

Stuttgart, 18.11.2021

## **Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Leonhardsviertel im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.6) - Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	30.11.2021
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	06.12.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	14.12.2021

### **Beschlussantrag**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Leonhardsviertel im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.6) vom 30. Juli 2021 mit Begründung und Umweltbericht vom 30. Juli 2021 sowie die weiteren wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich ist auf dem Titelblatt der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

Dieser Bebauungsplan ändert als Textbebauungsplan teilweise die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung des folgenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans:

Ortsbausatzung vom 25. Juni 1935 mit Baustaffelplan vom 1. August 1935.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt als Textbebauungsplan die folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne in seinem Geltungsbereich im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte:

1985\_018 Vergnügungseinrichtungen im Inneren Stadtgebiet Stgt 884

2003\_022 Vergnügungseinrichtungen u. a. im Inneren Stadtgebiet Citybereich Stgt 148

## Kurzfassung der Begründung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um im gesamten städtischen 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.

Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 27. März 2012 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen (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 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 2016/11 definierte Zulässigkeitsbereich liegt in räumlicher Nähe zum Leonhardsviertel und bietet ausreichend Verlagerungskapazitäten, so dass nicht mit negativen Auswirkungen in Gewerbegebieten (hier ist die Bordellnutzung stadtwweit vollständig ausgeschlossen) zu rechnen ist.

Städtebauliches Ziel ist die Verlagerung der Vergnügungs- und Rotlichtnutzungen in die stabilen Lagen des naheliegenden Citybereichs. Der im Bebauungsplan 2016/11 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, stadtwweit konsequent umgesetzt.

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung mit Wohn- und gemischten Nutzungen entspricht größtenteils den städtebaulichen Zielen. Zukünftig soll jedoch im Plangebiet das urbane Wohnen deutlich stärker gefördert werden.

Dies bedingt, dass sämtliche Vergnügungsstätten sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros ausgeschlossen werden sollen. Ansonsten wären Beeinträchtigungen des Wohnens bzw. Nutzungsunverträglichkeiten gegenüber den angestrebten höheren Wohnanteilen zu erwarten. Weitere Nutzungskonflikte ergeben sich im unmittelbaren

Kontext mit 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 sowie 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 von weiten Kreisen der Bevölkerung gemieden wird. Hier soll durch den Ausschluss der genannten Nutzungen gegengesteuert werden. 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-Siegle-Haus angelegt, sollen gefördert werden.

Der damalige Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates (UTA) hat 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 Bebauungsplans Stgt 265.5 abgegrenzte Bereich im Leonhardsviertel wurde anschließend 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 Mitte (Stgt 265.5) wurde am 27. 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 (GRDRs 208/2017). Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung konnten von der Öffentlichkeit vom 29. Mai bis zum 3. Juli 2017 eingesehen werden. Während dieser Zeit wurden zwei Anregungen schriftlich vorgebracht, welche die Systematik des damals geplanten Bestandsschutzes für Rotlichteinrichtungen betrafen. Gelegenheit zur Äußerung bestand im Rahmen eines Erörterungstermins am 1. Juni 2017 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Am Erörterungstermin nahmen 4 Bürger teil. Die schriftlichen Anregungen sind in Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt. 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.

Die erste frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Stgt 265.5 in der Zeit vom 7. Dezember bis 20. Dezember 2012 durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasste zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses den gesamten Stadtbezirk Mitte. Während des Auslegungszeitraums wurde eine Anregung in Form eines Schreibens vom 11. Dezember 2012 vorgebracht, später vom selben Beteiligten noch eine weitere Anregung mit Schreiben

vom 21. Dezember 2013. Gelegenheit zur Äußerung bestand im Rahmen eines Erörterungstermins am 3. Dezember 2012 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Am Erörterungstermin nahmen 6 Bürger teil. Die schriftlichen Anregungen sind in Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von der DB Services Immobilien GmbH und vom Verschönerungsverein Stuttgart e.V. Anregungen vorgebracht. Die Äußerungen sind in Anlage 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt. Die Stellungnahme der DB ist für den vorliegenden Geltungsbereich jedoch nicht relevant. Der Verschönerungsverein regt an, dass mit Hinweis auf das geltende Planungsrecht (ausnahmsweise Zulässigkeit von Einrichtungen der Kategorie C im Leonhardsviertel) künftig legale Einrichtungen der Kategorie C planungsrechtlich zulässig und illegale Einrichtungen der Kategorie C nicht zulässig sein sollen, was mit dem vorgesehenen Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros auch geschieht.

