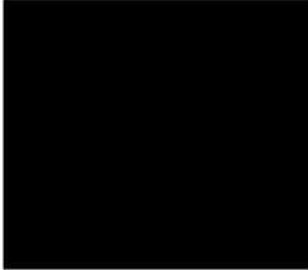



An die Mitglieder
Gemeinderat Stuttgart

per mail


Montag, 9. Oktober 2023

GRDRs 840/21
Anhörung der Anwohner, Gewerbetreibenden und Eigentümer
am 28.9.2023
- Zusammenfassung-

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Recht wurde durch verschiedene Gremien gefordert, dass vor der Abstimmung zu einem eventuellen neuen Bebauungsplan gemäß GRDRs 840/21 zuerst eine Anhörung der Menschen im Leonhardsviertel von statten gehen muss.


Nachdem man in verschiedenen Veranstaltungen immer wieder dieses Thema verpacken wollte wurde nun am 28. September 2023 unter der Überschrift „**Perspektiven für unsere Stadtmitte**“ endlich die tatsächliche Anhörung in Bezug auf die angedachte Änderung des Bebauungsplans, welcher ausschließlich vorsehen soll, dass Rotlichtbetriebe in diesem Viertel nicht mehr ansässig sein sollten, vollzogen.

Zu diesem Termin hat Frau Veronika Kienzle als Bezirksvorsteherin eingeladen und ich bin mir nicht ganz sicher, wie Ihnen im Gemeinderat und in den verschiedenen Gremien das Ergebnis diesbezüglich präsentiert wird, da Frau Kienzle meiner Meinung nach leider eine objektive Betrachtungsweise in Bezug auf dieses Thema abhandengekommen ist.

Hierfür spricht, dass Frau Kienzle am Anfang und am Ende der Veranstaltung mit falschen Tatsachenbehauptungen aufwartete. So behauptet Frau Kienzle in dieser Veranstaltung, „**dass wenn man den Bebauungsplan nicht ändert, es künftig bis zu 18 neue Bordellbetriebe diesem Viertel geben könnte.**“

Nicht nur, dass diese Behauptung zum Schluss auch nochmals aufgestellt wurde, obwohl das Baurechtsamt völlig konträr hierzu in der Veranstaltung Stellung genommen hat, auch die angebliche Anzahl an sich ist völlig an den Haaren herbeigezogen.

Auch beendete Frau Kienzle diese Veranstaltung mit den Worten „**jetzt wird es in die Gremien gehen und wir werden einmal sehen was wir daraus machen...**“. Dies klingt nicht gerade so, als ob man für die Entscheidung die in der Veranstaltung dargelegten Fakten objektiv betrachtet.



Daher möchte ich es nicht versäumen, die wichtigsten Punkte auch nochmals anzureisen, denn auch die Stuttgarter Zeitung hat in Ihrem Artikel über diese Veranstaltung wissentlich falsch berichtet und die Zahl der zu entstehenden Bordelle sogar nochmals um 2 auf 20 erhöht, was für eine journalistischen Inkompetenz spricht, falls der Journalist tatsächlich bei der Veranstaltung anwesend war.

Generell stellen sich in Bezug auf einen neu angedachten Bebauungsplan, welcher die Prostitution im Leonhardsviertel ausschließen soll, lediglich 3 Fragen:

1. Was sagt der aktuelle Bebauungsplan aus?
2. Würde eine Verlagerung der Prostitution aus dem Leonhardsviertel eine Verbesserung für die Situation der Prostitution in Stuttgart nach sich ziehen?
3. Was möchten die Hauseigentümer, Gewerbetreibenden und Anwohner?

Diese Fragen ging es an diesem Abend zu erörtern und das Ergebnis möchte ich Ihnen gerne aus meiner Sicht wie folgt zusammenfassen:

I. Aktuelle Aussagen zum bestehenden Bebauungsplan:

Ich bezeichne es schon als historisch, was Frau Rickes vom Baurechtsamt Stuttgart in Bezug auf den aktuellen Bebauungsplan an diesem Abend aufgrund meiner hartnäckigen 6 gestellter Fragen einräumen musste, welche ich nur aufgrund der Objektivität der Moderatorin stellen konnte, da man mir bereits in der 1. Fragerunde sofort das Wort entziehen wollte.

1. **Frage** [REDACTED] Ist es richtig, dass mit dem aktuellen Bebauungsplan seit dem Jahr 2010 in diesem Bereich 7 Bordellbetriebe gerichtlich geschlossen werden konnten?

Antwort Frau Rickes: „*Ich weiß nicht genau wie viele es sind, aber grundsätzlich ist das richtig*“

Anmerkung meinerseits:

Es wurden in den Jahren 2010-2019 in dem enger gefassten Gebiet, um welches es aktuell geht, Bordellbetriebe in der [REDACTED] mit dementsprechenden Rechtsurteilen, somit 7 Betriebe, geschlossen.

In der [REDACTED] wurde jeweils durch das VG Stuttgart am 26.06.2012 (13 K 1343.11 und 13 K 1082.11) für Recht erkannt, dass es eine Baugenehmigung aufgrund einer Nutzungsänderung von Wohnungen in Bordellbetriebe nicht geben kann. Eine Schließung dieser beiden illegalen Betriebe, welche beide der gleichen Eigentümerin gehören wie ein bis heute illegales Bordell im Bodenviertel, erfolgte nicht. Genauso wenig eine dementsprechende Schließungsverfügung gegen den Betreibern.

Die Baurechtsbehörde befindet sich somit seit Jahren im Vollzugsdefizit in Bezug auf die beiden illegalen Bordellbetriebe und auch auf den illegalen Bordellbetrieb im Bodenviertel.

2. **Frage** [REDACTED] Ist es richtig, dass aufgrund des aktuellen Bebauungsplans kein einziger neuer Bordellbetrieb seit 2010 mehr im Leonhardsviertel eröffnet hat und auch nicht genehmigt wurde?

Antwort Frau Rickes: „Das ist richtig, denn nach dem jetzigen Bebauungsplan ist das nicht möglich“

Anmerkung meinerseits:

Hierdurch ist die wissentlich falsche Behauptung von Frau Veronika Kienzle durch die Klarstellung der Baurechtsbehörde dahingehend widerlegt, dass in diesem Bereich bis zu 18 neu Bordellbetriebe öffnen könnten. Einen neuen Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht.

3. **Frage** [REDACTED]: Ist es richtig, dass der aktuelle Bebauungsplan rechtssicher in Bezug auf die Neuansiedlung und Schließung von Bordellbetrieben ist?

Antwort Frau Rickes: „Ja das ist richtig“

4. **Frage** [REDACTED]: Ist es richtig, dass aufgrund des Bebauungsplans und der Vergnügungsstättensatzung von 1985 der Straßenstrich im Leonhardsviertel verboten ist?

Antwort Frau Rickes: „Ja das ist richtig“

Anmerkung meinerseits:

Der illegale Straßenstrich ist Anwohnern, Gewerbetreibenden, Hauseigentümern und der Polizei seit Jahren ein Dorn im Auge. Gegen diesen illegalen Straßenstrich unternimmt die Verwaltung jedoch seit Jahren nicht wirklich etwas, sodass diese diesbezüglich im Vollzugsdefizit ist. Hier ist klar zu unterscheiden zwischen Straßenprostitution und Prostitution in geordneten Betrieben.

5. **Frage** [REDACTED]: Ist es richtig, dass 2 Bordellbetriebe, welche bereits ihre Prozesse vor dem VG Stuttgart und dem VGH Mannheim seit 2014 verloren haben trotz alledem nicht durch die Baurechtsbehörde in der Leonhardstraße geschlossen wurden.

Antwort Frau Rickes: „Ja das ist richtig, wir kümmern uns aktuell lieber um Baugenehmigungen, anstatt unsere Ressourcen mit so komplizierten Schließungen „zu blockieren“.

Anmerkung meinerseits:

In der [REDACTED] wurde jeweils durch das VG Stuttgart am 26.06.2012 (13 K 1343.11 und 13 K 1082.11) für Recht erkannt, dass es eine Baugenehmigung aufgrund einer Nutzungsänderung von Wohnungen in Bordellbetriebe, welche 2004 bzw. 2006 aufgenommen wurde, nicht genehmigt werden kann. Eine Schließung dieser beiden illegalen Betriebe, welche beide der gleichen Eigentümerin gehören wie ein bis heute Weiteres illegales Bordell im Bodenviertel, erfolgte nicht. Genauso wenig eine dementsprechende Schließungsverfügung gegen die Betreiber, während durch die gleiche Behörde in diesem Viertel parallel insgesamt über 10 Betriebe geschlossen wurden.

6. **Frage** [REDACTED]: Ist es richtig, dass in dem enger gefassten Bereich Bordellbetriebe gibt, die als bestandsgeschützte Objekte gelten, da zum Zeitpunkt der Aufnahme der Nutzung dieser Gebäude als Prostitutionsobjekte eine baurechtliche Genehmigung überhaupt nicht notwendig war?

Antwort Frau Rickes: „Das müssten die Gerichte entscheiden“

Anmerkung meinerseits:

Ich habe Frau Rickes daraufhin gefragt, ob sie nicht die Inhalte der Schreiben der Baurechtsbehörde diesbezüglich kennt und ob ich ihr eines davon vorlesen muss, was dann von einigen Anwesenden aus dem Publikum gefordert wurde.

So hieß es in einem Schreiben vom 21.8.2009 der Baurechtsbehörde:

zu 1): Der bordellartige Betrieb mit dem vorgelegten Betriebskonzept ist im Rahmen des Bestandsschutzes baurechtlich zulässig.

Zu 2): ...Für die Nutzung der Einzelzimmer zu Prostitutionszwecken war seinerzeit keine Baugenehmigung erforderlich. Ein neues Verfahren ist weder anhängig, noch erforderlich.

Somit war klagestellt, dass es in diesem Bereich bestandsgeschützte Objekte wie beispielsweise in der [REDACTED] gibt. Was Frau Rickes auch verschwiegen hat, ist die Tatsache, dass der VG Stuttgart bereits im Jahr 2019 im Verfahren 5 K 116/6 sich deutlich zum Bestandsschutz geäußert hat, was die Baurechtsbehörde veranlasst hat, das Verfahren einstellen zu lassen.

Fazit aus den Schilderungen der Baurechtsbehörde:

Aus baurechtlicher Sicht gibt es keinen einzigen vernünftigen Grund den jetzt bestehenden und rechtssicheren Bebauungsplan abzuändern, auch weil eine Änderung in Bezug auf die bestandsgeschützten Objekte keinerlei Auswirkung haben wird. Man würde mit einem neuen Bebauungsplan vielmehr Gefahr laufen, hier vor Gericht über kurz oder lang zu scheitern.

Auch die klare Aussage von Seiten des Baurechtsamtes, dass in den letzten 12 Jahren zum einen kein einziger neuer Bordellbetrieb mehr in diesem Bereich angesiedelt wurden, weil dies der Bebauungsplan untersagt, zeigt deutlich auf die falsch die Aussage der Bezugsvorsteherin Mitte ist, dass aufgrund des jetzigen Bebauungsplan bis zur 18 neue Bordelle entstehen könnten. Dies ist schlicht und ergreifend eine falsche Behauptungen besseren Wissens.

II.

Aktuelle Aussagen der Polizei:

Von Seiten der Polizei wurde mitgeteilt, dass

- das Leonhardsviertel mit dem Schlossplatz und Kleinen Schlossplatz Schwerpunkt von Kontrollen ist und dort Straftaten hoch sind aber für solche Plätze nicht unüblich
- im Viertel rund 75 von insgesamt 400 Prostituierten in Stuttgart tätig sind
- Bordellbetriebe dort keine Probleme darstellen
- die Schließung der Bordellbetriebe dort für die Prostitution eher gefährlich wäre, da sich die Prostitution dann in die Illegalität (Wohnungen und Hotels) weiter verlagern würde.
- die Zusammenarbeit mit den Bordellbetrieben gut ist

- sich die Situation auf dem illegalen Straßenstrich völlig anders darstellt und dort von Menschenhandel und Zuhälterei gesprochen werden muss.

Anmerkung meinerseits:

Bei der Diskussion um das Leonhardsviertel wird immer ausgeblendet, dass dies nur noch einen kleinen Teil der Prostitution in Stuttgart (rund 18 % aktuell) darstellt. Schließt man die restlichen illegalen Betriebe und den Straßenstrich, so reduziert sich dieser Anteil sogar auf unter 5 %. Die restlichen gut 95 % der Prostitution finden bereits heute in Wohnungen und Hotels statt, welche laut Bebauungsplan, Wohnraumzweckentfremdung 2016 und Prostituiertenschutzgesetz 2017 nicht genehmigungsfähig sind. Insgesamt sind dies über 130 Wohnungen in Stuttgart.

Fazit aus den Schilderungen der Polizei:

Von Seiten der Polizei gibt es keinen Grund die Bordellbetriebe in diesem Viertel zu verbieten, da eine Verlagerung in illegale Wohnungen und Hotels in Stuttgart höhere Gefahren für die Sicherheitslage der Frauen darstellen wird, da es dort keinen Schutz und keine Überprüfung der Auflagen nach dem ProstSchG. geben kann.

III.

