

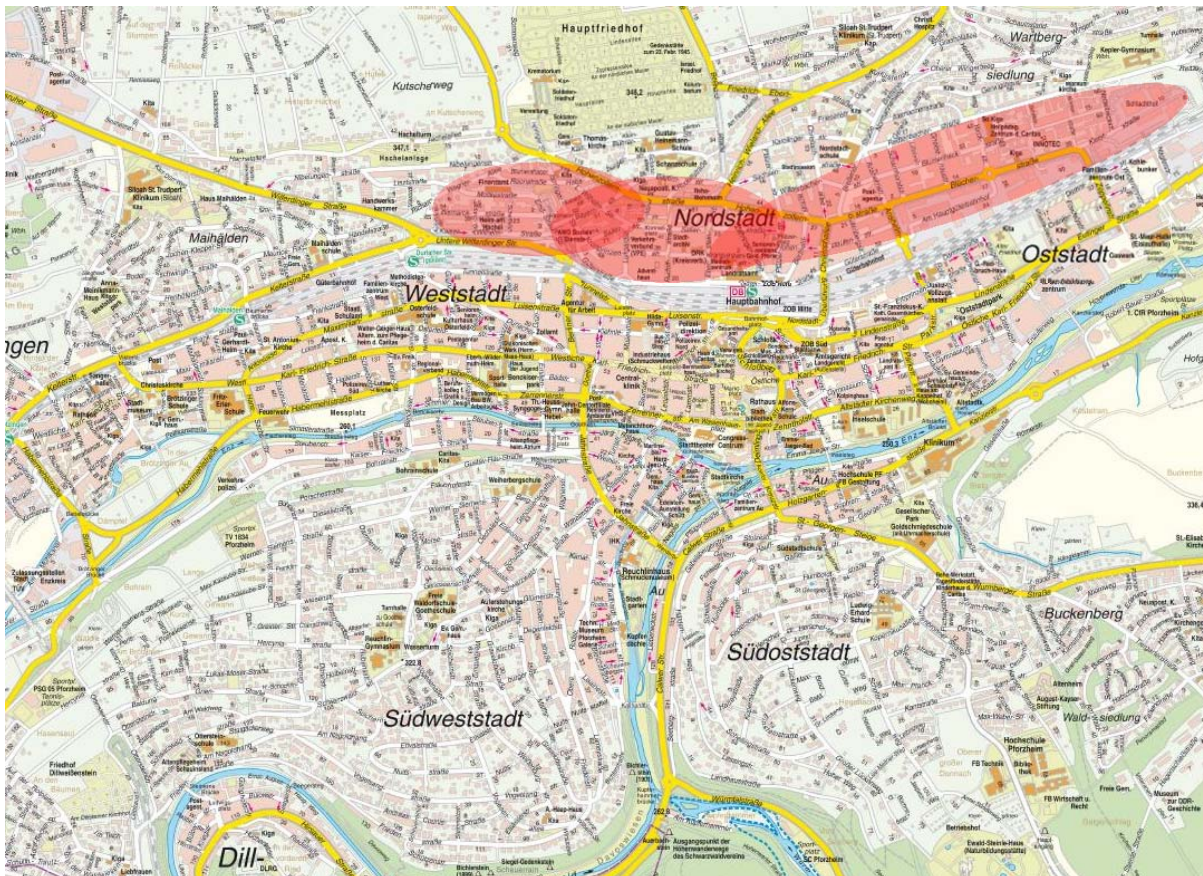
STADT  
PFORZHEIM

Amt für Stadtplanung,  
Liegenschaften und  
Vermessung

## Bebauungsplan

# „Vergnügungsstättensetzung Nordstadt“ (Ergänzungsbebauungsplan)

## - Begründung - (Vorentwurf)



## **Inhalt**

1. Ausgangslage .....	3
2. Ziele der Planung .....	3
3. Geltungsbereich .....	4
4. Rechtscharakter des Bebauungsplans und Verhältnis zu bestehendem Planungsrecht .....	4
5. Angestrebte planungsrechtliche Festsetzungen .....	6
6. Auswirkungen für die Grundstückseigentümer .....	6

## **1. Ausgangslage**

Am 24.07.2012 hat der Gemeinderat die „Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Pforzheim“<sup>1</sup> als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 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 werden 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, den es zu stoppen bzw. zukünftig zu vermeiden gilt.

In den an die zentrale Innenstadt angrenzenden Mischgebieten (Innenstadtrandlagen) empfiehlt die Vergnügungsstättenkonzeption daher einen Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten. Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund sollen vollständig ausgeschlossen werden. Diskotheken und Tanzlokale sollen in gewerblich geprägten Mischgebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

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.

## **2. Ziele der Planung**

Beginnende Trading-Down-Prozesse (Abwertungsprozesse) sollen gestoppt werden. Es sollen die Voraussetzungen für eine Aufwertung der im Geltungsbereich liegenden innenstadtnahen Quartiere geschaffen werden.

