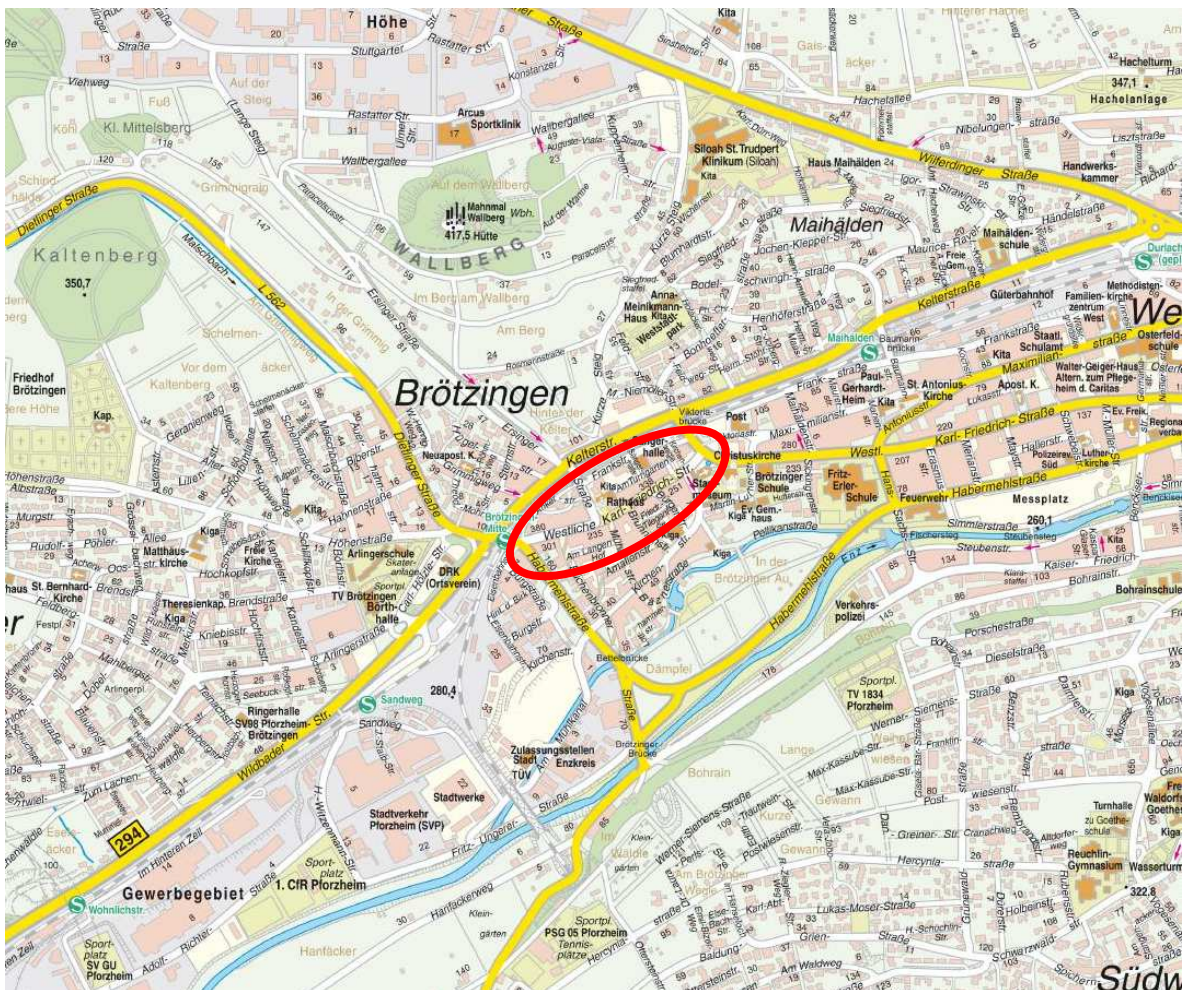


Bebauungsplan

„Brötzingen Kerngebiet“ (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 | - 7 - |
| 3. Bestehende Planungen | - 9 - |
| F. Planungskonzept | - 9 - |
| 1. Nutzungskonzept | - 9 - |
| G. Auswirkungen + Folgen der Planung | - 10 - |
| 1. Auswirkungen für die Grundstückseigentümer und -nutzer | - 10 - |
| 2. Verhältnis zum Landesglücksspielgesetz | - 12 - |
| H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans | - 13 - |
| 1. Planungsrechtliche Festsetzungen | - 13 - |
| 1.1. Art der baulichen Nutzung | - 13 - |
| Teil II. Umweltbericht | - 14 - |
| A. Einleitung | - 14 - |
| 1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung | - 14 - |
| 2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans | - 14 - |
| B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | - 14 - |
| 1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | - 14 - |
| 2. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen | - 15 - |
| C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen | - 15 - |
