

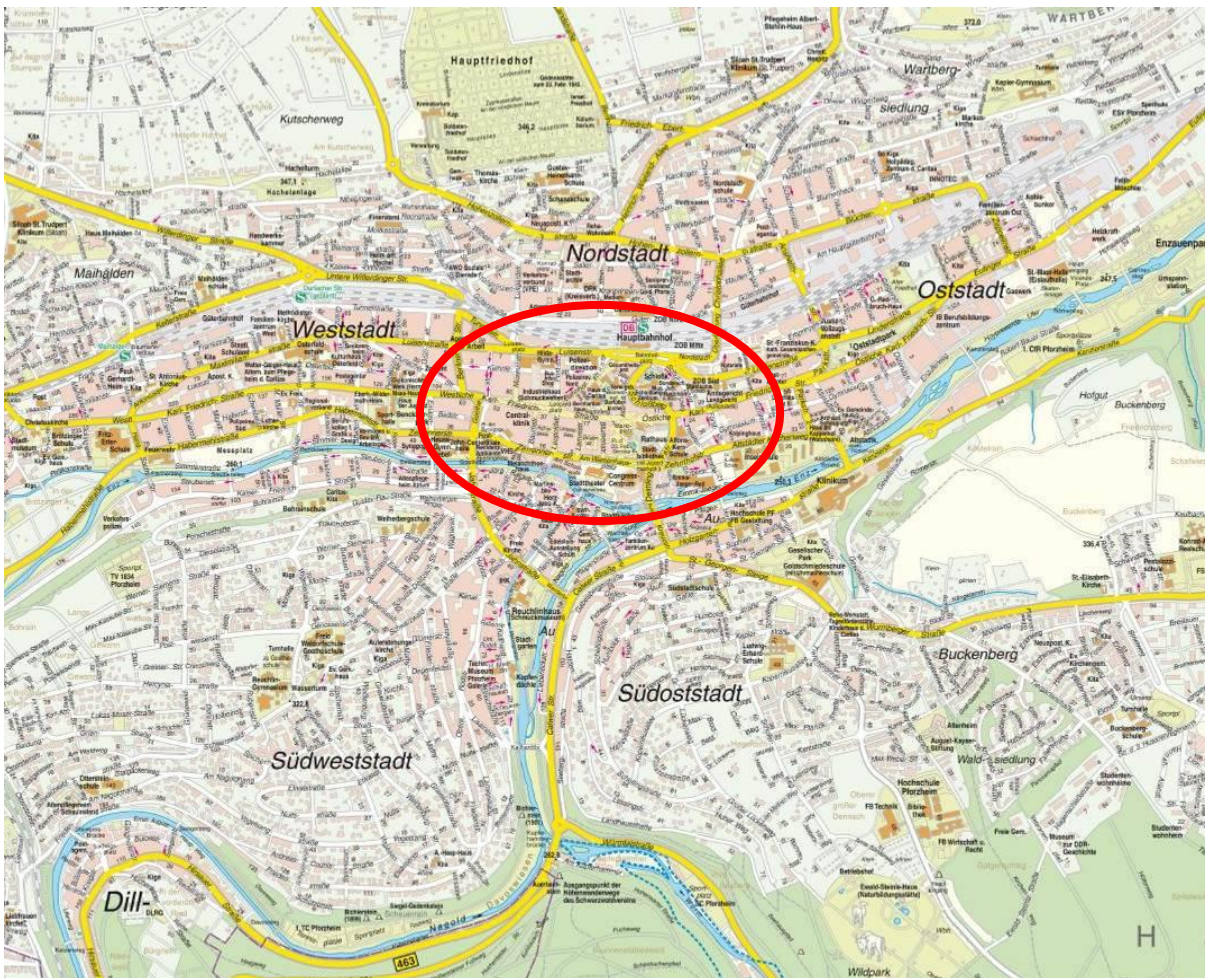
STADT
PFORZHEIM

Amt für Stadtplanung,
Liegenschaften und
Vermessung

Bebauungsplan

„Vergnügungsstättensetzung Innenstadt II“ (Ergänzungsbebauungsplan)

- Begründung -



**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

Inhalt:

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 3 -
A. Geltungsbereich	- 3 -
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 4 -
C. Verfahrensablauf	- 5 -
D. Übergeordnete Planungen	- 6 -
1. Regionalplan	- 6 -
2. Flächennutzungsplan	- 6 -
E. Gebietsbeschreibung	- 7 -
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 7 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 7 -
3. Bestehende Planungen	- 10 -
F. Planungskonzept	- 12 -
1. Nutzungskonzept	- 12 -
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 14 -
1. Auswirkungen für die Grundstückseigentümer und -nutzer	- 14 -
2. Verhältnis zum Landesglücksspielgesetz	- 16 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 18 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 18 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 18 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 23 -
2.1. Werbeanlagen	- 23 -
Teil II. Umweltbericht	- 24 -
A. Einleitung	- 24 -
1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung	- 24 -
2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	- 24 -
B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	- 25 -
1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	- 25 -
2. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	- 25 -
C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen	- 25 -
D. Zusammenfassung des Umweltberichtes	- 25 -

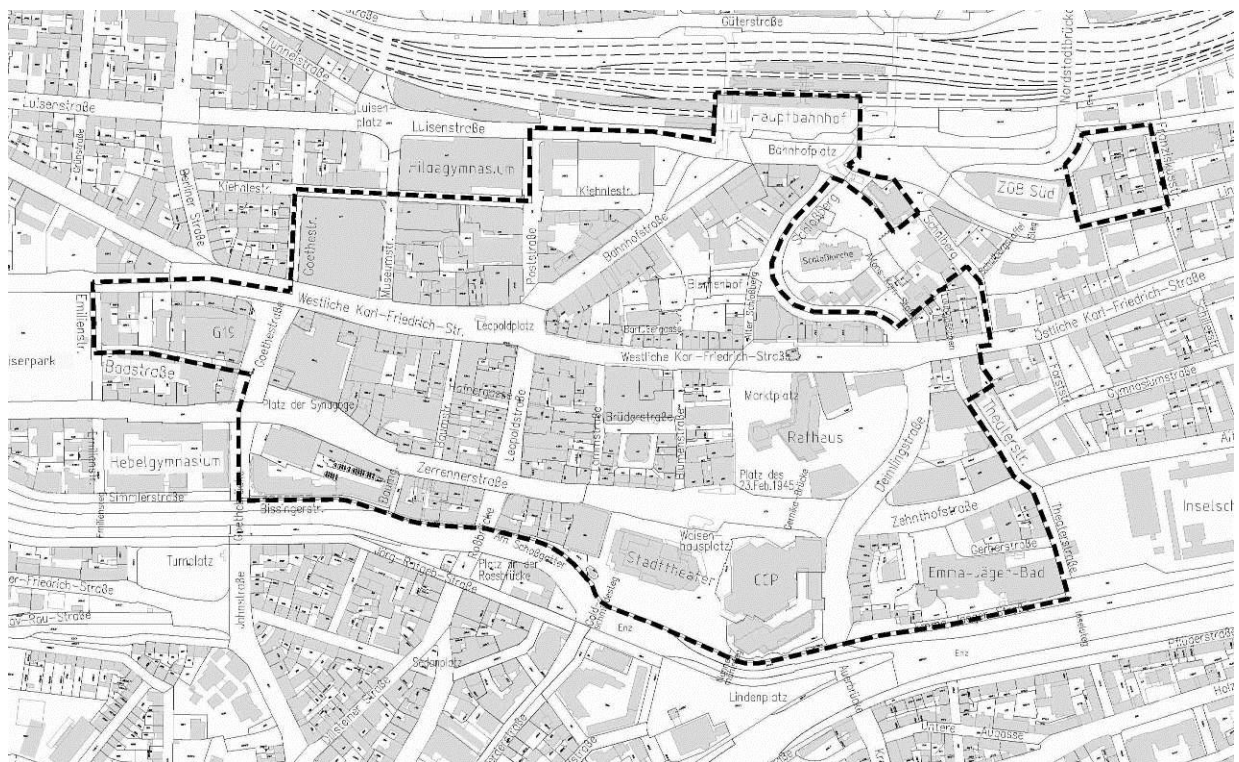
Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfes umfasst sämtliche Kerngebiete der Innenstadt und reicht bis zur Enz im Süden, bis an den Benckiserpark im Westen, bis zum Hauptbahnhof im Norden und bis zur Theaterstraße im Osten. Ein weiterer Teilbereich befindet sich zwischen ZOB und Franziskusstraße. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

In der Systematik der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist allein in den Kerngebieten eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgesehen. Der Gesetzgeber sieht also dort den Standort für Vergnügungsstätten. Daher besteht in sämtlichen als Kerngebiet einzustufenden Bereichen basierend auf der Vergnügungsstättenkonzeption ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf.

Gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplans BP 581 „Teilgebiet Innenstadt - Vergnügungsstättensatzung“ ergeben sich geringfügige Abweichungen. Diese basieren auf zwischenzeitlich erfolgten planungsrechtlichen Veränderungen. Teile des Geltungsbereichs des BP 581 wurden als Sondergebiete ausgewiesen (Hilda-Gymnasium) in denen eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht gegeben ist. Dieser Bereich gehört daher nicht zum Geltungsbereich. Andererseits wurden frühere Mischgebiete durch städtebauliche Entwicklungen in Kerngebiete umgewandelt (Schlössle-Galerie, Stadtbaugebäude, Bereich zwischen ZOB und Erbprinzenstraße) und wurden dementsprechend mit in den Geltungsbereich einbezogen. Das Kerngebiet am ZOB ist nicht mit den übrigen Kerngebieten der Innenstadt verbunden, so dass der Geltungsbereich zwei Teilbereiche umfasst.



Geltungsbereich

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um den Bereich des Stadtbaugebäudes erweitert, da dieser im Bebauungsplan Nr. 672 „Innenstadt Schlosspark Nord“ ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt ist.

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Am 24.07.2012 hat der Gemeinderat die „Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Pforzheim“ als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Aufbauend auf einer umfassenden Analyse sämtlicher bestehender Standorte und Gebiete mit theoretischer Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (MK, MI, GE) wurde eine gesamtstädtische Strategie mit entsprechenden Handlungsleitlinien entwickelt. Diese Steuerungskonzeption, die das gesamte Stadtgebiet im Blick hat, zeigt klare Perspektiven für die Ansiedlung und Steuerung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten, differenziert nach Gebieten und Standortlagen bis hin zur planungsrechtlichen Feinsteuerung. Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Umsetzung empfohlen und prioritäre Handlungsbedarfe benannt.

