Verfahren für die verschiedenen Stadtbezirke zu finden und diese zeitlich zu koordinieren. Darüber hinaus gab es regelmäßige Sitzungen des Bezirksbeirats Mitte, die sich mit dem Thema befassten und einen Arbeitskreis beim Referat für Sicherheit und Ordnung. Das vom Oberbürgermeister initiierte Konzept zur Verbesserung der Situation der Prostituierten in Stuttgart vom 18. Dezember 2014 musste ebenfalls berücksichtigt werden.

2. Stadtbezirk mit dem einzig "tatsächlichen" Rotlichtviertel Stuttgarts und damit verbunden die besondere Berücksichtigung der sozialen Belange der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB:

- Die Fragestellungen sind sehr umfangreich und komplex, weil nicht ausschließlich städtebaulicher Natur, sondern in einem hohen Maße auch sozialer und gesellschaftspolitischer Natur (insbesondere im Leonhardsviertel), weshalb die Einbindung zahlreicher Ämter und Gremien erforderlich war und noch ist.

Die zwingend notwendige Betrachtung und Klärung der Fragestellungen aufgrund ihrer großen Relevanz für die Stadt und Gesellschaft als Ganzes erfordern intensive Diskussionen und eine ganzheitliche Verfahrensweise. Der Bereich des Leonhardsviertels ist geprägt durch eine Vielzahl bestehender Bordelle und bordellartiger Betriebe. Bereits mit den bestehenden rechtsverbindlichen Vergnügungsstättensatzungen aus den Jahren 1985 und 2003 wurde bezweckt, eine Neuansiedlung weiterer solcher Betriebe zu verhindern. In der Folge sind daher einige Eingriffsverfahren der Baurechtsbehörde bei den Verwaltungsgerichten anhängig, wobei auch die bestehenden Vergnügungsstättensatzungen angegriffen wurden. Die lange Verfahrensdauer dieser noch anhängigen Rechtsstreite zeigt die juristische Komplexität der Thematik in diesem Gebiet deutlich auf.

- Die Diskussionen zu den geplanten Regelungen für das Leonhardsviertel werden besonders kontrovers geführt und reichen inhaltlich weit über die im Rahmen der Satzung regelbaren Themen hinaus. Es werden verschiedenste alternative Lösungsansätze diskutiert und wieder verworfen, beispielsweise wird auch über die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften in die Satzung diskutiert. Aktuell ist beabsichtigt, aufgrund der schwierigen rechtlichen Situation und der unterschiedlichen Interessenslage das Leonhardsviertel aus dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans herauszunehmen. Damit ist eine komplette Neuüberarbeitung des Bebauungsplanentwurfs (Plan, Text und Begründung) notwendig.

### 3. Entwicklung der Rechtsprechung zur Anwendung des Landesglückspielgesetzes:

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan war das Landesglücksspielgesetz gerade erst einige Tage in Kraft. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens hat sich eine Rechtsprechung zu diesem Gesetz entwickelt, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit zu berücksichtigen ist und die für die vom Gemeinderat zu treffenden Abwägungsentscheidungen relevant ist.

### 4. Entwicklung des Verwaltungsvollzugs zum Thema Vergabe der Konzessionen zu Wettbüros:

Die beabsichtigte bundesweite Konzessionsvergabe zu Wettbüros auf Basis des Glücksspieländerungsstaatsvertrages (§ 10a Erster GlüÄndStV) ist mittelbar von städtebaulicher Relevanz. Sie eröffnet für max. 20 Anbieter eine Konzession. Das Land Baden-Württemberg hat dieses Vergabeverfahren im Landesglücksspielgesetz aufgegriffen und die Anzahl der konzessionierten Wettbüros auf landesweit 600 beschränkt.

Die Konzessionsteilnehmer sollen jeweils eine gleichmäßige Verteilung ihrer Wettvermittlungsstellen im Land anstreben. Das in 2012 begonnene Konzessionsverfahren durch das Land Hessen ist, entgegen früherer Absicht, noch nicht abgeschlossen.