| D. Zusammenfassung des Umweltberichtes | - 15 - |

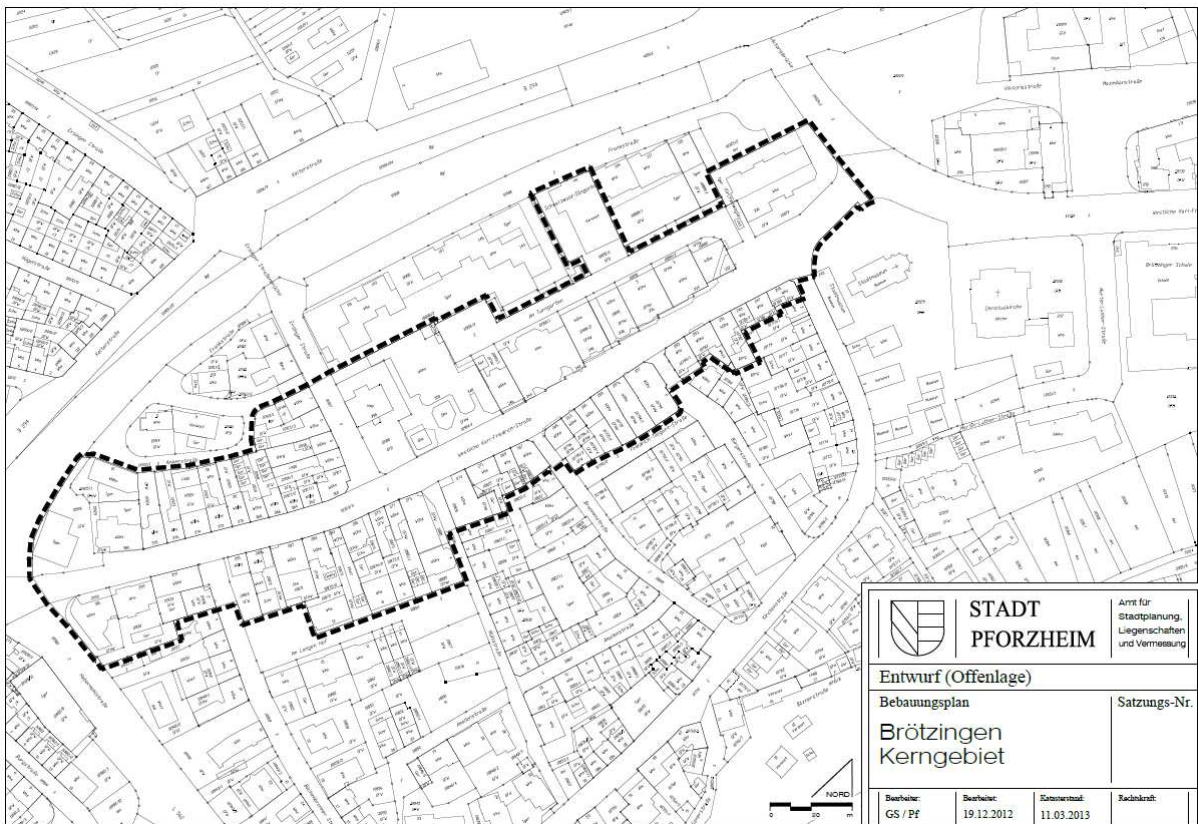
Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Satzungsentwurfes umfasst die gesamte Versorgungslage im Verlauf der Westlichen Karl-Friedrich-Straße sowie die direkt an diesen Bereich nördlich und südlich anschließenden Grundstücke. Er wird begrenzt durch die Habermehlstraße im Westen und die Viktoriabrücke sowie die Kirchenstraße im Osten. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Entsprechend dem Ziel der Planung, den zentralen Versorgungsbereich in Brötzingen in seiner Funktion zu erhalten, erfolgte auch die Abgrenzung des Geltungsbereichs. Die Gefahr der Verdrängung von Versorgungsnutzungen durch Vergnügungsstätten besteht dabei hauptsächlich in den Bereichen, die bauplanungsrechtlich als Kerngebiet (MK) festgesetzt sind. Dies sind die Bereiche, die nördlich an die Fußgängerzone angrenzen sowie die Bereiche im westlichen Teil des Plangebietes. 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.