Die im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption durchgeführte Standortanalyse hat gezeigt, dass bestehende Vergnügungsstätten insbesondere in den Innenstadtrandlagen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten und Nutzungskonflikten führen. Diese haben in Teilbereichen bereits zu einem fortgeschrittenen Trading-Down-Prozess (Abwertungsprozess) geführt. Für die zentrale Hauptgeschäftslage ergibt sich aus der Analyse hingegen eine starke Robustheit und eine damit einhergehende Resistenz gegen Störpotenziale, die von Spielhallen und Wettbüros ausgehen.

Für die Kerngebiete der Innenstadt empfiehlt die Vergnügungsstättenkonzeption daher eine Unterteilung in einen Zulässigkeitsbereich (Hauptgeschäftslage) und einen Ausschlussbereich (Innenstadtrandlagen). Im Ausschlussbereich sollen Spielhallen und Wettbüros vollständig ausgeschlossen werden und im Zulässigkeitsbereich unter bestimmten Voraussetzungen im Untergeschoss und ab dem 1. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig sein.

Die Vergnügungsstättenkonzeption selbst entfaltet keine Rechtswirkung. Sie stellt jedoch einen „schwerwiegenden Abwägungsbelang“ dar. Die rechtliche Verbindlichkeit wird durch die Bauleitplanung, die die Konzeptinhalte in Planungsrecht umsetzt, erzielt. Mit diesem Bebauungsplan sollen die Empfehlungen aus der Vergnügungsstättenkonzeption für den Innenstadtbereich planungsrechtlich umgesetzt werden.

Dies kann aufgrund des zwischenzeitlich am 29.11.2012 in Kraft getretenen Landesglücksspielgesetzes für Baden-Württemberg (LGlüG BW) nicht vollumfänglich erfolgen. Der Umsetzung der Empfehlung, Spielhallen in zentralen Innenstadtlagen zuzulassen, stehen derzeit rechtliche Hindernisse entgegen. Die gewerberechtliche Zulässigkeit neuer Spielhallen ist aufgrund der Abstandsregelungen des § 42 (2) und (3) Landesglücksspielgesetz im gesamten Geltungsbereich de facto ausgeschlossen. Die vorgesehenen planungsrechtlichen Regelungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen (Ausnahmsweise Zulässigkeit im MK 1 / Unzulässigkeit im MK 2) wären daher nicht erforderlich. Diese Festsetzungen sind daher rechtlich nicht zulässig.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind diese Festsetzungen daher – in Abstimmung mit dem Rechtsamt – entfallen. An den weiteren Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten wie Wettbüros, Diskotheken und Tanzlokale sowie Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund wurde unverändert festgehalten. Aufgrund der Änderung des Regelungsgehaltes des Bebauungsplanes war eine erneute Offenlage des überarbeiteten Planentwurfes erforderlich.

Ziel der Planung ist es weiterhin, beginnende Trading-Down-Prozesse (Abwertungsprozesse) insbesondere in den Randlagen der Innenstadt zu stoppen. Es sollen die Voraussetzungen für eine Aufwertung der Innenstadt geschaffen werden.

Ziele der Steuerung von Vergnügungsstätten sind dabei im Einzelnen der Schutz des Stadt- und Ortsbildes, der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen, der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen sowie die Vermeidung von Häufungen/Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

In Bezug auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Discotheken und Tanzlokalen erfolgt diese Regelung in Folge der Prägung der innerstädtischen Kerngebiete, wo in einigen Teilbereichen des Geltungsbereichs Wohnnutzung vorhanden ist. Auf diese Wohnnutzung soll Rücksicht genommen, da diese zu einer Belebung der Innenstadt beiträgt und daher grundsätzlich gestärkt werden soll.

Bereits seit dem Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, Bauanträge für Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereichs zurückzustellen und im Bedarfsfall zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre zu beschließen. Im Teilbereich des Bebauungsplans „Östliche Karl-Friedrich-Straße“ besteht bereits eine rechtskräftige Veränderungssperre (vergleiche Kapitel E.3.).

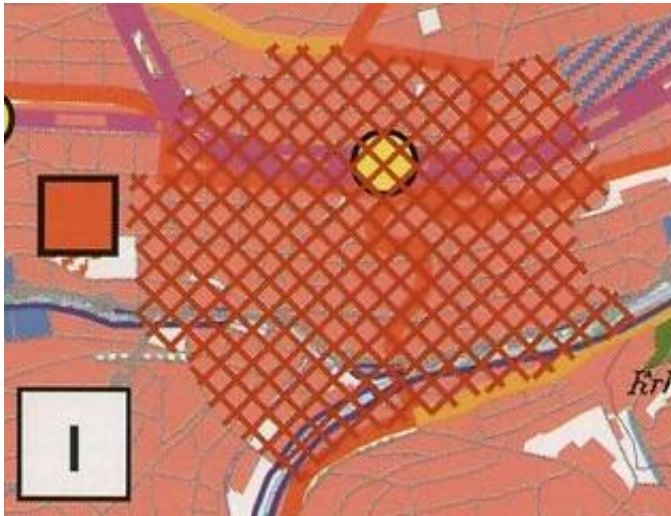
Zur Erforderlichkeit der Planung im Zusammenhang mit dem neuen Landesglücksspielgesetz siehe Kapitel G. 2.

C. Verfahrensablauf

von	bis	Verfahrensschritt
07.11.2012		Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1439)
13.11.2012		Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 1439)
07.01.2013	18.01.2013	Frühzeitige Beteiligung
15.05.2013		Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1658)
01.07.2013	02.08.2013	Offenlage

D. Übergeordnete Planungen

1. Regionalplan

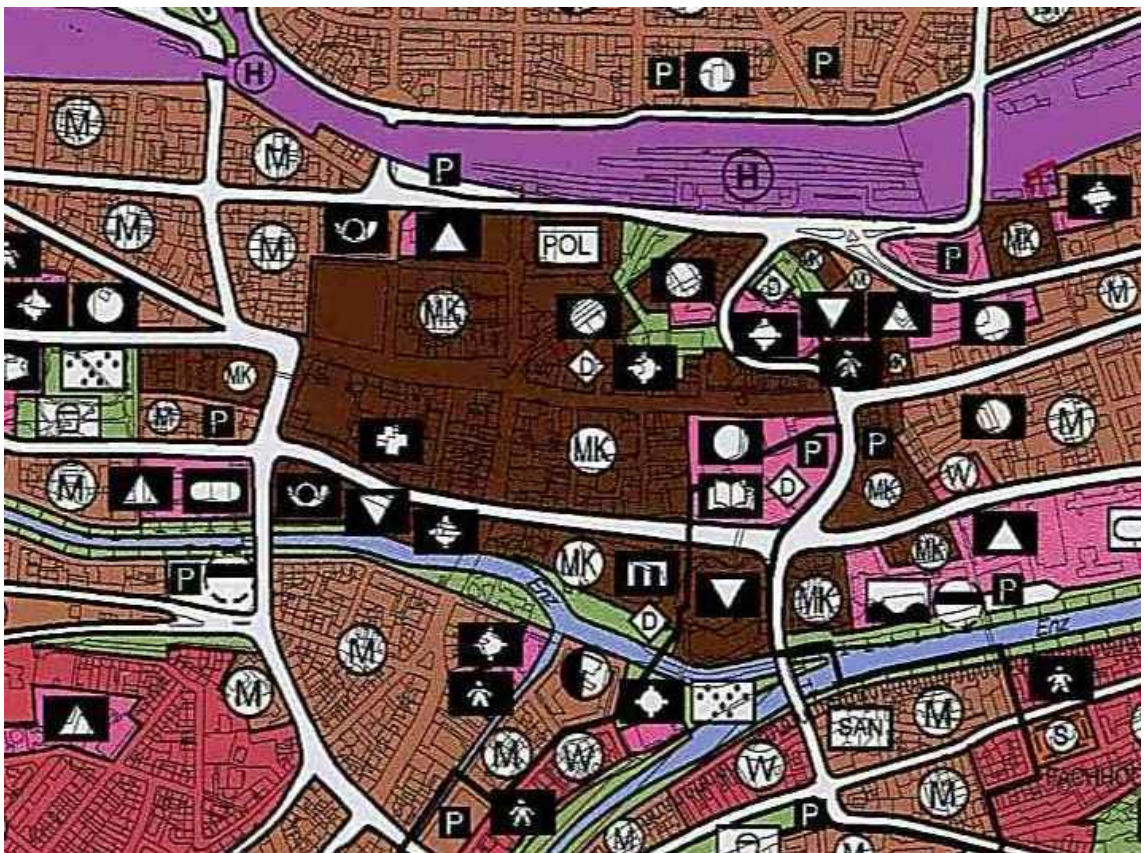


Der Regionalplan Nordschwarzwald 2015 legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Siedlungsbereich mit einem Versorgungskern fest. Entsprechend der Maßstabebene enthält der Regionalplan keine Ziele oder Grundsätze, die explizit Vergnügungsstätten betreffen.

