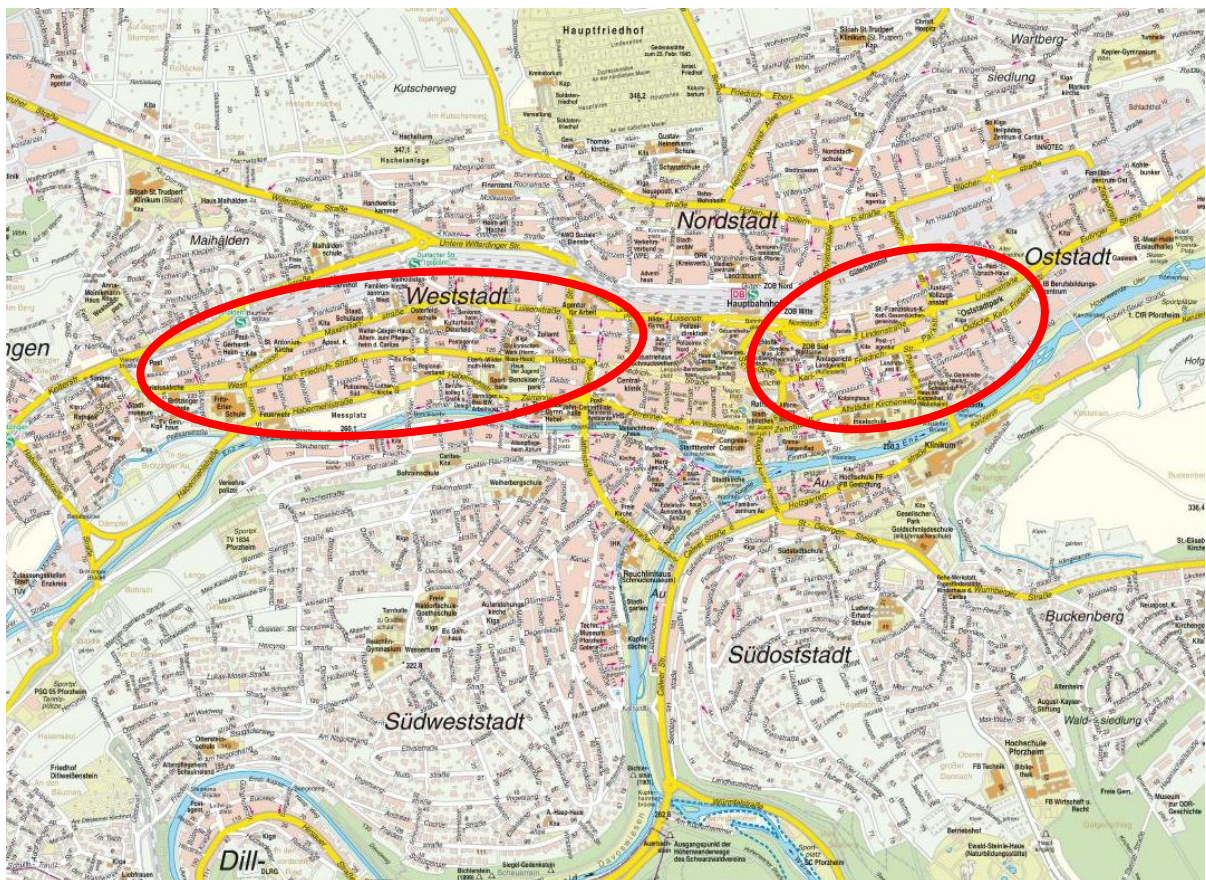


# Bebauungsplan

## „Vergnügungsstättensetzung Oststadt und Weststadt“ (Ergänzungsbebauungsplan)

### - Begründung -



**Begründung  
gemäß § 9 (8) BauGB**

**Inhalt:**

<b>Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen</b>	<b>- 3 -</b>
<b>A. Geltungsbereich</b>	<b>- 3 -</b>
<b>B. Anlass + Ziele der Planaufstellung</b>	<b>- 4 -</b>
<b>C. Verfahrensablauf</b>	<b>- 5 -</b>
<b>D. Übergeordnete Planungen</b>	<b>- 6 -</b>
1. Regionalplan	- 6 -
2. Flächennutzungsplan	- 6 -
<b>E. Gebietsbeschreibung</b>	<b>- 7 -</b>
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 7 -
2. Vorhandene Nutzungen	- 7 -
3. Bestehende Planungen	- 11 -
<b>F. Planungskonzept</b>	<b>- 13 -</b>
1. Nutzungskonzept	- 13 -
<b>G. Auswirkungen + Folgen der Planung</b>	<b>- 15 -</b>
1. Auswirkungen für die Grundstückseigentümer und -nutzer	- 15 -
2. Verhältnis zum Landesglücksspielgesetz	- 17 -
<b>H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>- 18 -</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 18 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 18 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 19 -
2.1. Werbeanlagen	- 19 -
<b>Teil II. Umweltbericht</b>	<b>- 20 -</b>
<b>A. Einleitung</b>	<b>- 20 -</b>
1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung	- 20 -
2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	- 20 -
<b>B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>- 20 -</b>
1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	- 20 -
2. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	- 20 -
<b>C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen</b>	<b>- 20 -</b>
<b>D. Zusammenfassung des Umweltberichtes</b>	<b>- 21 -</b>