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird nach § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattfinden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Bebauungsplan hat für die Landeshauptstadt Stuttgart keine finanziellen Auswirkungen. Er differenziert lediglich die Festsetzungen des vorhandenen Planungsrechts bezüglich bestimmter Nutzungsarten. Zudem ersetzt er die rechtsverbindlichen Textbebauungspläne 1985\_018 „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (Stgt 884) und 2003\_022 „Vergnügungseinrichtungen u. a. im Inneren Stadtgebiet Citybereich“ (Stgt 148). Der Bebauungsplan betrifft nur besiedelte Bereiche. Zusätzliche, über die vorhandenen Festsetzungen hinausgehende Baumöglichkeiten werden dadurch nicht ermöglicht, so dass hier kein Planungsvorteil zu erwarten ist und auch keine Aussagen bezüglich eventueller Kosten für Grunderwerb zu treffen sind.

Nachdem es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Textbebauungsplan handelt, der lediglich die Festsetzungen des vorhandenen Planungsrechts bezüglich bestimmter Nutzungsarten differenziert, sind beitragsrechtliche Belange nicht tangiert.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es wegen der Nutzungseinschränkungen zu Bodenpreisminderungen kommt. Entschädigungsansprüche (Planungsschäden) gemäß § 42 BauGB sind nicht ausgeschlossen. Das diesbezügliche Risiko für die Landeshauptstadt Stuttgart wird aber als gering eingeschätzt, da Entschädigungsansprüche u. a. nur dann begründet sind, wenn eine zulässige Nutzung vor Ablauf von 7 Jahren aufgehoben oder geändert wird (§ 42 Abs. 2 BauGB) und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt.

Das Referat SI rechnet damit, dass sich durch die geplanten Änderungen die gesundheitliche und soziale Lage der männlichen und weiblichen Prostituierten zeitweise verschlechtert, da die Niederschwelligkeit und Erreichbarkeit der sozialen Angebote (u. a. in der Anlaufstelle Café La Strada/Café Strichpunkt) erschwert ist. Daraus ergeben sich die folgenden Punkte:

1. Die strukturellen Veränderungen müssen insgesamt gut begleitet werden. Die Belange der Prostituierten müssen fortlaufend betrachtet werden.
2. Das bestehende Konzept der Hilfsangebote muss auf die neuen Gegebenheiten hin angepasst werden. Es wird damit gerechnet, dass für die Anlaufstelle Café La Strada/ Café Strichpunkt neue Örtlichkeiten erforderlich sind, die gegebenenfalls mit erhöhtem Aufwand und Mehrkosten verbunden sind.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat SOS, Referat SI, Referat T, Referat WFB, Referat JB, OB/82

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung) vom 30. Juli 2021
3. Textteil zum Bebauungsplan vom 30. Juli 2021
4. Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 30. Juli 2021
5. Anregungen - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
6. Anregungen - frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

.....  
SW0 Geschützte Daten (nur für Mitglieder des Gemeinderats)

## **Ausführliche Begründung**

### Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der damalige Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 4. Dezember 2012 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.5) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst (GRDRs 906/2012), um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter als bisher für den gesamten Stadtbezirk regeln zu können.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses umfasste das Plangebiet die gesamte Gemarkung des Stadtbezirkes Stuttgart-Mitte. Der im Lageplan des Bebauungsplans Stgt 265.5 abgegrenzte Bereich im Leonhardsviertel wurde anschließend aus dem Geltungsbereich herausgenommen, weil dieser einer besonderen städtebaulichen Prägung unterliegt (einziges „tatsächliches“ Rotlichtviertel Stuttgarts sowie eines der wenigen Quartiere in Stuttgart, in welchem die historische Bau- und Stadtstruktur weitgehend erhalten und ablesbar geblieben ist). Dieses Gebiet bedurfte im Weiteren 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, die die langfristige Entwicklung des Gebiets mit seinem Charakter als historisches Altstadtviertel sichern soll. 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 betreffende Gebiet im Leonhardsviertel. Gleichwohl hat der bestehende Aufstellungsbeschluss für diesen Bereich seine Gültigkeit behalten.

