

Landeshauptstadt  Stuttgart
Begründung zum Bebauungsplan
Vergnügungseinrichtungen u.a. im Inneren Stadt-
gebiet (Stadtbezirke Mitte, Nord, Ost, Süd, West)
(Stgt. 884)



Stadtplanungsamt

Stuttgart, den 5. November 1984/18. Juni 1985

Ackermann
Stadtdirektor

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Notwendigkeit für die räumliche Steuerung von Vergnügungseinrichtungen (vornehmlich Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO einschließlich Spielhallen/-studios, verwandte Nutzungen des Sexgewerbes und dieses begünstigende Nutzungen) ergibt sich generell aus ihren nachteiligen Auswirkungen auf innerstädtische Wohngebiete und Geschäftsbereiche. Neben den Beeinträchtigungen wie Lärmbelastigungen durch Lokalbesucher, Ansprechen von Frauen, Gefährdung von Kindern und Jugendlichen, denen die Bewohner der innerstädtischen Wohngebiete ausgesetzt sind, führt die Standortnahme dieser Vergnügungseinrichtungen - unabhängig von generellen Veränderungen der Einzelhandelsstruktur und des Kaufverhaltens - auch zu Strukturveränderungen in den Geschäftsbereichen der Innenstadt; die in der Regel finanzielle Unabhängigkeit dieser Einrichtungen hat nachteiligen Einfluß auf das Mietpreisgefüge für Geschäftsflächen und kann damit die Verdrängung von Facheinzelhandel zur Folge haben.

Zu den aus städtebaulichen Gründen an unterschiedlichen Standorten nicht verträglichen Vergnügungseinrichtungen gehören Verkaufs/Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen oder Handlungen oder den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Dies sind zum einen Betriebe des Sexgewerbes wie Gaststätten, die zugleich Vergnügungseinrichtungen sind, d. h. Animierlokale mit Porno-/Sexfilmvorführungen und betriebstypischer Ausstattung, Nachtlokale/Bars mit Striptease und Porno-/Sexfilmvorführungen, peep-shows, Pornokinos, Pornobars, Video-Porno-Kabinen, u. ä., Porno-Cabarets mit live-show, Porno-/Sexfilmvorführungen. Zum anderen sind es Nutzungen des Sexgewerbes wie Sex-Shops, z. B. mit Porno-/Sexfilmvorführungen, gewerbliche Sauna-Clubs und Massage-/Bräunungsstudios, Sex-Clubs und ähnliche Einrichtungen. Ergänzend sind hier noch Bordelle, Eros-Center, Dirnenunterkünfte und Straßenprostitution zu nennen. Das äußere Erscheinungsbild ist aufgrund seiner umfeldbestimmenden Wirkungen für große Teile der innerstädtischen Geschäftsbereiche unverträglich - besonders Sex-Shops und -Kinos wirken auffällig durch großflächige Reklame, im Takt aufflammende Glühbirnen und aufdringliche Farbgestaltung, Nachtlokale weisen in ihren Schaukästen unmißverständlich auf Striptease-Darbietungen hin.

Zu den Vergnügungsstätten, die einer städtebaulichen Steuerung bedürfen, zählen auch Spielhallen, Spielcenter und -studios. Im Zusammenhang mit den vorgenannten Vergnügungseinrichtungen sind zum Teil auch Imbißbuden und -verkaufsstände zu sehen, deren Zulässigkeit aber auch unabhängig von diesem Zusammenhang geregelt werden soll.

Der Einfluß derartiger Vergnügungseinrichtungen kann zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen, das Erscheinungsbild und "Image" einzelner Straßen und ganzer Quartiere verändern sich nachteilig. Diese Entwicklungen sind - einmal vollzogen - in der Regel kaum mehr rückgängig zu machen; deshalb muß ihnen in Zukunft möglichst durch planerische Maßnahmen vorgebeugt werden, um zu verhindern, daß sich in Stuttgart mit seiner im Vergleich zu anderen Großstädten noch günstigen Situation ähnliche Entwicklungen wie dort vollziehen.

Besonderes Ziel ist es daher

- Bereiche mit hohem Wohnanteil, in denen die Wohnnutzung erhalten und verbessert werden soll,
- schützenswerte Einrichtungen wie Schulen, Jugendhäuser, Kirchen, kulturelle Einrichtungen und ihre Umgebung,
- zentrale Plätze von städtebaulicher Bedeutung,
- wichtige Einkaufsgebiete, insbesondere Fußgängerbereiche,

von derartigen Nutzungen künftig nach Möglichkeit freizuhalten und das weitere Vordringen in überwiegend bewohnte Cityrandgebiete zu verhindern, bzw. rückgängig zu machen.