Aktuelle Aussagen vom Gesundheitsamt und Hilfsorganisationen:

Für den Verbleib der Bordellbetriebe in diesem Viertel spricht laut Gesundheitsamt und Hilfsorganisationen, welche ebenfalls zu Wort kamen

- dass strukturell höhere Sicherheitsstandards in genehmigten Prostitutionsbetrieben wie beispielsweise Security-Personal und Notknöpfe vorhanden sind
- dass Sicherheitsstandards in bekannten Objekten leichter überprüft werden können und zur Beseitigung von Mängeln aufgefordert werden kann
- dass eine Änderung des Bebauungsplans mit einer Verlagerung des Prostitutionsangebots in illegalen Wohnungen und Hotels einhergehen könne
- dass sich Anlaufstellen und die übrigen Unterstützungsangebote derzeit am richtigen Ort befinden und die Frauen dementsprechend erreichbar sind

Fazit aus den Schilderungen Gesundheitsamt und Hilfsorganisationen:

Aus Sicht des Gesundheitsamtes und der Hilfsorganisationen ist eine Verlagerung der Prostitution in die Illegalität für die Frauen weitaus gefährlicher, als der Verbleib in legalen Bordellbetrieben im Leonhardsviertel.

IV. Aktuelle Aussagen der Anwohner, Gewerbetreibende und Hauseigentümer

Eingangs der Veranstaltung hat Frau Kienzle die Statistik über die Rückmeldungen für die Einladungen eingespielt und hiermit wahrscheinlich verdeutlichen wollen, dass das Interesse an diesem Thema im Leonhardsviertel wohl nicht sonderlich groß sein würde. Hierbei gilt es zu bedenken, dass die ganze Diskussion bezüglich der Änderung des Bebauungsplans in diesem Viertel seit 2 Jahren geht und dass es die Menschen im Leonhardsviertel schlicht und ergreifend leid sind, hier weiter zu diskutieren. Schon in vorangegangenen Veranstaltungen wie beispielsweise am 14.1.2022 wurden die Fakten und die Stimmung aus der Bevölkerung durch Frau Kienzle schlicht und ergreifend ignoriert und völlig falsch am Ende der Veranstaltung wieder gegeben.

Bei der jetzigen Veranstaltung wurden an die Gewerbetreibenden, die Anwohner und die Hauseigentümer gefragt, was Ihnen nun an dem vorgestellten Bebauungsplan gefällt oder stört.

Das Ergebnis war, dass

- die Anwohner **16 x mit „stört“** und **4 x mit „gefällt mir“** geantwortet haben
- die Eigentümer **6 x mit „stört“** und **5 x mit „gefällt mir“** geantwortet haben
- die Gewerbetreibenden **17 x mit „stört“** und **5 x mit „gefällt mir“** geantwortet haben

Anmerkung meinerseits:

Ich gehe davon aus, dass sie die Antwortkarte ebenfalls erhalten, da diese hochinteressant sind.

Fazit der Anwohner, Gewerbetreibenden und Eigentümer:

Die Anwohner, Gewerbetreibenden und Eigentümer aus diesem Viertel stören sich überwiegend an dem neu vorgestellten Bebauungsplan, was durch die Umfrage deutlich geworden ist. Die meisten positiven Aspekte liegen in dem Verbot der Straßenprostitution in diesem Viertel, hierfür benötigt man jedoch keine neuen Bebauungsplan, sondern eine Verwaltung, die ihre Aufgaben endlich ernst nimmt und den bestehenden Bebauungsplan konsequent umgesetzt.

Diese Umfrage Spiegel im Übrigen auch das Ergebnis von 2 Petitionen in diesem Viertel wieder, welche Ihnen vor langer Zeit durch Herrn Huth und auch durch mich bereits übergeben wurden. Auch dieses über 1800 Unterschriften zum Erhalt des bestehenden Viertels sollte man ebenfalls nicht ignorieren.

V. Zusammenfassung

Es gibt nach dieser Veranstaltung weder von Seiten der Baurechtsbehörde, des Gesundheitsamtes, der Hilfsorganisationen, der Polizei, noch von Seiten der Anwohner, der Gewerbetreibenden oder Hauseigentümern einen vernünftigen Ansatzpunkt den aktuellen Bebauungsplan abzuändern. Vielmehr ist es wichtig, dass die Verwaltung endlich den aktuellen Bebauungsplan konsequent umsetzt und die illegalen Betriebe genauso wie den Straßenstrich in diesem Viertel schließt.

Zum Thema Prostitution in Stuttgart sollte endlich ein Masterplan erstellt werden und die illegale Prostitution in ganz Stuttgart auch aufgrund der aktuellen Aussagen der Polizei und des Gesundheitsamtes konsequent bekämpft werden, wenn man es von Seiten der Stadt Stuttgart mit dem Schutz der Prostituierten tatsächlich ernst meint. Bei mittlerweile über 130 illegalen Bordellwohnungen ist dies zwingend notwendig und hier ist die Politik genauso wie die Verwaltung massiv gefragt. Die Unterlagen hierfür liegen bereits seit dem 1.9.2022 nicht nur Frau Kienzle, sondern auch unserem Oberbürgermeister -Herrn Dr. Frank Nopper- vor. Auch sollte man endlich damit aufhören, dass Wohnungsprostitution und Prostitution in Hotels verharmlost wird, indem man sagt, dass dies ja nicht so schlimm sei. Dies ist ein klarer Widerspruch zum Prostituiertenschutzgesetz aus dem Jahr 2017 wo es heißt:

Gesetz zum Schutz von in der Prostitution tätigen Personen (Prostituiertenschutzgesetz - ProstSchG) § 2 Begriffsbestimmungen

(1) Eine sexuelle Dienstleistung ist eine sexuelle Handlung mindestens einer Person an oder vor mindestens einer anderen unmittelbar anwesenden Person gegen Entgelt oder das Zulassen einer sexuellen Handlung an oder vor der eigenen Person gegen Entgelt. Keine sexuellen Dienstleistungen sind Vorführungen mit ausschließlich darstellerischem Charakter, bei denen keine weitere der anwesenden Personen sexuell aktiv einbezogen ist.

(2) Prostituierte sind Personen, die sexuelle Dienstleistungen erbringen.

(3) Ein Prostitutionsgewerbe betreibt, wer gewerbsmäßig Leistungen im Zusammenhang mit der Erbringung sexueller Dienstleistungen durch mindestens eine andere Person anbietet oder Räumlichkeiten hierfür bereitstellt, indem er

1. eine Prostitutionsstätte betreibt,
2. ein Prostitutionsfahrzeug bereitstellt,
3. eine Prostitutionsveranstaltung organisiert oder durchführt oder
4. eine Prostitutionsvermittlung betreibt.

(4) Prostitutionsstätten sind Gebäude, Räume und sonstige ortsfeste Anlagen, die als Betriebsstätte zur Erbringung sexueller Dienstleistungen genutzt werden.

(5) Prostitutionsfahrzeuge sind Kraftfahrzeuge, Fahrzeuganhänger und andere mobile Anlagen, die zur Erbringung sexueller Dienstleistungen bereitgestellt werden.

(6) Prostitutionsveranstaltungen sind für einen offenen Teilnehmerkreis ausgerichtete Veranstaltungen, bei denen von mindestens einer der unmittelbar anwesenden Personen sexuelle Dienstleistungen angeboten werden.

(7) Prostitutionsvermittlung ist die Vermittlung mindestens einer anderen Person zur Erbringung sexueller Dienstleistungen außerhalb von Prostitutionsstätten des Betreibers. Dies gilt auch, wenn sich lediglich aus den Umständen ergibt, dass zu den vermittelten Dienstleistungen auch sexuelle Handlungen gehören.

Zum Schluss noch eine Anmerkung bezüglich der verschickten Einladung von Frau Veronika Kienzle, deren Überschrift lautete **„Perspektiven für unsere Stadtmittel!“**.

Eine wirkliche Perspektive zur Aufwertung für dieses Viertel wurde von Seiten der Verwaltung an diesem Abend genauso wenig aufgezeigt, wie in den letzten Jahren auch.

So wäre es schön, wenn man endlich ein vernünftiges Lichtkonzept für dieses Viertel erstellen und umsetzen würde und die Straßenbeläge -wie in vielen anderen Teilen der Innenstadt- endlich sanieren würde. Dies wäre eine Aufwertung unseres Viertels und dieses Viertel und die Menschen die hierin Leben wohnen und arbeiten haben dies genauso verdient, wie andere Menschen in der Innenstadt auch.

Dass die Menschen in diesem Viertel sehr wohl Interesse an ihrem Viertel haben, zeigt allein die Tatsache, dass ich im August diesen Jahres 45 Einladungen an Gewerbebetriebe und Anwohner in Bezug auf das Thema Sicherheit und Drogenhandel in diesem Viertel versandt habe, wovon 35 sich die Zeit genommen haben, sich mit der Polizei bei einem gemeinsamen Gespräch auszutauschen.

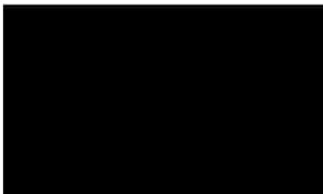
Dieser Austausch hatte den Erfolg, dass der für jeden offensichtliche Drogenhandel in diesem Viertel rapide reduziert wurde. Dies einzig und allein durch den Einsatz der Bürgerinnen und Bürger und der Polizei.

Ich würde mir im Namen aller wünschen, dass Sie -die Gemeinderatsmitglieder- dies in ihren Gremien auch berücksichtigen und sich nicht über Fakten und den Willen der Bürgerinnen und Bürger hinwegsetzen.

Eine solche Politik hatten in den letzten Jahren zu oft und die Resignation der Menschen in diesem Viertel ist das Ergebnis einer solchen Politik.

Gerne stehe ich Ihnen zu weiteren Rückfragen zur Verfügung und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen:

- Anschreiben an Frau Kienzle
- Urteil Leonhardstraße 8 und Leonhardstraße 18
- Schreiben vom 21.8.2009 Baurechtsbehörde
- Auswertungen der Anwohner, Gewerbetreibende und Eigentümer zu Umfrage

Betreff: Stellungnahme zur Veranstaltung 28.09.2023

Empfangen am: 09.10.2023 14:25:13

Gesendet am: 09.10.2023 14:25:13

Von: [REDACTED]

An: v.kienzle@stuttgart.de

CC:

BCC:

Anlagen:

Kategorien:

Schlagnworte:

Notizen:

Guten Tag Frau Kienzle,

ich komme zurück auf die Veranstaltung vom 28.9.2023 und ich muss Ihnen sagen, dass ich etwas perplex darüber bin, dass sie in ihrem Schlusswort nach wie vor die wesentlich falsche Behauptung aufgestellt haben, dass bei Nichtänderung des aktuellen Bebauungsplans bis zu 18 neue Bordellbetriebe im enger gefassten Gebiet im Leonhardsviertel entstehen könnten. Diese falsche und unqualifizierte Aussage war noch zu toppen über den unqualifizierten Berichterstatter der Stuttgarter Zeitung, welcher aus 18 Objekten gleich 20 Objekte gemacht hat.

Kurz vor ihrer Aussage in ihrem Schlusswort wurde von Seiten der Baurechtsbehörde doch ganz klar kommuniziert, dass mit dem aktuellen Bebauungsplan eine Neuansiedlung -wie im Übrigen seit den letzten 12 Jahren nicht geschehen- nicht möglich ist. Dies zeigt einmal mehr auf, dass eine objektive Betrachtungsweise ihrerseits in Bezug auf das Leonhardsviertel wohl nicht in Betracht kommt. Sie ignorieren seit Jahren sämtliche Fakten in Bezug auf das Thema Prostitution.

Aus diesem Grunde muss ich auch davon ausgehen, dass sie versuchen werden die Fakten zu dem Thema neuer Bebauungsplan im Leonhardsviertel erneut auch im Gemeinderat zu verdrehen. Daher werde ich dem Gemeinderat ein dementsprechendes Protokoll zukommen lassen, woraus die tatsächlichen Punkte aus der Besprechung vom 28.9.2023 hervorgehen.

Fakt ist, dass es nach dieser Veranstaltung weder von Seiten der Baurechtsbehörde, des Gesundheitsamtes, der Hilfsorganisationen, der Polizei, noch von Seiten der Anwohner, der Gewerbetreibenden oder Hauseigentümern einen einzigen vernünftigen Ansatzpunkt gibt, den aktuellen Bebauungsplan abzuändern. Vielmehr ist es wichtig, dass die Verwaltung endlich den aktuellen Bebauungsplan konsequent umsetzt und die illegalen Betriebe genauso wie den Straßenstrich in diesem Viertel schließt.

Ich frage mich auch ernsthaft, warum sie seit Jahren ausschließlich gegen meine Person und meine Betriebe in der Presse schießen, obwohl Ihnen bekannt ist, dass in diesem Viertel seit Jahren 2 Bordellbetriebe trotz verlorenem Urteil nicht geschlossen werden. Eines dieser Objekte steht sogar unter Denkmalschutz und sie schreiben sich ständig auf die Fahnen, dass denkmalgeschützte Objekte - besonders in diesem Viertel- zu schützen sind. Diesbezüglich habe ich ihrerseits in den letzten Jahren genauso wenig gehört, wie über den Missstand von über 130 Wohnungen in Stuttgart, die als Bordellbetriebe nachdem ProstSchG. genutzt werden. Im Gegenteil, sie verharmlosen sogar das Arbeiten solchen Wohnungen, was schon aufgrund der Aussagen der Polizei in der Veranstaltung vom 28.09.2023 äußerst fragwürdig ist.