Ausschnitt aus dem Regionalplan

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Kerngebietsflächen dargestellt. Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich die Regelungen innerhalb der bestehenden Kerngebiete ändert und nicht die Gebietskategorien, wird dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



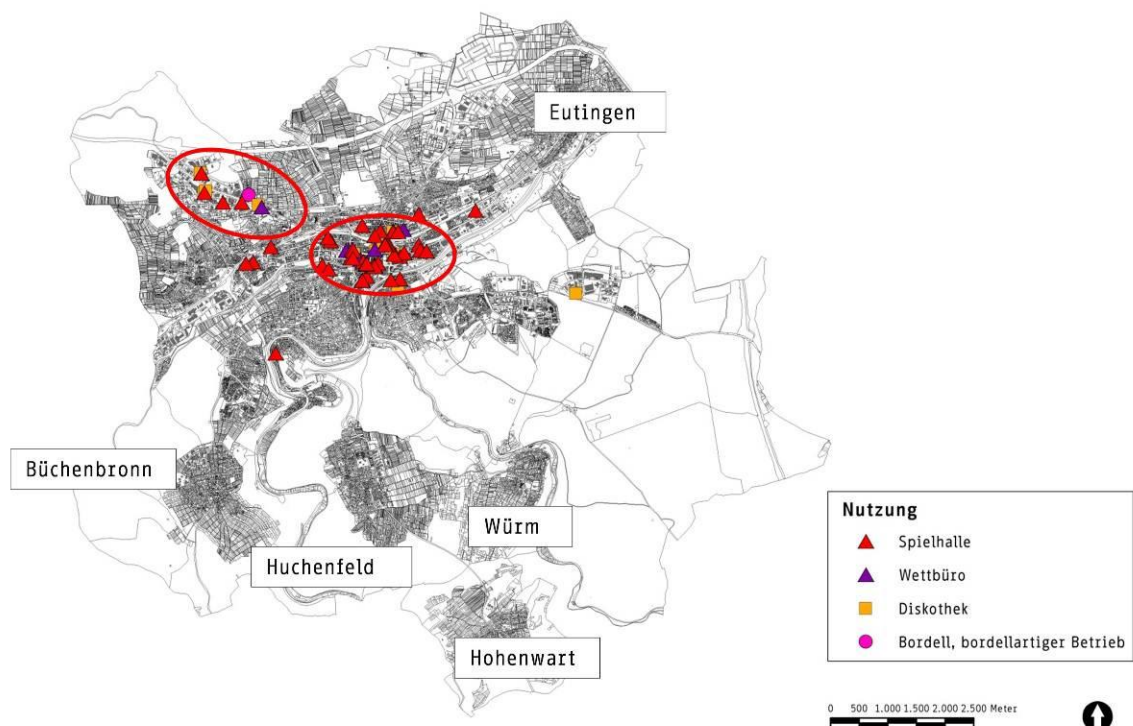
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst den zentralen Bereich der Pforzheimer Innenstadt mit der Fußgängerzone, Zerrennerstraße und Enzufer und ist von zentralen Nutzungen der Stadt wie Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen, Verwaltung und kulturellen Einrichtungen gekennzeichnet. Einige Bereiche werden bereits stark durch Vergnügungsstätten geprägt. In der zentralen Innenstadtlage ist jedoch auch die Wohnnutzung noch deutlich vertreten.

Bei der Verteilung der Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt ist eine Konzentration in den Innenstadtrandlagen und den angrenzenden Mischgebieten zu beobachten.



Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in Pforzheim, Stand 2011

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption wurden zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen von Vergnügungsstätten folgende Untersuchungskriterien zugrunde gelegt:

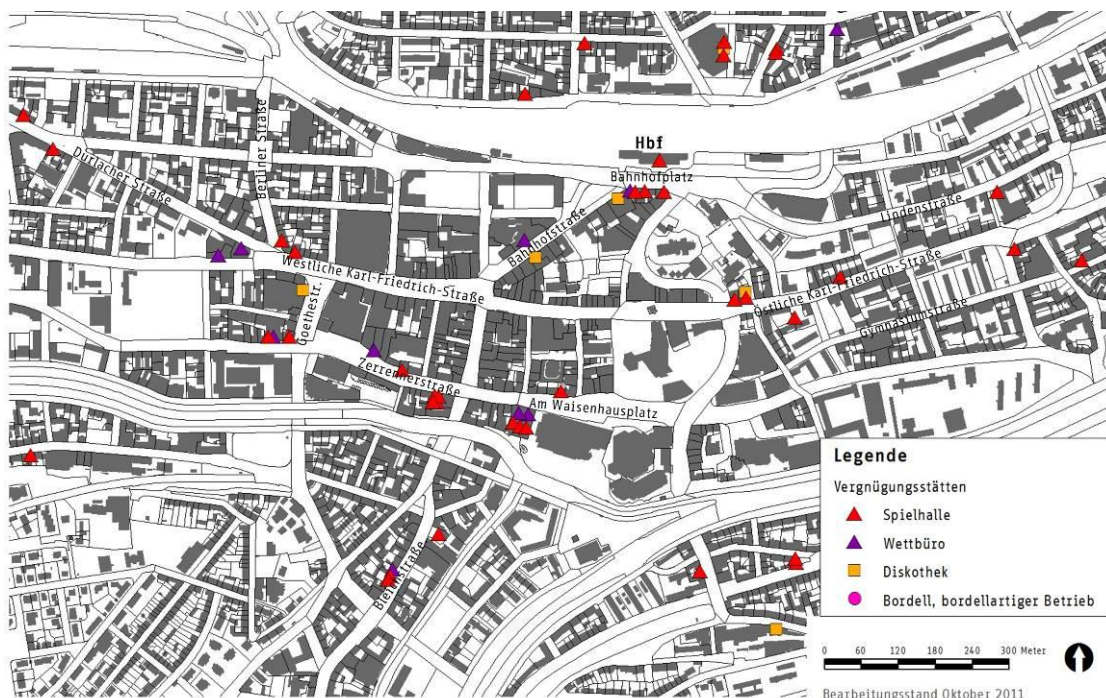
- die Lage der Vergnügungsstätte (z.B. Hauptgeschäftslage/Randlage/Nebenstraße/Stadteingang etc.)
- die räumliche Verteilung möglicher Vergnügungsstätten im Bestand (evtl. Konzentrationen)
- das nähere Umfeld (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt/-qualität etc.)
- ihre Wirkung auf den Außenraum und städtebauliche Präsenz, wobei die vielfältigen und differenzierten Störpotenziale zu beachten sind.

Zu einer Negativbewertung eines Standortes führt die allgemeine negative Wirkung der Einrichtung auf den Außenraum. Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie durch eine geschlossen wirkende Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet.

Weiterhin fällt die Umfeldsituation negativ ins Gewicht, wenn es sich um eine Häufung von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten handelt und sich die Nutzung gleichzeitig in einer städtebaulich/ gestalterisch vernachlässigten räumlichen Situation befindet oder insgesamt Hinweise auf einen "Trading-Down-Prozess" (Rückgang der Angebotsvielfalt, Leerstände, Investitionsstau etc.) bestehen.

Da Spielhallen sich auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenzte Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) nur sehr schlecht im städtebaulich-funktionalen Sinn integrieren lassen, kann sich das Einfügen in das Umfeld insbesondere durch die Minimierung der Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit einstellen. Wichtig ist zudem, dass sich die Nutzung in einer positiven/ stabilen Umfeldsituation befindet (u.a. keine Häufungen von Spielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten, vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen).

Die Abbildung stellt die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Pforzheim und den angrenzenden Bereichen dar. In der Pforzheimer Innenstadt befinden sich derzeit sechzehn Spielhallen, fünf Wettbüros und vier Diskotheken/ diskothekenähnliche Betriebe. Zudem sind in der Innenstadt zwei große Kinos.



Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt, Stand 2011, Überprüfung 2013¹

¹ In einer Überprüfung im März 2013 wurde der Bestand von 2011 im Wesentlichen bestätigt. Lediglich zwei Wettbüros (Am Weisenhausplatz und Bahnhofplatz), die in dieser Karte noch verzeichnet sind, wurden zwischenzeitlich geschlossen.

Es wird deutlich, dass sich insbesondere in den Bereichen Zerrennerstraße/Am Waisenhausplatz, Bahnhofplatz, Östliche Karl-Friedrich-Straße sowie Westliche Karl-Friedrich-Straße/Berliner Straße Vergnügungsstättenkonzentrationen befinden. Nahezu im gesamten Randbereich um die Hauptgeschäftsfläche haben sich Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen - angesiedelt, die auf Grund ihrer städtebaulichen Präsenz teilweise in erheblichem Maße zu Nutzungsunverträglichkeiten führen. Die Pforzheimer Hauptgeschäftsfläche Westliche Karl-Friedrich-Straße zwischen Goethestraße und Marktplatz weist keinen Bestand an Vergnügungsstätten auf.

Die Innenstadt von Pforzheim wird durch die Westliche Karl-Friedrich-Straße mit den entsprechenden Nebenstraßen (südliche Bahnhofstraße, Leopoldstraße, Baumstraße, Lammstraße und Blumenstraße) und den Marktplatz geprägt.

Der Hauptgeschäftsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Westlichen Karl-Friedrich-Straße zwischen Goethestraße und Marktplatz und schließt in Abstufungen die genannten Nebenstraßen ein. Dieser Bereich ist als Fußgängerzone ausgebaut. Im Hauptgeschäftsbereich ist eine hohe Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zu verzeichnen, dabei zeichnet sich insbesondere die Westliche Karl-Friedrich-Straße durch einige z.T. großflächige Magnetbetriebe aus. Im westlichen Bereich der Westlichen Karl-Friedrich-Straße befindet sich die Schlössle-Galerie, die eine große Magnetfunktion entfaltet. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in der Pforzheimer Innenstadt wird durch kulturelle und öffentliche Einrichtungen wie den Schmuckwelten (Ausstellung), der Stadtbibliothek, dem Stadttheater und dem Congress-Centrum, die ebenfalls wichtige Anziehungspunkte bilden, ergänzt. Die Fußgängerfrequenz im Hauptgeschäftsbereich ist hoch.

Die Bereiche Zerrennerstraße, Am Waisenhausplatz, Goethestraße und Östliche Karl-Friedrich-Straße sind als Nebenlage zu bezeichnen. Die Qualität des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes ist hier deutlich geringer, zudem befinden sich in diesem Bereich zahlreiche Vergnügungsstätten und teilweise sanierungsbedürftige Gebäude. Insbesondere im Bereich der Zerrennerstraße ist ein bereits einsetzender Trading-Down-Prozess zu konstatieren.

Die Vergnügungsstätten sind mit Ausnahme eines Wettbüros und einer Diskothek außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs in den Randbereichen der Innenstadt vorzufinden.

Konzentrationen von Vergnügungsstätten sind im Bahnhofsumfeld (vier Spielhallen und eine Diskothek/diskothekenähnlicher Betrieb), an der Östlichen Karl-Friedrich-Straße (vier Spielhallen, eine Diskothek und ein Bowling-Center), an der Westlichen Karl-Friedrich-Straße/Berliner Straße/Durlacher Straße (zwei Spielhallen, zwei Wettbüros) und insbesondere entlang der Zerrennerstraße (sechs Spielhallen, drei Wettbüros) festzustellen.