## **B. Umfang des neuen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.5):**

### 1. Umfangreiche und damit langwierige Ermittlungen des Bestands:

- Die Bestandsaufnahme war sehr aufwändig. Sie erforderte flächendeckende Ortsbegehungen, Abfragen bei anderen Ämtern und Erhebungen in der Bauaktei des Baurechtsamtes in Bezug auf vorhandene bzw. fehlende baurechtliche Genehmigungen. Im Leonhardsviertel war die Erhebung besonders aufwändig.

Listen des polizeilichen Fachdienstes Prostitution und des Amtes für öffentliche Ordnung zu den aktuell bekannten Nutzungen mussten mit der Begehung vor Ort abgeglichen, baurechtliche Genehmigungen hierzu abgeprüft werden. Für den gesamten Planungsbezirk Mitte war das geltende Planungsrecht in Bezug auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu erheben und darzustellen. Alle Ergebnisse mussten anschaulich aufbereitet und dargestellt werden, um die Bestandsaufnahme nachvollziehbar zu machen.

- Um das Verfahren in rechtlich korrekter Weise durchzuführen und allen Beteiligten, insbesondere den politischen Gremien, die abwägungsrelevanten Sachverhalte verständlich aufzubereiten und umfänglich darzustellen, waren zeitintensive Arbeiten zur Erstellung der notwendigen Dokumentationen erforderlich (Pläne, Fotos etc.).

2. Berücksichtigung der über die Verfahrensdauer relevanten Veränderungen im Plangebiet:
  - Rotlicht- und Glücksspielnutzungen unterliegen einer besonderen Dynamik. Häufiger Wechsel der Betreiber und individueller Nutzungskonzepte sind üblich, ebenso der Wechsel des Namens des Betriebes. Diese Umstände erschweren die erforderliche Dokumentation wesentlich.
  - Parallel zur Erarbeitung der Satzung mussten zur Sicherung der Planungsziele im Hinblick auf drei anhängige Baugesuche, deren Behandlung zunächst gemäß § 15 BauGB zurückgestellt wurden, Verfahren zum Erlass von Veränderungssperren, für eines davon zusätzlich auch ein Verfahren zur Verlängerung der Veränderungssperre, durchgeführt werden.

### **C. Ungewöhnlicher Verfahrensablauf des neuen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.5):**

1. Während des Verfahrens hat die Verwaltung vor dem Hintergrund eines geänderten kommunalpolitischen Ansatzes eine neue strategische Konzeption entwickelt, die in das Verfahren eingeflossen ist (Konzeptpapier des Oberbürgermeisters zur Verbesserung der Sicherheit der Prostituierten in Stuttgart vom 18. Dezember 2014).
2. Die Regelungsinhalte werden neben Gemeinderat, Ausschuss für Umwelt und Technik und Bezirksbeirat auch von mehreren "politischen" Unterausschüssen der vor- genannten kommunalpolitischen Gremien behandelt (Unterausschuss Leonhards-viertel, Arbeitskreis Vergnügungsstätten). Weiter gibt es Facharbeitskreise zum Thema in der Verwaltung (Arbeitskreis beim Referat für Sicherheit und Ordnung).  
Es fällt daher ein hoher Koordinierungsaufwand an und eine intensive Aufarbeitung der Sitzungsunterlagen ist erforderlich.

Bis zum Ablauf der Geltungsdauer der verlängerten Veränderungssperre am 7. Dezember 2015 wird das Bebauungsplanverfahren wegen dieser oben aufgeführten besonderen Umstände noch nicht zum Abschluss gebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Neben Äußerungen aus der Öffentlichkeit wurden auch Anregungen von Trägern öffentlicher Belange vorgetragen.