Die von Ihnen gegen meine Person errichtete „Brandmauer“ im Gemeinderat und Bezirksrat wird hoffentlich bröckeln und man wird erkennen, dass sie mit allen Mitteln in den letzten Jahren versucht haben ihre ideologischen Gedanken in diesem Viertel auf Kosten der Menschen aus diesem Viertel umzusetzen und eine vernünftige und sieht orientierende auf Fakten basierende Diskussion überhaupt nicht mehr möglich war. Nur so lässt es sich erklären, dass sie ernsthaft in ihrem Schlusswort bei dieser Veranstaltung gesagt haben **„jetzt wird es in die Gremien gehen und wir werden einmal sehen was wir daraus machen...“**.

Sie interessiert doch die Meinung der Anwohner, der Gewerbebetriebe und der Eigentümer genauso wenig wie die sachkundige Aussage von Experten, wenn es nicht ihrer Ideologie entspricht.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



VERWALTUNGSGERICHT STUTTGART

Im Namen des Volkes
Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

XXX

- Klägerin -

prozessbevollmächtigt:

XXX

gegen

XXX

- Beklagte -

wegen Baugenehmigung

hat das Verwaltungsgericht Stuttgart - 13. Kammer - durch die Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht XXX den Richter am Verwaltungsgericht XXX und den Richter am Verwaltungsgericht XXX sowie durch die ehrenamtliche Richterin XXX und den ehrenamtlichen Richter XXX aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 26. Juni 2012 am 26. Juni 2012

für R e c h t erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Klägerin.

Tatbestand

Mit der Klage begehrt die Klägerin die Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung einer Nutzungsänderungsgenehmigung für das Gebäude XXX straße XXX in XXX zur Nutzung für die gewerbliche Zimmervermietung vom 1. OG bis zum Dachgeschoss in Form eines Laufhauses.

Das Gebäude liegt im Geltungsbereich der Ortsbausatzung (OBS) für die Stadt Stuttgart vom 25.06.1935 (Baustaffel - Gemischtes Gebiet -). Außerdem gilt für diesen Bereich auch der Bebauungsplan, Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet (Stuttgart 148) vom 23.10.2003 (nachfolgend: Vergnügungsstättensatzung), welcher die Vorgängerregelung (Vergnügungsstättensatzung Stgt 884) vom 24. Juli 1985 fortschreibt.

Für dieses Gebäude wurde unter dem 01.03.1910 eine Änderungsbaugenehmigung für die Gelasseinteilung im I, II III und Dachgeschoss des 1908/1910 genehmigten Doppelwohnhausneubaus erteilt.

Für die darin befindliche Gaststätte „XXX“ im Erdgeschoss und die Wohnung im 1. Obergeschoss existiert außerdem ein Pachtvertrag, mit der XXX vom 13./21.12.1971 ,erstmalig zu kündigen auf 31.03.1981 ,der die ausdrückliche Regelung enthält ,dass die Benutzung zu anderen Zwecken nicht gestattet sei.

Außerdem existiert eine Erlaubnisurkunde des Amtes für öffentliche Ordnung nach § 2 des Gaststättengesetzes vom 20.Juni 1974 , wonach die Gaststätte als Schankwirtschaft in Form eines Barbetriebes mit Schmalfilmvorführung betrieben werden darf.

Laut Bericht der Landespolizeidirektion Stuttgart II vom 21.12.2004 war am 18.08.2004 von einer Fußstreife die Durchführung umfangreicher baulicher Maßnahmen festgestellt worden, die laut Auskunft der Inhaber dem Zwecke dienen sollten, in den oberen Geschossen ein Laufhaus zu betreiben.

Am 15.12. 2004 seien dort erstmals Prostituierte angetroffen worden.

Am 30.08.2005 wurde für das bestehende Wohn-und Geschäftshaus auf entsprechenden Antrag vom 30.11.2004 eine Baugenehmigung für Nutzungsänderungen im

1.-3. Obergeschoss von 2 Wohnungen pro Geschoss in eine Wohnung pro Geschoss und im Dachgeschoss von Wohnraum in Büro, bauliche Änderungen, Veränderung des Eingangs und der Fassade der bestehenden Gaststätte erteilt.

Dieser Genehmigung ist folgende Nebenbestimmungen hinzugefügt worden :

Ziff.4

.....

S. 3 und 4 :

„Die Baugenehmigung wird erteilt für Wohnungen. Sie umfasst daher nicht die Zulassung einer Vergnügungseinrichtung im Sinne des obengenannten Bebauungsplans. Damit sind private Clubs, Wohnungen, die einem Bordell, Eros-Center oder vergleichbaren Dirnenunterkünften dienen, unzulässig.

Solche Einrichtungen können gegebenenfalls auf besonderen Antrag ausnahmsweise zugelassen werden.“

Mit Schreiben vom 31.07.2006 wurden der Geschäftsführer der Klägerin sowie sein damaliger Geschäftspartner zum Erlass einer beabsichtigten Nutzungsuntersagung angehört, nachdem nach Feststellung der Polizei in den Geschossen über der bestehenden Gaststätte ein Laufhaus eingerichtet worden war. Im Rahmen dieses Anhörungsverfahrens wurden dann am 11. August 2008 zwei eidesstattliche Versicherungen vorgelegt, mit welchen belegt werden sollte, dass die Räume in den Obergeschossen des Gebäudes XXX straße XXX sowohl schon vor dem Jahr 1985 als auch danach zur Ausübung der Prostitution genutzt worden seien.

Im Rahmen diese Anhörungsverfahrens erklärte das Baurechtsamt sodann in einem Schreiben vom 05.09.2008, aufgrund der vorgelegten eidesstattlichen Versicherungen bestehe grundsätzlich die Möglichkeit die vorgenommenen Nutzungsänderungen baurechtlich unter Befreiung von der Vergnügungsstättensatzung zu genehmigen.

Mit Schreiben vom 18.09.2008 wurde die Klägerin dann aufgefordert, für den Fall, dass die Nutzung als Laufhaus beibehalten werden solle, einen entsprechenden Bauantrag zu stellen.

Mit Antrag vom 20.11.2008 beantragte die Rechtsvorgängerin der Klägerin die Erteilung einer Nutzungsänderungsgenehmigung für eine gewerbliche Zimmervermietung in Form eines Laufhauses vom ersten Obergeschoss bis zum Dachgeschoss.

Mit Bescheid vom 18.06.2009 wurde dieser Antrag abgelehnt. Zur Begründung wurde ausgeführt, das Baugrundstück liege im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und in einem Gebiet der Baustaffel 1 nach der Ortsbausatzung für die Stadt Stuttgart (OBS). Es liege zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet City-Bereich Stuttgart 148“ (Vergnügungsstättensatzung). Bei der beantragten Nutzung handele es sich um ein Bordell bzw. eine Einrichtung mit Bordellcharakter und damit um eine Nutzung der Kategorie C nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 der Vergnügungsstättensatzung. Gemäß § 3 Abs. 3 S. 4 dieser Satzung könnten Einrichtungen dieser Art im dortigen Stadtgebiet, dem sogenannten XXX, nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn damit eine entsprechende Aufgabe oder Reduzierung einer Einrichtung an ihrem bisherigen Standort im XXX verbunden sei. Diese spezielle Zulässigkeitsvoraussetzung sei nicht gegeben.

Eine Befreiung von den Festsetzungen der Vergnügungsstättensatzung sei nicht gerechtfertigt, da die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht vorlägen. Das Vorhaben stehe im Widerspruch zu den Grundzügen der dortigen Planung und sei städtebaulich nicht vertretbar. Vielmehr solle gerade durch die spezielle Festsetzung der Vergnügungsstättensatzung bezüglich der Nutzungen der Kategorie C im XXX der vorhandene Anteil dieser Nutzungen unter Beachtung der früheren Entwicklung des Gebiets festgeschrieben und eine Ausuferung dieser Nutzungen verhindert werden. Ein Nachweis, dass bereits seit vor Inkrafttreten der Vergnügungsstättensatzung 1985 die Räumlichkeiten dauernd bordellartig genutzt werden würden, sei nicht erbracht worden. Die ersten Hinweise einer Bordellnutzung seien erst Ende 1998 bei der Polizei eingegangen. Im Januar 2004 sei erstmals in den Räumlichkeiten eine Prostituierte angetroffen worden. Die vor Einreichung des Bauantrags vorgelegten eidesstattlichen Versicherungen zu der angeblich früher, d. h. vor Inkrafttreten der Vergnügungsstättensatzung bereits vorhandenen Bordellnutzung, seien nicht zu berücksichtigen. Gemäß § 27 LVwVfG dürfe eine Behörde bei der Ermittlung des Sachverhalts eine Versicherung an Eides Statt nur verlangen und abnehmen, wenn die

Abnahme der Versicherung über den betreffenden Gegenstand und in dem betreffenden Verfahren durch Gesetz oder Rechtsverordnung vorgesehen sei. Eine entsprechende Regelung enthalte das Baugenehmigungsverfahren jedoch nicht.

Gegen diesen Bescheid erhob die Klägerin mit Schriftsatz vom 21.07.2009 Widerspruch und trug zu dessen Begründung mit Schriftsatz vom 26.10.2009 vor, die Entscheidung sei verfahrensfehlerhaft unter Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes ergangen, da die Beklagte die vorgelegten eidesstattlichen Versicherungen nicht berücksichtigt habe. Im Übrigen hätte die beantragte Nutzungsänderungsgenehmigung unter Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden müssen. Deren Versagung sei ermessensfehlerhaft ergangen. Die Feststellung, das Vorhaben stehe im Widerspruch zu den Grundzügen der dortigen Planung und sei städtebaulich nicht vertretbar, beruhe offenkundig auf einem Ermessensfehlergebrauch. Wenn die spezielle Festsetzung der Vergnügungstätensatzung bezüglich der Nutzungen der Kategorie C tatsächlich hätte bezwecken sollen, den Anteil dieser Nutzungen auf den Stand von 1985 festzuschreiben, so sei zu prüfen gewesen, ob dieser Anteil zum Zeitpunkt der Genehmigungsversagung tatsächlich gegeben gewesen sei bzw. ob das Vorhaben zu einer Überschreitung dieses Anteils geführt hätte. Dazu hätte der Anteil der bordellartigen Nutzungen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vergnügungstätensatzung ermittelt und mit dem derzeitigen Anteil verglichen werden müssen. Dies sei offenkundig nicht geschehen. Im Übrigen bestünden erhebliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans, da diesem die notwendige Bestimmtheit fehle. Der vorhandene Anteil der Nutzungen der Kategorie C im Zeitpunkt seines Inkrafttretens sei im Bebauungsplan selbst nicht festgehalten. Sollte eine nachträgliche Ermittlung dieses Anteils nicht möglich sein, nicht einmal für die Genehmigungsbehörde im Rahmen einer Entscheidung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB, dürfte dem Bürger ein solcher Nachweis erst recht unmöglich sein und deshalb nach rechtsstaatlichen Grundsätzen keine Zweifel an der Nichtigkeit dieses Bebauungsplans bestehen.

Mit Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23.02.2011 wurde der Widerspruch als unbegründet zurückgewiesen. Zur Begründung wurde ausgeführt, die beantragte Nutzungsänderung verstoße gegen die Festsetzungen des am 30.10.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und an-

dere im Inneren Stadtgebiet". Bei der „gewerblichen Nutzung in Form eines Laufhauses“ handele es sich um eine Vergnügungseinrichtung der Kategorie C nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 (Bordelle/Einrichtungen mit Bordellcharakter) dieser Satzung. In § 3 werde die räumliche Zuordnung der unterschiedlichen Vergnügungseinrichtungen festgelegt. Zum „XXX“ (umgrenzt von XXX, XXX, XXX, XXX) sei im Textteil unter § 3 Abs. 3 Satz 4 festgehalten, dass hier nur ausnahmsweise Einrichtungen der Kategorie C zugelassen werden könnten, „wenn damit eine entsprechende Aufgabe oder Reduzierung einer Einrichtung an ihrem bisherigen Standort im XXX verbunden sei“.

