

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Vom 7. Dezember bis 20. Dezember 2012 bestand im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung die Gelegenheit, die Planunterlagen einzusehen. Während dieser Zeit wurden von zwei Beteiligten Anregungen schriftlich vorgebracht. Am 3. Dezember 2012 fand im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Erörterungstermin statt, an dem sechs Bürgerinnen und Bürger erschienen sind. Über die Stellungnahmen der Bürger zu den **Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vom 25. Oktober 2012 / 5. Dezember 2012**, die im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** vorgebracht wurden, wird im Folgenden berichtet:

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung	
		ja	nein
<p>Beteiligter Nr. 1 Schreiben vom 11.12.2012</p> <p>Uns liegt der schriftliche Teil zu oben genannten Verfahren vor und wir als Hauseigentümer im Leonhardsviertel machen von unserem Recht zur Äußerung in schriftlicher Form Gebrauch und nehmen hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Wir bestehen darauf, dass der vorgesehene textliche Teil zum geänderten Bebauungsplan welcher aktuell wie folgt lautet: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.</p> <p>wie folgt ergänzt wird:vorhandene, baurechtlich genehmigte oder vorhandene materiell zulässige Vergnügungsstätten und andere</p>	<p>Diese Anregung ist nicht mehr relevant, da der abgegrenzte Bereich des Leonhardsviertels aus dem Geltungsbereich ausgenommen wurde. Damit gelten die Regelungen der bestehenden Vergnügungsstättenatzungen 1985/18 und 2003/22 weiter.</p>		X

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung	
		ja	nein
<p>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.</p> <p>Wir bestehen ausdrücklich darauf, dass die von uns dargelegte Ergänzung am kommenden Donnerstag, den 13. Dezember 2012 bei dem Erörterungstermin zu Protokoll genommen wird.</p> <p>Auf die Ergänzung bestehen wir aufgrund der Tatsache, dass in dem Leonhardsviertel seit Anfang der 80-iger Jahre vorhandene materiell zulässige Bordelle existent sind, welche bis heute einen Bestandsschutz genießen. Eine baurechtliche Genehmigung war für diese Bordelle in der Vergangenheit nicht notwendig, da diese seinerzeit baurechtlich nicht genehmigungspflichtig waren. Daher ist es unserer Meinung nach nicht möglich, diese legalen und materiell zulässigen Betriebe rechtlich schlechter zu stellen als die von Ihnen nunmehr vorgesehenen Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen.</p> <p>Dies wurde in der Vergangenheit durch ausführlichen Schriftverkehr mit dem Baurechtsamt Stuttgarts und dem Stadtplanungsamt Stuttgart in Bezug auf verschiedene Gebäude bereits dokumentiert und müsste auch bei Ihnen</p>			

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung	
		ja	nein
<p>aktenkundig sein.</p> <p>Schreiben vom 21.01.2013</p> <p>Wesentliche Inhalte stichwortartig zusammengefasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die aktuellen Fakten in Bezug auf Prostitution werden aus der Sicht als Hauseigentümer von legalen Bordellen hiermit vorgetragen. - Die 4 in Stuttgart vorhandenen Arten der Prostitution werden aufgelistet, 1. Straßenprostitution, 2. Wohnungsprostitution, 3. FKK-Clubs, 4. Bordelle. - Es wird die Frage aufgeworfen, warum man den aktuellen Bebauungsplan aus dem Jahr 1984/2003 in Bezug auf die Prostitution neu regeln sollte. Der seitherige Plan reiche völlig aus, nur die Umsetzung habe in den letzten 30 Jahren völlig versagt. - Die bis in die Anfänge des Jahres 2002 im Großraum Stuttgart vorhandenen legalen Bordelle mit Anzahl der jeweiligen Zimmer werden aufgezählt. Ab dem Jahr 2004 vollzog sich ein radikaler Wandel. Durch zahlreiche neue Bordelle im Stuttgarter Umfeld stieg die Anzahl der Zimmer von 190 um 400 weitere an. - Betrachte man das Leonhardsviertel für sich, dürfte es nur 4 Bordelle und 3 Animierbars geben, die dort bereits vor 1984 ansässig waren. Dennoch gebe es in der Realität 23 Rotlichteinrichtungen. Hiervon seien 22 Betriebe illegal. 2 weitere illegale Betriebe im Bohnenviertel kämen hinzu. - Nicht der aktuelle Bebauungsplan sei Schuld an den negativen 	<p>Diese Anregung ist nicht mehr relevant, da der abgegrenzte Bereich des Leonhardsviertels aus dem Geltungsbereich ausgenommen wurde. Damit gelten die Regelungen der bestehenden Vergnügungstätensatzungen 1985/18 und 2003/22 weiter.</p>		