Die räumliche Steuerung der Ansiedlung soll dazu beitragen, daß

- Bewohner und Besucher der Stadt nicht gestört und belästigt werden,
- Kinder und Jugendliche nicht gefährdet werden,
- die Struktur des Einzelhandels nicht nachteilig verändert wird,
- das Erscheinungsbild und "Image" einzelner Straßen und ganzer Quartiere sich nicht nachteilig verändern;

Der Bebauungsplan soll flächendeckend planungsrechtliche Festsetzungen zu Vergnügungs- und verwandten Einrichtungen enthalten und damit die städtebauliche Zielsetzung zusammenfassend verdeutlichen.

1.1 Die Situation in den innerstädtischen Wohngebieten

Die direkt an die City angrenzenden innerstädtischen Wohngebiete Bohnenviertel, Leonhardsviertel, Heusteigviertel und Gerberviertel sind zwar überwiegend keine Wohngebiete im Sinne der Baugebietskategorie WA nach BauNVO, sondern Mischgebiete alten Rechts (Baustaffel 1 bis 3), sie enthalten jedoch eine Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen mit relativ hohem Wohnanteil, einen teilweise erneuerungsbedürftigen Baubestand und ein verbesserungsbedürftiges Wohnumfeld. Aufgrund ihrer günstigen Lage zur Innenstadt und damit zu Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten sind sie für eine verstärkte Wohnnutzung geeignet.

derung 1)
ehe S. 11

Im Bohnaviertel bestehen noch ~~3 Lokale~~ in Randlage. Durch Sanierungsmaßnahmen wurde die Wohnnutzung im Gebiet erweitert und verbessert.

Im Leonhardsviertel konzentrieren sich zahlreiche Animierlokale und andere Vergnügungsstätten zwischen Hauptstätter Straße/Wilhelmsplatz/Katharinenstraße und Jakobstraße. Die Zahl der Einrichtungen hat auf dieses Gebiet Auswirkungen wie ein Vergnügungsviertel. Der weiteren Ausbreitung von Animierlokalen konnte jedoch durch die "Konzeption des Amtes für öffentliche Ordnung zur Verhinderung einer weiteren Ausbreitung von altstadttypischen Lokalen im Leonhardsviertel" begegnet werden. Ziel der Konzeption war es, außerhalb eines eng begrenzten Bereichs beidseits der Leonhardstraße zwischen Jakobstraße/Leonhardsplatz und Richtstraße keine Animierlokale mehr zuzulassen. Die Anwendung der Konzeption trug wesentlich zum Erhalt großer Teile des Leonhardsviertels als Wohnbereiche bei. Im Gebiet leben zur Zeit etwa 900 Einwohner, darunter etwa 140 Kinder. Für sie ist die Wohnsituation dennoch beeinträchtigt durch die Zahl und Art der Besucher, den Tag- und Nachtbetrieb und den Fremdverkehr; das jugendgefährdende Milieu wirkt sich insbesondere wegen der Nähe zur Jakobschule und zur Leonhardskirche nachteilig aus.

Das Heusteigviertel (S-Mitte) mit seinen rd. 2.100 Bewohnern ist stark belastet durch Straßenprostitution und Freierversuchverkehr. In mehreren Häusern sind Wohnungen an Dirnen vermietet worden. Vergnügungsstätten haben sich bisher noch nicht angesiedelt.

Änderung 2)
siehe S. 11

~~Im Gerberviertel gibt es ebenfalls - außer der Nachfolge-Nutzung eines Porno-Cabarets in der Tübinger Straße - noch keine Standorte von Vergnügungsstätten.~~ Es besteht jedoch die Gefahr, daß im Zuge der Erneuerungsmaßnahmen private Investitionen auch hier eine entsprechende Entwicklung fördern würden.

In den nicht unmittelbar an die City angrenzenden innerstädtischen Gebieten mit hohem Wohnanteil in Stuttgart-West, -Süd, -Ost und -Nord gibt es noch keine Konzentration von Vergnügungseinrichtungen, allerdings haben Sauna-Clubs, gewerbliche Massage-Salons und verwandte Einrichtungen sowie Dirnenwohnungen dort bereits einzelne Standorte.

1.2 Situation in den innerstädtischen Geschäftsbereichen

In den Geschäftsbereichen der Innenstadt gibt es neben dispersen Einzelstandorten von Vergnügungsstätten (wie Spielhallen, Sex-Shops, Porno-Kinos u. ä., Bordell, Nachtlokale) eine Häufung von Standorten im Gebiet zwischen Eberhardstraße/"Hirschbuckel" in Richtung Rotenbühlplatz und Lange/Alte-Post-Straße.