Als nächster Schritt ist die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

Die Notwendigkeit der Weiterführung der Planung sowie deren Sicherung erfordern eine nochmalige Verlängerung der am 29. November 2013 in Kraft getretenen Veränderungssperre um ein weiteres Jahr gemäß § 17 Abs. 2 BauGB. Der Geltungsbereich bleibt unverändert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (siehe Anlage 3) bestehen weiterhin.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

## **Beteiligte Stellen**

Keine

## **Vorliegende Anträge/Anfragen**

Keine

## **Erledigte Anträge/Anfragen**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Satzung über die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungs-□ sperre
2. Lageplan zur Satzung über die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer der □  
Veränderungssperre vom 17. Juli 2015
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung Bebauungsplan Vergnügungsstätten und  
andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt. 265.5) vom  
25. Oktober 2012/5. Dezember 2012 (Stand Aufstellungsbeschluss)
4. Lageplan zum Bauantrag, Flurstück 3028/2

## **Satzung über die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für das Flurstück 3028/2, Charlottenstraße 21 B im Stadtgebiet Stuttgart-Mitte (M 46) gemäß § 14 (1), § 16 (1), § 17 (1) und § 17 (2) BauGB**

### **§ 1**

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine  
Veränderungssperre. Diese wird um ein weiteres Jahr verlängert. Die Jahresfrist  
beginnt mit Ablauf der Veränderungssperre.

### **§ 2**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 17. Juli 2015 dargestellt. Er umfasst das Flurstück 3028/2, Charlottenstraße 21 B im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte.

### **§ 3**

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 2) dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

### **§ 4**

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt (§ 14 (3) BauGB).

Anlage 3

## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

### **1. Lage des Planungsgebiets und bestehende Nutzungen**

Der Stadtbezirk Stuttgart-Mitte umfasst im Wesentlichen in der Tallage die City der Landeshauptstadt Stuttgart mit zentralen Einrichtungen für Handel, Dienstleistungen, Gewerbe, Verkehr, Bildung und Kultur. Im eigentlichen Zentrum um den Schlossplatz als auch in den zentralen Randlagen, ist er sowohl durch eine Bandbreite unterschiedlichster (Geschäfts-) Lagen und Quartiere, als auch durch zahlreiche kulturhistorische Ensembles, Anlagen und Plätze sowie durch herausragende Kultureinrichtungen gekennzeichnet.

Die an die City angrenzenden bebauten Bereiche sind insbesondere durch eine gemischte Nutzung für Büro-, Geschäfts- und Wohngebäude geprägt. Der Stadtbezirk Stuttgart-Mitte ist umgrenzt von den Innenstadtbezirken Stuttgart-Nord, -Ost, -Süd und -West.

Für Flächen im Plangebiet, in denen heute die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt wird, werden erforderlichenfalls in gesonderten Bebauungsplanverfahren Baugebiete gemäß der Baunutzungsverordnung mit einhergehenden Ausschlüssen von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros festgesetzt.

Flächen, für die gemäß § 9 (6) BauGB Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen wurden, werden vom Geltungsbereich ebenfalls erfasst. Die mit diesem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen gelten nicht für Flächen, für die die Planungshoheit bei anderen Behörden liegt (z. B. bahnrechtlich gewidmete Flächen). Die Kennzeichnung dieser Flächen erfolgt gemäß § 9 (6) BauGB.

## **2. Geltendes Planungsrecht**

Im Plangebiet gelten Bebauungspläne alten Rechts (Württ.BO) in Verbindung mit dem Baustaffelplan der Ortsbausatzung Stuttgart von 1935 sowie Bebauungspläne neuen Rechts gemäß BBauG, BauGB und BauNVO. Für Teile des Plangebiets liegt kein Bebauungsplan vor (Mittlerer Schlossgarten). Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich hier nach §§ 34 und 35 BauGB.-