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung	
		ja	nein
<p>Entwicklungen, sondern Politik und Verwaltung, welche es unterlassen haben, den Bebauungsplan konsequent umzusetzen. Viele Betriebe gingen seit Jahren der illegalen Prostitution nach, ebenso habe sich die illegale Wohnungsprostitution ausgeweitet. 32 illegale Einrichtungen außerhalb des Leonhardsviertels werden namentlich aufgeführt. Diesem Problem könne mit einem neuen Bebauungsplan keine Abhilfe geschaffen werden.</p> <p>- Die angedachte Neuregelung könne die bisherigen legalen Bordellbetriebe im Leonhardsviertel nicht verdrängen, da diese seit 1984 einen rechtmäßigen Bestandsschutz genießen würden. Hingegen würde die angedachte Planänderung Tür und Tor für neue Bordelle in A-Zentren eröffnen. Es dürfte klar sein, dass dort künftig Bordellgenehmigungen erteilt werden müssten, da eine ständige Ablehnung einem faktischen Ausschluss gleichkommen würde.</p> <p>- Ein Bebauungsplan – egal ob alt oder neu- sei nur so gut, wie er von der Verwaltung auch konsequent überwacht und umgesetzt werde.</p> <p>Beteiligter Nr. 2 Schreiben vom 18.12.2012</p> <p>Ich vertrete die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, bestehend aus, vertreten durch..... geschäftsansässig Hauptstätter Straße 35, 70173 Stuttgart. Eine auf mich lautende Vollmacht füge ich bei. Im Hinblick auf meine Vertretungsanzeige bitte ich Sie,</p>			

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung	
		ja	nein
<p>in dieser Angelegenheit künftig mit mir unter meiner Korntaler Kanzleianschrift zu korrespondieren.</p> <p>Die ist Eigentümerin der Grundstücke Hauptstätter Straße 33 – 35 in Stuttgart und somit durch die eingangs näher bezeichnete Bauleitplanung betroffen. Namens und im Auftrag der gebe ich deshalb folgende</p> <p style="text-align: center;">Stellungnahme</p> <p>Die Bauleitplanung wird – soweit sie den Bereich des „Leonhardsviertels“ betrifft - abgelehnt.</p> <p style="text-align: center;">I. Sachverhalt</p> <p>1. Wie ich bereits ausführte, ist die Eigentümerin der Grundstücke Hauptstätter Straße 33 – 35 in Stuttgart. Beide Grundstücke sind bebaut. Die darauf befindlichen Wohn- und Geschäftshäuser werden unterschiedlich, teilweise gewerblich genutzt. Von besonderer Bedeutung ist im vorliegenden Zusammenhang, dass durch Bescheid des Baurechtsamtes Ihres Hauses vom 12.07.1974 dort eine Spielhalle genehmigt wurde; es handelt sich damit nach Kenntnis der um die älteste Spielhalle in Stuttgart, die seither ununterbrochen betrieben wird. Diese Nutzung genießt baurechtlich Bestandsschutz.</p>			

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung	
		ja	nein
<p>2. Die genannten Grundstücke liegen im Bereich des „Leonhardsviertels“, der nach den bauleitplanerischen Vorstellungen, wie sie den ausliegenden Unterlagen zu entnehmen sind, eine Sonderrolle spielen soll. Erklärtes Ziel ist die Verwirklichung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts mit einer Mischung aus Wohnen, Kleingewerbe, Gaststätten und den vorhandenen Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes bei gleichzeitiger städtebaulicher Aufwertung und Definition von Entwicklungszielen. Zum Schutz des Bodenpreisgefüges und zur Wahrung von Entwicklungs- und Sanierungszielen sollen Spielhallen und Wettbüros ebenso wie Diskotheken und Tanzlokale, Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.</p> <p>3. Die mit den Unterlagen ausliegende Begründung zu der beabsichtigten Bauleitplanung geht noch davon aus, dass es sich bei dem Bereich des „Leonhardsviertels“ um ein ausgewiesenes Sanierungsgebiet handelt. Dies ist insofern nicht mehr richtig, als die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stuttgart 9 – Leonhardsviertel“ vom 10.07.1997 vom Gemeinderat</p>			