Ausbreitungstendenzen durch Nachfrage nach Standorten - denen bisher weitgehend begegnet werden konnte - zeigen sich besonders in dem o. g. Bereich. Die Nachfrage besteht vor allem für die Einrichtung von Betrieben des Sex-gewerbes wie Porno-Kinos, Porno-Video-Kabinen u. ä. sowie für Spielhallen. Bevorzugt werden generell Geschäftsflächen des Einzelhandels in frequentierten Einkaufsbereichen, für Spielhallen besonders auch die Nähe zu Unterrichtseinrichtungen.

Eine flächenhafte Durchmischung der innerstädtischen Geschäftsbereiche (City) mit den vorgenannten Vergnügungseinrichtungen widerspricht jedoch dem städtebaulichen Ziel, die City vorrangig als oberzentralen Einkaufs- und Bürostandort zu erhalten.

2. Vorhandene Festsetzungen und Planungen

2.1 Festsetzungen

Im Planungsbereich (inneres Stadtgebiet) liegen vor allem Baustaffelpläne nach Ortsbausatzung 1985 für Gebiete der Baustaffeln 1 bis 3 (gemischtes Gebiet) sowie Bebauungspläne für Baugebiete MK, WB, MI, WA nach der BauNVO vor, deren planungsrechtliche Festsetzungen durch die Festsetzung dieses Bebauungsplans - Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen - ergänzt werden.

Die Gebiete der Baustaffeln 2 und teilweise 1 weisen einen relativ hohen Wohnanteil auf - z. B. hat S-West ca. 70 % Wohnflächenanteil an der Bruttogeschoßfläche.

Dieser Tatsache wurde bereits 1978 im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung bei der Erarbeitung der Stadtentwicklungsprogramme Rechnung getragen durch Zuordnung dieser Flächen zum Gebietstyp II "Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung" (Mindestwohnflächenanteil 70%) und teilweise Gebietstyp III "Sicherung und Verbesserung der gemischten Nutzung (Mindestwohnflächenanteil 40 %). Bei der Umstellung auf neues Recht bedeutet dies im Gebietstyp II in der Regel die Baugebietskategorie WA, zum Teil WB, nur in Ausnahmen MI; im Gebietstyp III Oberleitung in MI, zum Teil MK, zur Sicherung der Wohnnutzung auch WA, WB. Die Stuttgarter City, überwiegend Baustaffel 1, teilweise Baugebiete MK, ist dem Gebietstyp IV "Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten" zugeordnet. Die überwiegend der Wohnnutzung dienenden Gebiete, meist Baustaffel 5 bis 9, wurden dem Gebietstyp I "Erhaltung der Wohnnutzung und der Grünflächen" zugeordnet.

Die Gebietstypenplanung war als städtebauliche Zielkonzeption auch Vorgabe für die Flächendarstellung im "Flächennutzungsplan 1990", der 1984 genehmigt wurde, i.d.R. in folgender Weise: Aus den heute noch gemischt genutzten Flächen des Gebietstyps II wurden W-Flächen, aus Gebietstyp III M-Flächen; in der City wurden aus Gebietstyp IV MV-Flächen, Gebietstyp I blieb unverändert W-Fläche.

Der Bebauungsplan "Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet" knüpft in differenzierten Festsetzungen an diese Einteilung an, vgl. unten Ziff. 4.

2.2 Planungen

Für Gebiete mit besonderen Mängeln wurden bereits Sanierungs-/Verbesserungsmaßnahmen vollzogen, bzw. eingeleitet. Das Sanierungsgebiet Bohnenviertel wird derzeit auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans als Besonderes Wohngebiet/teilweise Kerngebiet erhalten und verbessert. Die umfangreichen Erneuerungsmaßnahmen werden das Gebiet stabilisieren. Das Sanierungsgebiet Schwabenzentrum ist überwiegend für Büro- und Geschäftsnutzung vorgesehen, nachdem es sich nach dem 2. Weltkrieg bis zum Ende der 70er Jahre zum zentralen Vergnügungsviertel entwickelte. Durch diese Baumaßnahmen wird auch die Eberhardstraße als Einkaufsbereich aufgewertet. In anderen Gebieten wie Leonhardsviertel, Heusteigviertel, Gerberviertel wird eine schrittweise Verbesserung der Situation angestrebt, um den Wohnungsbestand zu sichern und zu erweitern sowie die Wohnumgebung aufzuwerten. Diese Gebiete wurden 1979 vom Gemeinderat als Vorranggebiete der Stadterneuerung beschlossen.