Darüber hinaus gilt die Satzung „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet Stgt 884 (1985/18)“, die teilweise durch den Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet Citybereich Stgt 148“ (2003/22) geändert wurde. Die Satzung ordnet die unterschiedlichen Kategorien von Vergnügungseinrichtungen räumlich zu. Diese räumliche Zuordnung basiert auf dem Gebietstypenplan aus dem Jahre 1979. Die bestehenden Nutzungen sind durch die Ausweisung von Gebietstypen, in Anlehnung an den Gebietstypenplan von 1979, im Lageplan der Satzung für die Vergnügungsstätten von 1985 charakterisiert. Folgende unterschiedliche Nutzungstypen (I-IV) und Planungsziele wurden damit für die Gebiete formuliert:

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

Nach den Satzungen von 1985/18 und 2003/22 sind Vergnügungseinrichtungen der Kategorie A mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot sowohl im Citybereich als auch in den Gebieten IV (Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten) zulässig. Des Weiteren sind sie in Gebieten II (Sicherung und Aufwertung von Wohnnutzung), III (Sicherung und Verbesserung der gemischten Nutzung) und in Gebieten ohne Gebietstypenfestlegung ausnahmsweise zulässig, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt.

Dabei ist anzumerken, dass nach derzeit geltender Rechtsprechung Vergnügungseinrichtungen der Kategorie A planungsrechtlich nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe aller Art bzw. als Anlagen für

sportliche oder kulturelle Zwecke eingestuft werden.

Vergnügungseinrichtungen der Kategorie B, insbesondere Tanzlokale, Diskotheken, Spielhallen sowie Schank- und Speisewirtschaften mit mehr als 5 Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten, sind im Citybereich mit Ausnahme des Erdgeschosses grundsätzlich zulässig. In Gebietstyp III (Sicherung und Verbesserung der gemischten Nutzung), Gebietstyp IV (Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten) und in Gebieten ohne Gebietstypenfestlegung sind sie nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt.

Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C, wie Animierlokale, Nachtbars, Lokale mit Striptease- oder Filmvorführung, Bordelle und bordellartige Betriebe, sind nur im Citybereich zulässig außerhalb der an Fußgängerbereiche, Passagen und Haltestellenzugänge angrenzenden Bereiche. Sie dürfen nicht mehr als 30 % der vorhandenen Geschossflächen der Gebäude einnehmen. Sie sind auch in den oben ausgenommenen Teilen des Citybereichs ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich außerhalb des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses befinden.

Ausnahmsweise können Einrichtungen der Kategorie C auch in dem besonders bezeichneten Gebiet im „Leonhardsviertel“ dann zugelassen werden, wenn damit eine entsprechende Aufgabe oder Reduzierung einer Einrichtung an ihrem bisherigen Standort im „Leonhardsviertel“ (umgrenzt von Wilhelmsplatz, Katharinenstraße, Pfarrstraße, Hauptstätter Straße) verbunden ist.

Wettbüros, die für Besucher Spiel- und Unterhaltungsgeräte bereitstellen und damit als Vergnügungsstätte einzustufen sind, sind nicht explizit in den Satzungen aus 1985/18 und 2003/22 aufgeführt. Sie sind daher als gewerbliche Nutzung in den Gebieten der Baustaffeln 1, 2 und 3 der Ortsbausatzung von 1935 sowie in Misch- und Kerngebieten zulässig, sofern nicht der einzelne Bebauungsplan eine abweichende Regelung zu Vergnügungsstätten enthält. In Besonderen Wohngebieten gemäß § 4a BauNVO können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt im Wesentlichen für die Tallage überwiegend gemischte Bauflächen – City mit oberzentralen Funktionen oder Gemischte Baufläche Verwaltung, Flächen für Gemeinbedarf, Wohnbauflächen und Grünflächen – Parkanlagen – dar. Die Übergänge zu den Hanglagen sind teilweise als Wohnbauflächen und die Hanglagen als Wohnbauflächen in Kombination mit Grünflächen und vereinzelt Flächen für Gemeinbedarf dargestellt.