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung	
		ja	nein
<p>in seiner Sitzung vom 22.11.2012 durch Satzungsbeschluss aufgehoben wurde; die letztgenannte Satzung wurde im Stuttgarter Amtsblatt Nr. 49 vom 06.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Damit liegt kein Sanierungsgebiet mehr vor.</p> <p style="text-align: center;">II. Rechtslage</p> <p>Ein Bebauungsplan des konzipierten Inhalts dürfte aller Voraussicht nach rechtsfehlerhaft sein, weil er gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verstieße. Danach sind im Zuge der Abwägung die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Es ist vorliegend nicht ersichtlich, wie dies angesichts der gegebenen Begründung für die Bauleitplanung geschehen sollte. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes auszuführen:</p> <p>1. Bedenken begegnet bereits der übergroße Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, der offenbar dazu dienen soll, die vorhandenen und künftigen Nutzungen zu steuern. Der vorgesehene Geltungsbereich umfasst jedoch den gesamten Stadtbezirk Stuttgart-Mitte, ohne unterschiedliche Nutzungen in unterschiedlichen Bereichen in irgendeiner Weise zu unterscheiden. Sein Ziel ist es unter anderem, Spielhallen selbst dort für</p>	<p>Zu 1. Es ist rechtlich zulässig, die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch innerhalb des vorgesehenen großen Geltungsbereichs zu treffen. Bereits die geltenden Bebauungspläne zu Vergnügungsstätten im Stadtbezirk Mitte wiesen einen entsprechenden Geltungsbereich auf und haben einer rechtlichen Überprüfung durch den VGH stand gehalten. Da der Beteiligte sich lediglich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, nicht</p>		X

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung	
		ja	nein
<p>unzulässig zu erklären, wo sie allgemein zulässig sind. Eine allgemeine Zulässigkeit ist in Kerngebieten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für kernegebietstypische Vergnügungsstätten, also auch für kernegebietstypische Spielhallen gegeben. Nach der Rechtsprechung wird das Merkmal der Kerngebietstypik erst bei Spielhallen mit einer Fläche von mindestens 100 m² erreicht. Dies aber bedeutet, dass das Ziel verfolgt wird, selbst in Kerngebieten Spielhallen gänzlich zu untersagen. Damit liegt der Verdacht nahe, dass eine unzulässige Negativplanung angestrebt wird, die undifferenziert auf den gesamten Stadtbezirk Stuttgart-Mitte bezogen wird; dies wäre bejahendenfalls bauplanungsrechtlich unzulässig,</p> <p>vgl. BVerwG, Urteil vom 19.02.2004 – 4 ZN 13.03 -, BRS 67 Nr. 118; NdsOVG, Beschluss vom 19.12.2002 – 1 N 297/02 -, R'BRS 65 Nr. 197.</p>	<p>aber im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB geäußert hat, haben ihm offenbar nur die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vorgelegen, die im Dezember 2012 ausgelegt haben. In den im weiteren Verfahren ausgearbeiteten und dem Satzungsbeschluss nunmehr zu Grunde liegenden textlichen Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplans wird festgesetzt und ausführlich begründet, dass in einem definierten räumlich abgegrenzten Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, ausnahmsweise zugelassen werden können. Es handelt sich daher nicht um einen gänzlichen Ausschluss und damit erst Recht nicht um eine Negativplanung.</p>		
<p>2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Geltungsbereiche mehrerer bereits in Kraft befindlicher Bebauungspläne sowie Bereiche, in denen noch Bebauungspläne alten Rechts in Verbindung mit dem Baustaffelplan der Ortsbausatzung gelten sowie schließlich im Zusammenhang bebaute Ortsteile, also</p>	<p>Zu 2. Im Plangebiet gibt es keine unbeplanten Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Bebauungspläne alten Rechts, also Baustaffelgebiete nach der Ortsbausatzung, enthalten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die nach der oben genannten Rechtsprechung des VGH einer Gliederung zugänglich sind.</p>		X

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung	
		ja	nein
<p>unbeplante Innenbereiche, innerhalb derer sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, wie die angestrebte horizontale Steuerung der Nutzungen durch eine Gliederung der Baugebiete bauplanungsrechtlich zulässigerweise umgesetzt werden soll. Gebietsübergreifende Festsetzungen dieser Art können gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nur für mehrere Gewerbegebiete oder Industriegebiete im Verhältnis zueinander getroffen werden. Diese Möglichkeit verbietet sich somit für derartige Festsetzungen im Verhältnis von Kerngebieten, gemischten Gebieten und unbeplanten Innenbereichen zueinander. Derartige Regelungen können somit nur innerhalb durch Festsetzungen umgrenzter Baugebiete getroffen werden, nicht aber im Rahmen eines Bebauungsplanes mit den vorgesehenen übergroßen Geltungsbereich.</p> <p>3. Hierbei verkenne ich nicht, dass eine horizontale Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO mit Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO kombiniert werden kann. Auch hier ist jedoch nicht erkennbar, wie dies zulässigerweise geschehen könnte. Mit Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird nämlich vom Grundsatz der mit der Festsetzung von Baugebieten</p>	<p>Zu 3. Es ist offensichtlich, dass zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, zu der sich der Beteiligte geäußert hat, nur die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vorliegen, die naturgemäß keine Festsetzungen oder gar deren ausführliche Begründung enthalten. Diese liegen erst zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung vor, zu der sich der Beteiligte nicht mehr geäußert</p>		X

