

Stuttgart, 27.02.2024

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften  
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	05.03.2024
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	11.03.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	12.03.2024

**Beschlussantrag**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Leonhardsviertel im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.6) vom 30. Januar 2024 mit Begründung und Umweltbericht vom 30. Januar 2024 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. Der grundsätzliche Planungswille der Vergnügungsstättenkonzeptionen 1985\_018 und 2003\_022 im Hinblick auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie von Bordellen, bordellartigen Betrieben ist zu bekräftigen und auch Wettbüros sind auszuschließen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept „Vergnügungsstättenkonzeption“ 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\_011 vom 27. Oktober 2016 ein Zulässigkeitsbereich festgesetzt.

Der im Bebauungsplan 2016\_011 definierte Zulässigkeitsbereich liegt in räumlicher Nähe zum Leonhardsviertel und bietet ausreichend Verlagerungskapazitäten.

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

Die Zielsetzungen der Vergnügungsstättenkonzeption sind deshalb stadtwweit konsequent umgesetzt.

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung mit Wohn- und gemischten Nutzungen, insbesondere die Gastronomie und kulturelle Nutzung, entspricht größtenteils den städtebaulichen Zielen. Zukünftig soll dieser Mix mit kulturellen, gewerblichen, sozialen und urbanen gemischten Nutzungen gestärkt werden. Der bisherige Charakter eines Ausgehviertels soll erhalten bleiben und gestärkt werden. In den vergangenen Jahren sind weitere verträgliche gastronomische Nutzungen im Leonhardsviertel entstanden, so dass das Viertel mehr und mehr zu einem beliebten Ausgehviertel wurde. Die Leonhardsvorstadt ist aktuell im Umbruch und mit den Entwicklungen dort, u. a. das Haus für Film und Medien und die Neue Mitte Leonhardsvorstadt (iba 2027), wird sich das gesamte Quartier verändern.

Anknüpfend an die „Nachtökonomische Studie“ aus 2023, soll das Leonhardsviertel als Teil des Ausgehviertels Innenstadt weiterentwickelt werden.

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

Dies bedingt, dass Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokalen) ausgeschlossen werden sollen.

Stattdessen soll 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.

Das vorhandene und geplante Wohnen im urbanen Umfeld soll sowohl im Leonhardsviertel als auch im Bohnenviertel, die zu einem Quartier „Leonhardsvorstadt“ verbunden und zusammengeführt werden sollen, erhalten und gefördert werden. Orte der Begegnung und Räume für Kulturschaffende, wie z. B. bereits im Gustav-Siegler-Haus angelegt, sollen ebenfalls gefördert werden. Ausgehnutzungen wie Tanzlokale oder Diskotheken, auch in der Betriebsform „Clubs“, und gastronomische Einrichtungen können diese Nutzungen ergänzen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokalen) sowie den Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros werden Nutzungskonflikte mit vorhandenen öffentlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen vermieden. 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 oben genannter Nutzungen 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 historisch und städtebaulich besondere Gebiet als Rotlichtviertel angesehen und von weiten Kreisen der Bevölkerung nicht aufgesucht wird. In den letzten Jahren haben aber neue gastronomische Angebote gezeigt, dass das Viertel attraktiver werden kann und ein großes Potential hat. Insbesondere tagsüber entfaltet das Quartier wenig Lebendigkeit. Hier soll durch den Ausschluss der genannten Nutzungen gegengesteuert und eine einseitige Prägung vermieden werden, um so auch der baukulturellen Bedeutung des Quartiers besser gerecht werden zu können.

Es soll aber auch die vorhandene soziale und kulturelle Struktur erhalten und geschützt werden und eine Gentrifizierung soll verhindert 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 städte-

bauliche 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 und eine umweltbezogene Stellungnahme vom Amt für Umweltschutz vorgebracht. Die Äußerungen sind in Anlage 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Am 30. November 2021 wurde mit der GRDRs 840/2021 eine erste Vorlage zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans Stgt 265.6 eingebracht. In dem zu Grunde liegenden Bebauungsplanentwurf waren sämtliche Vergnügungsstätten -also auch Tanzlokale und Diskotheken-, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros ausgeschlossen.

Diese Vorlage führte zu erneuten Diskussionen in der Öffentlichkeit und in den Gremien. Dem Vorschlag der Verwaltung wurde zunächst nicht gefolgt und die Vorlage wurde nicht beschlossen. Seit Dezember 2021 fanden in der Folge zahlreiche Veranstaltungen und Sitzungen zum Thema statt.

Dabei wurden insbesondere folgende Themen diskutiert:

- Gefahr der Gentrifizierung, wenn Rotlicht ausgeschlossen wird
- Möglichkeiten, Bordelle eingeschränkt zuzulassen
- Bestandsschutzregelungen für Bordelle
- Bürgerbeteiligung
- Rotlichtklauseln, Vorkaufsrechte und Immobilienerwerb durch die Stadt
- Leonhardsviertel als Ausgehviertel

In den Jahren 2022 und 2023 fanden in unterschiedlichen Gremien Sitzungen statt und es wurden mehrere öffentliche Veranstaltungen durchgeführt, in denen der Bebauungsplan Vergnügungsstätten Leonhardsviertel Stgt 265.6 angesprochen und diskutiert wurde. Insbesondere wurden verschiedene Möglichkeiten der Regelungen im Bebauungsplan rechtlich geprüft und aufgezeigt. Vorgelegt wurde auch eine Alternative mit Zulässigkeit von Rotlicht und Bordellnutzungen.

