

Den 19. März 1992

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Westlich der Bahnhofstrasse
im Planbereich 01 'Innenstadt I'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Plangebiet liegt eine Bauanfrage vor, die die Errichtung einer Spielhalle zum Inhalt hat. Betriebe dieser Art und die von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen stehen jedoch nicht im Einklang mit den planerischen Absichten. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im Flächennutzungsplan 1990 für den Nachbarschaftsverband Stuttgart ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Für das Quartier zwischen Berliner-, Martin-, Bahnhof- und Fleischmannstraße liegt ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 vor, der diesen Bereich als Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 festsetzt. Der Bereich des Quartiers Berliner-, Schelztor-, Bahnhof- und Martinstraße ist in einem nichtqualifizierten Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt.

Mit Beschluß vom 21.05.1990 hat der Gemeinderat für den Planbereich eine Veränderungssperre erlassen, die zur Sicherung der Planungsabsichten erforderlich ist.

Ausschluß von Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben, die der gewerblichen Unzucht dienen.

Unter dem Begriff Vergnügungsstätten werden im Städtebaurecht gewerbliche Anlagen und Betriebe besonderer Art zusammengefaßt. Sie sind einerseits gegen Schank- und Speisewirtschaften (auch wenn diese Tanzgelegenheiten im Sinne des "Tanz-Cafs" oder einzelne Spiel- und Musikautomaten anbieten) und andererseits gegen Anlagen für kulturelle und/oder sportliche Zwecke abzugrenzen. Zu diesen letztgenannten Anlagen zählen zum Beispiel Theater, Schauspielhäuser, Opern, Kleinkunsthöhlen, satirische (politische) Kleinkunsthöhlen (wie zeitkritische Kabaretts), Lichtspieltheater, sofern überwiegend übliche Filme gezeigt werden, Einrichtungen und Anlagen, die - weitgefaßt - sportlichen Zwecken dienen (Sport-Center, Hallen für Squash, Tennis etc.).

Vergnügungsstätten im städtebaurechtlichen Verständnis umfassen also lediglich Anlagen, Betriebe und Nutzungen, die der Befriedigung bestimmter Triebe und Bedürfnisse und der Zerstreuung durch die Sinne dienen. Oft sind Vergnügungsstätten auf männliche Besucher zugeschnitten. Vergnügungsstätten sind somit:

- Nachtlokale jeder Art, Nachtbars, Striptease-Lokale, Tanz-Bars
- Variets und Kabaretts (nicht jedoch die o. g. Kleinkunsth Bühnen und politisches Kabarett)
- Sex-Kinos, Video-Kabinen, Peep-Shows
- Nicht-medizinische Sauna- und Massageeinrichtungen
- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken
- Diskotheken
- ähnliche Einrichtungen und Anlagen, wie die hier genannten und die den gleichen Zwecken dienen.

Ob Kegel- und Bowlingbahnen ebenfalls dazugehören, ist strittig und kommt auf den Einzelfall an.

Offen ist, ob und wie weit Bordellbetriebe, Eros-Center und ähnliche Einrichtungen als Gewerbebetriebe, die der gewerblichen Unzucht dienen, als Vergnügungsstätten angesehen werden können. Ein Bordellbetrieb entspricht nicht dem typischen Erscheinungsbild der Vergnügungsstätte. Von den Standortanforderungen her eignet sich darüberhinaus eher ein Standort außerhalb oder am Rande des Blickfeldes und der Treffpunkte der allgemeinen Öffentlichkeit. Allerdings führt ein solcher Betrieb zu Unzuträglichkeiten in Gebieten, in denen auch gewohnt werden soll.

Städtebauliche Besonderheiten des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die beiden westlich der Bahnhofstraße gelegenen Quartiere. In den Erdgeschoßzonen zur Bahnhofstraße hin sind verschiedene Nutzungen vorhanden, die von Einzelhandel, Kino, Bank bis zu Fast-Food reichen. Die Bahnhofstraße ist eine wichtige Einkaufsstraße mit zentralörtlicher Bedeutung. Der großstädtische Charakter wird durch die großvolumigen Baukörper von Kaufhäusern und Dienstleistungsgebäuden gebildet. Mit der beabsichtigten Herausnahme des Durchgangsverkehrs und der Verbreiterung der Gehbereiche wird die Voraussetzung dafür geschaffen, die Bahnhofstraße entsprechend ihrer überörtlichen Bedeutung als Einkaufsschwerpunkt weiter zu entwickeln.

Das südliche Ende des Planbereichs stellt einen wichtigen Eingang für Fußgänger in die Bahnhofstraße und in die historische Altstadt dar:

Vom Omnibusbahnhof und vom Bahnhof mit S-Bahn-Station gelangen viele Fußgänger in die Einkaufsschwerpunkte Bahnhofstraße und Fußgängerzone Altstadt.