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung	
		ja	nein
<p>verbundenen typisierenden Zulässigkeit der Nutzungen nach den jeweiligen Baugebietsvorschriften abgewichen, weshalb es spezifischer städtebaulicher Gründe für solche abweichenden Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO bedarf. Entsprechendes gilt für Regelungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO. Solche spezifischen städtebaulichen Gründe sind jedoch weder dargetan noch sonst ersichtlich. Allein die Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Stuttgart vermögen solche Gründe nicht zu ersetzen. Gleiches gilt für den Hinweis auf die gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption, mit deren Erstellung ein externes Büro beauftragt wurde. Diese Konzeption ist zwar gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, vermag die geforderten spezifischen städtebaulichen Gründe jedoch nicht zu ersetzen und insbesondere nicht die Gewichtung im Rahmen des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB zulasten der privaten Grundstückseigentümer zu verschieben.</p> <p>4. Demgemäß erweist sich die in der Begründung der Bauleitplanung zu findende Auffassung der Landeshauptstadt Stuttgart insoweit als rechtsfehlerhaft, als die Aufstellung des Bebauungsplanes für erforderlich erachtet wird, um die beschlossene</p>	<p>hat.</p> <p>Zu 4. Der Beteiligte verkennt den zeitlichen und sachlichen Ablauf des Verfahrens dahingehend, dass er der Auffassung ist, die städtische Vergnügungsstättenkonzeption sei Auslöser für die Bauleitplanung. Genau das Gegenteil ist der Fall: Durch die gravierende Zunahme der</p>		X

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung	
		ja	nein
<p>Vergnügungsstättenkonzeption in verbindliches Recht umzusetzen. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ordnet als Rechtsfolge lediglich an, dass die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind. Ihnen kommt deshalb allein eine die Bauleitplanung unterstützende Bedeutung zu, nicht aber die Funktion einer bindenden Vorentscheidung. Demgemäß ist die Auffassung, die Vergnügungsstättenkonzeption erfordere die Aufstellung des Bebauungsplans verfehlt. Insoweit gilt nach wie vor und ausschließlich § 1 Abs. 3 BauGB, dem zufolge die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung – in diesem Zusammenhang muss betont werden: aus anderen Gründen – erforderlich ist. Diese Norm ist nicht nur Ermächtigungsgrundlage, sondern zugleich Grenze der Planungshoheit der Gemeinden.</p> <p>5. Zu berücksichtigen ist schließlich, dass durch die Bauleitplanung, sollte sie als Satzung beschlossen werden, die seit nahezu 40 Jahren bestandskräftig genehmigte Nutzung als Spielhalle aufgehoben werden würde. Es liegt auf der Hand, dass der hieraus ein ersatzfähiger</p>	<p>Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, im gesamten Stadtgebiet, wurde eine städtebauliche Fehlentwicklung offensichtlich, die den Einstieg in die Bauleitplanung erforderlich machte. Um hier ein stadtweit abgestimmtes Handeln zu ermöglichen, wurde die Konzeption erstellt. Diese stellt „nur“ einen Abwägungsbelang im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar; insoweit ist gewährleistet, dass bei den einzelnen Bebauungsplänen in den Stadtbezirken die besonderen Gegebenheiten im jeweiligen Stadtbezirk berücksichtigt werden.</p> <p>Zu 5. Da die Spielhalle bereits vor einiger Zeit aufgegeben wurde, treffen die Ausführungen des Beteiligten zu deren Bestandschutz nicht mehr zu.</p>		X