Neben diesen Kerngebieten umfasst der Geltungsbereich außerdem die Bebauung, die südlich an die Fußgängerzone anschließt.



Geltungsbereich

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.

Anlass der Planung in Brötzingen war zunächst ein Bauantrag auf Nutzungsänderung zur Einrichtung eines Wettbüros in einem ehemaligen Ladengeschäft in der Fußgängerzone.

Die im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption durchgeführte Standortanalyse hat dann gezeigt, dass bestehende Vergnügungsstätten im Zentrum von Brötzingen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten und Nutzungskonflikten führen und bereits einsetzende Trading-Down-Prozesse (Abwertungsprozesse) zu beobachten sind.

Vergnügungsstätten sind eine hochprofitable Nutzung und zahlen häufig höhere Mieten bzw. Bodenpreise als Handels- oder Dienstleistungsnutzungen, die den zentralen Versorgungsbe- reich prägen. In der Konkurrenz um Standorte kann es zu Verdrängungen von grundlegenden Versorgungsnutzungen durch Vergnügungsstätten kommen. Das geltende Planungsrecht ist im vorliegenden Fall nicht geeignet, die Ansiedlung von Nutzungen im Sinne einer geregelten städtebaulichen Entwicklung zu steuern.

Über die Verdrängung von Nutzung sowie die Auswirkungen auf das Miet- und Bodenpreis- gefüge hinaus, fallen Vergnügungsstätten durch ihre Wirkung auf den öffentlichen Raum auf. Diesbezüglich ist vor allem auf die sehr offensive Werbung hinzuweisen. Neben zahlreichen Außenwerbeanlagen werden häufig auch vollflächige Fensterbeklebungen eingesetzt. Diese Maßnahmen führen zu einer Abschottung nach außen, was im Widerspruch zu einer offenen attraktiven Schaufenstergestaltung in Versorgungsbereichen steht. Der öffentliche Raum wird durch die massive Werbung sowie die Abschottung städtebaulich und gestalterisch negativ beeinflusst.

Die Vergnügungsstättenkonzeption kommt zu dem Ergebnis, dass im Zentrum von Brötzingen insbesondere Spielhallen und Wettbüros zum Schutz der nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen nicht verträglich anzusiedeln sind und empfiehlt daher einen Ausschluss dieser Nutzungen. Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund sollen ebenfalls ausgeschlossen 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 Bauungsplan sollen die Empfehlungen aus der Vergnügungsstättenkonzeption für den zentralen Versorgungsbereich Brötzingen umgesetzt werden.