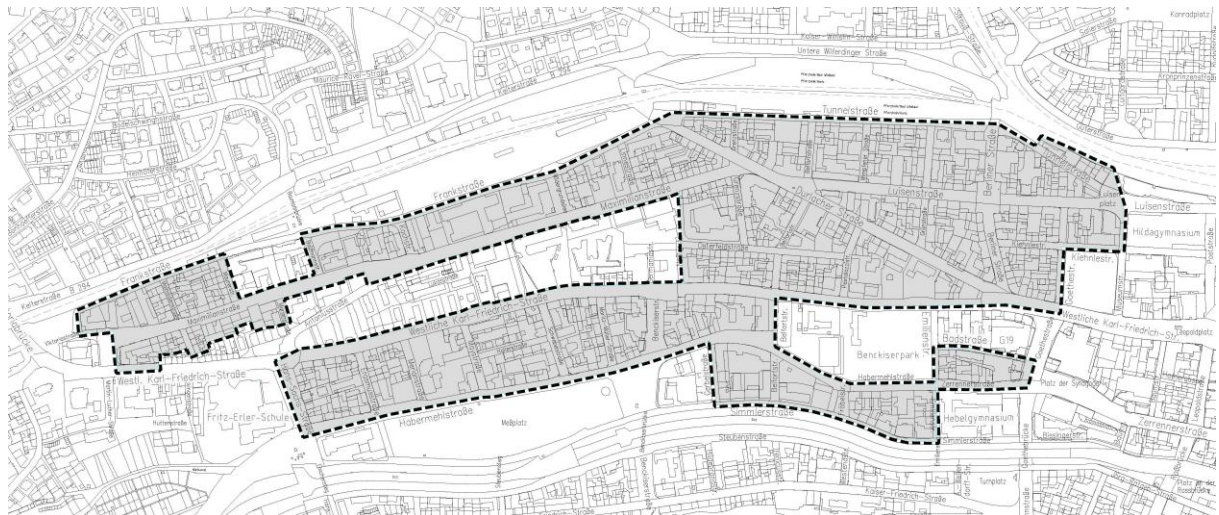
## Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### A. Geltungsbereich

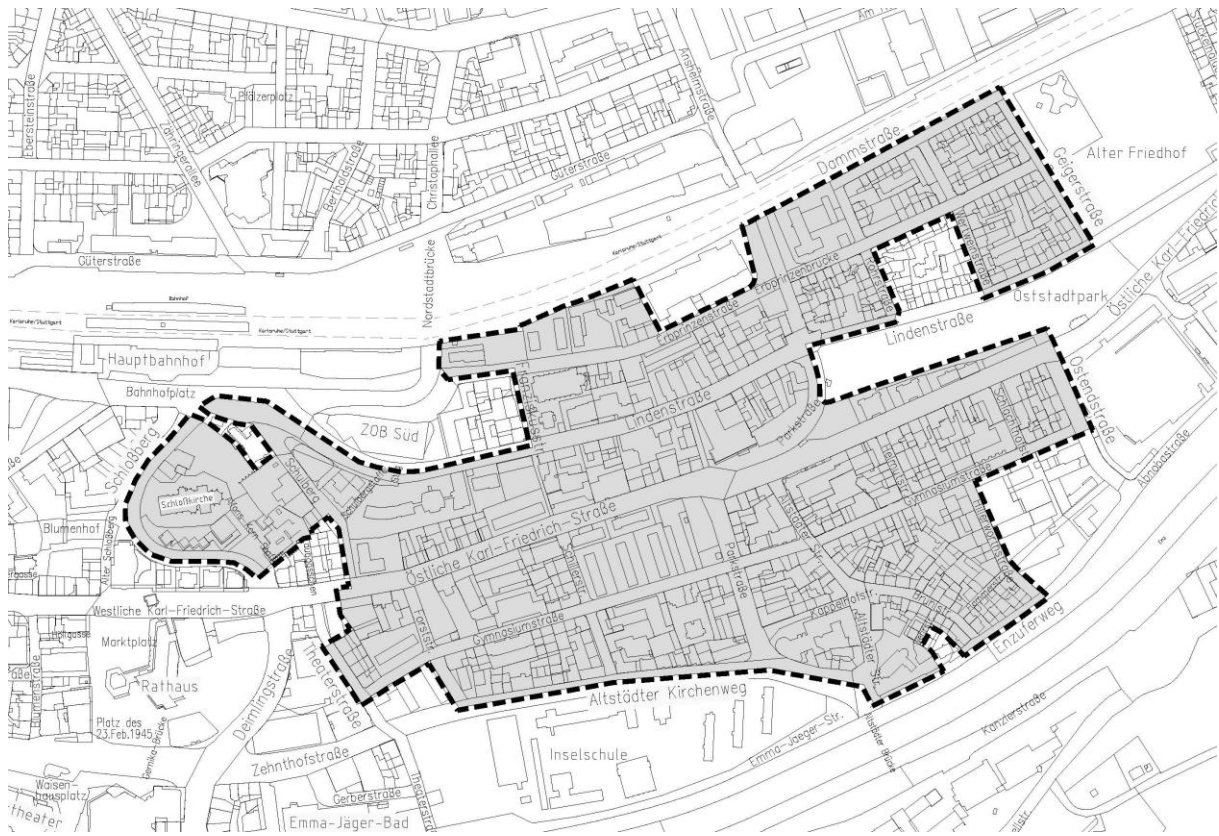
Der Geltungsbereich umfasst hauptsächlich die Bereiche in der Innenstadt, der Oststadt sowie der Weststadt, die planungsrechtlich als Mischgebiet (MI) festgesetzt sind. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung (zwei Blätter) zu entnehmen. Entsprechend dem Ziel der Planung, die Mischgebiete in 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 des Ergänzungsbebauungsplans BP 497. Dies sind im Wesentlichen die unmittelbar an die zentrale Innenstadt angrenzenden Bereiche der Ost- bzw. Weststadt.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um einige Bereiche verkleinert, die nicht als Mischgebiete festgesetzt sind. In Allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten ohnehin nicht zulässig, so dass keine Planungserfordernis besteht. Zwei Teilbereiche sind als Gewerbegebiete festgesetzt. Da Vergnügungsstätten hier andere Konflikte hervorrufen und ein Ausschluss ggf. andere Gründe hat, wurden diese Bereiche aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans herausgenommen.