Für diesen damals ausgenommenen Bereich soll das Verfahren nun fortgeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stgt 265.6 liegt außerdem in einem Gebiet, für das bereits im Jahr 2017 das Planverfahren „Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Leonhardsviertel im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 293)“ eingeleitet wurde. Nachdem der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Mitte (Stgt 265.5) am 27. Oktober 2016 in Kraft getreten war, wurde für den dort herausgenommenen Teilbereich und sein Umfeld ein Aufstellungsbeschluss für einen gesonderten Bebauungsplan gefasst (GRDRs 208/2017). Planungsziel dieses Verfahrens war, das Leonhardsviertel in seinem Charakter als historisches Altstadtviertel zu stärken. Spezielles Augenmerk lag hierbei auf dem Erhalt der historischen, kleinteiligen Körnung des Viertels. Die ursprüngliche Charakteristik des Leonhardsviertels soll wiederhergestellt und eine ausgewogene Nutzungsmischung mit Stärkung der Wohnnutzung und Neuregelung von Vergnügungsstätten angestrebt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, umfasst der Geltungsbereich Stgt 293 ein größeres Gebiet als der aus dem Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Mitte (Stgt 265.5) herausgenommene Bereich. Inzwischen gehen die Planungsüberlegungen dahin, die Planungen auf einen noch größeren Planungsbereich, der sowohl Leonhards- als auch Bohnenviertel umfasst, auszudehnen. Vielfältige Planungsüberlegungen und Bürgerbeteiligungsprozesse sind im Rahmen des IBA'27 Entwicklungsprozesses derzeit im Gange, mit Planungsergebnissen ist jedoch erst später zu rechnen. Das Bebauungsplanverfahren Stgt 293 wird deshalb 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 verfolgt werden. Damit wird eines der Ziele des bereits eingeleiteten Verfahrens zur Aufstellung des 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.

#### Veränderungssperre

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 Vergnügungsstättensatzungen 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 zeitlich 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.

Weitere Veränderungssperren oder Zurückstellungen, die ausschließlich das Thema Vergnügungsstätten bzw. vergleichbare Nutzungen betreffen, liegen nicht vor.

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Stgt 265.5

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Stgt 265.5 in der Zeit vom 7. Dezember bis 20. Dezember 2012 durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasste zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses den gesamten Stadtbezirk Mitte. Während dieser Zeit wurde eine Anregung für den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 265.6 in Form eines Schreibens vom 11. Dezember 2012 vorgebracht, später vom selben Beteiligten noch eine weitere Anregung mit Schreiben vom 21. Dezember 2013. Gelegenheit zur Äußerung bestand im Rahmen eines Erörterungstermins am 3. Dezember 2012 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Am Erörterungstermin nahmen 6 Bürger teil. Die schriftlichen Anregungen sind in Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Stgt 293

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des am 16. Mai 2017 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Leonhardsviertel (Stgt 293) (GRDrs 208/2017) sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung konnten von der Öffentlichkeit vom 29. Mai bis zum 3. Juli 2017 eingesehen werden. Während dieser Zeit wurden zwei Anregungen für den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 265.6 schriftlich vorgebracht, welche die Systematik des damals geplanten Bestandsschutzes für Rotlichteinrichtungen betrafen. Gelegenheit zur Äußerung bestand im Rahmen eines Erörterungstermins am 1. Juni 2017 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Am Erörterungstermin nahmen 4 Bürger teil. Die schriftlichen Anregungen sind in Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Bebauungsverfahren 265.5 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von der DB Services Immobilien GmbH und vom Verschönerungsverein Stuttgart e.V. Anregungen vorgebracht. Die Äußerungen sind in Anlage 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt. Die Stellungnahme der DB ist für den vorliegenden Geltungsbereich jedoch nicht relevant. Der Verschönerungsverein regt an, dass mit Hinweis auf das geltende Planungsrecht (ausnahmsweise Zulässigkeit von Einrichtungen der Kategorie C im Sinne des Bebauungsplans 1985\_018 im Leonhardsviertel) künftig legale Einrichtungen der Kategorie C planungsrechtlich zulässig und illegale Einrichtungen der Kategorie C nicht zulässig sein sollen, was mit dem vorgesehenen Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros auch geschieht.

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird nach § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattfinden.

### Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel angestrebt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Leonhardsviertel im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte neu zu regeln. Als Grundlage im gesamtstädtischen Kontext dient das von Dr. Donato Acocella erstellte Gutachten „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ (GRDrs 670/2011), welches am 27. März 2012 vom Ausschuss für Umwelt und Technik als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde.