Die Bürger wurden in diesem Zeitraum in folgenden Veranstaltungen informiert:

- Im Januar 2022 fand ein Runder Tisch als Videokonferenz statt (Öffentliche Veranstaltung zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten Leonhardsviertel Stgt 265.6).
- Im Juli 2022 fand zur Leonhardsvorstadt eine Stakeholderveranstaltung statt, bei der unter anderem auch der Bebauungsplan Vergnügungsstätten Leonhardsviertel Stgt 265.6 erörtert worden ist.

- Im April 2023 fand eine öffentliche Veranstaltung im Stadtpalais zu den städtebaulichen Themen der Leonhardsvorstadt statt, einschließlich des Bebauungsplans Vergnügungsstätten Leonhardsviertel Stgt 265.6.
- Im September 2023 wurde eine weitere öffentliche Veranstaltung im großen Sitzungssaal des Rathauses durchgeführt zum Thema Prostitution und Bebauungsplan Vergnügungsstätten Leonhardsviertel Stgt 265.6.

Im Hinblick auf die Gentrifizierungsbefürchtungen ist im Zuge der Planungen für die gesamte Leonhardsvorstadt vorgesehen, ein Quartiersmanagement zu etablieren. Aufgabe des Quartiersmanagements wird es sein, die bevorstehenden Veränderungen durch die in Planung befindlichen Bauprojekte wie das Haus für Film und Medien und die Neue Mitte Leonhardsvorstadt sowie die städtebaulichen und sozialen Entwicklungen in der Leonhardsvorstadt zu begleiten und insbesondere die Vernetzung der unterschiedlichen Akteure zu fördern. Dies wurde in allen Gremien einhellig begrüßt bzw. gefordert.

Als weiteres Instrument, um der befürchteten Gentrifizierung des Quartiers entgegen zu wirken, soll eine Milieuschutzsatzung in Kraft treten. Am 13. Dezember 2022 beschloss der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss der sozialen Erhaltungssatzung mit der Bezeichnung Milieuschutzsatzung 05 -Leonhardsviertel-, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (GRDrs 551/2022). Ziel dieser in Aufstellung befindlichen Satzung ist es, die ansässige Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen und den Wohnraum im Satzungsgebiet zu erhalten. Eine durch bauliche Maßnahmen bedingte Verdrängung von Bevölkerungsteilen aus ihrer angestammten Umgebung und daraus resultierende negative städtebauliche Folgen können durch die Milieuschutzsatzung verhindert werden.

Im Dezember 2023 wurde eine Untersuchung zur Nachtökonomie in Stuttgart vorgelegt. Diese hat ergeben, dass das Leonhardsviertel mit seinen Ausgehnutzungen durchaus ein beliebter Standort mit Magnetwirkung ist. Dementsprechend sollen Nutzungen wie Gastronomie, Bars, Clubs und Diskotheken auch künftig im Planungsgebiet zulässig sein.

Am 12. Dezember 2023 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen getagt und sich mehrheitlich dafür ausgesprochen, dass der Bebauungsplan erneut zur Auslegung vorbereitet werden soll, mit dem Ziel, dass Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokalen) sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros ausgeschlossen werden sollen. Tanzlokale und Diskotheken sollen ausnahmsweise zulässig sein, um dem Charakter des Ausgehviertels in der Leonhardstraße gerecht zu werden.

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.

Die Satzung über die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Tanzlokale und Diskotheken in der Innenstadt in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. April 2015, nach der die Stellplatzverpflichtung nach § 37 LBO eingeschränkt wird, soll über den in der Satzung selbst bisher dargestellten Geltungsbereich hinaus auch im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans übernommen werden. Zur Förderung der gastronomischen Mischnutzung sollen Gaststätten, Tanzlokale und Diskotheken und damit auch alle Einrichtungen der Club-, Szene- und Eventgastronomie hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung gleichbehandelt werden.

## **Klimarelevanz**

Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

## **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 Textbaugebungspläne 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 Textbaugebungsplan 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 beobachtet genau, ob sich durch die geplanten Änderungen die gesundheitliche und soziale Lage der weiblichen Prostituierten im Bereich der Altstadt möglicherweise verschlechtert, und passt seine Angebote entsprechend an. 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 gegebenenfalls auf die neuen Gegebenheiten hin angepasst werden. Es ist möglich, dass für die Anlaufstelle Café La Strada/Café Strichpunkt neue Örtlichkeiten erforderlich sein werden, 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:**

191/2022

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

8/2022, 160/2022, 168/2022, 3214/2023, 4214/2023



Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung) vom 30. Januar 2024
3. Textteil zum Bebauungsplan vom 30. Januar 2024
4. Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 30. Januar 2024
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