Ziel der Planung ist es, den zentralen Versorgungsbereich in Brötzingen in seiner Funktion zu erhalten und einsetzende Trading-Down-Prozesse (Abwertungsprozesse) zu stoppen, um Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu wahren. Die Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben soll erhalten werden. Das Stadt- und Ortsbild soll vor negativen städtebaulichen und gestalterischen Auswirkungen geschützt werden. Nutzungsverdrängungen und Verzerrungen im Miet- und Bodenpreisgefüge sollen verhindert werden.

Zur Sicherung der Ziele dieser Planung wurde eine Veränderungssperre beschlossen, die am 03.08.2012 rechtskräftig wurde. Sie wurde bereits um ein Jahr verlängert und hat damit Gültigkeit bis zum 02.08.2015. Gemäß § 17 (5) BauGB tritt diese Veränderungssperre außer Kraft, sobald und soweit die vorliegende Bebauungsplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

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

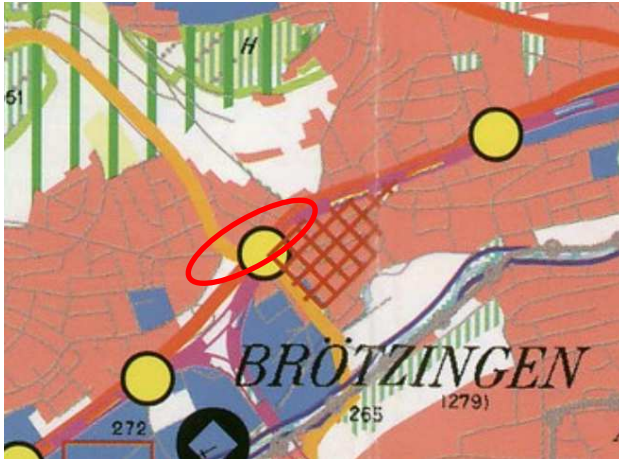
C. Verfahrensablauf

| von | bis | Verfahrensschritt |
|------------|------------|--|
| 06.07.2011 | | Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 0812) |
| 26.07.2011 | | Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage P 0812) |
| 11.07.2012 | | Vorberatung der Veränderungssperre „Brötzingen Kerngebiet“ im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 1291) |
| 24.07.2012 | | Beschluss der Veränderungssperre „Brötzingen Kerngebiet“ im Gemeinderat (Beilage P 1291) |
| 07.01.2013 | 18.01.2013 | Frühzeitige Beteiligung |
| 15.05.2013 | | Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 1656) |
| 01.07.2013 | 02.08.2013 | Offenlage des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange |

D. Übergeordnete Planungen

1. Regionalplan

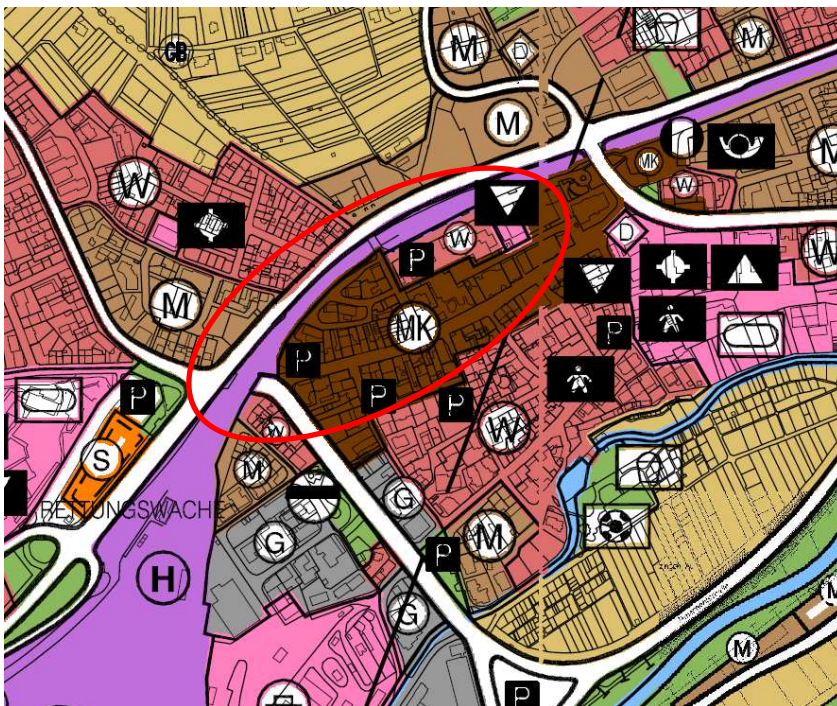
Der Regionalplan Nordschwarzwald 2015 legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Siedlungsbereich mit einem Versorgungskern fest. Entsprechend der Maßstabsebene enthält der Regionalplan keine Ziele oder Grundsätze, die explizit Vergnügungsstätten betreffen.