Für das Leonhardsviertel ist ein städtebaulicher Rahmenplan in Bearbeitung, der auf den "Zielsetzungen für die Entwicklung des Gebiets 'Leonhardsviertel' in S-Mitte" basiert. Die bisherigen restriktiven Einwirkungen zur Unterbindung einer Ausbreitung von Lokalen mit Animiereinrichtungen auf der Grundlage der "Konzeption" des Amts für öffentliche Ordnung sollen fortgesetzt werden. In städtebaulicher Fortschreibung dieser Konzeption können Animierlokale in diesem Bereich nur noch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn damit keine Neuansiedlung verbunden ist. Außerdem werden verkehrsberuhigende Maßnahmen angestrebt.

Das Heusteigviertel soll als innerstädtisches Wohngebiet erhalten und verbessert werden. Dabei geht es Überwiegend um Modernisierung des vorhandenen Altbaubestandes mit dem Ziel, die dort lebende Bevölkerung im Gebiet zu halten. Der Verbesserung des Wohnumfelds dienen die angestrebten verkehrlichen Maßnahmen wie Straßenunterbrechungen, Engstellen an den Zufahrten u. ä., die vor allem die Straßenprostitution mit Freiersuchverkehr zurückdrängen sollen. Auf der Basis eines Verkehrsberuhigungskonzepts und von Gutachten zur Wohnumfeldverbesserung wird ein Maßnahmenprogramm erarbeitet, das zur Förderung durch das Wohnumfeldprogramm (WUP) des Landes Baden-Württemberg angemeldet werden soll.

Für das Gerberviertel liegt der Entwurf eines städtebaulichen Rahmenplans vor. Insgesamt soll die gemischte Nutzung erhalten bleiben, im Innenbereich soll die Wohnnutzung durch Neubauten jedoch erweitert und verbessert werden.

Für die City sind die Planungen weitgehend realisiert. Für die Aufwertung der City wurden große Anstrengungen unternommen, durch Verkehrsberuhigung, Einrichtung von Fußgängerbereichen mit "Straßenmöblierung", Gestaltung von zentralen Plätzen und Grünbereichen attraktive Einkaufs- und Bürobereiche zu schaffen und das Umfeld kultureller Einrichtungen zu verbessern. In ihrem Umfeld sind bestimmte Arten von Vergnügungseinrichtungen nicht oder nur eingeschränkt verträglich.

3. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Aufgrund der in Ziffer 1 beschriebenen städtebaulichen Probleme, die sich bei der ungesteuerten Ansiedlung von Vergnügungseinrichtungen ergeben, erscheint es vordringlich, zuerst einen Bebauungsplan mit entsprechendem Regelungsgehalt für das Innere Stadtgebiet aufzustellen. Die Abgrenzung ist damit auf den Bereich abgestimmt, dessen städtebauliche Ordnung und Entwicklung aufgrund der besonderen Gebietsstruktur - innerstädtische Wohngebiete, kulturelles/kirchliches/Bildungs- und Geschäftszentrum - durch die genannten Vergnügungseinrichtungen negativen Einflüssen ausgesetzt ist.

4. Sachlicher Regelungsgehalt

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan ist § 1 (9) BauNVO; die dort geforderten besonderen städtebaulichen Gründe sind unter Ziffer 1 genannt; z. T. läßt sich die Nutzungsgliederung zusätzlich auf § 1 (4) ff BauNVO stützen. Danach kann festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen und/oder baulichen Anlagen, die allgemein im Baugebiet zulässig sind, nicht oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Von den planungsrechtlichen Regelungen die nachstehenden Einrichtungen betreffend, sind vor allem die Baugebiete MK und WB und Gebiete der Baustaffeln 1 bis 3 betroffen, in denen Vergnügungseinrichtungen allgemein, bzw. ausnahmsweise (WB) zulässig sind sowie die Baugebiete MI und WA, da Vergnügungsstätten, folgt man der Auffassung, sie seien sonstige Gewerbebetriebe, im Rahmen des Gebietscharakters ebenfalls zulässig sein können. In den Baugebieten der Baustaffeln 5 bis 10 sind Vergnügungsstätten nur eingeschränkt zulässig.

Der Geltungsbereich umfaßt die 5 inneren Stadtbezirke Mitte, Nord, Ost mit Frauenkopf, Süd mit Kaltental und West (ohne Rot- und Schwarzwildpark). Die dort geltenden Bebauungspläne bleiben im übrigen unberührt. Ebenso bleiben anderen Regelungen wie das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum unberührt.

Im Inneren des Geltungsbereichs wurde ein besonderer Bereich = Citybereich abgegrenzt mit einem speziellen Regelungsgehalt, bestimmte Arten von Vergnügungseinrichtungen betreffend.