Die Hauptgeschäftsfläche macht hingegen einen stabilen Eindruck und weist kaum Leerstände auf. Vergnügungsstätten sind in diesen Lagen kaum zu finden. Diese Situation ist vergleichbar mit der Situation in vielen anderen deutschen Städten, wonach Häufungen von Spielhallen oftmals in schwächeren Gebieten, wie den Innenstadtrandlagen, auftreten. Die Gründe hierfür sind oftmals auch Auswirkungen einer praktizierten Verdrängungspolitik von Spielhallen, wonach die Protektion einzelner Gebiete wie die zumeist

ohnehin schon starken 1a-Lagen der Innenstädte zu einem Ausweichen der Spielhallen in ungeschützte Bereiche (Innenstadt- Randbereiche und/ oder Gewerbegebiete) führt.

3. Bestehende Planungen

Bestehende Bebauungspläne

Im größten Teil des Geltungsbereichs gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 581 „Teilgebiet Innenstadt - Vergnügungsstättenensatzung“ (Rechtskraft 27.04.1990).

Dieser setzt für den gesamten Geltungsbereich Kerngebiete fest und enthält spezielle Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen. Des Weiteren wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen geregelt. Formal wurden durch die Vergnügungsstättenensatzung von 1990 die älteren Bebauungspläne in der Innenstadt geändert. Dabei handelt es sich um folgende Bebauungspläne:

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft
571	Ergänzung Teilgebiet Marktplatz und Umgebung	03.07.1989
553	Teilgebiet Marktplatz und Umgebung, Ausschnitt Blumenstraße und Marktplatz	11.01.1985
534	Teilgebiet Innenstadt, Ausschnitt Goethestraße, Westliche Karl-Friedrich-Straße und Enz	28.11.1980
519	Teilgebiet Innenstadt, Ausschnitt Westseite Weisenhausplatz	07.06.1977
508	Teilgebiet Innenstadt, Ausschnitt Westliche Karl-Friedrich-Straße, Blumenstraße, Straße Am Weisenhausplatz, Lammstraße	18.08.1976
442	Teilgebiet Innenstadt, Ausschnitt Bahnhofplatz und Umgebung	08.01.1968
497	Ergänzung der Bebauungspläne für die Teilgebiete Innenstadt, Oststadt, Weststadt I und II	03.06.1975
420	Marktplatz und Umgebung	22.12.1964
409	Kreuz Berliner-, Goethe- und Westliche K.-F.-Str.	25.02.1963
395	Teilgebiet Innenstadt, Ausschnitt Blumenhofanlage	25.01.1960
384	Teilgebiet Innenstadt, Ausschnitt Leopold-Eck	11.11.1958
350	Teilgebiet Innenstadt, Ausschnitt Leopold- und Lammstraße	28.01.1956
330	Teilgebiet Enzferweg zwischen Roßbrücke und Lammstraße	27.09.1954
305	Teilgebiet 1 Innenstadt zwischen Luisenstraße, Bahnhofplatz, Schloßberg, Westliche Karl-Friedrich-Straße, Poststraße	29.05.1952
304	Teilgebiet 1 Innenstadt	29.05.1952

Konkret sind folgende Vergnügungsstätten im Erdgeschoss und oberhalb des 1. OG unzulässig:

1. Diskotheken, Tanzbars und Tanzlokale sowie Nachtbars
2. Spielbanken, Spielkasinos und Spielhallen
3. Einrichtungen mit sexuellem Hintergrund

In den übrigen Geschossen sind diese Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Die Vergnügungsstättensatzung von 1990 enthält zudem Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Zulässigkeit derartiger Werbeanlagen ist auf die Zugangszone der jeweiligen Gebäude im Erdgeschossbereich beschränkt.
- Pro Gebäude und Vergnügungsstätte ist lediglich ein Hinweisschild, Hängetransparent oder Wandtransparent mit einer Werbefläche von maximal 0,3 qm und einer maximalen Länge von 1 m zulässig.
- Werbung im Fensterbereich (z. B. Fensterbeschriftung) ist unzulässig.
- Die Verwendung von Werbeanlagen mit Wechsel- und Lauflicht sowie Signalfarben ist unzulässig.
- Eine farbliche Anpassung der Werbeanlagen an die Farbgebung der Fassade ist vorzunehmen.

Zudem enthält die Vergnügungsstättensatzung allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen.

Regelungen zur Zulässigkeit von Wettbüros sind in der bisher bestehenden Vergnügungsstättensatzung nicht enthalten.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelten neben der Vergnügungsstättensatzung von 1990 des Weiteren folgende Bebauungspläne, die nach 1990 aufgestellt wurden:

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft
621	Teilgebiet Innenstadt, Zwischen ZOB und Franziskusstraße	14.10.1994
627	Teilgebiet Innenstadt, Nördlich des Leopoldplatzes	16.11.1995
645	Kino und Bürozentrum (VEP)	18.09.1997
668	Teilgebiet Innenstadt, Bohnenberger Schlössle	16.12.2002
672	Innenstadt Schlosspark Nord	15.09.2003

Die Bebauungspläne Nr. 621, 627 und 668 setzen Kerngebiete mit einem kompletten Ausschluss von Vergnügungsstätten fest, während in den Bebauungsplänen Nr. 645 und 672 Vergnügungsstätten uneingeschränkt zulässig sind.

Rechtscharakter des Bebauungsplans und Verhältnis zu bestehendem Planungsrecht

Bei dem nun aufgestellten Bebauungsplan handelt es sich um einen Ergänzungsbebauungsplan, mit dem alle oben aufgeführten bestehenden Bebauungspläne hinsichtlich der Art der zulässigen baulichen Nutzung in Bezug auf Vergnügungsstätten geändert werden. Alle übrigen Regelungen der rechtskräftigen Bebauungspläne bleiben unberührt.

Rechtsverhältnis zum laufenden Bebauungsplanverfahren „Östliche Karl-Friedrich-Straße“ und einheitliche Weiterführung

Innerhalb des Geltungsbereichs der „Vergnügungsstättensatzung Innenstadt II“ liegt ein Teilbereich des Bebauungsplans „Östliche Karl-Friedrich-Straße“, der sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet (siehe Anlage Übersichtsplan Abgrenzung Geltungsbereiche). Entsprechend des vorliegenden Bebauungsplans hat dieser ebenfalls die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zum Ziel. Zur Sicherung der Planung be-

steht darüber hinaus im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östliche Karl-Friedrich-Straße“ eine rechtskräftige Veränderungssperre.

Dieses bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 13.11.2012 mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren „Vergnügungstätensatzung Innenstadt II“ zusammengeführt und einheitlich unter der Bezeichnung dieses Bebauungsplans „Vergnügungstätensatzung Innenstadt II“ weitergeführt. Der Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplans lässt den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Östliche Karl-Friedrich-Straße“ in seiner Rechtswirksamkeit unberührt. Er hat im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans lediglich bestätigenden Charakter mit einer klarstellenden Wirkung. Dies gilt nur für denjenigen Teilbereich des Bebauungsplans „Östliche Karl-Friedrich-Straße“, der sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Vergnügungstätensatzung Innenstadt II“ befindet. Der übrige Teilbereich wird im Bebauungsplanverfahren „Vergnügungstätensatzung Oststadt und Weststadt“ fortgeführt.

Da der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Östliche Karl-Friedrich-Straße“ in seiner Rechtswirksamkeit unberührt bleibt, behält auch die bestehende rechtskräftige Veränderungssperre ihre Gültigkeit.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Die Stadtverwaltung unternimmt derzeit mit dem Innenstadtkonzept umfangreiche Anstrengungen zur Aufwertung der Innenstadt. Beispielhaft zu nennen sind

- Das Strukturkonzept Hauptbahnhof / Zentraler Omnibusbahnhof mit dem neuen Zentralen Omnibusbahnhof als Kernstück.
- Die Planungen für den Stadtboulevard Zerrennerstraße / Planungen zur Aufwertung der Zerrennerstraße: Durch den Innenstadtring kann die Fahrbahn auf eine Fahrspur zurückgebaut und neu gestaltet werden, so dass Raum für Aufenthalt, Außengastronomie und Warenpräsentation für Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Rahmenplanung Innenstadt-Ost: Städtebauliche Neustrukturierung der östlichen Innenstadt, um die aus den Nachkriegsplanungen für eine autogerechte Stadt entstandenen funktionalen und stadträumlichen Mängel zu beseitigen. Hierfür wurde bereits ein städtebaulicher Workshop mit mehreren Planungsbüros durchgeführt, um erste Planungsansätze zu erhalten. Momentan werden die Rahmenbedingungen für eine Detaillierung der Planung erarbeitet und Verhandlungen zum Erwerb von Grundstücken durch die Stadt geführt. Ziel ist ein behutsamer Stadtumbau, bei dem die Innenstadt um eine attraktive Lage für Einzelhandel, Kultur, Dienstleistung und Wohnen ergänzt werden soll.
- Die Steuerung von Einzelhandel nach dem Märkte- und Zentrenkonzept: Im Bereich der Wilferdinger Höhe wird Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten durch einen Bebauungsplan ausgeschlossen, um die zentralen Versorgungsbereiche - insbesondere die Innenstadt - zu schützen und langfristig die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt zu fördern.
- Die Leitplanung Innenstadtstraßen: Dabei werden die Straßenräume klassifiziert und verschiedene Gestaltungsstandards definiert, um eine Aufwertung des öffentlichen Raums zu erreichen.

Die Steuerung von Vergnügungsstätten ist ein wichtiger Baustein innerhalb des Innenstadtkonzeptes, um die Voraussetzungen für die Aufwertung der Innenstadt zu schaffen.