Geltungsbereich, Teilbereich Weststadt



Geltungsbereich, Teilbereich Oststadt

## **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.

Darüber 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 in Mischgebieten insbesondere Spielhallen und Wettbüros zum Schutz der Wohnnutzung nicht verträglich anzusiedeln sind und empfiehlt daher einen Ausschluss dieser Nutzungen. Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund sollen ebenfalls ausgeschlossen werden. Nicht kerngebietstypische Diskotheken und Tanzlokale sollen nur in den gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete ausnahmsweise zulässig sein. In den durch Wohnen geprägten Teilbereichen soll eine Zulässigkeit zukünftig 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 die Mischgebiete in der Oststadt und Weststadt umgesetzt werden.

Ziel der Planung ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und angrenzenden Wohngebieten (MI, WA, WR, WB) und der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätze, Ausbildungszentren) sowie zur Wahrung von Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Das Stadt- und Ortsbild soll vor negativen städtebaulichen und gestalterischen Auswirkungen geschützt werden. In den Innenstadtrandlagen soll die Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben bewahrt werden. Nutzungsverdrängungen, Verzerrungen im Miet- und Bodenpreisgefüge und Häufungen/Konzentrationen von Vergnügungsstätten sollen verhindert werden.

Zur Sicherung der Ziele dieser Planung wurden bereits mehrere Veränderungssperren beschlossen, die dem Übersichtsplan in der Anlage zu entnehmen sind (vergleiche auch Kapitel E. 3.).

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

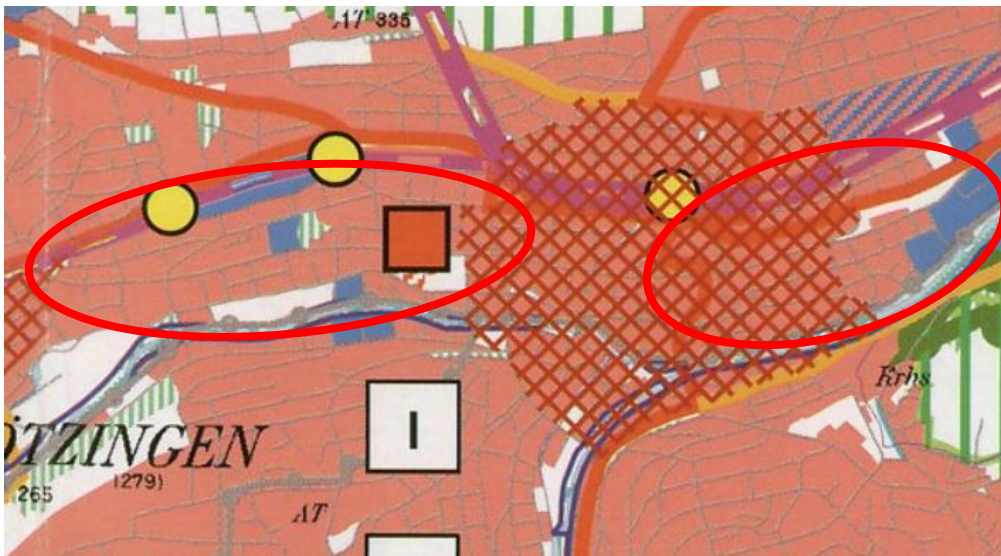
### C. Verfahrensablauf

Von	bis	Verfahrensschritt
07.11.2012		Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1440)
13.11.2012		Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 1440)
07.01.2013	18.01.2013	Frühzeitige Beteiligung
15.05.2013		Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1657)
01.07.2013	02.08.2013	Offenlage

## D. Übergeordnete Planungen

### 1. Regionalplan

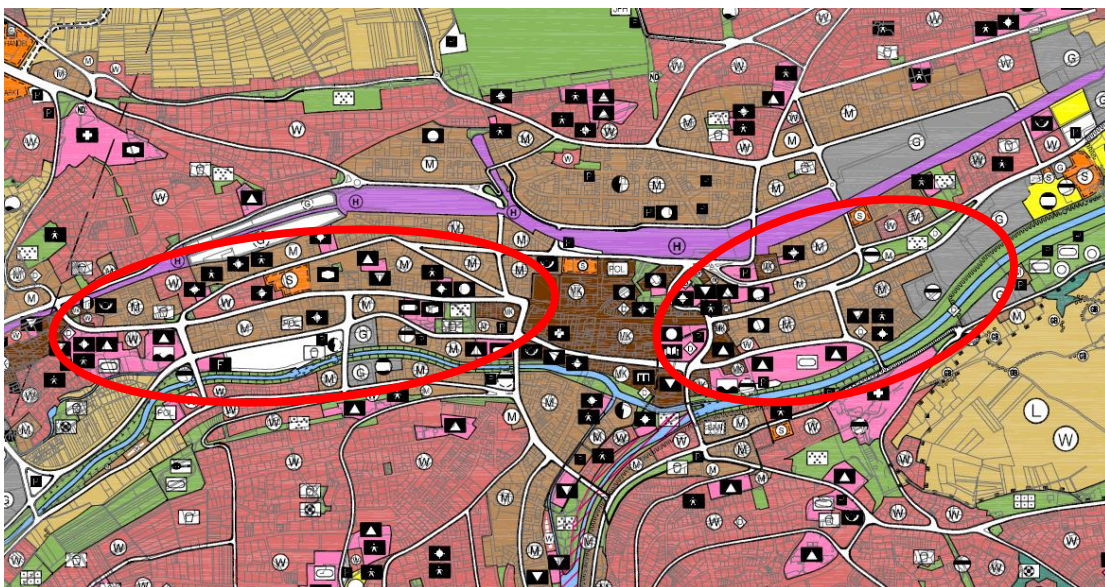
Der Regionalplan Nordschwarzwald 2015 legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Siedlungsbereich fest. Die innenstadtnahen Mischgebiete werden zudem als Versorgungskern festgelegt. Entsprechend der Maßstabebene enthält der Regionalplan keine Ziele oder Grundsätze, die explizit Vergnügungsstätten betreffen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan

### 2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Bauflächen 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 die Mischgebiete in der Oststadt und Weststadt, die einerseits - insbesondere in den Innenstadtrandlagen - eine Versorgungsfunktion mit Handels- und Dienstleistungsnutzungen wahrnehmen und andererseits auch eine wichtige Funktion als innenstadtnaher Wohnstandorte erfüllen.

### **2. Vorhandene Nutzungen**

Insgesamt überwiegt die Wohnnutzung im Plangebiet. Daneben befinden sich vielfältige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen mit Schwerpunkt in den Innenstadtrandlagen. Das Plangebiet ist insgesamt sehr heterogen geprägt. Als wichtige kulturelle Anziehungspunkte sind das Kulturhaus Osterfeld und die Schlosskirche mit Park, Museum und dem kommunalem Kino zu nennen. Zudem befinden sich hier mehrere Kirchen und Schulen, das Amtsgericht mit der Staatsanwaltschaft sowie eine Außenstelle des Landratsamtes. Neben diversen kleinteiligen Gewerbebetrieben im Geltungsbereich ist in der Weststadt ein größeres Versandhaus ansässig.

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/Stadeingang 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.

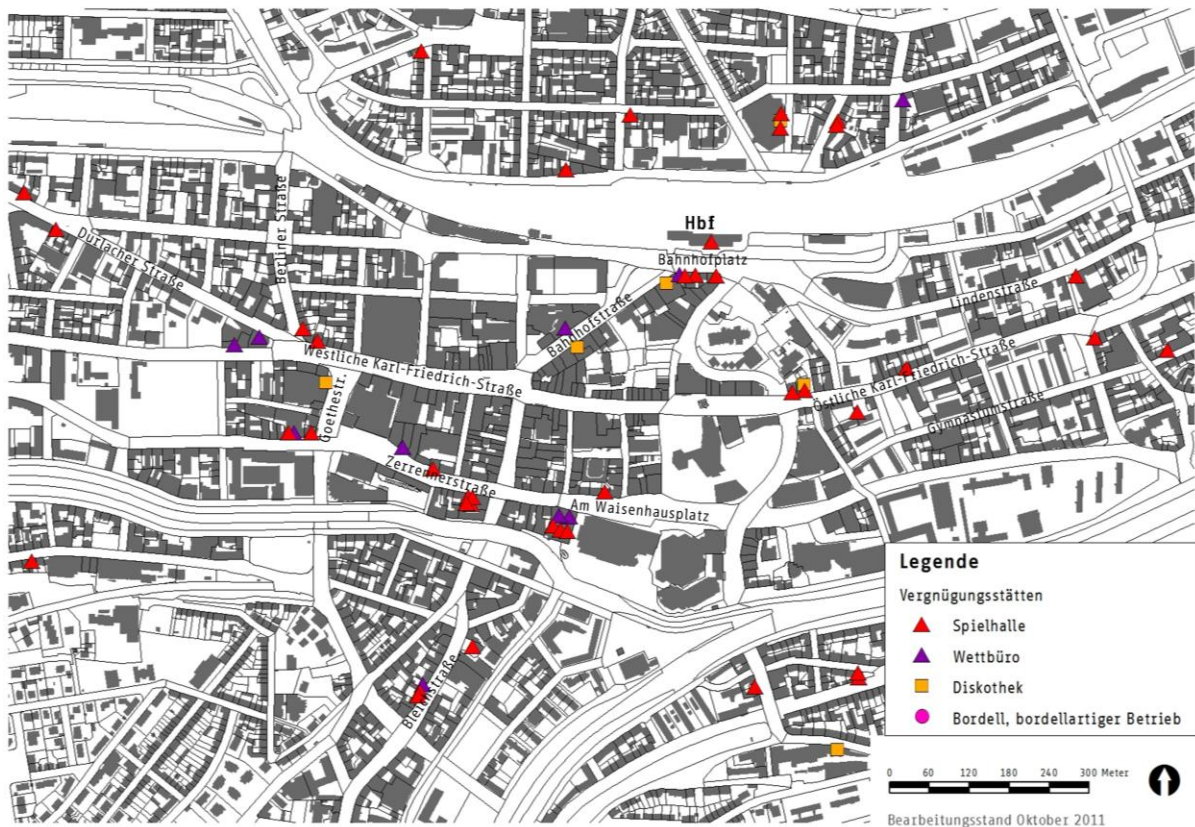
Zu einer Negativbewertung eines Standortes führt die allgemeine negative Wirkung der Einrichtung auf den Außenraum. Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, 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 nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt (inklusive Oststadt und Weststadt) dar. In den Teilbereichen des Geltungsbereichs, die außerhalb dieses Kartenausschnitts liegen, befinden sich keine Vergnügungsstätten. Im Geltungsbereich befinden sich derzeit 11 Spielhallen, drei Wettbüros und eine Diskothek, die teilweise zu Nutzungsunverträglichkeiten führen.



Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt, Stand 2011, Überprüfung 2013<sup>1</sup>

Die meisten Vergnügungsstätten befinden sich in den Innenstadtrandlagen. Nahezu im gesamten Randbereich um die Hauptgeschäftslage haben sich Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen - angesiedelt, die auf Grund ihrer städtebaulichen Präsenz teilweise in erheblichem Maße zu Nutzungsunverträglichkeiten führen.

Konzentrationen sind jeweils am östlichen und westlichen Innenstadteingang zu beobachten: Im Bereich Östliche Karl-Friedrich-Straße befinden sich vier Spielhallen, eine Diskothek und ein Bowling-Center und im Bereich Westliche Karl-Friedrich-Straße/Berliner Straße/Durlacher Straße zwei Spielhallen und zwei Wettbüros. Direkt südlich anschließend im Bereich Goethestraße/Zerrennerstraße befinden sich zwei weitere Spielhallen, ein Wettbüro und eine Diskothek.

<sup>1</sup> In einer Überprüfung im März 2013 wurde der Bestand von 2011 für den Geltungsbereich bestätigt.

Diese Bereiche sind als Nebenlage zu bezeichnen. Die Qualität des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes ist hier deutlich geringer als in der übrigen Innenstadt, hier befinden sich teilweise sanierungsbedürftige Gebäude. Insbesondere im Bereich der Zerrennerstraße ist ein bereits einsetzender Trading-Down-Prozess zu konstatieren.

Neben diesen Vergnügungsstätten, die im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption in Verbindung mit den vorherrschenden innerstädtischen Strukturen zusammengefasst untersucht wurden, wurden diese Nutzungen und ihre Störpotenziale (z.B. städtebaulich negative Wirkung auf den Außenraum) standortbezogen näher analysiert und steckbriefartig zusammengefasst:

Standorte am östlichen Innenstadteingang, Östliche Karl-Friedrich-Straße:

- vier Spielhallen, eine Diskothek, ein Bowlingcenter
- Vergnügungsstättenkonzentration im östlichen Stadteingangsbereich
- Entwertung des Stadteingangs - Imageschaden
- Spielhalle Östliche Karl-Friedrich-Straße 30: Lage im Erdgeschoss, geschlossene Wirkung, vergleichsweise unauffällige Werbung
- Spielhalle Östliche Karl-Friedrich-Straße 31: Lage im Erdgeschoss, aggressive Werbung, verklebte Scheiben, geschlossene Wirkung
- Spielhalle Östliche Karl-Friedrich-Straße 35: Lage im Untergeschoss, unauffällige Werbeanlagen, geringe städtebauliche Auswirkungen
- Diskothek Östliche-Karl-Friedrich-Straße 35: Lage im Untergeschoss, unauffällige Werbeanlagen, geringe städtebauliche Auswirkungen
- Spielhalle Östliche Karl-Friedrich-Straße 4: Lage im Erdgeschoss, verklebte Scheiben
- geschlossene Wirkung
- Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen
- einsetzender Trading-Down-Prozess erkennbar: Angebotsrückgang, Sanierungsbedarf
- mögliche negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge der Nebenlage

Standorte am westlichen Innenstadteingang, Westliche Karl-Friedrich-Straße/Berliner Straße/Durlacher Straße:

- zwei Spielhallen, zwei Wettbüros
- Vergnügungsstättenkonzentration in Innenstadtrandlage
- Entwertung der westlichen Stadteingangssituation - Imageverlust
- Spielhallen im Erdgeschoss - funktionale Brüche in der Ladenzeile, auffällige Werbeanlagen, verklebte Scheiben, geschlossene Wirkung
- angrenzend Diskothek an der Goethestraße innerhalb eines Einzelhandels- und Dienstleistungsgebäudes
- einsetzender Trading-Down-Prozess
- geringe Nutzungsdifferenz und -intensität der Umfeldnutzungen, Einzelhandelsangebot niedrig- bis mittelpreisig
- städtebauliche Gestaltungsdefizite und Sanierungsstau
- Häufung von Kleingastronomie mit Geldspielgeräten
- Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge der Nebenlage
- erhebliche städtebauliche Auswirkungen der bestehenden Vergnügungsstätten

Standorte Innenstadtrandlage, Zerrennerstraße/Am Waisenhausplatz (Hinweis: Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich lediglich der Teil der Zerrennerstraße westlich der Goethestraße. Hier befinden sich von den aufgeführten Vergnügungsstätten zwei Spielhallen und ein Wettbüro.):

- sechs Spielhallen, drei Wettbüros
- Vergnügungsstättenkonzentration in Innenstadtrandlage
- auffällige Werbeanlagen, verklebte Scheiben, geschlossene Wirkung
- Vergnügungsstätten prägen die Zerrennerstraße von der Goethestraße bis Am Waisenhausplatz
- teilweise mehrere Einrichtungen innerhalb eines Gebäudes (z.B. Zerrennerstraße 32, 34 und Am Waisenhausplatz 26)
- bereits eingesetzter Trading-Down-Prozess
- geringe Nutzungsdifferenz und -intensität der Umfeldnutzungen, Einzelhandelsangebot niedrig- bis mittelpreisig
- städtebauliche Gestaltungsdefizite und Sanierungsstau
- Häufung von Kleingastronomie mit Geldspielgeräten
- Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen
- Weitere Nutzungskonflikte: Gymnasium, VHS, Stadttheater, Stadtbibliothek, Congress-Centrum
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge der Nebenlage
- erhebliche städtebauliche Auswirkungen der bestehenden Vergnügungsstätten