Er wird wie folgt umgrenzt:

Arnulf-Klett-Platz, Schloßgartenanlagen (Rückseite Königstraße einschließlich Kunstgebäude), Schloßplatz Ostgrenze, Planie bis Charlottenplatz, Hauptstätter Straße bis Wilhelmsplatz, Torstraße, Eberhardstraße bis Tübinger Straße, Tübinger Straße bis einschließlich Nr. 6, Parallele zur Krumme Straße, Verbindung über Sophienstraße zwischen Gebäude 26 und 28 und Staffel bis Paulinenstraße zwischen Gebäude 36 und 38, Paulinenstraße bis Rotebühlplatz, Theodor-Heuss-Straße, Friedrich-, Kronen-, Kriegsbergstraße bis Arnulf-Klett-Platz.

Im Geltungsbereich sind außerdem in Anknüpfung an Ergebnisse der Stadtentwicklungsplanung (s. Ziff. 2.1) Gebiete entsprechend ihrer städtebaulichen Entwicklung nach 4 Kategorien, gemäß dem Lageplan des Stadtplanungsamtes im Maßstab 1 : 5.000 vom 5. November 1984, bezeichnet:

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

Die Regelungen für die Zulassung von Vergnügungseinrichtungen berücksichtigen die Inhalte der vorgenannten Kategorien der städtebaulichen Nutzungsverteilung.

Von den Regelungen erfaßt werden die nachfolgend genannten Einrichtungen, deren Zulassung innerhalb des Geltungsbereichs räumlich differenziert wird nach ihrer graduell unterschiedlichen Verträglichkeit:

- Kategorie A

Vergnügungsstätten i. S. d. BauNVO mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Variété, Kabarett, Lichtspieltheater (Normal-Kino), Kegel- und Bowlingbahnen u. a. sind im Citybereich und in Gebieten IV zulässig. In Gebieten I sind sie unzulässig. Ausnahmsweise können sie in Gebieten II und III sowie in Bereichen, die keinem der Gebiete I bis IV zugeordnet sind, zugelassen werden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt. Bei der Kategorie A handelt es sich um Einrichtungen, bei denen ~~"ein höheres Interesse der Kunst und Wissenschaft obwaltet"~~ (vgl. § 33 a GewO). Eine klare Abgrenzung ergibt sich, wenn ~~sportliche Betätigung vorliegt~~. Aber auch herkömmliche Einrichtungen der Unterhaltung fallen hierunter, die von den nachfolgend aufgeführten Kategorien B und C, insbesondere des Sexgewerbes, unterschieden werden können. Die Unterscheidung von Normal- zu Sex-/Pornokino erfolgt z. B. nach ausdrücklicher Zweckbestimmung (Name) und Betriebseigentümlichkeit (Einzelkabinen), nur nach dem Programmangebot ist aber keine Differenzierung im einzelnen möglich.

derung: 3)
ehe S. 11

Entsprechendes gilt für Variété, Kabarett; z. T. werden diese Bezeichnungen als verschleiernde Etikettierungen von Einrichtungen des Sexgewerbes verwandt. Die Beschränkung der Zulassung von Vergnügungsstätten der Kategorie A hat zum Ziel, Gebiete I mit überwiegender Wohnnutzung nicht den Beeinträchtigungen auszusetzen, die auch von diesen, nicht dem Sexgewerbe zugehörigen Einrichtungen ausgehen können.

- Kategorie B

Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Tanzlokale, Diskotheken, Wirtschafts- oder sonstige Räume für Veranstaltungen im Sinne des § 33 a GewO, die sich von den Einrichtungen der Kategorie A u.a. durch das Fehlen eines höheren Interesses der Kunst oder Wissenschaft unterscheiden, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i GewO sowie Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten (auch Unterhaltungsspiele) gehören zur Kategorie B. Sie sind im Citybereich zulässig; in Gebieten III und IV sowie in Bereichen, die keinen der Gebiete I bis IV zugeordnet sind, können sie ausnahmsweise zulässig sein. In Gebieten I und II sind sie unzulässig, da von den obengenannten Einrichtungen aufgrund ihrer teilweise auf Nachtbetrieb ausgelegten Tätigkeit Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung ausgehen können und regelmäßig die Eigenart der näheren Umgebung tangiert ist.

Für die Zulassung gilt generell, daß Störungen benachbarter Nutzungen vermieden werden müssen, bei Spielhallen u. ä. wird die Zulassung zusätzlich nach Kriterien wie "keine Nähe zu Schulen/Jugendhäusern und Kirchen", "keine Konzentration an einem Standort" zu beurteilen sein, um eine Ausnutzung des Spieltriebs zu vermeiden.