Die Begründung zum Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (in Kraft getreten am 12.12.1985), auf die in der Begründung zum Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (Änderung in Kraft getreten am 30.10.2003) hingewiesen werde, führe hierzu weiter aus: „In dem besonders gekennzeichneten Gebiet [Grundstücke XXX straße XXX bis XXX und XXX bis XXX, XXXstraße XXX bis XXX und XXX bis XXX sowie XXX straße XXX und XXX] im „XXX“ komme eine ausnahmsweise Zulassung nur noch in Sonderfällen in Betracht, wenn damit eine Situationsverbesserung der Wohn- und Umweltverhältnisse erreicht werde und die Art der Einrichtung sich am gegenwärtig vorhandenen Bestand orientiere. Da diese Situationsverbesserung in der Regel nur durch eine gleichzeitige Aufgabe bzw. Reduzierung einer entsprechenden Einrichtung an einem stärker belasteten verbesserungsbedürftigen Standort in der näheren Umgebung erreicht werden könne, sei dies eine Voraussetzung für die Zulassung im Einzelfall“. Hieraus ergebe sich eindeutig die notwendige Zuordnung der Aufgabe einer in der näheren Umgebung gelegenen Einrichtung bei der ausnahmsweisen Zulassung einer beantragten Einrichtung. Dieser Ausnahmetatbestand sei hier nicht gegeben. An der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ bestünden keine Bedenken. Die durch die Stadt Stuttgart vorgenommene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich sei gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 5 ff. BauNVO nicht zu beanstanden und diene dem Entgegenwirken städtebaulicher Fehlentwicklungen. Diese Fehlentwicklungen berührten im Wesentlichen zwei Bereiche: Zum einen könne sehr rasch die bisherige Struktur eines innerstädtischen Wohngebiets durch das Vordringen von Vergnügungseinrichtungen jeglicher Art ge- bzw. zerstört werden. Ebenso könnten aber auch traditionelle Geschäftsbereiche dadurch negativ in ihrer Struktur ge- bzw. verändert werden. Mit der genehmigten Sat-

zung solle die Ansiedlung von Vergnügungseinrichtungen unterschiedlichster Art, aber eben auch von Bordellen und Einrichtungen mit Bordellcharakter gesteuert werden. Dies stelle klar, dass solche Betriebe in besonders gefährdeten oder städtebaulich besonders wichtigen Bereichen nicht zulässig seien. Beabsichtigt sei damit generell die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität sowie der Geschäftsstruktur in der Innenstadt.

Es mangle dem Bebauungsplan auch nicht an der nötigen Bestimmtheit. Die 1985 rechtskräftig beschlossene Satzung „friere“ den damals bestehenden Stand ein. Eine weitere Vergnügungseinrichtung sei nur bei gleichzeitiger Aufgabe oder Reduzierung einer anderen Vergnügungseinrichtung möglich. Dies gehe eindeutig aus den Formulierungen im Textteil der Satzung sowie aus der Begründung des Bebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“, in Kraft getreten am 12.12.1985, hervor. Da die Aufgabe gleichzeitig zu erfolgen habe, sei eine Kenntnis des Nutzungsanteils im Jahr 1985 entgegen dem Vorbringen der Widerspruchsführerin nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 Abs. 2 BauGB lägen nicht vor, da die Zulassung des Vorhabens die Grundzüge der Planung berühren würde und städtebaulich nicht vertretbar wäre.

Die Nutzung der Räumlichkeiten vom 1.OG bis zum Dachgeschoss zu Prostitutionszwecken genieße auch keinen Bestandsschutz. Diese Nutzung habe zu keinem Zeitpunkt im Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gestanden. Die Anerkennung eines Bestandsschutzes für die Nutzung der Räumlichkeiten zur Prostitutionszwecken würde voraussetzen, dass diese Nutzung bereits vor Beschluss des Bebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ im Jahr 1985 aufgenommen worden sei. Den von der Klägerin vorgelegten Aussagen, die die Nutzung der Räumlichkeiten zu Prostitutionszwecken bereits vor 1985 belegen sollten, stünden die behördlichen Aussagen sowie die Aussagen eines weiteren Zeugen entgegen.

An der Glaubhaftigkeit der detaillierten Ausführungen von Herrn XXX (Polizeipräsidium Stuttgart) am 14.01.2008 bestünden keine begründeten Zweifel. Aus dessen Aussage gehe klar hervor, dass es erst ab November 1998 Hinweise gegeben habe, dass im Obergeschoss des Gebäudes der Prostitution nachgegangen werde. Auch der von der Widerspruchsführerin benannte Zeuge Herr XXX habe den von der Wi-

Widerspruchsführerin vorgetragene Beginn der Nutzung als Laufhaus weder aufgrund seiner Tätigkeit für die Stadt Stuttgart, noch aufgrund privater Beobachtungen bestätigen können. Er sei vielmehr davon ausgegangen, dass sich in den über den Gaststätten liegenden Räumlichkeiten Wohnnutzungen befunden hätten. Eine Befragung von Herrn XXX sei aufgrund einer möglichen Befangenheit durch seine Tätigkeit für die Widerspruchsführerin nicht durchgeführt worden. Die Zeugenaussagen des Ermittlungsdienstes Prostitution des Polizeipräsidiums überwiegen aufgrund ihrer Eindeutigkeit ebenso wie die Zeugenaussage des Herrn XXX gegenüber den Angaben in den von der Widerspruchsführerin vorgelegten eidesstattlichen Versicherungen .

Am 23.03.2011 hat die Klägerin Klage erhoben. Zur Begründung der Klage beruft sie sich im Wesentlichen auf die bereits zur Begründung des Widerspruchs vorgetragenen Argumente und zusätzlich führt sie aus, § 3 Abs. 3 Satz 4 der Vergnügungsstättensatzung sei auch deshalb unbestimmt, weil nicht klar sei, ob diese Regelung die Aufgabe/Reduzierung einer Einrichtung fordere, die bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens (1985) des Bebauungsplans existiert habe, oder lediglich die Aufgabe/Reduzierung einer existierenden Einrichtung unabhängig davon, wie lange die Einrichtung bereits existiere, verlange. Dass die Regelung insoweit unbestimmt sei, werde schon dadurch belegt, dass die Beklagte einerseits und das Regierungspräsidium Stuttgart andererseits dazu unterschiedliche Auffassungen verträten.

Die Regelung sei auch deshalb unbestimmt, weil nicht klar sei, ob sie die Aufgabe einer genehmigten Einrichtung fordere oder auch die Aufgabe einer illegalen Vergnügungseinrichtung genüge. Unbestimmt sei sie auch deshalb, weil nicht klar sei, ob sie die bloße Legalisierung einer bestehenden Einrichtung ausschließe, und ob die Genehmigungsfähigkeit davon abhängen solle, dass der Standort dieser Einrichtung innerhalb des XXX verlagert werde. Die daraus folgende Unwirksamkeit der streitgegenständlichen Festsetzung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 habe zur Folge, dass Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C nicht nur im City-Bereich, sondern auch im XXX zulässig seien. Nach dem mutmaßlichen Willen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart sei mit hinreichender Sicherheit anzunehmen, dass der Bebauungsplan ansonsten eine generelle Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C im XXX vorgesehen hätte. Der Bebauungsplan habe eine Konzentration derartiger Einrichtungen im XXX und nicht deren Verdrängung aus dem XXX bezweckt. Durch diesen Bebauungsplan habe die vorhandene, insbesondere durch

Bordelleinrichtungen geprägte Gebietsstruktur erhalten und weiter verfestigt werden sollen. Die Konzentration derartiger Einrichtungen im XXX sei Folge der von der Beklagten seit dem Jahr 1968 betriebenen städtebaulichen Entwicklung gewesen, die in einer Verlagerung derartiger Einrichtungen aus dem Bereich des heutigen XXX in das XXX sowie von einer generellen Konzentration derartiger Einrichtungen im XXX geprägt sei.

Das Vorhaben sei auch deshalb genehmigungsfähig, weil es sich hier nicht um eine Vergnügungsstätte im planungsrechtlichen Sinne handele, sondern um einen Gewerbebetrieb.

Sie beantragt,

den Bescheid der Beklagten vom 18.06.2009 (Az.: Mitte/Mi2/BA/2008/876) und den Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23.02.2011 (Az.: 21-2621.1/01 XXX 02) aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, ihr die beantragte Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung in gewerbliche Zimmervermietung in Form eines Laufhauses vom 1.OG bis zum DG für das Gebäude Grundstück XXX straße XXX, XXX, Flst. Nr. XXX, XXX, zu erteilen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung trägt sie u.a. vor, § 3 Abs. 3 Satz 4 des Bebauungsplans sei nicht unbestimmt, da sich aus der Festsetzung ohne Weiteres ergebe, dass die ausnahmsweise Zulassung einer Einrichtung der Kategorie C, wozu das Vorhaben der Klägerin zähle, nur dann zulässig sein solle, wenn damit eine entsprechende Aufgabe oder Reduzierung einer Einrichtung an ihrem bisherigen Standort im XXX verbunden sei. Die dargestellten Auffassungen der Beklagten und des Regierungspräsidiums Stuttgart widersprüchen sich nicht. Es sei zum einen zutreffend und aus der Festsetzung ableitbar, dass die Aufgabe einer entsprechenden Einrichtung, die zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Stuttgart 884 vorhanden gewesen sei, für die ausnahmsweise Zulassung einer neuen Einrichtung erforderlich sei. Weiterhin sei es

allerdings auch möglich, dass eine nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Stuttgart 884 aufgrund der Festsetzung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 genehmigte Einrichtung (nach zuvoriger Aufgabe einer 1985 schon vorhandener Einrichtung) wiederum aufgegeben werde, so dass eine ausnahmsweise Zulassung einer neuen Einrichtung in Frage komme.

Aber selbst, wenn die Festsetzung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 unwirksam sein sollte, führe dies nicht zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans. Dies folge daraus, dass die übrigen Festsetzungen für das Plangebiet auch ohne die Festsetzung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 sinnvoll blieben und nach dem mutmaßlichen Willen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart mit Sicherheit anzunehmen sei, dass der Bebauungsplan auch ohne diese Festsetzung erlassen worden wäre. Dies habe zur Folge, dass das Vorhaben auch bei Unwirksamkeit der Festsetzung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 nicht zulässig wäre, da Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C ansonsten nur im City-Bereich zulässig seien. Eine Nutzung der Obergeschosse und des Dachgeschosses für die Prostitutionsausübung seit vielen Jahren sei durch die Klägerin nicht belegt worden. Erkenntnisse des Ermittlungsdienstes Prostitution sprächen gegen diese Tatsache. Das Gebäude sei 1910 als Wohnhaushälfte eines Doppelwohnhausneubaus genehmigt worden. Aus dem von der Klägerin vorgelegten Pachtvertrag ergebe sich, dass das Pachtverhältnis betreffend UG, EG und 1.Stock erst am 31.03.1991 geendet habe. Aus den Vorakten ergebe sich zudem, dass unter dem 30.08.2005 die nachträgliche Baugenehmigung für Nutzungsänderungen im ersten bis dritten Obergeschoss von 2 Wohnungen pro Geschoss in eine Wohnung pro Geschoss und im Dachgeschoss von Wohnräumen in Büro, bauliche Änderungen, Veränderungen des Eingangs und der Fassade der bestehenden Gaststätte und im Dachgeschoss erteilt worden sei.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf den Inhalt der dem Gericht vorgelegten Behördenakten sowie auf den Inhalt der Gerichtsakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig aber unbegründet.

Denn die Klägerin hat keinen Anspruch auf die von ihr begehrte Nutzungsänderungsgenehmigung. Der angefochtene Bescheid der Beklagten vom 18.06.2009 und der Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23.02.2011 sind rechtmäßig und verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

Ein Anspruch auf Genehmigung der beabsichtigten Nutzung(s-Änderung) besteht gemäß §§ 58, 49 i.V.m. § 1 Abs.12 LBO nicht, da einer solchen öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Eine Genehmigung ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig, weil dem Vorhaben § 3 Abs. 3 Satz 1 der Vergnügungsstättensatzung entgegensteht, die Ausnahmetatbestandsvoraussetzungen des § 3 Abs.3 S.4 nicht erfüllt sind und auch dann, wenn diese Vorschrift - was die Klägerin mit verschiedenen Gründen geltend macht - , nicht rechtswirksam sein sollte, der der Genehmigung entgegenstehende § 3 Abs. 3 S. 1 fortgilt.

Nach § 3 Abs. 3 S.1 Vergnügungsstättensatzung sind Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C i.S. d § 2 Abs.1 Ziff.3 - und um eine solche handelt es sich bei dem zur Genehmigung gestellten Laufhaus - nur im Citybereich zulässig.

Ausnahmsweise können solche Vergnügungseinrichtungen gemäß § 3 Abs. 3 S. 4 der Vergnügungsstättensatzung in dem besonders bezeichneten Gebiet im XXX (welches die Grundstücke XXX straße XXX bis XXX und XXX bis XXX, XXXstraße XXX bis XXX und XXX bis XXX sowie die XXXstraße XXX und XXX umfasst und in welchem sich das streitgegenständliche Objekt befindet) zugelassen werden, wenn damit eine entsprechende Aufgabe oder Reduzierung einer Einrichtung an ihrem bisherigen Standort im XXX (umgrenzt von XXX, XXX, XXX, XXX) verbunden ist.

Ob eine Aufgabe oder Reduzierung i.S. dieser Vorschrift vorliegt, ist, wenn es sich der Vorschrift nicht unmittelbar zweifelsfrei entnehmen lässt, durch Auslegung durch das Gericht zu ermitteln und hat nicht die (Teil-)Nichtigkeit der Vorschrift zur Folge.

Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zwingt das aus Art. 20 Abs. 3 GG folgende Bestimmtheitsgebot den Satzungsgeber nicht, einen Tatbestand mit genau erfassbaren Merkmalen zu umschreiben. Gesetzliche Vorschriften brauchen danach nur so bestimmt zu sein, wie dies nach der Eigenart der zu regelnden Sachverhalte mit Rücksicht auf den Normzweck möglich ist. Es genügt, dass die

Betroffenen die Rechtslage erkennen und ihr Verhalten danach einrichten können. Will der Gesetzgeber eine typische Erscheinung des sozialen Lebens zum Gegenstand rechtlicher Regelungen machen, ist er nicht gezwungen, sie im Gesetzestext mit Tatbestandsmerkmalen zu definieren. Es genügt vielmehr, wenn er sie mit einem unbestimmten Rechtsbegriff kennzeichnet. Die Konkretisierung und Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe ist Aufgabe der Verwaltungsbehörden und der Fachgerichte (Urteil v. 17.11.1992, 1 BvL 8/87 - BVerfGE 87, 234 = NJW 1993, 643).

Eine solche Aufgabe oder Reduzierung ist jedoch nach Ansicht des Gerichts mit der von der Klägerin erstrebten bloßen Legalisierung der bisher - zumindest formell illegal - betriebenen Einrichtung nicht verbunden, denn diese soll ja gerade an gleicher Stelle wie bisher uneingeschränkt weiter betrieben werden. Da nach der Begründung der Vorgängervorschrift („Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ vom 24. Juli 1985 S. 8), die nach Ziff. 2 der Begründung der derzeit gültigen Vergnügungsstättenatzung (S. 2) auch für diese weiter gilt, mit dieser Regelung eine Situationsverbesserung der Wohn- und Umweltverhältnisse bezweckt werden sollte, die nach der Vorstellung des Satzungsgebers aber nur eintreten konnte, wenn „die gleichzeitige Aufgabe bzw. Reduzierung einer entsprechenden Einrichtung an einem stärker belasteten verbesserungsbedürftigen Standort in der näheren Umgebung (Verlagerung) oder am selben Standort“ erfolgen würde, kann eine bloße Legalisierung die Tatbestandsvoraussetzungen dieser Vorschrift nicht erfüllen.

Es kann deshalb offen bleiben, ob für die Aufgabe/Reduzierung im Sinne dieser Vorschrift auch die Aufgabe/Reduzierung eines bislang lediglich materiell rechtmäßigen, weil unter Bestandsschutz stehenden Etablissements ausreicht, und, wenn ja, ob das streitgegenständliche - bislang nicht als Vergnügungseinrichtung formell genehmigte - Bordell aufgrund der bestandskräftigen, unter dem 30.08.2005 zu Wohnzwecken erteilten Nutzungsänderungsgenehmigung seinen möglicherweise bis dahin bestehenden Bestandsschutz eingebüßt hat (vgl. dazu VGH Bad.-Württ., Urt. v. 10.11.1993 - 3 S 1120/92 - DVBl 1994, 707 und VG Karlsruhe, Urt. v. 27.10.2009 - 5 K 3864/08 -, zitiert nach Juris, einerseits und BVerwG, Urt. v. 25.03.1988 - 4 C 21/85 - NVwZ 1989, 667 andererseits).

Die beantragte Nutzungsänderungsgenehmigung ist auch nicht deshalb zu erteilen, weil die Klägerin den Betrieb eines entsprechenden Etablissements in der XXXstraße XXX aufgegeben hat. Denn die Nutzung dieses Bordells ist der Klägerin mit Verfü-

gung vom 29.05.2008 bestandskräftig untersagt worden, weil es nach Ansicht der Beklagten nicht bestandsgeschützt gewesen ist. Die (unfreiwillige) Aufgabe einer formell und materiell rechtswidrigen Vergnügungseinrichtung kann aber diese Voraussetzung der Ausnahmeregelung nicht erfüllen. Denn dies würde bedeuten, dass man die durch diese Regelung gerade beabsichtigte Einschränkung der Möglichkeit einer Neuansiedlung allein dadurch umgehen könnte, dass man zunächst einfach illegal eine Vergnügungsstätte betreibt und für diese dann später eine Genehmigung beansprucht. Die Frage, ob die für diese Vergnügungseinrichtung ausgesprochene Nutzungsuntersagung rechtswidrig gewesen ist und deshalb möglicherweise - wie inzwischen beantragt - zurückgenommen werden müsste, ist im vorliegenden Rechtsstreit ohne Bedeutung. Denn für die erhobene Verpflichtungsklage kommt es auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung an, und für den Fall, dass die Rücknahme tatsächlich erfolgen sollte, könnte erneut ein Antrag auf Erteilung der begehrten Nutzungsänderungsgenehmigung gestellt werden.

Da schon eine Aufgabe oder Reduzierung als solche nicht vorliegt, kann auch offen bleiben, ob diese Tatbestandsvoraussetzung nur dann erfüllt werden würde, wenn eine bereits zum Zeitpunkt der Inkrafttretens der Vergnügungsstättensatzung von 1985 bestehende Einrichtung aufgegeben/reduziert würde, oder ob es auch ausreichen würde, wenn eine danach in zulässiger Weise eingerichtete Vergnügungsstätte aufgegeben wird.

Die Ausnahmeregelung des § 3 Abs. 3 Satz 4 Vergnügungsstättensatzung ist nach Ansicht der Kammer auch rechtswirksam auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO getroffen worden (vgl. dazu grundsätzlich VGH Bad.-Württ., Urt. v. 16.12.1991 - 8 S 14/89 - NVwZ-RR 1993, und Urt. v. 02.11.2006 - 8 S 1891/05 -, BauR 2007, 1373).

Es handelt sich dabei nämlich nicht um eine unzulässige vorhabensunabhängige Kontingentierung von (bisher nicht ausgeschöpften) Nutzungsoptionen, wie sie das Bundesverwaltungsgericht in dem von der Klägerin zur Begründung ihrer Rechtsansicht herangezogenen Urteil vom 03.04.2008 (- BVerwGE 131, 86 bis 99 -) für unzulässig erklärt hat. Vielmehr wird eine genau bestimmte Art von Vorhaben, nämlich Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C, grundsätzlich (durch § 3 Satz 1) im XXX für unzulässig erklärt und lediglich ein bereits zum Zeitpunkt des Erlasses des Be-

bauungsplans bestehender Bestand gesichert bzw. eine Neuansiedlung von der Verlagerung oder Reduzierung dieses Bestandes abhängig gemacht. Dies stellt eine zulässige Regelung im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO dar.

Aber auch dann, wenn diese Ausnahmeregelung aus den von der Klägerin vorgetragenen Gründen nichtig wäre, hätte dies lediglich zur Folge, dass zwar der gesamte Satz 4 des Absatz 3 des § 3, der nicht teilbar ist, weil er die ausnahmsweise Zulässigkeit gerade mit einer Bedingung verknüpft, nicht aber auch Satz 1 des Absatzes 3, wonach Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C nur im City-Bereich zulässig sind, unwirksam wäre.

Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts führt nämlich die Ungültigkeit einer Teilregelung eines Bebauungsplans dann nicht zur Gesamtnichtigkeit, wenn die restlichen Festsetzungen auch ohne den nichtigen Teil noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB bewirken können und mit der gebotenen Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde auch einen Bebauungsplan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (so BVerwG, Beschluss v. 20.08.1991; - 4 MB 3/91 - DVBl 1992, 37 m.w.N.).

Beide Voraussetzungen sind hier gegeben. Die durch § 3 Abs. 3 Satz 1 des Bebauungsplans getroffene grundsätzliche Beschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C auf den City-Bereich mit den durch Absatz 3 Satz 2 und 3 vorgesehenen Ausnahmen bewirkt auch ohne die Ausnahmeregelung des Satzes 4 für das besonders bezeichnete Gebiet im XXX eine sinnvolle städtebauliche Ordnung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB (vgl. dazu auch die Ausführungen im Urteil des VGH Bad.-Württ. v. 16.12.1991 - 8 S 14/89 - NVwZ-RR 1993, 122, RdNr. 88).

Es ist zudem mit der gebotenen Sicherheit davon auszugehen, dass der Satzungsgeber der Beklagten auch einen Bebauungsplan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte. Denn dem Satzungsgeber ist durchaus bewusst gewesen, dass die planungsrechtliche Zulassung von Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C lediglich im City-Bereich im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht eine erhebliche Einschränkung dargestellt hat, und er hat damit ausdrücklich das 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 und trotzdem der Nachfrage und Erwartung, in einer Großstadt in zentraler Lage ein entsprechendes Vergnügungsangebot zu finden, Rechnung zu tragen (vgl. dazu die Begründung der Bebauungsplanfassung von 1985, Seite 8).

Wenn der Satzungsgeber trotzdem ausnahmsweise die Zulassung von solchen Einrichtungen im besonders bezeichneten Gebiet des XXX vorgesehen hat, sollte dies - wie ebenfalls der Begründung auf Seite 8 zu entnehmen ist - nur dazu dienen, dadurch eine Situationsverbesserung der Wohn- und Umweltverhältnisse unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestands zu ermöglichen. Sofern dies mit der von ihm getroffenen Regelung nicht rechtsfehlerfrei hätte erfolgen können, hätte der Satzungsgeber deshalb aber wohl kaum auf die restlichen, das übrige Stadtgebiet betreffenden Regelungen verzichtet und damit die Verwirklichung der diesen zugrundeliegenden Zielsetzungen aufgegeben.

Ein Anspruch auf Genehmigung unter Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB besteht ebenfalls nicht, weil dadurch die Grundzüge der Planung berührt würden und eine solche auch städtebaulich nicht vertretbar wäre.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 VwGO.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg zugelassen wird. Der Antrag auf Zulassung ist beim Verwaltungsgericht Stuttgart, Augustenstraße 5, 70178 Stuttgart oder Postfach 10 50 52, 70044 Stuttgart, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils zu stellen. Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist bei dem Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Schubertstraße 11, 68165 Mannheim oder Postfach 103264, 68032 Mannheim, einzureichen, wenn sie nicht bereits mit Antragstellung beim Verwaltungsgericht Stuttgart erfolgt ist. Die Berufung ist nur zuzulassen, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bun-

des oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder

5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Vor dem Verwaltungsgerichtshof müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfeverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder andere in § 67 Absatz 2 VwGO bezeichnete Personen und Organisationen zugelassen.

XXX

XXX

XXX

Beschluss vom 26. Juni 2012

Der Streitwert wird gemäß § 52 Abs. 1 GKG auf

€ 30.000,00

festgesetzt.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen die Festsetzung des Streitwerts ist die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in Mannheim, Schubertstraße 11, 68165 Mannheim oder Postfach 103264, 68032 Mannheim, gegeben, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200 € übersteigt. Sie ist beim Verwaltungsgericht Stuttgart, Augustenstraße 5, 70178 Stuttgart, oder Postfach 105052, 70044 Stuttgart, schriftlich oder zu Protokoll der Geschäftsstelle einzulegen und dann zulässig, wenn sie vor Ablauf von sechs Monaten nach Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder anderweitiger Erledigung des Verfahrens eingelegt wird. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann sie noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Die Beschwerde kann von den Beteiligten selbst oder von einem Prozessbevollmächtigten eingelegt werden. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder andere in § 67 Absatz 2 VwGO bezeichnete Personen und Organisationen zugelassen.

XXX

XXX

XXX



VERWALTUNGSGERICHT STUTTGART

Im Namen des Volkes
Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

XXX

- Klägerin -

prozessbevollmächtigt:
XXX

gegen

XXX

- Beklagte -

wegen Baugenehmigung

hat das Verwaltungsgericht Stuttgart - 13. Kammer - durch die Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht XXX, den Richter am Verwaltungsgericht XXX und den Richter am Verwaltungsgericht XXX sowie durch die ehrenamtliche Richterin XXX und den ehrenamtlichen Richter XXX aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 26. Juni 2012 am 26. Juni 2012

für R e c h t erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Klägerin.

Tatbestand

Mit der Klage begehrt die Klägerin die Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung einer Nutzungsänderungsgenehmigung für das Gebäude X-Straße 0 in Stuttgart zur Nutzung für die gewerbliche Zimmervermietung vom ersten bis dritten Obergeschoss in Form eines Laufhauses.

Das Gebäude liegt im Geltungsbereich der Ortsbausatzung (OBS) für die Stadt Stuttgart vom 25.06.1935 (Baustaffel 1 - Gemischtes Gebiet -). Außerdem gilt für diesen Bereich auch der Bebauungsplan „ Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (Stgt 148) vom 23.10.2003 (nachfolgend: Vergnügungsstättensatzung -), welcher die Vorgängerregelung (Vergnügungsstättensatzung Stgt. 884) vom 24. Juli 1985 fortschreibt.

Am 18.07.2006 hatte der Geschäftsführer der Klägerin für dieses Gebäude einen Antrag auf Erteilung einer Nutzungsänderungsgenehmigung zur Nutzung für eine gewerbliche Zimmervermietung im ersten bis dritten Obergeschoss und für Personalräume im Dachgeschoss gestellt. In dessen beiden unteren Geschossen hatten sich bis dahin Gaststätten befunden, und in den oberen Geschossen ist es nach Angaben der Klägerin schon seit einem Zeitpunkt vor 1985 und bis zum heutigen Zeitpunkt ununterbrochen zu Prostitutionszwecken genutzt worden. Vor Bescheidung dieses Antrags hatte der Rechtsanwalt des damaligen Antragstellers mit Schreiben vom 04.09.2006 erklärt, die gewerbliche Zimmervermietung solle nur in der Weise durchgeführt werden, dass die Zimmer zu Wohnzwecken vermietet würden.