Die Empfehlungen der Vergnügungsstättenkonzeption unterscheiden zwischen folgenden verschiedenen Unterarten von Vergnügungsstätten:

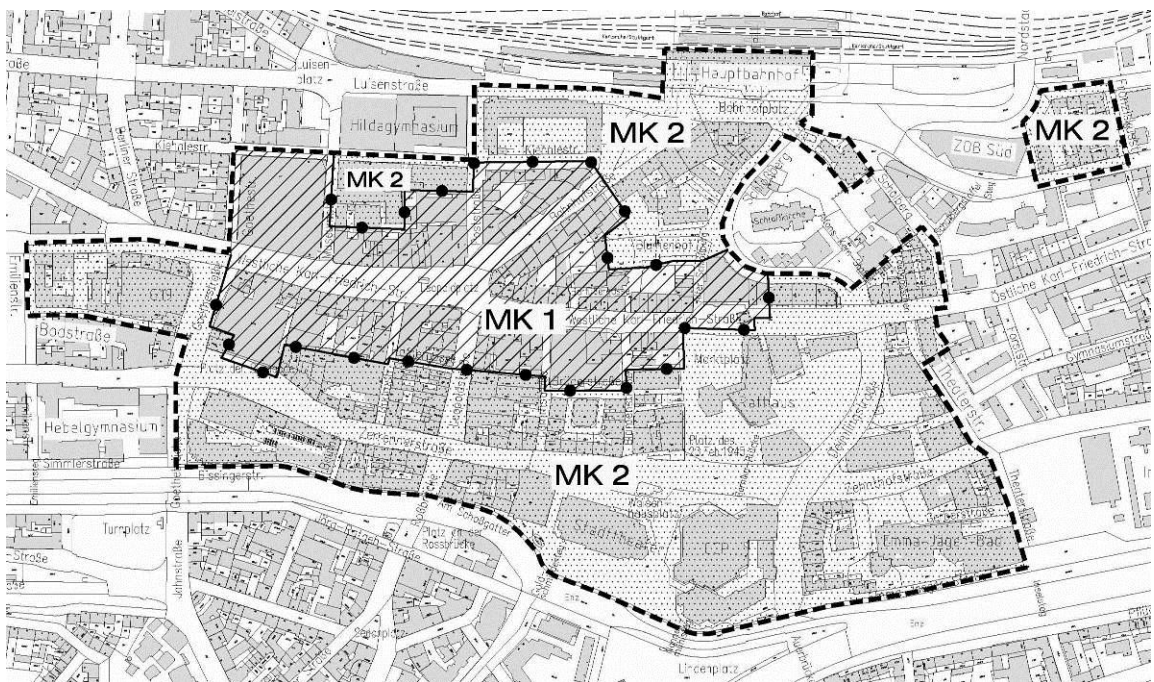
- Spielhallen und Wettbüros
- Diskotheken und Tanzlokale
- Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund

Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsprofile und der entsprechenden Störpotenziale der genannten Unterarten gibt die Vergnügungsstättenkonzeption für die verschiedenen Typen differenzierte Empfehlungen, die nun planungsrechtlich umgesetzt werden sollen.

Dies kann aufgrund des zwischenzeitlich am 29.11.2012 in Kraft getretenen Landesglücksspielgesetzes für Baden-Württemberg nicht vollumfänglich erfolgen. Der Umsetzung der Empfehlung, Spielhallen in zentralen Innenstadtlagen zuzulassen, stehen derzeit rechtliche Hindernisse entgegen. Die gewerberechtliche Zulässigkeit neuer Spielhallen ist aufgrund der Abstandsregelungen des § 42 (2) und (3) Landesglücksspielgesetz im gesamten Geltungsbereich de facto ausgeschlossen. Die vorgesehenen planungsrechtlichen Regelungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen (Ausnahmsweise Zulässigkeit im MK 1 / Unzulässigkeit im MK 2) wären daher nicht erforderlich. Diese Festsetzungen sind daher rechtlich nicht zulässig.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind diese Festsetzungen daher – in Abstimmung mit dem Rechtsamt – entfallen. An den weiteren Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten wie Wettbüros, Diskotheken und Tanzlokale sowie Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund wird unverändert festgehalten.

Die Kerngebiete der Innenstadt werden unterteilt in einen Zulässigkeitsbereich MK 1 (Hauptgeschäftslage) und einen Ausschlussbereich MK 2 (Innenstadtrandlagen).



Abgrenzung Zulässigkeitsbereich (MK 1) und Ausschlussbereich (MK 2)

Für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden folgende Regelungen festgesetzt:

Gebietsart	Wettbüros	Diskothe- ken/Tanzlokale	Vergnügungsstätten mit sexuellem Hin- tergrund
Kerngebiet - Zuläs- sigkeitsbereich für Vergnügungsstätten	Ausnahmsweise Zulässigkeit in Verbindung mit Feinsteuerung	ausnahmsweise Zulässigkeit	unzulässig
Kerngebiet - Aus- schlussbereich für Vergnügungs- stätten	unzulässig	ausnahmsweise Zulässigkeit	unzulässig

Kernpunkt dieser Regelungen ist die Steuerung von Wettbüros. Im Zuge dieses Bebauungsplans werden aber auch Regelungen zu Diskotheken und Tanzlokalen aufgenommen, die jedoch im Kontext der Vergnügungsstättenproblematik eher ein Randthema darstellen. Diskotheken und Tanzlokale sollen entsprechend den Empfehlungen der Vergnügungsstättenkonzeption ausnahmsweise zulässig sein.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Auswirkungen für die Grundstückseigentümer und -nutzer

Das im vorangegangenen Kapitel dargestellte Nutzungskonzept für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans kann zu Einschränkungen der Eigentumsbefugnisse der Grundstückseigentümer und –nutzer führen. Bisher bestehende Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten können eingeschränkt werden.

Gemäß § 42 Abs. 2 BauGB kann zwar unter bestimmten Umständen eine Entschädigung für Eingriffe in die *zulässige Nutzung* innerhalb der ersten sieben Jahre ab erstmaliger Zulässigkeit geltend gemacht werden. Diese Frist von sieben Jahren ist aber in allen betroffenen Bebauungsplänen bereits abgelaufen.

Nach Ablauf der 7-Jahres-Frist kann ein Planungsschaden allenfalls durch Eingriffe in die *ausgeübte Nutzungen* entstehen, wenn „infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden“.

Allerdings wirkt sich die Überplanung der bestandsgeschützten Nutzung auf die Erträge der Grundstücksnutzung und damit den Verkehrswert nicht spürbar aus, da die ausgeübten Nutzungen im Rahmen des Bestandsschutzes weiter ausgeübt werden können und vielfältige andere Nutzungsmöglichkeiten bestehen.

Die Wettbüros im Ausschlussbereich genießen mit ihren derzeit vorhanden und genehmigten Nutzungen Bestandsschutz. Allerdings wird der Bestandsschutz durch das

vorliegende Nutzungskonzept im Wesentlichen auf den passiven Bestandsschutz begrenzt. Das bedeutet in diesem Fall, dass durch den Ausschluss von Wettbüros in den Innenstadtrandlagen zukünftig keine Entwicklungsmöglichkeiten für diese Betriebe bestehen werden, dass also keine genehmigungspflichtigen Erweiterungen oder Änderungen mehr möglich sein werden. Bei tatsächlichen Nutzungsänderungen - unabhängig ob baurechtlich genehmigt oder nicht - erlischt der Bestandsschutz.

Konkret bedeutet dies, von den insgesamt 22 Vergnügungsstätten im Plangebiet sind 4 Wettbüros von den neuen Regelungen betroffen.² Diesen Betrieben werden durch die vorliegende Planung die Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsnutzung genommen. Daneben werden allen Eigentümern im Ausschlussbereich die Nachnutzungsmöglichkeiten als Wettbüros genommen. Dasselbe gilt für die Nachnutzungsmöglichkeiten als Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund für alle Eigentümer im Geltungsbereich.

In den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 645 „Kino und Bürozentrum (VEP)“ und Nr. 672 „Innenstadt Schlosspark Nord“ waren Vergnügungsstätten bisher uneingeschränkt zulässig. Auch wenn sich dort derzeit keine Vergnügungsstätten befinden, die mit diesem Bebauungsplan ausgeschlossen werden, so werden den Eigentümern in diesen Bereichen doch die Nachnutzungsmöglichkeiten als Wettbüros und Vergnügungsstätte mit sexuellem Hintergrund genommen.

Durch die vorgesehenen Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke jedoch nur um einzelne Nutzungen aus diesem Bereich eingeschränkt. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten führt nur zu einer geringfügigen Änderung der Art der baulichen Nutzung. Der grundsätzliche planerische Wille für die damalige Festsetzung von Kerngebieten wird durch den Ausschluss bestimmter Vergnügungsstätten nicht verändert; die planerische Grundlage bleibt uneingeschränkt erhalten.

Die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten bilden nur einen untergeordneten Teil des breiten Nutzungsspektrums eines Kerngebietes, so dass diese Regelungen zu keiner wesentlichen Einschränkung des Eigentums führen. Den Eigentümern stehen die vielfältigen anderen Nutzungen eines Kerngebietes zur Verfügung. Zudem wurde die Zulässigkeit von Spielhallen und Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund in weiten Teilen des Geltungsbereichs bereits durch die Vergnügungsstättensatzung von 1990 auf das 1. Obergeschoss und das Untergeschoss beschränkt.

Die Einschränkungen für die Eigentümer sollen nur so weit gehen, wie dies zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich ist bzw. soweit keine entgegenstehenden rechtlichen Vorgaben bestehen. Daher wurde anhand der Erkenntnisse aus der Vergnügungsstättenkonzeption für jedes Wettbüro im Ausschlussbereich konkret geprüft, inwieweit ein über den passiven baurechtlichen Bestandsschutz hinausgehender aktiver planungsrechtlicher Bestandsschutz durch eine Fremdkörperfestsetzung möglich - und mit den städtebaulichen Zielen vereinbar - ist. Eine „Fremdkörperfestsetzung“ gem. § 1 (10) BauNVO würde Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden Nutzungen zulassen und den Eigentumsrechten der Grundstückseigentümer in höherem Umfang Rechnung tragen.

² Im Übrigen gibt es ein Wettbüro im Zulässigkeitsbereich sowie 4 Diskotheken, die nicht von den neuen Regelungen betroffen sind.

Eine solche Festsetzung wäre für die Wettbüros angebracht, von denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. In Pforzheim ist in der Regel von negativen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen, wenn der Abstand zu vergleichbaren Einrichtungen (von Eingang zu Eingang) weniger als 150 m beträgt. Das haben die Untersuchungen der Vergnügungsstättenkonzeption gezeigt (vergleiche Kapitel H 1.1). Da die Spielhallen und Wettbüros im Ausschlussbereich (Innenstadtrandlagen) jeweils in Häufungen mehrerer Betriebe auftreten, ist eine städtebauliche Verträglichkeit für kein Wettbüro im Ausschlussbereich gegeben (siehe Abbildung 2 „Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt“, S. 8). Eine Fremdkörperfestsetzung würde demnach die Erreichung der städtebaulichen Ziele verhindern und wird daher nicht vorgenommen.