- Kategorie C

Hier werden Vergnügungsstätten und Einrichtungen des Sexgewerbes erfaßt wie insbesondere Gaststätten, die nicht lediglich den Charakter von Schank- und Speisewirtschaften haben, weil sie Betriebseigentümlichkeiten wie Animierbetrieb, Striptease- und Filmvorführungen mit sexuellem Inhalt oder Gewaltverherrlichung aufweisen, Sex-Live-Shows und -Cabarets, Sex-/Pornokinos und Geschäfte mit vergleichbarem Angebot (z. B. Video-Porno-Kabinen), Sauna- und Massageeinrichtungen, die nicht lediglich medizinischen oder Zwecken der Körperpflege dienen, Bordelle, Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte.

Im Rahmen der mit der "Konzeption" des Amtes für öffentliche Ordnung nicht identischen städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans "Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet" sind Animierlokale wie andere verwandte Nutzungen der Kategorie C (§ 2 Abs. 1 Nr. 3) nunmehr nur noch im Citybereich zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig unter Beachtung bestimmter städtebaulicher Standortanforderungen und ggf. geeigneter Auflagen. In Lagen im Anschluß an die Fußgängerbereiche und wichtigen Fußgängerverbindungen, einschließlich Passagen und unterirdische Haltestellenzugänge, können sie nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nicht in Geschossen, die von den vorgenannten Verkehrsebenen ohne Treppen (Zugangsgeschosse) erreichbar sind sowie in dem nächsten darüberliegenden Geschosß eingerichtet werden. Weitere Voraussetzung für die Zulassung ist, daß

der Zugangsbereich (Eingang in ein Gebäude) sich auf eine Größenordnung beschränkt, aus der die Funktion als Eingang eindeutig hervorgeht, und nicht den Charakter einer eigenständigen Einrichtung annimmt. Von der Zulassung ausgenommen sind auch Lagen an zentralen Plätzen von städtebaulicher Bedeutung sowie die unmittelbare Umgebung von kirchlichen und kulturellen Einrichtungen.

Die planungsrechtliche Zulassung im Citybereich stellt im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht in jedem Fall eine erhebliche Einschränkung dar. ~~Dem steht nicht entgegen, daß die gaststätten- und gewerbe-~~
~~rechtlich zusätzlich zu stellenden Anforderungen, die unberührt bleiben, für einen Teil der Einrichtungen der Kategorie C engere Regelungen bewirken.~~

nderung 4)
siehe S. 11

Mit dieser Beschränkung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die innerstädtische Nutzungsstruktur zu erhalten, indem die Flächen mit leichter Erreichbarkeit für Fußgänger dem Ladeneinzelhandel bzw. Dienstleistungsbetrieben für einen breiten Kundenkreis vorbehalten bleiben, der Fußgängerverkehr und die Nutzung der Plätze und sonstigen freien Flächen durch kulturelle Veranstaltungen von den Auswirkungen vorgenannter Vergnügungseinrichtungen nicht beeinträchtigt werden, und das Übergreifen auf angrenzende Wohnbereiche verhindert wird. Der Nachfrage und Erwartung, in einer Großstadt in zentraler Lage ein entsprechendes Vergnügungsangebot zu finden, wird trotzdem Rechnung getragen.

In dem besonders bezeichneten Gebiet im Leonhardsviertel kommt eine ausnahmsweise Zulassung nur noch in Sonderfällen in Betracht, wenn damit eine Situationsverbesserung der Wohn- und Umweltverhältnisse erreicht wird und die Art der Einrichtung sich am gegenwärtig vorhandenen Bestand orientiert. Da diese Situationsverbesserung in der Regel nur durch gleichzeitige Aufgabe bzw. Reduzierung einer entsprechenden Einrichtung an einem stärker belasteten verbesserungsbedürftigen Standort in der näheren Umgebung (Verlagerung) oder am selben Standort erreicht werden kann, ist dies eine Voraussetzung für die Zulassung im Einzelfall. Das Gebiet umfaßt die Grundstücke Leonhardstraße 2 - 18 und 3 - 13, Weberstraße 3 - 5 und 4 - 10 sowie Richtstraße 1 und 3.

Den Vergnügungsstätten der Kategorie C gleichgestellt werden Ladengeschäfte (Einzelhandel) mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment.