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung	
		ja	nein
<p>Planungsschaden entstände; auf § 42 BauGB nehme ich Bezug.</p> <p>6. Schließlich ist die planerische Konzeption für den Bereich des „Leonhardsviertels“, soweit sie der Begründung zu entnehmen ist, in sich widersprüchlich. Zum einen erhält sie die Zielvorgabe, ein städtebauliches Gesamtkonzept mit einer Mischung aus Wohnen, Kleingewerbe, Gaststätten und den vorhandenen Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes anzustreben; zum anderen sollen Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes dort künftig nicht (mehr) zulässig sein. Ungeachtet des Umstandes, dass die derartige Vergnügungsstätten gerade nicht in ihren Räumlichkeiten einrichten will, liegt hierin ein unauflöslicher Widerspruch, der zeigt, dass die bauleitplanerischen Vorstellungen der Landeshauptstadt Stuttgart zumindest im jetzigen Stadium nicht geeignet sind, rechtfertigen Gründe für Festsetzungen nach § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO darzulegen. Geradezu widersinnig erscheint die Argumentation der Landeshauptstadt Stuttgart, durch die Bauleitplanung solle einem „trading-down-Effekt“ begegnet werden. Ein solcher Effekt liegt nach der Rechtsprechung vor, wenn es aufgrund der Verdrängung traditioneller Nutzungen und</p>	<p>Zu 6. Wie bereits ausgeführt, hat sich der Beteiligte nur im Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußert. Im Laufe des Verfahrens wurde die Planung dahingehend ausgearbeitet, dass die angeblichen Widersprüche nicht mehr vorliegen. Insbesondere wurde der im Lageplan abgegrenzte Bereich im Leonhardsviertel aus dem Geltungsbereich herausgenommen, weil dieser einer besonderen städtebaulichen Prägung unterliegt (einzig „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 bedarf 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 wird daher entsprechend aufgeteilt, der bestehende Aufstellungsbeschluss behält für den Bereich des Leonhardsviertels nach wie vor Gültigkeit. Zu gegebener Zeit soll für den Teilbereich des Leonhardsviertels ein gesonderter Bebauungsplan</p>		X

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung	
		ja	nein
<p>eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt zu einem Qualitätsverlust kommt,</p> <p>vgl. BayVGH, Urteil vom 15.12.2010 – 2 B 09.2419 -, BRS 76 Nr. 73, unter Hinweis auf Brandenburg/Brunner, BauR 2011, 1851 (1857); Kaldewei BauR 2009, 1227 (1228).</p> <p>Unter welchen Voraussetzungen von einem „trading-down-Effekt“ auszugehen ist, lässt sich nicht allgemein, sondern nur mit Blick auf die Umstände des konkreten Einzelfalles beantworten; maßgeblich sind insoweit nicht nur quantitative, sondern auch qualitative Faktoren,</p> <p>vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008 – 4 BN 9.08 -, BRS 73 Nr. 26; BayVGH, Urteil vom 15.12.2010 – 2 B 09.2419 -, BRS 76 Nr. 73.</p> <p>Vorliegend kann bereits deshalb nicht mit einem solchen Effekt argumentiert werden, weil die Landeshauptstadt Stuttgart offensichtlich bestrebt ist, unterschiedliche Arten von Vergnügungsstätten in verschiedenen Bereichen zu konzentrieren und so zu einer Standortagglomeration beizutragen, die gerade einen solchen „trading-down-Effekt“ bewirkt. Die Bauleitplanung dient somit dazu, bewusst die gewachsene Angebots- und Nutzungsvielfalt zu zerschla-</p>	<p>erstellt werden, der dort die Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros regelt.</p> <p>Im Weiteren ist zu den Ausführungen des Beteiligten hinsichtlich des „trading down“ - Effekts festzustellen, dass mit der Konzentration der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in einem Bereich, der durch starke und robuste Hauptgeschäftslagen geprägt ist, den von Vergnügungsstätten hervorgerufenen städtebaulichen Störpotenzialen am effektivsten begegnet werden kann.</p>		

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung	
		ja	nein
<p>gen und an deren Stelle in anderen Bereichen unerwünschte Vergnügungstätten zu konzentrieren. Wie angesichts dessen gleichzeitig eine städtebauliche Aufwertung eben dieses Gebietes erreicht werden können soll, erschließt sich nicht. Spezifische städtebauliche Gründe sind damit nicht zu erkennen.</p> <p>Nach allem lehnt die die Bauleitplanung aus den genannten Gründen ab. Dies gilt insbesondere insoweit, als durch sie in die bestandsgeschützten Nutzungen innerhalb der Gebäude der eingegriffen würde.</p> <p>Namens und im Auftrag der bitte ich Sie, mich über die weitere Entwicklung unterrichtet zu halten. Des Weiteren bitte ich Sie, mir guten Ordnung halber den fristgemäßen Eingang dieser Stellungnahme auf dem beiliegenden vorbereiteten Empfangsbekanntnis kurz schriftlich – gerne auch per Telefax – hierher zu bestätigen.</p> <p>Für etwaige Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung; zögern Sie bitte nicht mich anzurufen.</p>			

Name und Anschrift der Beteiligten Nr.1 und Nr. 2 sind als Anlage 9 angefügt.