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 Baugebiete 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 des Stadtteils Brötzingen, der mit seinem Besatz an Handels- und Dienstleistungsnutzungen eine zentrale Funktion bei der Versorgung des Stadtteils mit Waren und Dienstleistungen wahrnimmt.

2. Vorhandene Nutzungen

Neben Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen befinden sich im Brötzingener Zentrum das Alte Rathaus und die Schwarzwald-Sänger-Halle, die ebenfalls wichtige Anziehungspunkte bilden. In den meisten Bereichen ist zudem eine Durchmischung mit Wohnnutzung zu beobachten.

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

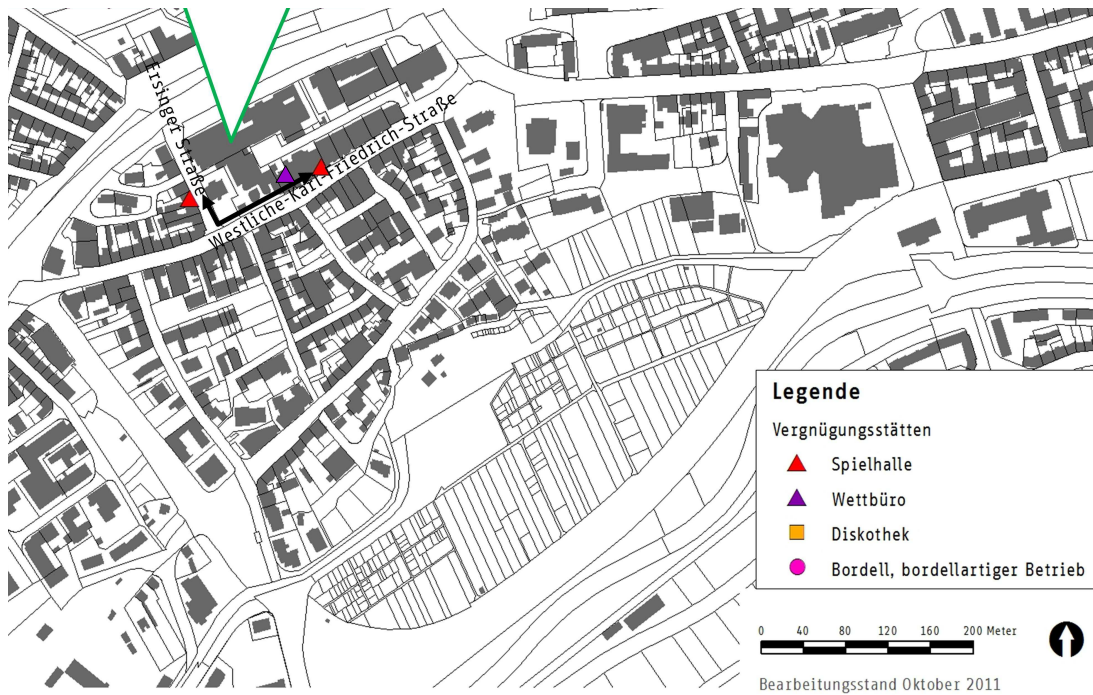
- die Lage der Vergnügungsstätte (z.B. Hauptgeschäftslage/ Randlage/ Nebenstraße / Stadteingang etc.)
- die räumliche Verteilung möglicher Vergnügungsstätten im Bestand (evtl. Konzentrationen)
- das nähere Umfeld (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt/-qualität 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).