Das Nutzungskonzept ist Ergebnis eines umfangreichen Abwägungsprozesses zwischen dem mit den Planungszielen formulierten öffentlichen Interesse und den Rechten der betroffenen Grundstücksnutzer. Das Interesse der betroffenen Eigentümer (evtl. auch Mieter) an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes ist abwägungserheblich. Auch wenn das BauGB keinen Anspruch auf den Fortbestand eines Bebauungsplanes gewährt, so besitzen die Planbetroffenen jedoch regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die Bebauungsplanfestsetzungen nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden.

Die dargestellten Einschränkungen sind jedoch erforderlich, um das Planungsziel zu erreichen, die Voraussetzungen für die Aufwertung der Innenstadt zu schaffen. Die Stadtverwaltung unternimmt derzeit mit dem Innenstadtkonzept umfangreiche Anstrengungen zur Aufwertung der Innenstadt (siehe auch Kapitel F. 1.).

Mildere Mittel wie z.B. reine Gestaltungsvorgaben sind nicht ausreichend, um die in der Vergnügungsstättenkonzeption festgestellten vielschichtigen negativen Auswirkungen von Spielhallen und Wettbüros zu vermeiden, die bereits begonnenen Trading-Down-Prozesse zu stoppen und zusammen mit den anderen beschriebenen Maßnahmen schließlich eine Aufwertung der Innenstadt zu erreichen.

2. Verhältnis zum Landesglücksspielgesetz

In § 42 des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg werden Mindestabstände von jeweils 500 m Luftlinie zwischen zwei Spielhallen sowie zwischen Spielhallen und bestehenden Einrichtungen für Kinder und Jugendliche vorgeschrieben. Ziel dieser Regelungen sowie der ergänzenden Regelungen des Glücksspielstaatsvertrages ist die Eindämmung der Spielsucht.

Diese Regelungen des Landesglücksspielgesetzes stehen einer städtebaulich-planerischen Steuerung von Spielhallen durch Bebauungsplan per se nicht entgegen. Denn es bestehen unterschiedliche Regelungszwecke zwischen dem Gewerberecht einerseits und der städtebaulich-planungsrechtlichen Steuerung von Spielhallen andererseits. Diese gelten grundsätzlich gleichrangig nebeneinander und ergänzen sich (siehe hierzu aber auch im Folgenden).

Die Abstands-Regelungen des Glücksspielrechts beschränken sich zudem auf Spielhallen. Andere Formen bzw. Unterarten von Vergnügungsstätten werden hiervon nicht erfasst.

Demgegenüber sieht der Bebauungsplan auf Grundlage der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption umfassende bauplanungsrechtliche Regelungen zu allen Arten von Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Spielhallen) und zu Wettbüros vor. Bereits deshalb macht das neue Glücksspielrecht die vorgesehenen planungsrechtlichen Einschränkungen nicht per se obsolet.

Eine Umsetzung der Empfehlung, Spielhallen in zentralen Innenstadtlagen zuzulassen, kann vorliegend nicht erfolgen. Denn ihr stehen derzeit rechtliche Hindernisse entgegen. Die gewerberechtliche Zulässigkeit neuer Spielhallen ist aufgrund der Abstandsregelungen des § 42 (2) und (3) Landesglücksspielgesetz im gesamten Geltungsbereich de facto ausgeschlossen. Die vorgesehenen planungsrechtlichen Regelungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen (Ausnahmsweise Zulässigkeit im MK 1 / Unzulässigkeit im MK 2) wären daher nicht erforderlich. Diese Festsetzungen sind daher rechtlich nicht zulässig.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass an der Vergnügungsstättenkonzeption auch weiterhin festgehalten wird, da basierend auf der Bestandsanalyse und differenzierten städtebaulichen Bewertung deutlich wurde, dass eine verträgliche Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht realisierbar ist. In Pforzheim wurde anhand umfangreicher Bestandsanalysen festgestellt, dass eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten nur im Hauptgeschäftsbereich erfolgen kann, da die städtebaulichen Spannungen, die Spielhallen regelmäßig verursachen, lediglich hier minimiert werden können. Zudem sollen zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt Spielhallen als zentrale und eben kerngebietstypische Dienstleistungsbetriebe auf den Hauptgeschäftsbereich (Zulässigkeitsbereich) begrenzt werden. In den übrigen Gebieten der Innenstadt wären Spielhallen nachweislich städtebaulich nicht verträglich und somit begründet auszuschließen.

Derzeit nicht zulässige Festsetzungen können zwar aktuell nicht getroffen werden, es besteht jedoch weiterhin die Möglichkeit, diese in einem ergänzenden Änderungsverfahren nachzuziehen, falls sich in Folge von Änderungen des Landesglücksspielrechts erneut ein planerischer Steuerungsbedarf betreffend Spielhallen ergeben sollte.

Da die Abstandsregelungen des Landesglücksspielgesetzes bereits mehrfach über verschiedene Instanzen beklagt wurden, ist davon auszugehen, dass dies auch weiterhin erfolgen wird. Es erscheint derzeit nicht ausgeschlossen, dass diese Regelungen weitergehenden rechtlichen Prüfungen nicht standhalten. Bei einer entsprechenden Änderung der Rechtslage werden ggf. Festsetzungen zur Steuerung von Spielhallen zukünftig erforderlich.

Allerdings kann im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens diese Situation nicht abgewartet werden, da sich so das Planverfahren unkalkulierbar in die Länge ziehen würde. Ggf. erforderliche Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung, Veränderungssperre) wären dann nicht mehr anwendbar. Außerdem sollen die Empfehlungen der Vergnügungsstättenkonzeption in Bezug auf Wettbüros, Diskotheken und Tanzlokalen sowie Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund zeitnah umgesetzt werden.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. *Art der baulichen Nutzung*

Bei dem Bebauungsplan „Vergnügungsstättenatzung Innenstadt II“ handelt es sich um einen Ergänzungsbebauungsplan, der lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten trifft. Diese Regelungen gehen bezüglich der Beurteilung der Art der Nutzung den textlichen Festsetzungen in bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen im Geltungsbereich vor bzw. ergänzen diese im Hinblick auf die Beurteilung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (vergleiche E. 3.).

Mit den Festsetzungen soll das unter F. 1. beschriebene Nutzungskonzept umgesetzt werden, um das städtebauliche Ziel zu erreichen, die Voraussetzung für eine Aufwertung der Innenstadt zu schaffen. Entsprechend werden die Kerngebiete in der Innenstadt in einen Zulässigkeitsbereich MK 1 und einen Ausschlussbereich MK 2 unterteilt:

Zulässigkeitsbereich MK 1

Im Zulässigkeitsbereich wird im Rahmen der in der Vergnügungsstättenkonzeption empfohlenen Feinsteuerung festgesetzt, dass Wettbüros bei Einhaltung der nachfolgenden städtebaulich basierten Anforderungen ausnahmsweise zulässig sind:

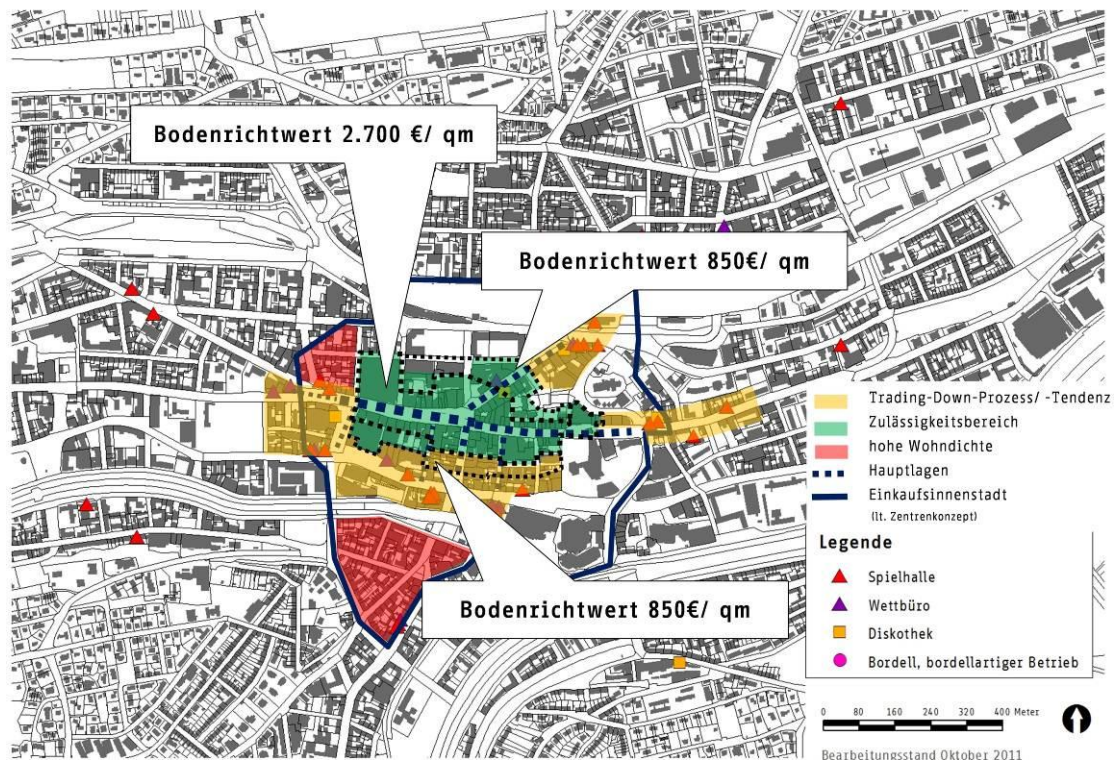
- Eine Beschränkung der Zulässigkeit auf Ebenen/Geschosse, die nicht direkt vom öffentlichen Raum aus zugänglich sind.
- Ausnahmsweise Zulässigkeit nur, wenn keine negativen Veränderungen der vorhandenen oder geplanten städtebaulichen Strukturen zu befürchten sind, was im Einzelfall festzustellen ist.

Gegenüber dem bisher geltenden Recht ergeben sich folgende Änderungen: Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund werden entsprechend den Empfehlungen aus der Vergnügungsstättenkonzeption ausgeschlossen. Diskotheken und Tanzlokale sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören (siehe unten).

Wettbüros sind zudem nur zulässig, wenn keine negativen Veränderungen der vorhandenen oder geplanten städtebaulichen Strukturen zu befürchten sind. Wettbüros sind auch oberhalb des 1. OG ausnahmsweise zulässig, da ein Ausschluss hier nicht begründbar scheint. Der Bereich nördlich des Leopoldplatzes von der Schösslegalerie bis zum Industriehaus, in dem Vergnügungsstätten bisher komplett ausgeschlossen waren, gehört nun auch zum Zulässigkeitsbereich. In der Vergnügungsstättenkonzeption hat sich gezeigt, dass dieser Bereich zu den robusten Hauptgeschäftslagen gehört, in denen Wettbüros unter bestimmten Umständen (Feinsteuerung) verträglich anzusiedeln sind.