Diese Konzeption sieht vor, Vergnügungsstätten in allen Baugebieten, die grundsätzlich eine Zulässigkeit ermöglichen, auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stuttgart (GRDrs 222/2008) Zulässigkeitsbereiche, insbesondere für Spielhallen und Wettbüros, zu definieren. Die A-, B- und C-Zentren weisen in Teilen der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge auf und haben somit die vergleichsweise besten Voraussetzungen, ohne wesentliche Nachteile die Ansiedlung einer begrenzten Anzahl von Vergnügungsstätten zu ermöglichen. Für Tanzlokale und Diskotheken wurde zudem empfohlen, die Kern- und Baustaffel 1-Gebiete als eingeschränkte Zulässigkeitsbereiche mitzuerfassen.

Der Planungsbereich (der im Bebauungsplan 265.5 „ausgestanzte“ Teil des Leonhardsviertels) befindet sich außerhalb des A-Zentrums der Stuttgarter City und eignet sich daher im Grundsatz nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Auf Grundlage der Vergnügungsstättenkonzeption sind dafür im Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.5) im unweit vom Leonhardsviertel entfernten Zulässigkeitsbereich innerhalb des A-Zentrums Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes, Spielhallen, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros als Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig und in weiteren Bereichen auch Tanzlokale und Diskotheken. Der Bedarf an solchen Einrichtungen kann somit im naheliegenden Umfeld gedeckt werden.

Die im Planungsgebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung mit Wohn- und gemischten Nutzungen entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen. Jedoch soll zukünftig im Plangebiet das urbane Wohnen deutlich stärker gefördert werden.



Die gewollte Förderung des Wohnens bedingt, dass sämtliche Vergnügungsstätten sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros ausgeschlossen werden sollen. Ansonsten wären Beeinträchtigungen des Wohnens bzw. Nutzungsunverträglichkeiten gegenüber den angestrebten höheren Wohnanteilen zu erwarten. Weitere Nutzungskonflikte ergeben sich im unmittelbaren Kontext mit 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 sowie 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 von weiten Kreisen der Bevölkerung gemieden wird. Hier soll durch den Ausschluss der genannten Nutzungen gegengesteuert werden. In diesem Sinne sollen den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sowie den Belangen der Baukultur nach § 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-Siegle-Haus angelegt, sollen gefördert werden.

Für das Leonhardsviertel empfiehlt die Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart grundsätzlich den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros, da diese sich negativ auf das Bodenpreisniveau auswirken und somit einer städtebaulichen Sanierung entgegenstehen. Für Bordelle und bordellartige Betriebe, welche dem bestehenden Gebietscharakter als "Vergnügungs- und Rotlichtviertel" entsprechen, empfiehlt die Konzeption eine ausnahmsweise Zulässigkeit. In Abhängigkeit der zu formulierenden Entwicklungsziele für das Quartier wird eine vertikale Steuerung in die Ober- und Untergeschosse vorgeschlagen. 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 Stgt 265.5 (2016/11) definierte Zulässigkeitsbereich liegt in räumlicher Nähe zum Leonhardsviertel und bietet ausreichend Verlagerungskapazitäten, so dass nicht mit negativen Auswirkungen in Gewerbegebieten (hier ist die Bordellnutzung stadtweit vollständig ausgeschlossen) und anderen Gebieten zu rechnen ist. Die Vergnügungsstättennutzung ist basierend auf der Vergnügungsstättenkonzeption bereits in 20 von 23 Stadtbezirken stadtweit geregelt.

Städtebauliches Ziel ist die Verlagerung der Vergnügungs- und Rotlichtnutzungen in die stabilen Lagen des naheliegenden Citybereichs. Der im Bebauungsplan 2016/11 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.

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 diesen Nutzungen grundsätzlich nicht zu erwarten, weshalb Diskotheken und Tanzlokale innerhalb von Baustaffel 1-Gebieten der Ortsbausatzung ausnahmsweise zulässig sein können. Da jedoch im Planungsgebiet künftig höhere Wohnanteile angestrebt werden, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken und Tanzlokalen nicht festgesetzt.

Regelungen der alten Vergnügungsstättenatzung zu gastronomischen Einrichtungen, die zum öffentlichen Raum hin Getränke und Speisen zum Verzehr anbieten, werden außerhalb des Zulässigkeitsbereichs, wie vorliegend der Fall, nicht übernommen, weil aus der Erfahrung des Baugeschehens der vergangenen Jahre künftig kein Regelungsbedarf mehr gesehen wird. Dies entspricht inhaltlich dem Bebauungsplan Stgt 265.5, der außerhalb des Zulässigkeitsbereichs ebenfalls keine Regelung hierfür vorsieht.