Im Planungsgebiet gelten Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB mit 15 städtebaulichen Gesamtanlagen (M1 bis M15).

Im Plangebiet liegen die Sanierungsgebiete Stuttgart 9 - Leonhardsviertel, Stuttgart 26 –Hospitalviertel und Stuttgart 27 – Innenstadt.

Am 2. Oktober 2007 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik den Rahmenplan Halbhöhenlagen als Leitlinie für die Entwicklung der Halbhöhenlagen beschlossen, der sich über Teile des Planungsgebiets erstreckt.

Seit 2008 liegt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart mit einer

Zentren-hierarchie und Typisierung vor. In diesem werden Zentrentypen ausgewiesen. Im Plangebiet für den Stadtbezirk Stuttgart-Mitte ist für den Citybereich ein A-Zentrum ausgewiesen sowie mehrere D-Zentren und ein E-Zentrum außerhalb des Citybereichs.

### **3. Festsetzungen**

Der Bebauungsplan soll ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Vergnügungsstätten und anderer gewerblicher Nutzungen (z. B. Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Imbissstände) treffen. Die Festsetzungen der bisher zu diesen Nutzungen geltenden Satzungen 1985/18 und 2003/22 treten mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes in seinem Geltungsbereich außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen der bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne sowie der Ortsbausatzung Stuttgart (OBS) sollen weiterhin gelten.

### **4. Erfordernis der Planaufstellung**

Die Anzahl von Bauanträgen für Spielhallen im Stadtgebiet ist in den letzten Jahren überdurchschnittlich angewachsen. Es ist zu befürchten, dass dies in den Gebieten, in denen bereits heute eine Häufung solcher Einrichtungen zu beobachten ist, zu einer sich fortsetzenden Abwertungstendenz der städtebaulichen Situation (sog. Trading-Down-Effekt) führt. Vor diesem Hintergrund hatte der Gemeinderat das Planungsbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung damit beauftragt, eine neue gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption zu erstellen. Parallel zu Standort- und Funktionsanalyse, Zielbestimmung und Konzepterarbeitung, fand eine intensive Beteiligung von Politik und Verwaltung statt. Die neue Vergnügungsstättenkonzeption wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 27. März 2012 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen (GRDRs 670/2011).

Die bisher geltenden Bebauungspläne „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ 1985/18 (Stgt 884) sowie „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet - Citybereich“ 2003/22 (Stgt 148) haben unterschiedliche Kategorien von Vergnügungseinrichtungen definiert und räumlich zugeordnet. Diese räumliche Zuordnung basierte auf dem Gebietstypenplan aus dem Jahr 1979 (siehe Ziffer 2).

Die in der Vergnügungsstättenkonzeption vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des ausgewiesenen Zulässigkeitsbereichs sowie der vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten außerhalb des Zulässigkeitsbereiches sind mit dem vorhandenen Planungsrecht nicht zu gewährleisten.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist erforderlich, um die vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungsstättenkonzeption in verbindliches Recht umzusetzen und entsprechende rechtsverbindliche Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen, wie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros, für den gesamten Stadtbezirk Stuttgart-Mitte treffen zu

können.

Aus dem konkreten Anlass eines seit kurzem vorliegenden Bauantrages im Gebäude Charlottenstraße 21 B zur Einrichtung einer Spielothek in den Räumen eines baurechtlich genehmigten Gastronomiebetriebs wird die unverzügliche Aufstellung des Bebauungsplans notwendig. Das Vorhaben befindet sich in der Erdgeschosszone eines historischen Gebäudes in exponierter Lage Ecke Charlotten-/Gaisburgstraße. Nach den geltenden Satzungen zu Vergnügungseinrichtungen befindet sich dieser Standort im Gebietstyp III. Hiernach sind Spielhallen ausnahmsweise zulässig, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt. Das heißt, eine Genehmigung des Bauantrags ist unter Umständen nicht rechtssicher zu verhindern. Gemäß der aktuellen Vergnügungsstätten-konzeption befindet sich der Standort jedoch außerhalb des Zulässigkeitsbereichs. Zur Sicherung der Ziele der Konzeption wäre der Bauantrag abzulehnen.