Mit Bescheid vom 31.01.2007 wurde dem Geschäftsführer der Klägerin die beantragte Nutzungsänderungsgenehmigung erteilt. Dieser Genehmigung wurden folgende Nebenbestimmungen hinzugefügt:

Ziff.6:

„ Entsprechend dem Schreiben der Rechtsanwälte XXX vom 04.09.2006 dürfen die Räume nur als gewerbliche Zimmervermietung zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Nutzung als Vergnügungsstätte (z. B. Bordell) ist nicht zulässig.“

Ziffer 13

.....

Satz 3: „Die Baugenehmigung wird erteilt für die Einrichtung einer gewerblichen Zimmervermietung. Sie umfasst daher nicht die Zulassung einer Vergnügungseinrichtung im Sinne des oben genannten Bebauungsplans. Damit sind z. B. Wohnungen, die einem Bordell, Eros-Center oder vergleichbaren Dirnenunterkünften dienen, unzulässig.“

Aufgrund mehrerer Kontrollen im Februar und März 2008 wurde sodann festgestellt, dass die Obergeschosse 1 bis 3 dieses Gebäudes zur Ausübung der Prostitution genutzt wurden. Daraufhin wurde der Geschäftsführer der Klägerin mit Schreiben vom 18.03.2008 zum Erlass einer beabsichtigten Nutzungsuntersagung angehört. Im Rahmen dieses Anhörungsverfahrens wurden am 13. Oktober drei eidesstattliche Versicherungen vorgelegt, mit welchen belegt werden sollte, dass die Räume in den Obergeschossen des Gebäudes X-Straße 0 sowohl schon vor dem Jahr 1985 als auch danach zur Ausübung der Prostitution genutzt worden seien und bis zu diesem Zeitpunkt genutzt würden.

Mit Antrag vom 08.01.2009 beantragte die Rechtsvorgängerin der Klägerin sodann die Erteilung einer Nutzungsänderungsgenehmigung für eine gewerbliche Zimmervermietung vom ersten bis dritten Obergeschoss in Form eines Laufhauses.

Mit Bescheid vom 19.06.2009 wurde dieser Antrag abgelehnt.

Zur Begründung wurde ausgeführt, das Baugrundstück liege im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und in einem Gebiet der Baustaffel 1 nach der Ortsbausatzung für die Stadt Stuttgart (OBS). Es liege zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet City-Bereich Stuttgart 148“ (Vergnügungsstättenatzung). Bei der beantragten Nutzung handele es sich um ein Bordell bzw. eine Einrichtung mit Bordellcharakter und damit um eine Nutzung der Kategorie C nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 der Vergnügungsstättenatzung. Gemäß § 3 Abs. 3 dieser Satzung könnten Einrichtungen dieser Art im dortigen Stadtgebiet, dem sogenannten X-Viertel, nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn damit eine entsprechende Aufgabe oder Reduzie-

zung einer Einrichtung an ihrem bisherigen Standort im X-Viertel verbunden sei. Diese spezielle Zulässigkeitsvoraussetzung sei nicht gegeben.

Eine Befreiung von den Festsetzungen der Vergnügungsstättensatzung sei nicht gerechtfertigt, da die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht vorlägen. Das Vorhaben stehe im Widerspruch zu den Grundzügen der dortigen Planung und sei städtebaulich nicht vertretbar. Vielmehr solle gerade durch die spezielle Festsetzung der Vergnügungsstättensatzung bezüglich der Nutzungen der Kategorie C im X-Viertel der vorhandene Anteil dieser Nutzungen unter Beachtung der früheren Entwicklung des Gebiets festgeschrieben und eine Ausuferung dieser Nutzungen verhindert werden. Ein Nachweis, dass bereits vor Inkrafttreten der Vergnügungsstättensatzung 1985 die Räumlichkeiten dauernd bordellartig genutzt werden würden, sei nicht erbracht worden. Die ersten Hinweise einer Bordellnutzung seien ab September 2000 bei der Polizei eingegangen. Ab August 2002 seien erstmals in den Räumlichkeiten Prostituierte angetroffen worden. Die vor Einreichung des Bauantrags vorgelegten eidesstattlichen Versicherungen zu der angeblich früher, d. h. vor Inkrafttreten der Vergnügungsstättensatzung bereits vorhandenen Bordellnutzung, seien nicht zu berücksichtigen. Gemäß § 27 LVwVfG dürfe eine Behörde bei der Ermittlung des Sachverhalts eine Versicherung an Eides Statt nur verlangen und abnehmen, wenn die Abnahme der Versicherung über den betreffenden Gegenstand und in dem betreffenden Verfahren durch Gesetz oder Rechtsverordnung vorgesehen sei. Eine entsprechende Regelung enthalte das Baugenehmigungsverfahren jedoch nicht.

Gegen diesen Bescheid erhob die Klägerin mit Schriftsatz vom 21.07.2009 Widerspruch und trug zu dessen Begründung mit Schriftsatz vom 26.10.2009 vor, die Entscheidung sei verfahrensfehlerhaft unter Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes ergangen, da die Beklagte die vorgelegten eidesstattlichen Versicherungen nicht berücksichtigt habe. Im Übrigen hätte die beantragte Nutzungsänderungsgenehmigung unter Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden müssen. Deren Versagung sei ermessensfehlerhaft ergangen. Die Feststellung, das Vorhaben stehe im Widerspruch zu den Grundzügen der dortigen Planung und sei städtebaulich nicht vertretbar, beruhe offenkundig auf einem Ermessensmissbrauch. Wenn die spezielle Festsetzung der Vergnügungsstättensatzung bezüglich der Nutzungen der Kategorie C tatsächlich hätte bezwecken sollen, den Anteil

dieser Nutzungen auf den Stand von 1985 festzuschreiben, so sei zu prüfen gewesen, ob dieser Anteil zum Zeitpunkt der Genehmigungsversagung tatsächlich gegeben gewesen sei bzw. ob das Vorhaben zu einer Überschreitung dieses Anteils geführt hätte. Dazu hätte der Anteil der bordellartigen Nutzungen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vergnügungsstättensatzung ermittelt und mit dem derzeitigen Anteil verglichen werden müssen. Dies sei offenkundig nicht geschehen. Im Übrigen bestünden erhebliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans, da diesem die notwendige Bestimmtheit fehle. Der vorhandene Anteil der Nutzungen der Kategorie C im Zeitpunkt seines Inkrafttretens sei im Bebauungsplan selbst nicht festgehalten. Sollte eine nachträgliche Ermittlung dieses Anteils nicht möglich sein, nicht einmal für die Genehmigungsbehörde im Rahmen einer Entscheidung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB, dürfte dem Bürger ein solcher Nachweis erst recht unmöglich sein und deshalb nach rechtsstaatlichen Grundsätzen keine Zweifel an der Nichtigkeit dieses Bebauungsplans bestehen.

Mit Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.03.2011 wurde der Widerspruch als unbegründet zurückgewiesen. Zur Begründung wurde ausgeführt, die beantragte Nutzungsänderung verstoße gegen die Festsetzungen des am 30.10.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“. Bei der „gewerblichen Nutzung in Form eines Laufhauses“ handele es sich um eine Vergnügungseinrichtung der Kategorie C nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 (Bordelle/Einrichtungen mit Bordellcharakter) dieser Satzung. In § 3 werde die räumliche Zuordnung der unterschiedlichen Vergnügungseinrichtungen festgelegt. Zum „X-Viertel“ (umgrenzt von A-Platz, B-Straße, C-Straße, D-Straße) sei im Textteil unter § 3 Abs. 3 Satz 4 festgehalten, dass hier nur ausnahmsweise Einrichtungen der Kategorie C zugelassen werden könnten, „wenn damit eine entsprechende Aufgabe oder Reduzierung einer Einrichtung an ihrem bisherigen Standort im X-Viertel verbunden sei“.

Die Begründung zum Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (in Kraft getreten am 12.12.1985), auf die in der Begründung zum Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (Änderung in Kraft getreten am 30.10.2003) hingewiesen werde, führe hierzu weiter aus: „In dem besonders gekennzeichneten Gebiet [Grundstücke X-Straße 0 bis 0 und 0 bis 0, E-Straße 3 bis 5 und 4 bis 10 sowie F-Straße 1 und 3] im „X-Viertel“

komme eine ausnahmsweise Zulassung nur noch in Sonderfällen in Betracht, wenn damit eine Situationsverbesserung der Wohn- und Umweltverhältnisse erreicht werde und die Art der Einrichtung sich am gegenwärtig vorhandenen Bestand orientiere. Da diese Situationsverbesserung in der Regel nur durch eine gleichzeitige Aufgabe bzw. Reduzierung einer entsprechenden Einrichtung an einem stärker belasteten verbesserungsbedürftigen Standort in der näheren Umgebung erreicht werden könne, sei dies eine Voraussetzung für die Zulassung im Einzelfall. Hieraus ergebe sich eindeutig die notwendige Zuordnung der Aufgabe einer in der näheren Umgebung gelegenen Einrichtung bei der ausnahmsweisen Zulassung einer beantragten Einrichtung. Dieser Ausnahmetatbestand sei hier nicht gegeben. An der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ bestünden keine Bedenken. Die durch die Stadt Stuttgart vorgenommene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich sei gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 5 ff. BauNVO nicht zu beanstanden und diene dem Entgegenwirken städtebaulicher Fehlentwicklungen. Diese Fehlentwicklungen berührten im Wesentlichen zwei Bereiche: Zum einen könne sehr rasch die bisherige Struktur eines innerstädtischen Wohngebiets durch das Vordringen von Vergnügungseinrichtungen jeglicher Art ge- bzw. zerstört werden. Ebenso könnten aber auch traditionelle Geschäftsbereiche dadurch negativ in ihrer Struktur ge- bzw. verändert werden. Mit der genehmigten Satzung solle die Ansiedlung von Vergnügungseinrichtungen unterschiedlichster Art, aber eben auch von Bordellen und Einrichtungen mit Bordellcharakter gesteuert werden. Dies stelle klar, dass solche Betriebe in besonders gefährdeten oder städtebaulich besonders wichtigen Bereichen nicht zulässig seien. Beabsichtigt sei damit generell die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität sowie der Geschäftsstruktur in der Innenstadt.

Es mangle dem Bebauungsplan auch nicht an der nötigen Bestimmtheit. Die 1985 rechtskräftig beschlossene Satzung „friere“ den damals bestehenden Stand ein. Eine weitere Vergnügungseinrichtung sei nur bei gleichzeitiger Aufgabe oder Reduzierung einer anderen Vergnügungseinrichtung möglich. Dies gehe eindeutig aus den Formulierungen im Textteil der Satzung sowie aus der Begründung des Bebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“, in Kraft getreten am 12.12.1985, hervor. Da die Aufgabe gleichzeitig zu erfolgen habe, sei eine Kenntnis des Nutzungsanteils im Jahr 1985 entgegen dem Vorbringen der Widerspruchsführerin nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 Abs. 2 BauGB lägen nicht vor, da die Zulassung des Vorhabens die Grundzüge der Planung berühren würde und städtebaulich nicht vertretbar wäre.

Die Nutzung der Räumlichkeiten vom ersten bis dritten Obergeschoss zu Prostitutionszwecken genieße auch keinen Bestandsschutz. Diese Nutzung habe zu keinem Zeitpunkt im Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gestanden. Die Anerkennung eines Bestandsschutzes für die Nutzung der Räumlichkeiten zur Prostitutionszwecken würde voraussetzen, dass diese Nutzung bereits vor Beschluss des Bebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ im Jahr 1985 aufgenommen worden sei. Den von der Klägerin vorgelegten Aussagen, die die Nutzung der Räumlichkeiten zu Prostitutionszwecken bereits vor 1985 belegen sollten, stünden die behördlichen Aussagen sowie die Aussagen eines weiteren Zeugen entgegen.

An der Glaubhaftigkeit der detaillierten Ausführungen von Herrn A (Polizeipräsidium Stuttgart) am 25.04.2008 bestünden keine begründeten Zweifel. Laut dessen Aussage würden „die Gaststätten und Prostitutionsobjekte in der X-Straße seit Bestehen der Dienststelle im Jahre 1956 überprüft“. Es gehe klar daraus hervor, dass es erst ab September 2000 Hinweise gegeben habe, dass in den Obergeschossen des Gebäudes der Prostitution nachgegangen werde. Auch der von der Widerspruchsführerin benannte Zeuge Herr B habe den von der Widerspruchsführerin vorgetragene Beginn der Nutzung als Laufhaus weder aufgrund seiner Tätigkeit für die Stadt Stuttgart, noch aufgrund privater Beobachtungen bestätigen können. Er sei vielmehr davon ausgegangen, dass sich in den über den Gaststätten liegenden Räumlichkeiten Wohnnutzungen befunden hätten. Eine Befragung von Herrn C sei aufgrund einer möglichen Befangenheit durch seine Tätigkeit für die Widerspruchsführerin nicht durchgeführt worden. Die Zeugenaussagen des Ermittlungsdienstes Prostitution des Polizeipräsidiums überwiegen aufgrund ihrer Eindeutigkeit ebenso wie die Zeugenaussage des Herrn B gegenüber den Angaben in den von der Widerspruchsführerin vorgelegten eidesstattlichen Versicherungen .