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit bereits zwei Spielhallen und ein Wettbüro, die teilweise zu Nutzungsunverträglichkeiten führen. Für das Wettbüro liegt keine Baugenehmigung vor. Das Baurechtsamt wurde entsprechend informiert.



Standorte von Vergnügungsstätten im Zentrum von Brötzingen

Spielhalle Ersinger Straße 5:

- Lage im Stadtteilzentrum Brötzingen außerhalb der Fußgängerzone
- Abschottung durch verklebte Fenster
- funktionaler Bruch in Ladenzeile
- Leerstand in der Nähe
- fußläufige Entfernung zu Spielhalle und Diskothek in der Westlichen Karl-Friedrich-Straße
- eventuell negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge der Nebenlage

Spielhalle Westliche Karl-Friedrich-Straße 342 und Wettbüro Westliche Karl-Friedrich-Straße 344

- Lage in der Fußgängerzone
- Spielhalle und Wettbüro im selben Gebäude, Ansatz einer Vergnügungsstättenkonzentration
- Lage der Spielhalle innerhalb des Gebäudes, unauffällige Außenwirkung
- Wettbüro von der Straße aus sichtbar
- Diskothek und weitere Spielhalle in fußläufiger Entfernung - Gefahr einer weiteren Vergnügungsstättenkonzentration
- geringe Nutzungsdifferenz und -intensität im Umfeld, Häufung von Imbissgastonomie
- einsetzender Trading-Down-Prozess
- Gestaltung auf Grund der umliegenden Nutzungsstruktur unverträglich

3. Bestehende Planungen

Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches gelten folgende Bebauungspläne:

| B-Plan Nr. | Bezeichnung | Rechtskraft |
|------------|--|-------------|
| 586 | Brötzingen 2. Abschnitt, Flst. Nr. 10930 u. a. | 07.12.1990 |
| 533 | Sanierungsgebiet Brötzingen II, Abschnitt zwischen Burg-, Eisenbahn-, Westliche Karl-Friedrich- und Büchenbronner Str. | 26.04.1980 |
| 494 | Sanierungsgebiet Brötzingen | 28.12.1974 |
| 471 | Brötzingen zwischen Ersinger- und Westliche Karl-Friedrich-Str. und Bundesbahn | 10.09.1971 |
| 49 | Brötzingen; Teil II | 03.11.1911 |

Diese setzen als Nutzungsart überwiegend Kerngebiete (MK) fest. Vergnügungsstätten wären hier grundsätzlich zulässig, sofern sie nicht unzumutbar im Sinne von § 15 BauNVO sind.

Im Bereich südlich der Fußgängerzone gilt ein einfacher Bebauungsplan (Fluchtlinienplan von 1911), der Baugrenzen vorgibt. Ansonsten werden diese Bereiche nach § 34 BauGB beurteilt. Auch hier besteht die Gefahr, dass sich Vergnügungsstätten – zumindest in nicht kerngebietstypischer Größe – ansiedeln und die bisher dort ansässigen Versorgungs-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen verdrängen.

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. Im Bereich des einfachen Bebauungsplans gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ergänzend und mit Vorrang zur Art der baulichen Nutzung gem. § 34 BauGB. Diese Festsetzung wird gemäß § 9 (2a) BauGB getroffen. Alle übrigen Regelungen der rechtskräftigen Bebauungspläne bleiben unberührt.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Ziel ist es, wie auch bereits im Märkte- und Zentrenkonzept formuliert, die zentralen Versorgungsbereiche Pforzheims zu schützen. Dazu wird u. a. ein Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels aufgestellt: Im Bereich der Wilferdinger Höhe wird Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. So sollen die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen geschützt und langfristig die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe gefördert werden.