Standorte Weststadt, Durlacher Straße 41 und 64:

- Lage im Erdgeschoss
- aggressive Außenwerbung, verklebte Scheiben - erhebliche Wirkung auf den Außenraum
- Für die Durlacher Straße 57 gab es 2011 einen Antrag auf Umwandlung einer Gaststätte in ein Billardcafé mit Dart und Gastronomie - Gefahr der Vergnügungsstättenkonzentration (Hinweis: Aufgrund der politischen Ablehnung wurde zwischenzeitlich wieder ein Restaurant eröffnet)
- angrenzend Durlacher Straße 41: Seniorenwohnanlage, Wohnprägung im Umfeld - Nutzungsunverträglichkeit

Standort Oststadt, Lindenstraße 46:

- Erdgeschosslage in gewerblich genutztem Gebäude
- Abschottung durch auffällig verklebte Fenster
- erhebliche städtebauliche Auswirkungen
- evtl. negative Auswirkungen auf Bodenpreisgefüge der Nebenlage

Standort Oststadt, Östliche Karl-Friedrich-Straße 70:

- Erdgeschosslage in überwiegend durch Wohnen genutztem Gebäude
- Lage an Hauptverkehrsstraße - hoher Durchgangsverkehr
- Abschottung durch auffällig verklebte Fenster
- angrenzend Imbissgastronomie
- geringe Nutzungsdifferenz und -intensität im Umfeld
- Nutzungsunverträglichkeit mit Wohnnutzung
- evtl. negative Auswirkungen auf Bodenpreisgefüge der Nebenlage

Standort Oststadt, Gymnasiumstraße 131:

- Erdgeschosslage
- keine Fenster, dennoch auffällige Werbeanlagen
- angrenzend Wohnen und Gewerbenutzungen
- Trading-Down-Tendenzen erkennbar - Investitionsrückstände im öffentlichen und privaten Raum
- evtl. negative Auswirkungen auf Bodenpreisgefüge der Nebenlage

### 3. Bestehende Planungen

#### Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vergnügungsstättensatzung Oststadt und Weststadt“ gilt bisher im Wesentlichen der Bebauungsplan

Nr. 497 „Ergänzungsbebauungsplan für die Teilgebiete Innenstadt, Oststadt, Weststadt I + II“ (Rechtskraft 03.06.1975).

Dieser regelt durch Festsetzungen der Art der Nutzung als Mischgebiete die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen. Formal wurden durch diesen Bebauungsplan die älteren Bebauungspläne in der Oststadt und der Weststadt geändert. Dabei handelt es sich um folgende Bebauungspläne, für die der Ergänzungsbebauungsplan Nr. 497 Mischgebiete festsetzt:

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft
464	Weststadt II; Ausschnitt Westliche Karl-Fr.-Straße Zw. May- und Schwebelstraße	01.07.1970
460	Weststadt II; Ausschnitt Hans-Sachs-Straße	31.01.1970
442	Teilgebiet Innenstadt, Ausschnitt Bahnhofplatz und Umgebung	08.01.1968
432	Oststadt; Ausschnitt Schillerstraße	13.03.1967
427	Oststadt; Ausschnitt Linden-/Parkstraße	29.10.1965
423	Weststadt I; Ausschnitt Benckiserbrücke + Umgebung	20.03.1965
420	Marktplatz und Umgebung	22.12.1964
416	Innenstadt; Ausschnitt zw. Westliche Karl-Fr.-Str., Lammstr., Blumen- und Brüderstraße	23.03.1963
412	Oststadt; Ausschnitt Gelände des Amtsgerichtsgefängnisses	01.03.1963
409	Innenstadt; Ausschnitt Kreuzung Berliner Str., Goethestr., Westliche Karl-Fr.Straße	25.02.1963
384	Teilgebiet Innenstadt, Ausschnitt Leopold-Eck	11.11.1958
381	Weststadt; Ausschnitt Frankstraße zw. Kochstraße + Wildergrundallee	02.07.1958
377	Oststadt; Ausschnitt südlich Altstädter Kirchenweg zw. Schiller- und Gänswörthstraße	14.11.1957
358	Innenstadt; Ausschnitt Gabelung Durlacher Str./Westliche Karl-Friedrich-Straße	12.09.1956
355	Weststadt II	01.08.1956
351	Oststadt; Ausschnitt Kreuzung Parkstraße	08.06.1956
329	Oststadt; Ausschnitt Umgebung Altstädter Brücke	14.09.1954
321	Oststadt; Ausschnitt Schillerstaffel	22.12.1953
315	Weststadt I	07.01.1953
306	Oststadt	29.05.1952
305	Teilgebiet 1 Innenstadt zwischen Luisenstraße, Bahnhofplatz, Schloßberg, Westliche Karl-Friedrich-Straße, Poststraße	29.05.1952

304	Teilgebiet 1 Innenstadt	29.05.1952
30	Oststadt; Ausschnitt zwischen Zeppelin- und Naglerstraße	04.11.1909

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Laufe des Verfahrens weiter angepasst. Die bestehenden Bebauungspläne Nr. 632, 657, 669 und 716 liegen im Geltungsbereich des Ergänzungsplanes Nr. 497 und setzen Mischgebiete bereits mit einem kompletten Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Hier besteht kein zusätzliches planungsrechtliches Regelungsbedürfnis für Vergnügungsstätten. Im Sinne der Normklarheit wurde der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes um die Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne reduziert.