Innerhalb des Plangebiets sind seither keine baurechtlich genehmigten Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe oder Wettbüros vorhanden, so dass diesen kein Bestandsschutz gemäß § 1 Abs.10 BauNVO gewährt werden soll.

#### Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan vom 30. Juli 2021 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt; auf sie wird Bezug genommen (siehe Anlage 4).

#### Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stgt 265.6 erstreckt sich über ein beplantes und bebautes Gebiet.

Der Bebauungsplan ändert bzw. ergänzt in seinem Geltungsbereich lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtsverbindlichen Festsetzungen der Baustaffel 1 der Ortsbausatzung 1935 in Bezug auf Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros. Zudem ersetzt er die rechtsverbindlichen Textbebauungspläne 1985\_018 „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (Stgt 884) und 2003\_022 „Vergnügungseinrichtungen u.a. im Inneren Stadtgebiet Citybereich“ (Stgt 148). Zusätzliche, über die vorhandenen Festsetzungen hinausgehende Baumöglichkeiten werden nicht eröffnet.

Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Festsetzungen zur Einschränkung der genannten Nutzungen nicht berührt.

#### Umweltbericht

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht erörtert (siehe Anlage 4). Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden keine umweltbezogenen Stellungnahmen abgegeben, die Bedenken gegen die vorgesehene Planung zum Inhalt hätten (siehe Anlage 6).

#### Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht einschließlich Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sind für die Dauer eines Monats öffentlich auszuliegen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung liegt eine umweltbezogene Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 20. März 2013 und eine Stellungnahme der

DB Services Immobilien GmbH vom 20. März 2013 vor. Diese Stellungnahmen werden ebenfalls ausgelegt. Weitere umweltbezogene Informationen sind nicht verfügbar.

### Landesglücksspielgesetz

Am 29. November 2012 ist das vom Landtag Baden-Württemberg beschlossene Landesglücksspielgesetz erstmals in Kraft getreten. Nach mehreren Gesetzesänderungen werden mittlerweile mit dem Landesglücksspielgesetz auch der Betrieb und die Einrichtung von Spielhallen und Wettvermittlungsstellen restriktiv geregelt. So muss unter anderem der Abstand zwischen einzelnen Spielhallen bzw. Wettvermittlungsstellen untereinander 500 m betragen; neue Spielhallen bzw. Wettvermittlungsstellen müssen einen Mindestabstand von 500 m zu Kinder- und Jugendeinrichtungen einhalten. Sogenannte Mehrfachkonzessionen sind verboten.

Die Mindestabstände des Landesglücksspielgesetzes beziehen sich „lediglich“ auf Spielhallen und Wettvermittlungsstellen und nicht auf die anderen Arten von Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnlichen Gewerbebetrieben. Regelungen zu Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind grundsätzlich aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass das Landesglücksspielgesetz, keine städtebaulichen Ziele verfolgt, sondern Ziele des Gesetzes insbesondere die Verhinderung des Entstehens von Glücksspielsucht und Wettsucht und die Gewährleistung des Jugend- und Spielerschutzes sind.

### Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat für die Landeshauptstadt Stuttgart keine finanziellen Auswirkungen. Er differenziert lediglich die Festsetzungen des vorhandenen Planungsrechts bezüglich bestimmter Nutzungsarten. Zudem ersetzt er die rechtsverbindlichen Textbebauungspläne 1985\_018 „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (Stgt 884) und 2003\_022 „Vergnügungseinrichtungen u. a. im Inneren Stadtgebiet Citybereich“ (Stgt 148). Der vorliegende Bebauungsplan betrifft nur besiedelte Bereiche. Zusätzliche, über die vorhandenen Festsetzungen hinausgehende Baumöglichkeiten werden dadurch nicht ermöglicht, so dass hier kein Planungsvorteil zu erwarten ist und auch keine Aussagen bezüglich eventueller Kosten für Grunderwerb zu treffen sind.

Nachdem es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Textbebauungsplan handelt, der lediglich die Festsetzungen des vorhandenen Planungsrechts bezüglich bestimmter Nutzungsarten differenziert, sind beitragsrechtliche Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es wegen der Nutzungseinschränkungen zu Bodenpreisminderungen kommt. Entschädigungsansprüche (Planungsschäden) gemäß § 42 BauGB sind nicht ausgeschlossen. Das diesbezügliche Risiko für die Landeshauptstadt Stuttgart wird aber als gering eingeschätzt, da Entschädigungsansprüche nur dann begründet sind, wenn eine zulässige Nutzung vor Ablauf von 7 Jahren aufgehoben oder geändert wird (§ 42 Abs. 2 BauGB) und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.