## **5. Planerische Konzeption**

In Stuttgart hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten, insbesondere in den Innenstadtrandlagen, zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten und Nutzungskonflikten führen. Diese können unter Umständen zu Trading-Down-Prozessen und zu Verzerrungen des Boden- und Mietpreisgefüges führen. Dies gilt es zu vermeiden, indem Vergnügungsstätten bewusst in die Hauptgeschäftslagen der größeren A-, B- und C- Zentren integriert werden, die gegenüber städtebaulich schädlichen Auswirkungen unempfindlicher sind.

Städtebaulich verträgliche Standorte für Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, sind gemäß der neuen Vergnügungsstättenkonzeption im Wesentlichen nur in den größeren A-, B- und C-Zentren festgelegt, die gegenüber städtebaulich schädlichen Auswirkungen unempfindlicher sind. Diese Zentren wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 (siehe Anlage 3) für jeden Stadtteil gesondert abgegrenzt und klassifiziert (soweit die Voraussetzungen hierfür gegeben waren). Die zentralen Versorgungsbereiche der A-, B- und C-Zentren zeichnen sich durch eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge aus. Sie haben somit die vergleichsweise besten Voraussetzungen, ohne wesentliche Nachteile die Ansiedlung einer begrenzten Anzahl von Vergnügungsstätten zu ermöglichen.

Der Zulässigkeitsbereich des Stadtbezirks Stuttgart-Mitte umfasst das Gebiet zwischen Hauptbahnhof und Paulinenstraße sowie zwischen Theodor-Heuss-Straße und Hauptstätter Straße bzw. Schlossgarten (siehe Anlage 4). Der Umfang des Zulässigkeitsbereichs wird jedoch nach Prüfung im weiteren Verfahren eventuell noch etwas modifiziert.

Die Vergnügungsstättenkonzeption sieht für den Stadtbezirk Stuttgart-Mitte vor,

dass im Zulässigkeitsbereich mit Ausnahme des „Leonhardsviertels“ (siehe Anlage 4) Spielhallen und Wettbüros sowie Diskotheken, Tanzlokale und Swinger-Clubs nur ausnahmsweise zulässig sind und Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes auszuschließen sind. Diese Vorgaben der Vergnügungsstättenkonzeption sollen in dem Bebauungsplan umgesetzt werden, wobei für Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes im weiteren Verfahren geprüft wird, ob diese im Zulässigkeitsbereich ausnahmsweise zugelassen werden können.

Da sich der Zulässigkeitsbereich aus verschiedenen Teilräumen mit unterschiedlichen städtebaulich funktionalen Strukturen zusammensetzt (z. B. Sophienviertel, Calwer Straße/Theodor-Heuss-Straße usw.), sollen für die unterschiedlichen Teilräume außerdem die in der Konzeption aufgeführten spezifischen Feinsteuerungsinstrumente umgesetzt werden.

Hinsichtlich nutzungsspezifischer Störpotenziale zeigt sich, dass die größten Auswirkungen von Vergnügungsstätten und Wettbüros von der Erdgeschosszone ausgehen, da sie hier funktionale Brüche erzeugen, die es in einer Hauptgeschäftslage zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden gilt. Zur verbesserten Verträglichkeit sollen Vergnügungsstätten und Wettbüros im Zulässigkeitsbereich daher nur in Ober- und Untergeschossen ausnahmsweise zulässig sein (vertikale Steuerung) und durch eine geschossweise Festsetzung nach § 1 Abs. 7 BauNVO im Bebauungsplan geregelt werden.