Die starken und robusten Hauptgeschäftslagen sind grundsätzlich in der Lage die spezifischen Störpotenziale auszugleichen, weshalb sich eine Steuerung von Wettbüros in diese Bereiche grundsätzlich anbietet - zumal sie auch der Logik der BauNVO folgt. Die Hauptlage unterscheidet sich hinsichtlich der funktionalen Dichte (aus Einzelhandel und einzelhandelsnaher Dienstleistung) sowie der Angebotsqualität und Robustheit gegenüber struktureller Veränderungen zu den Nebenlagen. Der strukturell stärkste Bereich befindet sich im Bereich der Westlichen Karl-Friedrich-Straße zwischen Goe-

thestraße und Marktplatz, hier besteht der stärkste funktionale Besatz, dies drückt sich auch in den Bodenrichtwerten aus:



Definition eines Zulässigkeitsbereiches in der Innenstadt

Für die Ausweisung eines Zulässigkeitsbereiches in der Westlichen Karl-Friedrich-Straße spricht, dass dies der Bereich mit der höchsten funktionalen Dichte ist und auf Grund des festgestellten stabilen Boden- und Mietpreisgefüges (Bodenrichtwerte) grundsätzlich eine starke Robustheit aufweist und somit sehr resistent gegen die Störpotenziale von Wettbüros ist. Auf Grundlage der höchsten funktionalen Dichte und der Bodenrichtwerte wurde ein Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten in der Westlichen Karl-Friedrich-Straße definiert. Dieser erstreckt sich von der Goethestraße bis zum Marktplatz und umfasst zudem die Bahnhofstraße bis zur Einmündung Kiehnlestraße.

In dem abgegrenzten Teilbereich ist nicht davon auszugehen, dass eine (weitere) Vergnügungsstätte unter Berücksichtigung des abgeleiteten Mindestabstandes einen Trading-Down-Prozess einzuleiten vermag und/oder vorhandene Nutzungen durch die Ansiedlung in relevanter Art oder in maßgeblichem Umfang gestört wird. Insofern ist kein städtebaulicher Grund erkennbar, der einen vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Teilbereich der Innenstadt rechtfertigen würde.

Durch die ergänzenden örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen werden die Störpotenziale von Wettbüros zusätzlich minimiert.

Die verbleibenden Nutzungskonflikte bei der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Hauptgeschäftslage können durch eine vertikale Steuerung zum Schutz der Erdgeschosszonen und eine horizontale Steuerung (gewisse Abstände) zur Vermeidung von Nutzungshäufungen, soweit minimiert werden, dass sich eine Nutzungsverträglichkeit einstellt.

Vertikale Steuerung

Hinsichtlich der nutzungsspezifischen Störpotenziale von Vergnügungsstätten hat sich gezeigt, dass die größten Auswirkungen von Vergnügungsstätten von der Erdgeschosszone ausgehen, da sie hier insbesondere funktionale Brüche erzeugen, die es in einer Hauptgeschäftslage zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs zu vermeiden gilt.

Zu besserer Verträglichkeit sollen Wettbüros daher innerhalb des Zulässigkeitsbereichs nur außerhalb der Erdgeschosszone (in den Ober- und Untergeschossen) zulässig sein. Entscheidend ist dabei, dass die Spielhalle oder das Wettbüro ebenerdig zum öffentlichen Raum hin nicht so stark in Erscheinung tritt und dass der Raum im Erdgeschoss für andere Nutzungen wie z. B. Einzelhandel zur Verfügung steht.

Horizontale Steuerung

Die Standortanalyse der Vergnügungsstättenkonzeption hat gezeigt, dass negative städtebauliche Auswirkungen und Veränderungen der städtebaulichen Strukturen durch Spielhallen und Wettbüros insbesondere auch die sogenannten Trading-Down-Effekte (Abwertungsprozesse) in Folge von Agglomerationen (Häufungen) von Vergnügungsstätten sind. Durch solche Häufungen werden Einzelhandelsnutzungen verdrängt: Dies geschieht zum einen durch eine Verzerrung des Miet- und Bodenpreisgefüges (Einzelhändler können nicht so hohe Mieten bezahlen) und zum anderen durch eine Abwertung dieser Bereiche, die dadurch weniger von Laufkundschaft besucht werden.

Zur Vermeidung dieser nachteiligen Häufungen sind Wettbüros im Zulässigkeitsbereich nur ausnahmsweise zulässig, wenn durch sie keine negativen Veränderungen der vorhandenen oder geplanten städtebaulichen Strukturen, insbesondere eine mögliche Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben oder ähnlichen Nutzungen, zu befürchten sind. Planungsrechtliche Festsetzungen zu Spielhallen sind – wie bereits mehrfach ausgeführt – rechtlich aktuell nicht zulässig.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss im Einzelfall geprüft werden, ob solche negativen Auswirkungen vorliegen. In Pforzheim ist in der Regel von negativen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen, wenn die Laufdistanz zu vergleichbaren Einrichtungen (von Eingang zu Eingang) weniger als 150 m beträgt.

Dies haben die folgenden Untersuchungen der Vergnügungsstättenkonzeption gezeigt:

Auf Grundlage der konkreten Beschreibung der vorhandenen Spielhallen/Wettbüros in der Innenstadt und der Darstellung der städtebaulich funktionalen Zusammenhänge zwischen den Standorten in der Innenstadt, der Nordstadt und dem Stadtteilzentrum Brötzingen ist erkennbar, dass die grundsätzliche städtebauliche Verträglichkeit von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) an einen fußläufigen Mindestabstand von 150 Metern zur nächsten Vergnügungsstätte (ungeachtet der Unterart) zu koppeln ist. Bei dieser Entfernung ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass eine gemeinsame Wahrnehmung der Vergnügungsstätten im Sinne einer unverträglichen Konzentration nicht auftritt.

Da Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) grundsätzlich zu Nutzungshäufungen neigen (sich gegenseitig wirtschaftlich begünstigende Nachbarschaften) sollte die zukünftige Vermeidung dieser Nutzungskonzentrationen ein vorrangiges Ziel der Steuerungsstrategie sein. Insofern würde ein Mindestabstand zwischen den jeweiligen Anlagen diese Aspekte berücksichtigen. Der Mindestabstand sollte in

Abhängigkeit von den jeweiligen städtebaulich-funktionalen Strukturen eine Distanz beschreiben, bei der grundsätzlich von keiner "Nachbarschaft" im Sinne einer Konzentration auszugehen ist. Damit werden neben Sichtbeziehungen im Stadtraum auch Aspekte eines funktionalen Zusammenhangs berücksichtigt (Laufbeziehungen). Die Definition eines Mindestabstandes kann somit nicht pauschal getroffen werden, sondern kann nur spezifisch aus der jeweiligen städtebaulich funktionalen Situation abgeleitet werden. Hierfür sind die Abstände zwischen bestehenden Nutzungen hinsichtlich eines nachbarschaftlichen Bezugs im Sinne einer Nutzungskonzentration zu bewerten.

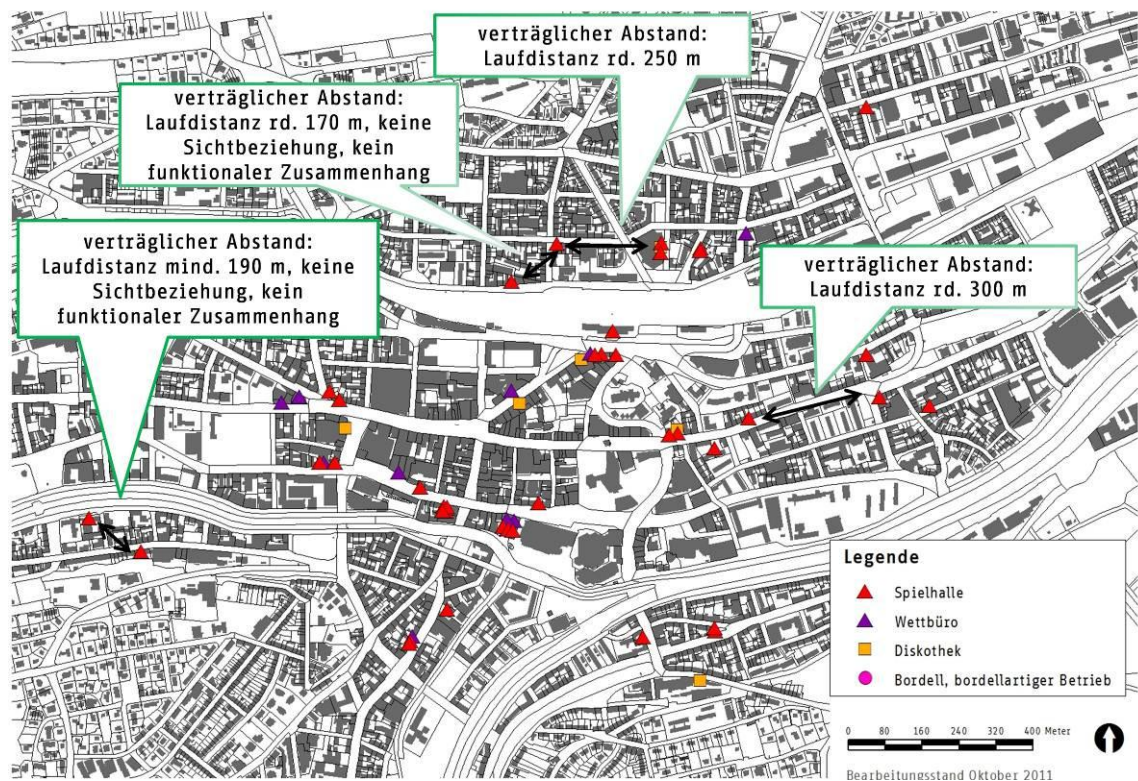
In der Bestandsituation zum Zeitpunkt der Erhebung beträgt der Abstand zwischen einzelnen Spielhallen/Wettbüros z.T. nur wenige Meter bzw. es besteht eine Lage im gleichen Gebäude (z.B. Zerrennerstraße, Am Waisenhausplatz, Bahnhofplatz, Östliche Karl-Friedrich-Straße), der kürzeste Abstand zwischen Spielhallen und Wohnnutzung beträgt ebenfalls z.T. nur wenige Meter. Die Trading-Down-Situation zwischen den Vergnügungsstätten mit kurzen Fußwegeabständen bezieht sich sowohl auf den öffentlichen als auch auf den privaten Raum; beide Teilräume sind durch Investitionsrückstände und vergleichsweise instabile Nutzungsstrukturen gekennzeichnet.