Mit dem geplanten Umbau des Bahnhof-Vorbereichs wird diese Bedeutung des Stadteingangs entsprochen und ebenfalls das Ziel angestrebt, den zentralörtlichen Charakter dieses Stadtbereiches aufzuwerten.

Das ehemalige Schelztor-Gymnasium an der Berliner Straße wird zur Zeit von der Wirtschaftshilfe sowie für die Unterbringung von Aussiedler und Asylbewerber genutzt. Langfristig sollen hier Nutzungen

untergebracht werden, die ebenfalls zur Attraktivitätssteigerung beitragen können.

Mit der Verbesserung der Situation für Fußgänger nach der Durchführung der Verkehrsberuhigung in der Bahnhofstraße kann, unterstützt durch die Neuordnung im angrenzenden Bereich bis zur Altstadt, das Plangebiet für die qualitative und zentralörtlich bedeutsame Einzelhandelsnutzung attraktiver gemacht werden.

Der Erhalt und Ausbau der Wohnnutzung in den Obergeschossen ist wichtiger Bestandteil der Urbanität des Planbereichs und stellt ein wichtiges städtebauliches Ziel dar.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen, insbesondere auch hinsichtlich der Wohnqualität auszuschließen, sind die genannten Festsetzungen, wie sich im folgenden deutlich zeigen wird, dringend erforderlich.

Städtebauliche Auswirkungen von Vergnügungsstätten

Die auszuschließenden Nutzungen führen mit unterschiedlicher Intensität und Wirkung zur Verdrängung von Nutzungen und zu einer Niveausenkung im Planbereich.

- Die Verdrängung bewirken in erster Linie Spielhallen, weil angesichts erheblicher Umsätze und langer Öffnungszeiten besonders hohe Mieten bezahlt werden können.
- Die Niveausenkung erfolgt vor allem durch Sex-Shops, Sex-Kinos und Peep- sowie Striptease-Shows.

Bei den eigentlichen Sex-Shops können in der Regel besondere städtebauliche Gründe für den Ausschluß verneint werden, denn die Gefahr, daß solche Läden traditionelle Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe verdrängen, ist kaum gegeben.

Ein Ausschluß dieser Einzelhandelseinrichtungen ist daher auch nicht erforderlich.

Soweit aber solche Shops mit anderen Nutzungen (Video-Kabinen, Pornokino etc.) kombiniert werden, sind sie als Vergnügungsstätten zu beurteilen und damit unzulässig.

Mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten soll verhindert werden, daß diese Nutzungen zur Verdrängung solcher Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe führen, die einen wichtigen Beitrag zur örtlichen und überörtlichen Funktionserfüllung der Innenstadt leisten. Diese Gefahr ist deshalb gegeben, weil die hier zu behandelnden Betriebe mit einem im allgemeinen geringen Aufwand sehr viel höhere Renditen erzielen können, als es einem üblichen Dienstleistungs- oder Einzelhandelsbetrieb möglich wäre und somit in die Lage versetzt werden, über höhere Mieten die konventionellen Gewerbe aus ihren Mietverhältnissen zu verdrängen.

Eine Verdrängung kann auch indirekt durch die unmittelbare Nachbarschaft erfolgen: Läden mit einem Angebot (Nahrung, Textilien, Kosmetik, Handarbeit, Kinderausstattung etc.), das überwiegend Frauen und Kinder anspricht, werden durch den Entzug von Öffentlichkeit im Einzugsbereich der hier zu behandelnden Nutzungen bis zur Geschäftsaufgabe beeinträchtigt.

Die Folge ist in beiden Fällen die Verödung im zentralen Dienstleistungs- und Warenangebot und der Verlust an lebendiger Vielfalt.

Das heutige Niveau des Planbereichs und vor allem der Bahnhofstraße soll aber angehoben werden, um die Attraktivität für Fußgänger, Handel, Dienstleistungen und Wohnen erhöhen zu können. Eine Verödung, wie sie durch die auszuschließenden Nutzungen zu erwarten ist, beeinträchtigt jedoch die Funktionsfähigkeit dieses Bereichs. Die innerstädtische Nutzungsvielfalt an Dienst- und Warenleistung erfordert eine größtmögliche Öffentlichkeit und Zugänglichkeit in der Stadt. Vergnügungsstätten der geschilderten Art schotten sich aber gegen die Öffentlichkeit ab, indem sie nur einer bestimmten Klientel zu Verfügung stehen; sie vergrößern das Belästigungspotential und bewirken somit eine Verödung des urbanen Lebens im öffentlichen Stadtraum, der jedoch mit hohem Aufwand attraktiver gemacht werden soll.