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 soll basierend auf den Empfehlungen aus der Vergnügungsstättenkonzeption die Abgrenzung des Ausschlussbereichs von Vergnügungsstätten nördlich der Innenstadt planungsrechtlich umgesetzt werden.

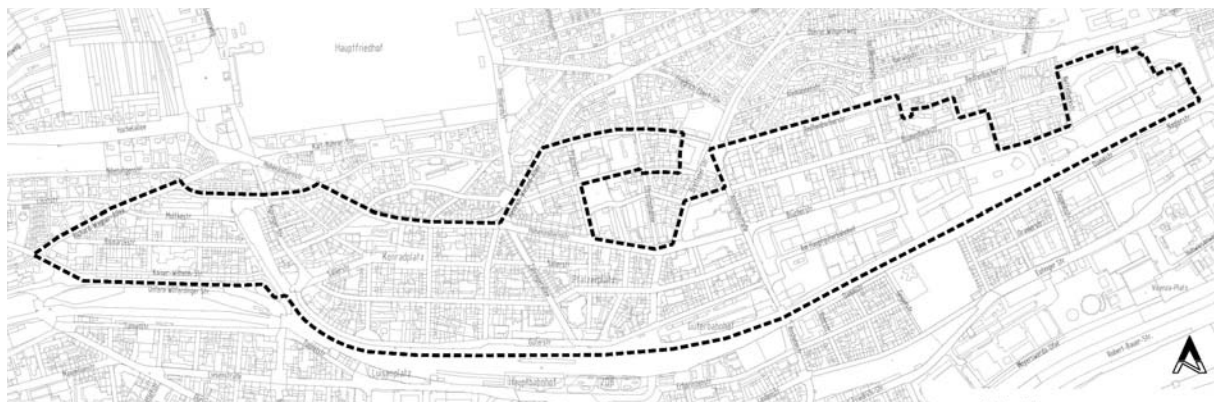
---

<sup>1</sup> Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Pforzheim, Dr. Donato Acocella vom 11.05.2012

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich im Wesentlichen die Bereiche zwischen der Richard-Wagner-Allee im Westen, der Hohenzollern- und Redtenbacherstraße im Norden, dem ehemaligen Schlachthofgelände im Osten und der Bahnlinie im Süden. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen. Entsprechend dem Ziel der Planung, die Mischgebiete in ihrer Funktion - insbesondere auch für das Wohnen - zu erhalten bzw. zu schützen, erfolgte auch die Abgrenzung des Geltungsbereichs. In der Systematik der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist in Mischgebieten, die gewerblich geprägt sind, eine allgemeine Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten vorgesehen (sofern sie nicht unzumutbar im Sinne von § 15 BauNVO sind). In Mischgebieten, die durch Wohnnutzung geprägt sind, sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Daher besteht in sämtlichen als Mischgebiet einzustufenden Bereichen basierend auf der Vergnügungsstättenkonzeption ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst daher u. a. sämtliche als Mischgebiet festgesetzten Bereiche der Ergänzungsbebauungspläne BP Nr. 515 „Nordstadt-Ost, Nordstadt-Blumenheck, Wolfsberg, Wartberg“ und 518 „Nordstadt-West“ und die im Rahmen von § 34 BauGB vom Baurechtsamt als gewerblich geprägte Mischgebiete eingestuft Bereiche des ehemaligen Güterbahnhofs und des ehemaligen Schlachthofs.



Geltungsbereich

### **4. Rechtscharakter des Bebauungsplans und Verhältnis zu bestehendem Planungsrecht**

Bei dem nun aufgestellten Bebauungsplan handelt es sich um einen Ergänzungsbebauungsplan, mit dem bestehende Bebauungspläne geändert werden. Innerhalb des Geltungsbereiches werden sämtliche unten aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Art der zulässigen baulichen Nutzung in Bezug auf Vergnügungsstätten geändert. Alle übrigen Regelungen der rechtskräftigen Bebauungspläne bleiben unberührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vergnügungsstättenatzung Nordstadt“ im Bereich zwischen Richard-Wagner-Straße und Ebersteinstraße gilt der Bebauungsplan

Nr. 518 „Ergänzungsbebauungsplan Nordstadt-West“ (Rechtskraft 07.06.1977).

Dieser regelt durch Festsetzungen der Art der Nutzung die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen. Formal wurden durch diesen Bebauungsplan die älteren Bebauungspläne in der Nordstadt-West ergänzt. Dabei handelt es sich um folgende im Geltungs-

bereich des Bebauungsplans „Vergnügungsstättensatzung Nordstadt“ liegende Bebauungspläne:

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft
122	zw. Roonstraße, Moltkestraße, Hohenzollernstraße, Richard-Wagner-Allee	25.06.1927
148	Gewann „Schanz“	28.11.1929
209	Scheffelstraße und Umgebung	23.10.1950
323	Nordstadt-West	31.03.1954
346	Kreuzung Wilferdinger Straße / Richard-Wagner-Allee	23.11.1955
399	ehemal. Krankenhaus Siloah	28.11.1960

Im Bereich zwischen Ebersteinstraße und Innotec gilt der Bebauungsplan

Nr. 515 „Ergänzungsbebauungsplan Nordstadt-Ost, Nordstadt-Blumenheck, Wolfsberg und Wartberg“ (Rechtskraft 24.03.1977).