Ein Mindestabstand für eine Verträglichkeit in der Innenstadt ist aus der Ist-Situation abzuleiten. Die meisten ermittelten Abstände zwischen zwei Spielhallen/Wettbüros als auch zwischen Spielhallen und Wohnnutzung im Innenstadtbereich sind städtebaulich unverträglich, weil sich deutliche Nachbarschaften und somit kleinräumliche Nutzungshäufungen z.B. in Form von Spielhallenkonzentrationen ausbilden.

Die in der Innenstadt und den Innenstadtrandlagen (außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans) ermittelten verträglichen fußläufigen Abstände weisen mit Abständen zwischen 190 und 300 Metern erhebliche Entfernungen auf, so dass in jedem Fall davon auszugehen ist, dass kein funktionaler Zusammenhang zwischen den Standorten besteht. Der ermittelte fußläufige Abstand zwischen den Bestandsstandorten Güterstraße und Kronprinzenstraße in der Nordstadt beträgt 170 Meter, auch hier ist kein städtebaulich funktionaler Zusammenhang zu erkennen.

In der Vergnügungsstättenkonzeption wurden die Abstände zwischen den Spielhallen/Wettbüros im Stadtteilzentrum Brötzingen herangezogen. Die Laufdistanz zwischen der Spielhalle in der Ersinger Straße und der Spielhalle in der Westlichen Karl-Friedrich-Straße beträgt rd. 150 Meter.³ Ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang sowie eine Sichtbeziehung sind nicht gegeben. Hinzu kommt, dass die Spielhalle in der Westlichen Karl-Friedrich-Straße innerhalb des Gebäudes orientiert ist und einen städtebaulich verträglicheren Standort darstellt. Bei einer städtebaulichen Verträglichkeit bei einer Laufdistanz von 150 Metern im Stadtteilzentrum Brötzingen ist davon auszugehen, dass dieser Abstand auf die robuste Hauptgeschäftslage der Innenstadt zu übertragen ist.

³ Hinweis: Zum Zeitpunkt dieser Untersuchungen gab es das Wettbüro in der Westlichen Karl-Friedrich-Straße 344 noch nicht.



Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes - verträgliche Abstände

Ausschlussbereich MK 2

Im Gegensatz zum bisher geltenden Recht sind im Ausschlussbereich Wettbüros nicht zulässig. Beim Ausschlussbereich handelt es sich um die Innenstadtrandlagen mit nachgewiesenen erheblichen Trading-Down-Effekten, wie Verzerrung des Miet- und Bodenpreisgefüges, Verdrängung anderer Nutzungen (insbesondere Einzelhandel) sowie Einschränkung der Angebotsvielfalt. Eine restriktive Steuerung von Vergnügungsstätten ist in diesen Bereichen erforderlich, um eine weitere Abwertung zu verhindern und die Voraussetzungen für eine Aufwertung zu schaffen. Mit dem Märkte- und Zentrenkonzept, dem Masterplan und dem Innenstadtkonzept werden breite Anstrengungen zur Aufwertung der Innenstadt unternommen (siehe auch F. 1 Nutzungskonzept). Das Vergnügungsstättenkonzept und die daraus abgeleitete Steuerung von Vergnügungsstätten ist als Voraussetzung zur Aufwertung der Innenstadt ein wichtiger Baustein im Fundament des Innenstadtkonzeptes.

In Pforzheim hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten insbesondere in den Innenstadtrandlagen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die in Teilbereichen schon zu einem fortgeschrittenen Trading-Down-Prozess geführt haben, gilt es zukünftig zu vermeiden, weshalb ein Ausschluss in diesen Bereichen festgesetzt wird.

Gegenüber dem bestehenden Recht ergeben sich darüber hinaus im Ausschlussbereich dieselben Änderungen wie im Zulässigkeitsbereich (Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund werden ausgeschlossen. Diskotheken und Tanzlokale sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören).

Weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Des Weiteren wird die Empfehlung aus der Vergnügungsstättenkonzeption umgesetzt, Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund in der Innenstadt auszuschließen. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen, die von diesen Einrichtungen ausgehen, vermieden werden. Die Vergnügungsstättenkonzeption empfiehlt eine ausnahmsweise Zulässigkeit in publikumsorientierten Gewerbegebieten wie z. B. der Wilferdinger Höhe, da diese Nutzungen vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau haben.

Im Zuge dieses Bebauungsplans werden auch Regelungen zu Diskotheken und Tanzlokalen aufgenommen, die jedoch im Kontext der Vergnügungsstättenproblematik eher ein Randthema darstellen. Diskotheken und Tanzlokale sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Besondere städtebauliche Gründe liegen in der Eigenart der innerstädtischen Kerngebiete, wo in einigen Teilbereichen des Geltungsbereichs Wohnnutzung vorhanden ist. Auf diese Wohnnutzung soll Rücksicht genommen, da diese zu einer Belebung der Innenstadt beiträgt und daher grundsätzlich gestärkt werden soll.

Der Ausschluss dieser Nutzungen im Erdgeschoss, der in der Vergnügungsstättensatzung von 1990 festgesetzt war, entfällt, da bei diesen Nutzungen eher die Störung des Wohnens problematisch ist, als die Präsenz im Erdgeschoss oder die Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. *Werbeanlagen*

Durch ergänzende Regelungen zu Werbeanlagen werden die Störpotenziale von Vergnügungsstätten zusätzlich minimiert. Durch diese ergänzenden Vorgaben können eine städtebaulich-gestalterische Integration erreicht und Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes vermieden werden.

Die Regelungen wurden im Wesentlichen aus der Vergnügungsstättenatzung von 1990 übernommen. Wettbüros, die damals noch keine Rolle gespielt haben, werden mit in den Anwendungsbereich der Regelungen aufgenommen, da diese i. d. R. mit Spielhallen vergleichbare negative Auswirkungen haben (vergleiche auch die Ausführungen dazu in der Vergnügungsstättenkonzeption). Da derzeit mit dem Innenstadtkonzept weitergehende Überlegungen zur besseren Gestaltung der Innenstadt angestellt werden, kann ggf. eine spätere Anpassung an neue Gestaltungsanforderungen erforderlich werden.

Konkret werden folgende Regelungen für Werbeanlagen von Spielhallen und Wettbüros sowie Diskotheken und Tanzlokale getroffen:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Zulässigkeit derartiger Werbeanlagen ist auf die Zugangszone der jeweiligen Gebäude im Erdgeschossbereich beschränkt.

Mit dieser Festsetzung sollen Werbeanlagen für Vergnügungsstätten auf die Bereiche beschränkt werden, wo sie unbedingt erforderlich sind. Beeinträchtigungen des Stadtbildes an anderer Stelle werden dadurch ausgeschlossen.

- Pro Gebäude und Vergnügungsstätte ist lediglich ein Hinweisschild, Hängetransparent oder Wandtransparent mit einer Werbefläche von maximal 0,3 qm und einer maximalen Länge von 1 m zulässig.

Mit dieser Beschränkung der Größe der Werbeanlagen auf das Notwendige soll eine verträgliche Integration von Vergnügungsstätten in den Straßenraum bzw. das Stadtbild erreicht werden.

- Werbung im Fensterbereich (z. B. Fensterbeschriftung) und das Verkleben von Fenstern ist unzulässig.

Das Verkleben der Schaufenster ist branchentypisch und führt zu einer Abschottung der Gebäude. Dadurch ergibt sich eine geschlossen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone, die als Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die Wahrnehmung eine Raumabfolge, insbesondere in Hauptgeschäftslagen stört. Durch diese Gestaltungsdefizite wird das Stadtbild gestört. Um das zu verhindern, wird Werbung im Fensterbereich und das Verkleben von Fenstern ausgeschlossen.

- Die Verwendung von Werbeanlagen mit Wechsel- und Lauflicht sowie Signalfarben ist unzulässig. Eine farbliche Anpassung der Werbeanlagen an die Farbgebung der Fassade ist vorzunehmen.

Mit dieser Festsetzung soll eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch aggressiv wirkende Werbung verhindert und die Integration von Vergnügungsstätten in den Bestand erreicht werden.

Teil II. Umweltbericht

A. Einleitung

1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Wahrung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Planung betrifft eine Vielzahl bestehender Bebauungspläne in der Innenstadt, die alle Kerngebiet festsetzen. Diese werden nicht grundsätzlich geändert. Vielmehr geht es darum, mit entsprechenden textlichen Festsetzungen Vergnügungsstätten zu steuern. So soll erreicht werden, dass in den Innenstadtrandlagen keine Spielhallen und Wettbüros entstehen, die zu einer weiteren Abwertung dieser Bereiche führen würden. Alle anderen bisher festgesetzten Regelungen in den bisher im Plangebiet geltenden Bebauungsplänen haben weiterhin Gültigkeit.

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut und wird weiterhin entsprechend der festgesetzten Baugebietstypen genutzt werden.

2. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Planung lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten, da die Nutzung als Kerngebiet erhalten bleibt. Eingriffe, die bereits planungsrechtlich zulässig sind, sind nicht Gegenstand dieser Betrachtung. Die Einschränkung von Vergnügungsstätten wird weder an der baulichen Nutzung des Gebietes noch am Verkehrsaufkommen oder an der Emissionssituation etwas verändern. Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut und wird weiterhin entsprechend der festgesetzten Baugebietstypen genutzt werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Siedlung, Landschaftsbild/Erholungsfunktion, Arten und Biotope, Wasser, Geologie/Boden sowie Klima/Luft sind daher nicht zu erwarten.

C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Klimaaanalyse: Temperatur, Wind, Arten- und Biotopschutz etc. – vgl. entsprechende Berichte wie z.B. „Umweltdaten der Stadt Pforzheim“ des Amtes für Umweltschutz) der damit befassten Umweltbehörden überprüft.

D. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt lässt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten.

Pforzheim, den 27.02.2015

62 GS/MA

62 DA