Des Weiteren gelten folgende Bebauungspläne, die in der Zeit nach dem Ergänzungsbebauungsplan aufgestellt wurden bzw. nicht im Geltungsbereich des Ergänzungsbebauungsplans und die ebenfalls mit diesem Bebauungsplan geändert werden:

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft
601	Hallerstraße zw. May- und Merianstraße	08.05.1992
593	Kappelhof	19.07.1991
501	Germaniastraße	23.03.1976
484	Frankstraße; zwischen Mauer- und Kochstraße	26.07.1973

Diese Bebauungspläne setzen als Nutzungsart Mischgebiete (MI) fest.

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 (vergleiche auch Kapitel A.).

#### 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 zu laufenden Bebauungsplanverfahren und einheitliche Weiterführung

Innerhalb des Geltungsbereichs der „Vergnügungsstättenatzung Oststadt und Weststadt“ befinden sich verschiedene sog. „Vergnügungsstättenbebauungspläne“ im Aufstellungsverfahren (siehe Übersichtsplan in der Anlage zur Begründung). Entsprechend des vorliegenden Bebauungsplans haben diese ebenfalls die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in ihrem jeweiligen Geltungsbereich zum Ziel. Zur Sicherung der Planung bestehen darüber hinaus in den Geltungsbereichen einiger dieser Bebauungspläne rechtskräftige Veränderungssperren.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Badstraße“ mit Veränderungssperre
- Bebauungsplan „Berliner Straße“ mit Veränderungssperre
- Bebauungsplan „Durlacher Straße“ mit Veränderungssperre
- Bebauungsplan „Schwebelstraße“

- Teilbereiche des Bebauungsplans „Östliche Karl-Friedrich-Straße“ mit Veränderungssperre

Diese bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahren wurden durch den Aufstellungsbeschluss vom 13.11.2012 mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren „Vergnügungsstättensatzung Oststadt und Weststadt“ zusammengeführt und einheitlich unter der Bezeichnung dieses Bebauungsplans „Vergnügungsstättensatzung Oststadt und Weststadt“ weitergeführt. Der Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplans lässt die Aufstellungsbeschlüsse der aufgelisteten Bebauungspläne in ihrer Rechtswirksamkeit unberührt. Er hat in den Geltungsbereichen dieser Bebauungspläne lediglich bestätigenden Charakter mit einer klarstellenden Wirkung. Im Bezug auf den Bebauungsplan „Östliche Karl-Friedrich-Straße“ gilt dies nur für denjenigen Teilbereich, der sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Vergnügungsstättensatzung Oststadt und Weststadt“ befindet. Der übrige Teilbereich wird im Bebauungsplanverfahren „Vergnügungsstättensatzung Innenstadt II“ fortgeführt.

Da die Aufstellungsbeschlüsse der aufgelisteten Bebauungspläne in ihrer Rechtswirksamkeit unberührt bleiben, behalten auch die bestehenden rechtskräftigen Veränderungssperren ihre Gültigkeit.

## **F. Planungskonzept**

### **1. Nutzungskonzept**

Besondere Ziele in den Mischgebieten sind (vergleiche Kapitel B.):

- der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und angrenzenden Wohngebieten (MI, WA, WR, WB)
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätze, Ausbildungszentren)
- der Schutz des Stadt- und Ortsbildes,
- der Schutz des Bodenpreisgefüges,
- die Vermeidung von Häufungen/Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

Zum Schutz des zum Teil hohen Wohnanteils sowie zur Sicherung der planerischen Ziele, dies zu erhöhen bzw. weiter zu entwickeln, sind Vergnügungsstätten auch in den Mischgebieten der Kernstadt und den angrenzenden Stadtteilen auszuschließen. Vergnügungsstätten wirken sich insbesondere in strukturell schwächeren Bereichen mit "Trading-Down-Tendenzen" negativ auf die Entwicklung des Bodenpreisniveaus aus. Auf Grund der hohen Erträge, die mit diesen Nutzungen erzielt werden (können), sind sie in der Lage höhere Mietpreise zu zahlen. Damit festigen Vergnügungsstätten ggf. "Trading-Down-Prozesse", indem sie die Bodenpreise (künstlich) hochhalten, was insbesondere für Stadtsanierungsbestrebungen (auch im Zusammenhang mit dem Programm Soziale Stadt) erschwerend wirkt.

Bezüglich der Innenstadtrandlagen ist es Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche Pforzheims zu schützen bzw. aufzuwerten. Beginnende Trading-Down-Prozesse (Abwertungsprozesse) sollen gestoppt werden. Es sollen die Voraussetzungen für eine Aufwertung dieser innenstadtnahen Quartiere geschaffen werden.

Die Stadtverwaltung unternimmt derzeit mit dem Innenstadtkonzept umfangreiche Anstrengungen zur Aufwertung der Innenstadt. Beispielfhaft 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 Zerrenner Straße: 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.

Gutachterlich wird daher empfohlen Spielhallen und Wettbüros in den Innenstadtrandlagen (innenstadtnahe Mischgebiete) zum Schutz des Bodenpreisgefüges der Nebenlage, 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.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche 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.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund in allen Mischgebieten ausgeschlossen werden sollen. Nicht kerngebietstypische Diskotheken und Tanzlokale sollen nur in den gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete ausnahmsweise zulässig sein. In den durch Wohnen geprägten Teilbereich soll eine Zulässigkeit zukünftig ausgeschlossen werden.

## **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 fast allen betroffenen Bebauungsplänen bereits abgelaufen. In den letzten sieben Jahren ist lediglich der Bebauungsplan „Erbprinzenstraße 17“ in Kraft getreten, der jedoch Vergnügungsstätten komplett ausschließt. 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 Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich genießen mit ihren derzeitig vorhandenen 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 beantragten Nutzungsänderungen erlischt der Bestandsschutz.