Dieser regelt durch Festsetzungen der Art der Nutzung die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen. Formal wurden durch diesen Bebauungsplan die älteren Bebauungspläne in der Nordstadt-Ost ergänzt. Dabei handelt es sich um folgende im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vergnügungsstättensatzung Nordstadt“ liegende Bebauungspläne:

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft
13	Nordstadt	24.10.1907
151	Kreuzung Zähringerallee – Bayern- und Sachsenstraße	30.01.1930
307	Baublock Hohenzollernstraße, Pfälzerstraße, Sachsenstraße und Christophallee	29.05.1952
322	Nordstadt-Ost	26.03.1954
343	Nordstadt-Blumenheck, zw. Blücher-, Yorck-, Redtenbacher- und Körnerstraße	27.10.1955
367	Nordstadt-Ost, Güterstraße	19.02.1957
370	Nordstadt-Blumenheck	21.02.1957
382	Nordstadt-Blumenheck, zwischen Blumenheck-, Yorck-, Blücherstraße und östlicher Feststellungsgrenze	09.08.1958

Des Weiteren gelten folgende Bebauungspläne, die ebenfalls mit diesem Bebauungsplan geändert oder ergänzt werden:

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft
451	Nordstadt-Blumenheck, Lützowstraße – Blumenheckstraße	16.01.1969
468	Nordstadt-Blumenheck, Anshelmstraße – Blumenheckstraße	07.08.1971
567	Nordstadt-Ost, Westliche Bahnunterführung / Landratsamt	03.03.1989
693	Nordstadt-West, Philippstraße	13.03.2009

## **5. Angestrebte planungsrechtliche Festsetzungen**

Die im Bebauungsplan angestrebten Regelungen 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.

Insbesondere von Spielhallen und Wettbüros gehen erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen aus. Spielhallen sind in den in der Vergnügungsstättenkonzeption beschriebenen Konzentrationsbereichen der Innenstadtrandlagen prägend. Der Rückgang der Angebotsvielfalt (funktionale Defizite), die Präsenz im öffentlichen Raum (Konzentration und Gestaltung) und die städtebaulichen Defizite führen dazu, dass in den Innenstadtrandlagen ein einsetzender bzw. bereits eingesetzter Trading-Down-Prozess zu konstatieren ist.

Gutachterlich wird daher empfohlen, Spielhallen und Wettbüros in den Innenstadtrandlagen (innenstadtnahe Mischgebiete, Kerngebiete außerhalb der Hauptlage) zum Schutz des Bodenpreisgefüges der Nebenlagen, zum Schutz vor einer (weiteren) Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben und einzelhandelsnahen Dienstleistungen sowie zur Vermeidung einer weiteren Ausprägung des bereits eingesetzten bzw. einsetzenden Trading-Down-Prozesses auszuschließen.

Daher ist für Mischgebiete u. a. folgende differenzierte Regelung für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgesehen: Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund sollen dort unzulässig sein. Für Diskotheken und Tanzlokale soll eine ausnahmsweise Zulässigkeit in gewerblich geprägten Mischgebieten gegeben sein.

## **6. Auswirkungen für die Grundstückseigentümer**

Durch die vorgesehenen Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke um einzelne Nutzungen aus diesem Bereich eingeschränkt. Die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten bilden jedoch nur einen untergeordneten Teil des breiten Nutzungsspektrums eines Mischgebietes, so dass diese Regelungen zu keiner wesentlichen Einschränkung des Eigentums führen. Die Frist von sieben Jahren, innerhalb der ein Entschädigungsanspruch für die Einschränkung der zulässigen Nutzung nach § 42 Abs. 2 Baugesetzbuch besteht, ist in fast allen betroffenen Bebauungsplänen bereits abgelaufen. Innerhalb der letzten sieben Jahre ist lediglich der Bebauungsplan Nr. 716 „Erbprinzenstraße 17“ rechtskräftig geworden. Dieser schließt Vergnügungsstätten jedoch bereits aus, so dass kein Planungsschaden entsteht.

Die Einschränkungen sind erforderlich, um das Planungsziel zu erreichen beginnende Trading-Down-Prozesse (Abwertungsprozesse) zu stoppen und die Voraussetzungen für eine Aufwertung dieser innenstadtnahen Quartiere zu schaffen.

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 im Plangebiet bereits vorhandenen Spielhallen und Wettbüros genießen Bestandsschutz.

Pforzheim, 14.07.2017

SH