Die Abwertung von Geschäftslagen führt sehr schnell zum Abwandern von Käuferschichten (das auch, weil einem solchen Bereich die Öffentlichkeit "entzogen" wird - Tabuzone -), das wiederum bedeutet die Schwächung der wirtschaftlichen Stärke des Planbereiches mit Ausstrahlung auf die angrenzenden Fußgängerzonen und die Sanierungsgebiete sowie Mängel in der Versorgungsfunktion. Letztendlich wird die Selbsterhaltungsfähigkeit des Planbereichs gefährdet. Das heißt, mit einer solchen Entwicklung werden auch die Ziele der Sanierung in den angrenzenden Sanierungsgebieten beeinträchtigt und geleistete und künftige Investitionen von Bund, Land, Gemeinde und privater Hand in ihrer Wirkung geschwächt.

Die Notwendigkeit, keine Einrichtungen der genannten Arten zuzulassen, ergibt sich auch aus den nachteiligen Auswirkungen auf das innerstädtische Wohnen, das für eine vitale Innenstadt von zentraler Bedeutung ist. Eine Verbesserung oder auch nur Erhaltung der Wohnnutzung in der Innenstadt wird durch die zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen bis weit in die Nacht, durch die Verschlechterung der Versorgungssituation, durch Negativ-Image, durch erhöhtes Belästigungspotential, durch den Entzug von öffentlichem Stadtraum und der damit verbundenen Beeinträchtigung von Einrichtungen, die vor allem von Kindern, Jugendlichen und (jungen) Frauen nachgefragt werden, unmöglich gemacht.

Die Abwertung von Geschäftslagen, die Zerstörung oder Beeinträchtigung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen, der Entzug von Öffentlichkeit im Planbereich, die Beeinträchtigung der Nutzungsvielfalt und das Beeinträchtigen der Wohnnutzung in einen Vergnügungsviertel sind daher besondere städtebauliche Gründe, die den Ausschluß der genannten Nutzungen im Planbereich rechtfertigen.

Städtebauliche Auswirkungen von Gewerbebetrieben, die der gewerblichen Unzucht dienen

Bordellbetriebe, Eros-Center und ähnliche Betriebe, die der gewerblichen Unzucht dienen, fallen unter den Begriff "Gewerbebetriebe aller Art" sofern sie nicht gleichzeitig dem Wohnen dienen. Das gewerbsmäßige Unterhalten eines Betriebes, in dem der Prostitution

nachgegangen wird, ist ein Gewerbebetrieb im Sinne der BauNVO. Offen gelassen hat die Rechtsprechung die Frage, ob Bordellbetriebe unter den Begriff Vergnügungsstätte fallen. Ein Bordellbetrieb ist aber auf jeden Fall ein Betrieb, der im Hinblick auf seine spezifische Standortanforderung und seine Auswirkungen zu Unzuträglichkeiten in Gebieten führen wird, in denen auch gewohnt werden soll.

Die negativen Auswirkungen auf das für die Vitalität des Planbereiches und der Innenstadt sehr wichtige Wohnen ergeben sich aus den schon weiter oben genannten Gründen:

Verdrängungseffekte gegenüber der Wohnnutzung (höhere Mieteinnahmen), Herabsetzung der Wohneignung durch die mit dem Gewerbebetrieb einhergehenden typischen Begleiterscheinungen wie Entzug von öffentlichem Stadtraum ("Tabu-Zone") mit potentieller Belästigungsgefahr für einen Teil der Stadtöffentlichkeit, Negativ-Image usw. und in der Folge dessen eine schlechtere Auslastung der traditionellen Versorgungsstrukturen mit all ihren erst wirtschaftlichen und dann städtebaulichen negativen Folgen.

Damit würde bei der Zulassung der genannten Gewerbebetriebe den Bestrebungen der Stadtplanung, im Planbereich Nutzungsvielfalt, Versorgungsvielfalt, Wohnungsattraktivität, wirtschaftliche Überlebensfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit sowie Öffentlichkeit (urbane Vitalität) zu erhalten und auszubauen, diametral entgegengewirkt und die bisher getätigten und zukünftigen Investitionen aus öffentlichen und privaten Mitteln in ihrer Wirkung in Frage gestellt.

Nicht genereller Ausschluß dieser Nutzungen im Gemeindegebiet

Mit den genannten Beschränkungen der zulässigen Nutzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die innerstädtische Nutzungsstruktur zu sichern. Flächen mit leichter Erreichbarkeit für Fußgänger bleiben dem Ladeneinzelhandel bzw. den Dienstleistungsbetrieben vorbehalten, außerdem soll die Wohnnutzung von den Auswirkungen der Vergnügungsstätten verschont werden.

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander rechtfertigt die getroffenen Festsetzungen, zumal eine breite Palette von Nutzungsmöglichkeiten erhalten bleibt und die betroffenen Einrichtungen nicht im gesamten Gemeindegebiet vollständig ausgeschlossen sind. Mit dem Bebauungsplan wird lediglich die Ansiedlung von Vergnügungsstätten räumlich gesteuert. Der Bestandschutz zulässig ausgeübter Nutzungen bleibt unberührt.

Kosten

Die Durchführung dieser Planung verursacht keine Kosten.