Von den Regelungen nicht erfaßt werden

- Peep-Shows, solange für diese Einrichtungen nach neuer Rechtsprechung keine gewerberechtliche Genehmigung mehr erteilt wird,
- Video-Film-Verleih ohne Filmvorführungen,
- einzelne Dirnenwohnungen; diese sind baurechtlich nur Wohnungen; Wohnungsprostitution ist aber mit planungsrechtlichen Mitteln nicht zu steuern. Sie kann ggf. über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum verfolgt werden, wenn eine Wohnung ausschließlich der Ausübung der Prostitution dient. Erfaßt werden jedoch Bordelle oder ähnliche Einrichtungen.

Im Zusammenhang mit den umfeldbestimmenden ungünstigen Auswirkungen der unter Kategorie C erfaßten Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie unter Ziff. 1 beschrieben, ist eine Regelung über die Darstellung des Angebots in Form von Werbeanlagen und anderen werbenden Einrichtungen, Auslagen und Gestaltungen notwendig. Grundlagen für entsprechende Regelungen sind durch § 73 LBO und §§ 1, 14 BauNVO gegeben. Die vorgesehene Beschränkung der Flächen für o. g. Werbeanlagen u. a. auf Höchstmaße gilt auch für Darstellungen und Schriftzüge ohne feste räumliche Umgrenzung; die Fläche wird hier mittels einer um die Darstellungen/Schriftzüge zu ziehenden Hüllkurve errechnet.

Für Imbißstände u. ä., die bei Überwiegen in einem Bereich städtebaulich nicht verträglich sind und die teilweise ihren Standort in der Nachbarschaft der im Bebauungsplan erfaßten Vergnügungseinrichtungen haben, werden im Rahmen dieses Bebauungsplans für die Standortnahme außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen entsprechende Regelungen geschaffen; sie sind im Bereich besonders stark frequentierter, städtebaulich empfindlicher Plätze und Straßen ausgeschlossen (§ 2 Abs. 3). Von den Regelungen ausgenommen sind die zur Belebung der Innenstadt beitragenden Straßen-/Gartenwirtschaften und -cafés sowie Restaurants u. ä. in Gebäude-/Blockinnenhöfen. Im übrigen sind sie zulässig, wenn das geforderte Mindestmaß an Verzehr- und Verweilfläche zwischen der Abgabestelle und der öffentlichen Verkehrsfläche erfüllt wird.

Um eine eventuelle Konzentration in bestimmten Bereichen trotzdem zu verhindern, wird bei einem Antrag die Frage der Genehmigungspflicht unter Ausschöpfung der rechtlichen Möglichkeit sorgfältig geprüft und gegebenenfalls zurückhaltend beurteilt, z. B. wenn öffentlicher Straßenraum in Anspruch genommen werden soll. Von Seiten der Ordnungsbehörde werden die ~~1982~~ als Regelung zusammengestellten "Mindestanforderungen für die Ausstattung i. S. d. Gaststättengesetzes, der VO über Lebensmittel tierischer Herkunft sowie der Bäckereihygiene VO" angewandt.

Anderung 5)
siehe S. 11

Trotz der Beschränkung der Vergnügungseinrichtungen entsprechend den differenzierten Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die räumliche Standortnahme sowie auf ihre Auswirkungen auf störungsempfindliche Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete sowie die städtebaulich wünschenswerte innerstädtische Nutzungsvielfalt erhalten. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander rechtfertigt die getroffenen Festsetzungen, zumal eine breite Palette von Nutzungsmöglichkeiten in allen Fällen erhalten bleibt und die betroffenen Einrichtungen nicht vollständig ausgeschlossen, sondern lediglich unter städtebaulichen Gesichtspunkten räumlich gesteuert werden. Der Bestandsschutz zulässig ausgeübter Nutzungen bleibt unberührt.

Die Zulassung für die jeweils erfaßten Einrichtungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nur erfolgen, wenn sich damit keine soweitgehende Konzentration an einem Standort ergibt, daß sie zu einem Überwiegen dieser Einrichtungen führen und damit die jeweilige Eigenart der näheren Umgebung verändern würde.

Im Einzelfall ist die Zulassung auch davon abhängig, inwieweit die hier erfaßten Vergnügungsstätten und Einrichtungen für ihre jeweilige Umgebung aus städtebaulichen Gründen verträglich sind. Dies gilt sowohl für die Menge und Art der Vorhaben (Anlagen) als auch für ihre äußere Erscheinung und eventuell von ihnen ausgehende Belästigungen und Störungen ihrer Umgebung durch Lärm, Gerüche und Beleuchtung oder sonstige Störungen durch die Nutzung selbst oder Besucher direkt oder indirekt (auch durch Verkehrslärm).

Durch diese Regelung ist sichergestellt, daß trotz der erforderlichen Typisierung der verschiedenen Zulässigkeitstatbestände die besonderen Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden.