Am 14.04.2011 hat die Klägerin Klage erhoben.

Zur Begründung der Klage beruft sie sich im Wesentlichen auf die bereits zur Begründung des Widerspruchs vorgetragene Argumente und zusätzlich führt sie aus, § 3 Abs. 3 Satz 4 der Vergnügungsstättensatzung sei auch deshalb unbestimmt, weil nicht klar sei, ob diese Regelung die Aufgabe/Reduzierung einer Einrichtung fordere, die bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens (1985) des Bebauungsplans existiert habe, oder lediglich die Aufgabe/Reduzierung einer existierenden Einrichtung unabhängig davon, wie lange die Einrichtung bereits existiere, verlange. Dass die Regelung insoweit unbestimmt sei, werde schon dadurch belegt, dass die Beklagte einerseits und das Regierungspräsidium Stuttgart andererseits dazu unterschiedliche Auffassungen verträten.

Die Regelung sei auch deshalb unbestimmt, weil nicht klar sei, ob sie die Aufgabe einer genehmigten Einrichtung fordere oder ob auch die Aufgabe einer illegalen Vergnügungseinrichtung genüge. Unbestimmt sei sie auch deshalb, weil nicht klar sei, ob sie die bloße Legalisierung einer bestehenden Einrichtung ausschließe, und ob die Genehmigungsfähigkeit davon abhängen solle, dass der Standort dieser Einrichtung innerhalb des X-Viertels verlagert werde. Die daraus folgende Unwirksamkeit der streitgegenständlichen Festsetzung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 habe zur Folge, dass Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C nicht nur im City-Bereich, sondern auch im X-Viertel zulässig seien. Nach dem mutmaßlichen Willen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart sei mit hinreichender Sicherheit anzunehmen, dass der Bebauungsplan ansonsten eine generelle Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C im X-Viertel vorgesehen hätte. Der Bebauungsplan habe eine Konzentration derartiger Einrichtungen im X-Viertel und nicht deren Verdrängung aus dem X-Viertel bezweckt. Durch diesen Bebauungsplan habe die vorhandene, insbesondere durch Bordelleinrichtungen geprägte Gebietsstruktur erhalten und weiter verfestigt werden sollen. Die Konzentration derartiger Einrichtungen im X-Viertel sei Folge der von der Beklagten seit dem Jahr 1968 betriebenen städtebaulichen Entwicklung gewesen, die in einer Verlagerung derartiger Einrichtungen aus dem Bereich des heutigen X-Zentrums in das X-Viertel sowie von einer generellen Konzentration derartiger Einrichtungen im X-Viertel geprägt sei.

Das Vorhaben sei auch deshalb genehmigungsfähig, weil es sich hier nicht um eine Vergnügungsstätte im planungsrechtlichen Sinne handele, sondern um einen Gewerbebetrieb.

Sie beantragt,

den Bescheid der Beklagten vom 19.06.2009 (Az.: Mitte/Mi2/BA/2009/031) und den Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.03.2011 (Az.: 21-2621.1/01 Hoga) aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, ihr die beantragte Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung in gewerbliche Zimmervermietung in Form eines Laufhauses vom 1. bis 3. OG für das Gebäude Grundstück X-Straße 0, Stuttgart, Stuttgart-Mitte, zu erteilen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung trägt sie u.a. vor, § 3 Abs. 3 Satz 4 des Bebauungsplans sei nicht unbestimmt, da sich aus der Festsetzung ohne Weiteres ergebe, dass die ausnahmsweise Zulassung einer Einrichtung der Kategorie C, wozu das Vorhaben der Klägerin zähle, nur dann zulässig sein solle, wenn damit eine entsprechende Aufgabe oder Reduzierung einer Einrichtung an ihrem bisherigen Standort im X-Viertel verbunden sei. Die dargestellten Auffassungen der Beklagten und des Regierungspräsidiums Stuttgart widersprüchen sich nicht. Es sei zum einen zutreffend und aus der Festsetzung ableitbar, dass die Aufgabe einer entsprechenden Einrichtung, die zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Stuttgart 884 vorhanden gewesen sei, für die ausnahmsweise Zulassung einer neuen Einrichtung erforderlich sei. Weiterhin sei es allerdings auch möglich, dass eine nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Stuttgart 884 aufgrund der Festsetzung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 genehmigte Einrichtung (nach zuvoriger Aufgabe einer 1985 schon vorhandenen Einrichtung) wiederum aufgegeben werde, so dass eine ausnahmsweise Zulassung einer neuen Einrichtung in Frage komme.

Aber selbst, wenn die Festsetzung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 unwirksam sein sollte, führe dies nicht zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans. Dies folge daraus, dass die übrigen Festsetzungen für das Plangebiet auch ohne die Festsetzung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 sinnvoll blieben und nach dem mutmaßlichen Willen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart mit Sicherheit anzunehmen sei, dass

der Bebauungsplan auch ohne diese Festsetzung erlassen worden wäre. Dies habe zur Folge, dass das Vorhaben auch bei Unwirksamkeit der Festsetzung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 nicht zulässig wäre, da Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C ansonsten nur im City-Bereich zulässig seien. Eine Nutzung der Obergeschosse und des Dachgeschosses für die Prostitutionsausübung seit vielen Jahren sei durch die Klägerin nicht belegt worden. Erkenntnisse des Ermittlungsdienstes Prostitution sprächen gegen diese Tatsache. Aus den Vorakten ergebe sich vielmehr, dass im Jahr 2006 in dem Gebäude vom ersten bis dritten Obergeschoss eine gewerbliche Zimmervermietung und im Dachgeschoss Personalräume eingerichtet hätten werden sollen. Nach der von den Rechtsanwälten abgegebenen Baubeschreibung vom 04.09.2006 hätten die Zimmer zu Wohnzwecken vermietet werden sollen. Auf dieser Grundlage sei dem damaligen Antragsteller, dem Geschäftsführer der Klägerin, mit Entscheidung vom 31.01.2007 die gewerbliche Zimmervermietung vom ersten bis dritten Obergeschoss genehmigt worden. In den Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung würden auf Seite 6 unter Nr. 6 und 13 Vergnügungsstätten etc. ausgeschlossen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf den Inhalt der dem Gericht vorgelegten Behördenakten sowie auf den Inhalt der Gerichtsakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig aber unbegründet.

Denn die Klägerin hat keinen Anspruch auf die von ihr begehrte Nutzungsänderungsgenehmigung. Der angefochtene Bescheid der Beklagten vom 19.06.2009 und der Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.03.2011 sind rechtmäßig und verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

Ein Anspruch auf Genehmigung der beabsichtigten Nutzung(s-Änderung) besteht gemäß §§ 58, 49 i.V.m. § 1 Abs.12 LBO nicht, da einer solchen öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Eine Genehmigung ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig, weil dem Vorhaben § 3 Abs. 3 Satz 1 der Vergnügungsstättensatzung entgegensteht, die Ausnahmetatbestandsvoraussetzungen des § 3 Abs. 3 S.4 nicht erfüllt sind und auch dann, wenn diese Vorschrift - was die Klägerin mit verschiedenen Gründen geltend macht - nicht rechtswirksam sein sollte, der der Genehmigung entgegenstehende § 3 Abs. 3 S. 1 fortgilt.

Nach § 3 Abs. 3 S.1 Vergnügungsstättensatzung sind Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C i.S. d § 2 Abs.1 Ziff. 3 - und um eine solche handelt es sich bei dem zur Genehmigung gestellten Laufhaus - nur im Citybereich zulässig.

Ausnahmsweise können solche Vergnügungseinrichtungen gemäß § 3 Abs. 3 S. 4 der Vergnügungsstättensatzung in dem besonders bezeichneten Gebiet im X-viertel (welches die Grundstücke X-Straße 0 bis 0 und 0 bis 0, X-Straße 0 bis 0 und 0 bis 0 sowie die X-Straße 0 und 0 umfasst und in welchem sich das streitgegenständliche Objekt befindet) zugelassen werden, wenn damit eine entsprechende Aufgabe oder Reduzierung einer Einrichtung an ihrem bisherigen Standort im X-Viertel (umgrenzt von A-platz, B-Straße, C-Straße, D-Straße) verbunden ist.

Ob eine Aufgabe oder Reduzierung i. S. dieser Vorschrift vorliegt, ist, wenn es sich der Vorschrift nicht unmittelbar zweifelsfrei entnehmen lässt, durch Auslegung durch das Gericht zu ermitteln und hat nicht die (Teil-)Nichtigkeit der Vorschrift zur Folge.

Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zwingt das aus Art. 20 Abs. 3 GG folgende Bestimmtheitsgebot den Satzungsgeber nicht, einen Tatbestand mit genau erfassbaren Merkmalen zu umschreiben. Gesetzliche Vorschriften brauchen danach nur so bestimmt zu sein, wie dies nach der Eigenart der zu regelnden Sachverhalte mit Rücksicht auf den Normzweck möglich ist. Es genügt, dass die Betroffenen die Rechtslage erkennen und ihr Verhalten danach einrichten können. Will der Gesetzgeber eine typische Erscheinung des sozialen Lebens zum Gegenstand rechtlicher Regelungen machen, ist er nicht gezwungen, sie im Gesetzestext mit Tatbestandsmerkmalen zu definieren. Es genügt vielmehr, wenn er sie mit einem unbestimmten Rechtsbegriff kennzeichnet. Die Konkretisierung und Anwendung un-

bestimmter Rechtsbegriffe ist Aufgabe der Verwaltungsbehörden und der Fachgerichte (Urteil v. 17.11.1992, 1 BvL 8/87 - BVerfGE 87, 234 = NJW 1993, 643).

Eine solche Aufgabe oder Reduzierung ist jedoch nach Ansicht des Gerichts mit der von der Klägerin erstrebten bloßen Legalisierung der bisher - zumindest formell illegal - betriebenen Einrichtung nicht verbunden, denn diese soll ja gerade an gleicher Stelle wie bisher uneingeschränkt weiter betrieben werden. Da nach der Begründung der Vorgängervorschrift („Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ vom 24. Juli 1985 S. 8), die nach Ziff. 2 der Begründung der derzeit gültigen Vergnügungsstättenatzung (S. 2) auch für diese weiter gilt, mit dieser Regelung eine Situationsverbesserung der Wohn- und Umweltverhältnisse bezweckt werden sollte, die nach der Vorstellung des Satzungsgebers aber nur eintreten konnte, wenn „die gleichzeitige Aufgabe bzw. Reduzierung einer entsprechenden Einrichtung an einem stärker belasteten verbesserungsbedürftigen Standort in der näheren Umgebung (Verlagerung) oder am selben Standort“ erfolgen würde, kann eine bloße Legalisierung die Tatbestandsvoraussetzungen dieser Vorschrift nicht erfüllen.

Es kann deshalb offen bleiben, ob für die Aufgabe/Reduzierung im Sinne dieser Vorschrift auch die Aufgabe/Reduzierung eines bislang lediglich materiell rechtmäßigen, weil unter Bestandsschutz stehenden Etablissements ausreicht, und falls ja, ob das streitgegenständliche - bislang nicht als Vergnügungseinrichtung formell genehmigte - Bordell aufgrund der bestandskräftigen, unter dem 31.01.2007 zu Wohnzwecken erteilten Nutzungsänderungsgenehmigung seinen möglicherweise bis dahin bestehenden Bestandsschutz eingebüßt hat (vgl. dazu VGH Bad.-Württ., Ur. v. 10.11.1993 - 3 S 1120/92 - DVBl 1994, 707 und VG Karlsruhe, Ur. v. 27.10.2009 - 5 K 3864/08 -, zitiert nach Juris, einerseits und BVerwG, Ur. v. 25.03.1988 - 4 C 21/85 - NVwZ 1989, 667 andererseits).

Die beantragte Nutzungsänderungsgenehmigung ist auch nicht deshalb zu erteilen, weil die Klägerin den Betrieb eines entsprechenden Etablissements in der E-Straße 3 aufgegeben hat. Denn die Nutzung dieses Bordells ist der Klägerin mit Verfügung vom 29.05.2008 bestandskräftig untersagt worden, weil es nach Ansicht der Beklagten nicht bestandsgeschützt gewesen ist. Die (unfreiwillige) Aufgabe einer formell und materiell rechtswidrigen Vergnügungseinrichtung kann aber diese Voraussetzung der Ausnahmeregelung nicht erfüllen. Denn dies würde bedeuten, dass man die durch diese Regelung gerade beabsichtigte Einschränkung der Möglichkeit einer

Neuansiedlung allein dadurch umgehen könnte, dass man zunächst einfach illegal eine Vergnügungsstätte betreibt und für diese dann später eine Genehmigung beantragt. Die Frage, ob die für diese Vergnügungseinrichtung ausgesprochene Nutzungsuntersagung rechtswidrig gewesen ist und deshalb möglicherweise - wie inzwischen beantragt - zurückgenommen werden müsste, ist im vorliegenden Rechtsstreit ohne Bedeutung. Denn für die erhobene Verpflichtungsklage kommt es auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung an, und für den Fall, dass die Rücknahme tatsächlich erfolgen sollte, könnte erneut ein Antrag auf Erteilung der begehrten Nutzungsänderungsgenehmigung gestellt werden.