Die Steuerung von Vergnügungsstätten nach dem Vergnügungsstättenkonzept ist ein weiterer Beitrag zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

In der Vergnügungsstättenkonzeption werden folgenden Unterarten von Vergnügungsstätten unterschieden:

- 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.

In Stadtteilzentren sollen Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund ausgeschlossen werden. Bei diesen Regelungen handelt es sich um die wesentlichen Inhalte dieses Bebauungsplans. 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 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 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.

Der Bestandsschutz zielt auf die Schutzwürdigkeit des Interesses der Eigentümer im Plangebiet am Erhalt der bisher zulässigen Nutzung, da der hier erfolgende Entzug bisher zulässiger Nutzungen einen Eingriff in das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG darstellt. Allerdings erkennt das Bundesverwaltungsgericht unmittelbar aus der Verfassung abgeleitete Ansprüche auf Änderungen oder Wiedererrichtungen bestandsgeschützter Anlagen nicht mehr an. Der Bestandsschutz bezieht sich nur auf den Schutz eines tatsächlich vorhandenen und genutzten Bestandes.

Die Spielhallen im Geltungsbereich 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 Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich zukünftig keine Entwicklungsmöglichkeiten für diese Betriebe bestehen werden, dass also keine genehmigungspflichtigen Erweiterungen oder Änderungen mehr möglich sein werden. Bei festgestellten oder genehmigten Nutzungsänderungen erlischt der Bestandsschutz.

Konkret bedeutet dies, dass beide Spielhallen im Plangebiet von den neuen Regelungen betroffen sind. Diesen Betrieben werden durch die vorliegende Planung die Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsnutzung genommen. Daneben werden allen Eigentümern im Geltungsbereich die Nachnutzungsmöglichkeiten als Spielhallen und Wettbüros genommen, so auch im Falle des nicht genehmigten Wettbüros in der Westlichen 344. Dasselbe gilt für die Nachnutzungsmöglichkeit als Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund.

Durch die vorgesehenen Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke jedoch nur um einzelne Nutzungen eingeschränkt. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten führt nur zu einer geringfügigen Änderung der Art der baulichen Nutzung.

Die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten bilden nur einen untergeordneten Teil des breiten Nutzungsspektrums eines Kerngebietes bzw. (faktischen) Mischgebietes, so dass diese Regelungen zu keiner wesentlichen Einschränkung des Eigentums führen. Den Eigentümern stehen die vielfältigen anderen Nutzungen dieser Baugebiete zur Verfügung.

Die Einschränkungen für die Eigentümer sollen nur so weit gehen, wie dies zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich ist. Daher wurde anhand der Erkenntnisse aus der Vergnügungsstättenkonzeption für die Spielhallen im Geltungsbereich 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.

Eine solche Festsetzung wäre für die Spielhallen und 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.

Der Abstand zwischen der Spielhalle und dem Wettbüro in der Westlichen Karl-Friedrich-Straße beträgt nur wenige Meter; eine städtebauliche Verträglichkeit für diese Betriebe ist daher nicht gegeben. Der Abstand zur Spielhalle in der Ersinger Straße liegt mit ca. 130-140 m ebenfalls unter der besagten Grenze von 150 m, so dass negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die genauere Betrachtung der Spielhalle in der Ersinger Straße im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption hat zudem gezeigt, dass bereits jetzt negative städtebauliche Auswirkungen zu beobachten sind. Da-

bei handelt es sich insbesondere um den funktionalen Bruch in der Ladenzeile, die Abschottung durch verklebte Fenster und mögliche negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge der Nebenlage. Immer wieder auftretende Leerstände in der Nähe lassen zudem eine Häufung von Vergnügungsstätten befürchten.