5. Ergänzende Maßnahmen

Bereits vor diesem Bebauungsplan hat die Verwaltung in den letzten Jahren Regelungen getroffen bzw. Maßnahmen vorbereitet, deren Anwendung bzw. Realisierung direkt oder indirekt Auswirkungen auf die im Bebauungsplan genannten Vergnügungseinrichtungen sowie ihnen verwandte Nutzungen hat.

Diese gehören in den Bereich der Ordnungsbehörden sowie der Planungsbehörden

- Sperrbezirksordnung von 1978, erlassen als Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart über das Verbot der Prostitution im Innenstadtbereich von Stuttgart: veröffentlicht im Gesetzblatt für Baden-Württemberg - E 3225 A - Nr. 7 vom 14.4.1978 - in Kraft seit 15.4.1978. Innerhalb des Sperrbezirks ist es verboten, an Orten, die öffentlich sind oder von der Öffentlichkeit eingesehen werden können, der Prostitution nachzugehen. Die Verordnung enthält die Einschränkung, daß in Häusern, Wohnungen und dergleichen die Prostitution nicht verboten ist, sofern nicht ein Verstoß gegen § 184 b StGB (jugendgefährdende Prostitution) gegeben ist.

Zuwiderhandlungen innerhalb des Sperrbezirks können nach § 120 Gesetz über Ordnungswidrigkeiten und § 184 a Strafgesetzbuch bestraft werden.

Diese Möglichkeiten sowie verstärkte Polizeikontrollgänge werden für ausreichend gehalten, der Prostitution zu begegnen.

- Abgrenzung Sperrzeitverkürzung über 2.00 Uhr morgens hinaus im engen Bereich der City

Hier kann im Einzelfall eine Sperrzeitverkürzung über 2.00 Uhr morgens hinaus genehmigt werden. Der Bereich der Sperrzeitverkürzung deckt sich weitestgehend mit der Abgrenzung des Bereichs der Zulassung von Vergnügungsstätten und Einrichtungen der Kategorie C.

- Stadtbildpflege in den Inneren Stadtbezirken und im Stadtbezirk Botnang

Auf der Basis des am 17.10.1984 gefaßten Grundsatzbeschlusses soll darauf hingewirkt werden, daß bauliche Anlagen die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigen. Hierzu wurden Gesamtanlagen abgegrenzt, die von hoher städtebaulicher Qualität sind, wie z. B. das Leonhardsviertel, Teile des Heusteigviertels, der Bereich um den Hans-im-Glück-Brunnen.

Soweit erforderlich, sollen für die städtebaulichen Gesamtanlagen geeignete rechtliche Regelungen ausgearbeitet werden, die der Stadtbildpflege dienen. Rechtsgrundlage für derartige Regelungen sind

- örtliche Gestaltungsvorschriften gemäß
 - . § 73 Ziff. 1 und 2 LBO (neu)
 - . § 39 h (1) BBauG Erhaltungssatzung
 - . § 19 Denkmalschutzgesetz (Schutz vor Gesamtanlagen)

Vorkaufsrechtsatzung für SV-Gebiete

Für die innerstädtischen Stadterneuerungsvorranggebiete wurde 1980 jeweils auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses eines Bebauungsplans durch den Gemeinderat ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BBauG als Satzung beschlossen. Damit wurden die liegenschaftlichen Einflußmöglichkeiten verbessert; bei der Vergabe städtischer Grundstücke werden ggf. entsprechende Auflagen bezüglich der Nutzung gemacht.

Änderungen der Begründung

- 1) Ziffer 1.1, zweiter Absatz, Seite 2: "3 Lokale" wird ersetzt durch "3 Animierlokale"
- 2) Ziffer 1.1, fünfter Absatz, Seite 3: der 1. Satz wird umformuliert wie folgt: "Im Gerberviertel gibt es bisher zwei Standorte von Vergnügungsstätten, die Nachfolge-Nutzung eines Porno-Cabarets in der Tübinger Straße und einen Saunacub in der Gerberstraße".
- 3) Ziffer 4, Seite 6, letzter Absatz: der 4. Satz wird wie folgt geändert "... Einrichtungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter" (vgl. § 33 a GewO)"; der fünfte Satz wird ersatzlos gestrichen.
- 4) Ziffer 4, Seite 8, zweiter Absatz: der 2. Satz wird ersatzlos gestrichen.
- 5) Ziffer 4, Seite 9, dritter Absatz: 1982 wird ersetzt durch 1984.

Stadtplanungsamt
Stuttgart, den 18. Juni 1985

v. Heyl

Dr. v. Heyl