Da schon eine Aufgabe oder Reduzierung als solche nicht vorliegt, kann auch offen bleiben, ob diese Tatbestandsvoraussetzung nur dann erfüllt werden würde, wenn eine bereits zum Zeitpunkt der Inkrafttretens der Vergnügungsstättensatzung von 1985 bestehende Einrichtung aufgegeben/reduziert würde, oder ob es auch ausreichen würde, wenn eine danach in zulässiger Weise eingerichtete Vergnügungsstätte aufgegeben wird.

Die Ausnahmeregelung des § 3 Abs. 3 Satz 4 Vergnügungsstättensatzung ist nach Ansicht der Kammer auch rechtswirksam auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO getroffen worden (vgl. dazu grundsätzlich VGH Bad.-Württ., Ur. v. 16.12.1991 - 8 S 14/89 - NVwZ-RR 1993, und Ur. v. 02.11.2006 - 8 S 1891/05 -, BauR 2007, 1373).

Es handelt sich dabei nämlich nicht um eine unzulässige vorhabensunabhängige Kontingentierung von (bisher nicht ausgeschöpften) Nutzungsoptionen, wie sie das Bundesverwaltungsgericht in dem von der Klägerin zur Begründung ihrer Rechtsansicht herangezogenen Urteil vom 03.04.2008 (- BVerwGE 131, 86 bis 99 -) für unzulässig erklärt hat. Vielmehr wird eine genau bestimmte Art von Vorhaben, nämlich Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C, grundsätzlich (durch § 3 Satz 1) im X-Viertel für unzulässig erklärt und lediglich ein bereits zum Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungsplans bestehender Bestand gesichert bzw. eine Neuansiedlung von der Verlagerung oder Reduzierung dieses Bestandes abhängig gemacht. Dies stellt eine zulässige Regelung im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO dar.

Aber auch dann, wenn diese Ausnahmeregelung aus den von der Klägerin vorgetragenen Gründen nichtig wäre, hätte dies lediglich zur Folge, dass zwar der gesamte Satz 4 des Absatz 3 des § 3, der nicht teilbar ist, weil er die ausnahmsweise Zulässigkeit gerade mit einer Bedingung verknüpft, nicht aber auch Satz 1 des Absatzes 3, wonach Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C nur im City-Bereich zulässig sind, unwirksam wäre.

Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts führt die Ungültigkeit einer Teilregelung eines Bebauungsplans dann nicht zur Gesamtnichtigkeit, wenn die restlichen Festsetzungen auch ohne den nichtigen Teil noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB bewirken können und mit der gebotenen Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde auch einen Bebauungsplan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (so BVerwG, Beschluss v. 20.08.1991, - 4 MB 3/91 - DVBl 1992, 37 m.w.N.).

Beide Voraussetzungen sind hier gegeben. Die durch § 3 Abs. 3 Satz 1 des Bebauungsplans getroffene grundsätzliche Beschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C auf den City-Bereich mit den durch Absatz 3 Satz 2 und 3 vorgesehenen Ausnahmen bewirkt auch ohne die Ausnahmeregelung des Satzes 4 für das besonders bezeichnete Gebiet im X-Viertel eine sinnvolle städtebauliche Ordnung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB (vgl. dazu auch die Ausführungen im Ur. des VGH Bad.-Württ., v. 16.12.1991 - 8 S 14/89 - NVwZ-RR 1993, 122, RdNr. 88).

Es ist zudem mit der gebotenen Sicherheit davon auszugehen, dass der Satzungsgeber der Beklagten auch einen Bebauungsplan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte. Denn dem Satzungsgeber ist durchaus bewusst gewesen, dass die planungsrechtliche Zulassung von Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C lediglich im City-Bereich im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht eine erhebliche Einschränkung dargestellt hat, und er hat damit ausdrücklich das 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 und trotzdem der

Nachfrage und Erwartung, in einer Großstadt in zentraler Lage ein entsprechendes Vergnügungsangebot zu finden, Rechnung zu tragen (vgl. dazu die Begründung der Bebauungsplanfassung von 1985 Seite 8).

Wenn der Satzungsgeber trotzdem ausnahmsweise die Zulassung von solchen Einrichtungen im besonders bezeichneten Gebiet des X-Viertels vorgesehen hat, sollte dies - wie ebenfalls der Begründung auf Seite 8 zu entnehmen ist - nur dazu dienen, dadurch eine Situationsverbesserung der Wohn- und Umweltverhältnisse unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestands zu ermöglichen. Sofern dies mit der von ihm getroffenen Regelung nicht rechtsfehlerfrei hätte erfolgen können, hätte der Satzungsgeber deshalb aber wohl kaum auf die restlichen, das übrige Stadtgebiet betreffenden Regelungen verzichtet und damit die Verwirklichung der diesen zugrundeliegenden Zielsetzungen aufgegeben.

Ein Anspruch auf Genehmigung unter Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB besteht ebenfalls nicht, weil dadurch die Grundzüge der Planung berührt würden und eine solche auch städtebaulich nicht vertretbar wäre.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 VwGO.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg zugelassen wird. Der Antrag auf Zulassung ist beim Verwaltungsgericht Stuttgart, Augustenstraße 5, 70178 Stuttgart oder Postfach 10 50 52, 70044 Stuttgart, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils zu stellen. Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist bei dem Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Schubertstraße 11, 68165 Mannheim oder Postfach 103264, 68032 Mannheim, einzureichen, wenn sie nicht bereits mit Antragstellung beim Verwaltungsgericht Stuttgart erfolgt ist. Die Berufung ist nur zuzulassen, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Vor dem Verwaltungsgerichtshof müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder andere in § 67 Absatz 2 VwGO bezeichnete Personen und Organisationen zugelassen.

Anlage Ast 5

Landeshauptstadt Stuttgart
Baurechtsamt

STUTTGART



Eberhardstr. 33
70173 Stuttgart

Landeshauptstadt Stuttgart Baurechtsamt 70101 Stuttgart

32
- per Fax -

Bearbeiter: [redacted]
Zimmer-Nr.: 119
Tel.: 0711 / 216 -3986
Fax: 0711 / 216 -95 6658
EMail: [redacted]

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
20.8.2009

Unser Zeichen
Mitte/Mi2/BK/2008/051

Datum:
21.08.2009

Vorhaben: [redacted]

Grundstück: [redacted]

Am - 22

[redacted]

Sehr geehrter Herr [redacted]

to R. D.

Ihre Fragen möchte ich wie folgt beantworten:

zu 1):

Der bordellartige Betrieb mit dem vorgelegten Betriebskonzept ist im Rahmen des Bestandsschutzes bauplanungsrechtlich zulässig.

Zu 2):

Die Gaststättennutzung im EG ist uneingeschränkt genehmigt. Seit den frühen 70er- Jahren ist die Nutzung der darüberliegenden Aufenthaltsräume im 1. und 2. OG als Einzelzimmer anstatt der baurechtlich genehmigten Wohnungen geduldet. Für die Nutzung der Einzelzimmer zu Prostitutionszwecken war seinerzeit keine Baugenehmigung erforderlich. Ein neues Verfahren ist weder anhängig, noch erforderlich.

Dass nunmehr das gesamte Objekt für einen einzigen Betrieb genutzt werden soll, führt baurechtlich nicht zu einer erneuten Genehmigungspflicht.

[redacted]

Bruhn



AnwohnerInnen

Am vorgestellten Bebauungsplan gefällt mir ...

Straßenstrich verboten
M.H.

Verbot der Prostitution!
funktioniert dort?

Hausarbeit

Ohne Bebauungsplan
(wenn kein Entwurf
i. Darstellung): Urteil
erst nach v. Gerichtsverurteilung
f. Gewerbebetriebe
bater Offener!

Am vorgestellten Bebauungsplan
stört mich ...

Der Schutz der
Prostituierten wird
außer Acht gelassen
Das passiert mit den
Frauen nach der
Schließung?

Wird es mit
mehr Prostitution ruhiger
+ sicherer.

Kein Schutz
vor Kontamination

Prostitution mit Schutz
wird im Bebauungsplan
nicht berücksichtigt
Das ist ein Problem
für die Frauen
Es wird nicht geregelt

Die Prostitution
wird nicht geregelt

Straßenstrich auf-
jedenfall verbieten
Drogenhandel verbieten
(bekomme es tagtäglich
mit)?

Keine positive
Vision, was Verbote!
Wer ist die Vision für
Viele? Hot Spot?

Keine positive
Vision, was Verbote!
Wer ist die Vision für
Viele? Hot Spot?

Die Prostitution
wird nicht geregelt

Mich stört massiv
immer noch der illegale
Strich? Wie wollen Sie
da in Griff bekommen?
Drogenhandel?

Neue Ideen für
Verbot bitte!
Verbot alleine!

ÖFFNET SPEKULANTEN
DIE IHREN WAGEN
OPFEREN FÜR WALKEN.
SCHAUTERUNG SIEHT
SICH AN

Die Prostitution
wird nicht geregelt

Die Prostitution
wird nicht geregelt

Eigentümer linen

Am vorgestellten Bebauungsplan
gefällt mir ...

Welche Auswirkung
hat ein neuer Bz-Plan
auf bestehende
Nutzungen??

Am 1. August 2014
im Bebauungsplan
für die Gemeinde ...
die ...
...
...
...
...

Am 1. August 2014
im Bebauungsplan
für die Gemeinde ...
die ...
...
...
...
...

Am 1. August 2014
im Bebauungsplan
für die Gemeinde ...
die ...
...
...
...
...

Am 1. August 2014
im Bebauungsplan
für die Gemeinde ...
die ...
...
...
...
...

Am vorgestellten Bebauungsplan
stört mich ...

- Plan bricht
an als Neben
- Plan ist

Alle anderen Gebäude sind
hoch und haben einen für den
Anbau von ...
Es ist ein Wohngebiet in dem
Familien wohnen.
Lautstärke durch laut Musik
und Trüffel.

Warum Bordelle verboten?
Jahrelang aber erlaubt.
Es ist ein Wohngebiet in dem
Familien wohnen.
Lautstärke durch laut Musik
und Trüffel.

Hausbesitzer und Anwohner
leidet bei dem Verbot
der Prostitution im Leonhards-
viertel, aber auch im Bohlen-
viertel

Verbot von Prostitution!
Was wird als nächstes
verboten?

Plan mit Bordellen
Hilfsrichtungen sind
an der richtigen Stelle
Sinn. Punkt, da Standort von
sehr wichtig



Gewaltbetreibende

Am vorgestellten Bebauungsplan gefällt mir ...

Die Planung gefällt mir
a) die Bebauungsart ist nicht
überzeugend, da sie
nicht unbedingt die in der
Umgebung

Auf der einen Seite
Ausfluss von gewissen Feuern
was Vorteile für die Hygiene hätte

NICHTS

Die Komplexität des
Lichts ist bereits gegeben
für einen nicht detaill.
Entwurf qualitativ nicht
ist dann für weitere
"Anpassung"

Am vorgestellten Bebauungsplan
stört mich ...

ne Arbeit
7 Betrieb
Betriebe sind
nicht

weil man sich nicht mit
den Leuten der Bauverwaltung
einigen kann und man
keine Chance hat an der
Bauleitung teilzunehmen
es wird alles von oben
entschieden

mir gefällt nicht, dass hier
nur über die Vorteile der
Gebäude nachgedacht wird
und nicht über
die Nachteile von
den Gebäuden gesprochen
was man dort machen würde
z.B. Grünflächen

Frauen des Gebietes
werden außer Acht
gelassen.

Bruch der Umweltqualität
Gebäude für
Schönheit
Wohnen und
eine menschenwürdige
Umgebung

haben / nahme der
Anliegen wird nicht
reihend umgesetzt

die Planung ist
nicht auf die Bedürfnisse
der Bevölkerung
abgestimmt
es werden nur
die Vorteile
betont

Verdrängung von
Problemlagen, statt
Lösungen

Bitte nicht zu
vergessen,
was es ist
Von diesen Bauleitern
besteht es aus
Fehlern aus
Dort ist Produktion
herauszuholen
Bei einem Arbeit
im Bereich, wo
man weiß, was
die Probleme
sind

wenn man nicht gut
überlegt ist, dann
kann man viel
schlimmer machen
als die Realität
die Stadt ist für
jeden ein

die Stadt
die Stadt ist
nicht auf die
Bedürfnisse
der Bevölkerung
abgestimmt
es werden nur
die Vorteile
betont

die Stadt
die Stadt ist
nicht auf die
Bedürfnisse
der Bevölkerung
abgestimmt
es werden nur
die Vorteile
betont

die Stadt
die Stadt ist
nicht auf die
Bedürfnisse
der Bevölkerung
abgestimmt
es werden nur
die Vorteile
betont

die Stadt
die Stadt ist
nicht auf die
Bedürfnisse
der Bevölkerung
abgestimmt
es werden nur
die Vorteile
betont

die Stadt
die Stadt ist
nicht auf die
Bedürfnisse
der Bevölkerung
abgestimmt
es werden nur
die Vorteile
betont

die Stadt
die Stadt ist
nicht auf die
Bedürfnisse
der Bevölkerung
abgestimmt
es werden nur
die Vorteile
betont