Da negative städtebauliche Auswirkungen zu beobachten sind, würde eine Fremdkörperfestsetzung 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 die Planungsziele zu erreichen, den zentralen Versorgungsbereich in Brötzingen in seiner Funktion zu erhalten.

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 und den bereits einsetzenden Trading-Down-Prozess zu stoppen.

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 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.

Die 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 und zu Wettbüros vor. Auch sind der Ausschluss von Spielhallen in sensiblen Gebieten - wie vorliegend im Stadtteilzentrum Brötzingen nur mittels Bebauungsplan regelbar. Bereits deshalb macht das neue Glücksspielrecht die vorgesehenen planungsrechtlichen Einschränkungen nicht obsolet.

Daher kommt es ausschließlich darauf an, ob ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die planungsrechtliche Steuerung von Spielhallen besteht. Dies ist vorliegend der Fall.

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 sind Spielhallen in diesem Fall nachweislich städtebaulich nicht verträglich und somit begründet auszuschließen.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Bei dem Bebauungsplan „Brötzingen Kerngebiet“ 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. Im Bereich des einfachen Bebauungsplans gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ergänzend und mit Vorrang zur Art der baulichen Nutzung gem. § 34 BauGB (vergleiche E. 3.).

Mit den Festsetzungen soll das unter F. 1. beschriebene Nutzungskonzept umgesetzt werden, um das städtebauliche Ziel zu erreichen, den zentralen Versorgungsbereich in Brötzingen in seiner Funktion zu erhalten:

Im Geltungsbereich sind Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund nicht zulässig. Beim Geltungsbereich handelt es sich um ein Stadtteilzentrum mit nachgewieslich einsetzendem Trading-Down-Effekt, wie Verzerrung des Miet- und Bodenpreisgefüges, Verdrängung anderer Nutzungen (insbesondere Einzelhandel) sowie Einschränkung der Angebotsvielfalt. Eine restriktive Steuerung von Vergnügungsstätten ist hier erforderlich, um eine weitere Abwertung zu verhindern und den zentralen Versorgungsbereich in Brötzingen in seiner Funktion zu erhalten

Mit dem Märkte- und Zentrenkonzept, dem Masterplan und dem Innenstadtkonzept werden breite Anstrengungen zur Aufwertung der zentralen Versorgungsbereiche unternommen (siehe auch F. 1. Nutzungskonzept). Das Vergnügungsstättenkonzept und die daraus abgeleitete Steuerung von Vergnügungsstätten ist als Voraussetzung zur Verhinderung von Trading-Down-Prozessen ein wichtiger Baustein dabei.

In Stadtteilzentrum Brötzingen hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte gilt es zukünftig zu vermeiden, weshalb ein Ausschluss in diesen Bereichen festgesetzt wird.

Weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Des Weiteren wird die Empfehlung aus der Vergnügungsstättenkonzeption umgesetzt, Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund auszuschließen. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen, die von diesen Einrichtungen ausgehen, vermieden werden.

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 Brötzingener Kerngebiete, wo in weiten Teilen des Geltungsbeereichs Wohnnutzung vorhanden ist. Auf diese Wohnnutzung soll Rücksicht genommen werden, da diese zu einer Belebung des Stadtteilzentrums beiträgt und daher erhalten werden soll.

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 mehrere bestehende Bebauungspläne in Brötzingen, die überwiegend Kerngebiete festsetzen. Diese werden nicht grundsätzlich geändert. Vielmehr geht es darum, mit entsprechenden textlichen Festsetzungen Vergnügungsstätten zu steuern. So soll erreicht werden, dass im Versorgungsbereich von Brötzingen keine weiteren Spielhallen und Wettbüros entstehen, die zu einer Abwertung des Stadtteilzentrums 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 bzw. geltendem Baurecht nach § 34 BauGB 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 bzw. Baugebiet 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 dem geltenden Baurecht 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, Klimaanalyse: 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 im Stadtteilzentrum von Brötzingen lässt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten.

Pforzheim, den 18.11.2014

62 MA/GS

62 DA