Konkret bedeutet dies, 11 Spielhallen, drei Wettbüros und eine Diskothek sind von den neuen Regelungen betroffen. Diesen Betrieben werden durch die vorliegende Planung die Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsnutzung genommen. Daneben werden allen Eigentümern die Nachnutzungsmöglichkeiten als Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund genommen.

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 Mischgebietes, so dass diese Regelungen zu keiner wesentlichen Einschränkung des Eigentums führen. Den Eigentümern stehen die vielfältigen anderen Nutzungen dieses Baugebietes 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 Mischgebieten, die durch Wohnnutzung geprägt sind, treten negative städtebauliche Auswirkungen durch eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung auf. Dort sind Vergnügungsstätten nach derzeitiger Rechtslage auch nur ausnahmsweise zulässig. Dies trifft auf die Spielhallen in der Durlacher Straße 41 und 64, Östliche Karl-Friedrich-Straße 70, Lindenstraße 46 und Gymnasiumstraße 131 zu. Ein erweiterter Bestandsschutz durch Fremdkörperfestsetzungen widerspräche dem Ziel, das Wohnen vor negativen Auswirkungen zu schützen, und wird daher nicht vorgenommen. Der Standort Lindenstraße befindet sich zwar in einem gewerblich genutzten Gebäude, im Nachbargebäude und auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird jedoch gewohnt. Zudem wurden im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption für diesen Standort erhebliche städtebauliche Auswirkungen festgestellt.

Abgesehen von den Konflikten mit Wohnnutzung ist in Pforzheim 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.

Die Spielhallen und Wettbüros in den Innenstadtrandlagen treten jeweils in Häufungen mehrerer Betriebe auf, so dass eine städtebauliche Verträglichkeit hier nicht gegeben ist (siehe Abbildung „Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt“, S. 8). Fremdkörperfestsetzungen würden demnach die Erreichung der städtebaulichen Ziele verhindern und werden daher auch hier 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 Planbetreffende

nen jedoch regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die Bebauungsplanfestsetzungen nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden.

Die dargestellten Einschränkungen sind jedoch erforderlich, um die o. g. Planungsziele zu erreichen. 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 bereits einsetzende Trading-Down-Prozesse 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 in allen Mischgebieten - 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 „Vergnügungsstättenatz Oststadt und Weststadt“ 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.).

Gegenüber dem bisher geltenden Recht ergeben sich folgende Änderungen: Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund werden entsprechend den Empfehlungen aus der Vergnügungsstättenkonzeption ausgeschlossen. Bisher waren nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in den gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete regelmäßig und in den übrigen Teilen ausnahmsweise zulässig. Um die Empfehlungen der Vergnügungsstättenkonzeption stringent umzusetzen und dem besonderen Schutzbedürfnis des Wohnens Rechnung zu tragen, werden nun Festsetzungen zu diesen Vergnügungsstätten ergänzt.

Mit den Festsetzungen soll das unter F. 1. beschriebene Nutzungskonzept umgesetzt werden, um die o. g. städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Im Geltungsbereich sind Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund nicht zulässig. Beim Geltungsbereich handelt es sich um die innenstadtnahen Mischgebiete, die zu großen Teilen von Wohnen geprägt werden und die Innenstadtrandlagen, die als „B-Lagen“ des zentralen Versorgungsbereiches wichtige Funktionen für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen wahrnehmen. Insbesondere in diesen Bereichen sind nachweislich einsetzende Trading-Down-Effekte zu beobachten, wie Verzerrung des Miet- und Bodenpreisgefüges, Verdrängung anderer Nutzungen (insbesondere Einzelhandel) sowie Einschränkung der Angebotsvielfalt. Hier wie auch in den von Wohnnutzung geprägten Bereichen 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. Eine restriktive Steuerung von Vergnügungsstätten ist hier erforderlich, um eine weitere Abwertung zu verhindern und die Mischgebiete in ihrer Funktion als innenstadtnahe Wohnstandorte und Versorgungsbereiche zu erhalten.

Mit dem Innenstadtkonzept, dem Masterplan und dem Märkte- und Zentrenkonzept 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 Aufwertung der Innenstadt ein wichtiger Baustein dabei. Zudem soll das innenstadtnahe Wohnen geschützt und gefördert werden.

#### 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. Die Ver-

gnügungsstättenkonzeption empfiehlt eine ausnahmsweise Zulässigkeit in publikumsorientierten Gewerbegebieten wie z. B. der Wilferdinger Höhe, da diese Nutzungen vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau haben.

Nicht kerngebietstypische Diskotheken und Tanzlokale sollen nur in den gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete ausnahmsweise zulässig sein. In den durch Wohnen geprägten Teilbereich soll eine Zulässigkeit zukünftig ausgeschlossen werden.

## 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.

Konkret werden folgende Regelungen für Werbeanlagen von Diskotheken und Tanzlokalen 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 vertragliche 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. 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 diverse bestehende Bebauungspläne in der Oststadt und Weststadt, die überwiegend Mischgebiete festsetzen. Diese werden nicht grundsätzlich geändert. Vielmehr geht es darum, mit entsprechenden textlichen Festsetzungen Vergnügungsstätten zu steuern. So soll erreicht werden, dass in diesen innenstadtnahen Mischgebieten keine Spielhallen und Wettbüros entstehen, die zu einer Abwertung der Stadtteile und einer Störung des Wohnens 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 in der Oststadt und der Weststadt lässt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten.

Pforzheim, den 02.10.2014  
62 GS/MA  
62 DA