Zur horizontalen Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist im Rahmen der Konzeption, abgeleitet aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur, eine verträgliche Abstandsregelung für Vergnügungsstätten von rund 105 Metern definiert worden. Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, in welcher Art und Weise das städtebauliche Ziel einer Vermeidung der Verdichtung von Vergnügungsstätten durch eine Umsetzung dieser spezifisch für den Stadtbezirk Stuttgart-Mitte festgelegten bereichsbezogenen Mindestabstände erfolgen kann.

Eine Sonderrolle im Bebauungsplan spielt der Bereich des „Leonhardsviertels“ (blaue Abgrenzung Anlage 4). Dieses Gebiet soll im weiteren Verfahren einer genaueren Betrachtung unterzogen werden. Als Ziel wird ein städtebauliches Gesamtkonzept mit einer Mischung aus Wohnen, Kleingewerbe, Gaststätten und den vorhandenen Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes angestrebt, bei gleichzeitiger städtebaulicher Aufwertung und Definition von Entwicklungszielen. Zum Schutz des Bodenpreisgefüges und zur Wahrung von Entwicklungs- und Sanierungszielen ist beabsichtigt, Spielhallen und Wettbüros auszuschließen. Diskotheken und Tanzlokale, Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sollen hier ebenfalls nicht zulässig sein.

In allen anderen Teilen der Gemarkung Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (außerhalb des Zulässigkeitsbereichs) sind oben genannte Vergnügungsstätten auszuschließen.

Aufgrund der besonderen Publikumsorientierung und Kerngebietstypik von

Diskotheiken und Tanzlokalen sollen diese auch in den Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche angesiedelt werden können. Da keine Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge erwartet werden, sollen Tanzlokale in den Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche allgemein und Diskotheken ausnahmsweise (Einzelfallprüfung) zulässig sein.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden nach der Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eingestuft. Gleiches gilt je nach Ausgestaltung auch für Wettbüros. Da diese Betriebe - wie Vergnügungsstätten - städtebaulich schädliche Auswirkungen haben können, sollen auch für diese Betriebe Regelungen getroffen werden. Für Wettbüros, die als Gewerbebetriebe einzustufen sind, sollen die entsprechenden Regelungen wie bei Vergnügungsstätten gelten.

Bordelle und bordellartige Betriebe sollen, mit Ausnahme des Zulässigkeitsbereichs, ebenfalls ausgeschlossen werden. Für diesen ist im weiteren Verfahren die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit zu prüfen.

Trotz der vorgesehenen Beschränkung von Vergnügungsstätten bleibt die städtebaulich wünschenswerte innerstädtische Nutzungsvielfalt erhalten.

Vorhandene, baurechtlich genehmigte Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Sinne dieses Bebauungsplans sollen einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs.10 BauNVO dergestalt erhalten, dass Erneuerungen und Änderungen dieser Betriebe zulässig, Erweiterungen und Nutzungsänderungen hingegen nicht zulässig sind.

Mit diesem Bebauungsplan sollen zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption verbindliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros für den gesamten Stadtbezirk Stuttgart-Mitte getroffen werden.

Im Übrigen sollen die bisherigen Regelungen zu Imbissständen, in denen Außenverkauf im öffentlichen Straßenraum erfolgt, ebenfalls Gegenstand des neuen Bebauungsplans sein. Diese haben sich bewährt und entsprechen nach wie vor den städtebaulichen Entwicklungszielen.

## **6. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan ändert bzw. ergänzt lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im geltenden Planungsrecht in Bezug auf Vergnügungsstätten und ähnliche vergleichbare Einrichtungen sowie Imbissständen. Neue Baumöglichkeiten werden nicht geschaffen. Ein Eingriff in den Naturhaushalt nach dem Naturschutzrecht ist nicht gegeben.

Die Belange des Umweltschutzes werden im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Stuttgart, 25. Oktober 2012/5. Dezember 2012  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

gez.

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor



Anl\_2\_ Lageplan.pdf



Anl\_3\_Deckblatt Ziele u Zwecke.pdf



Anl\_4\_ Lageplan zum Bauantrag.pdf