

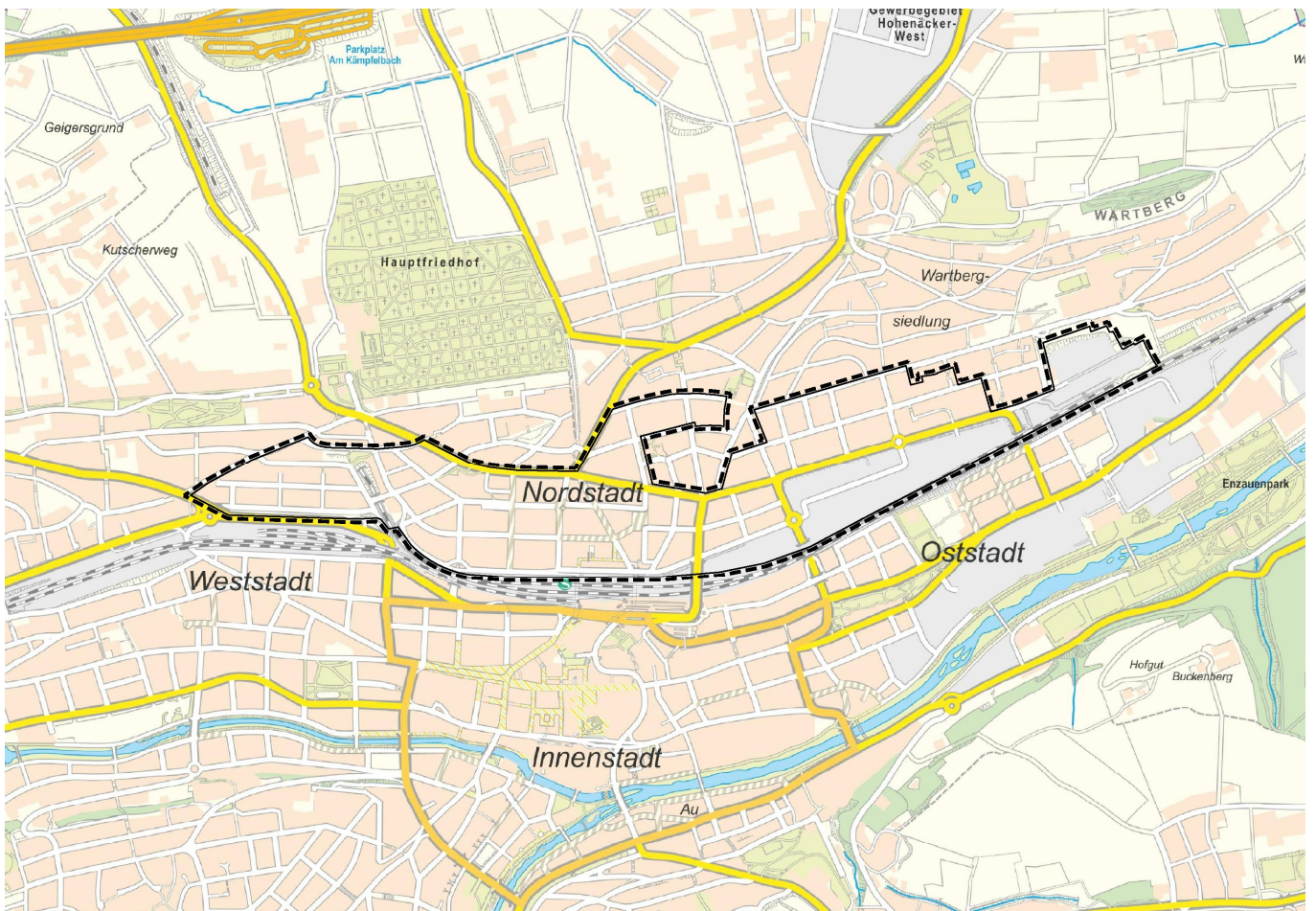
Bebauungsplan

„Vergnügungssättensatzung

Nordstadt“

(Ergänzungsbebauungsplan)

Begründung



Inhaltsverzeichnis

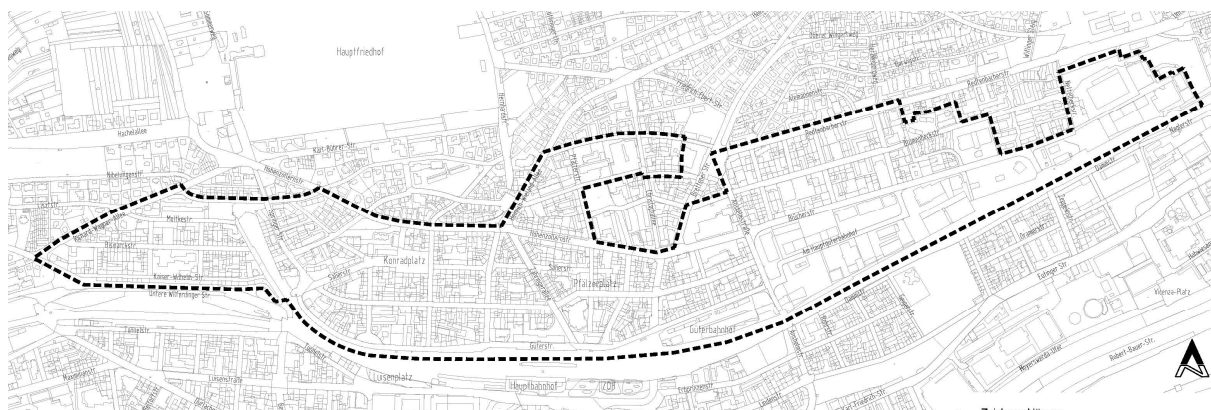
Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	2
A. Geltungsbereich	2
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	2
C. Verfahrensablauf	3
D. Übergeordnete Planungen	3
1. Regionalplan	3
2. Flächennutzungsplan	3
E. Gebietsbeschreibung	4
3. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	4
4. Vorhandene Nutzungen	4
5. Bestehende Planungen	6
F. Planungskonzept	7
6. Nutzungskonzept	7
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	8
7. Auswirkungen für die Grundstückseigentümer und -nutzer	8
8. Verhältnis zum Landesglücksspielgesetz	10
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	11
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
1.1. Art der baulichen Nutzung	11
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	12
2.1. Werbeanlagen	12
Teil II. Umweltbericht	13
A. Einleitung	13
1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung	13
2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	13
B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	13
2. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	13
C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen	13
D. Zusammenfassung des Umweltberichtes	14

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. 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 eingestuftene Bereiche des ehemaligen Güterbahnhofs und des ehemaligen Schlachthofs.



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.

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 Bebauungsplan sollen die Empfehlungen aus der Vergnügungsstättenkonzeption für die Mischgebiete nördlich der Innenstadt 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 eine Veränderungssperre beschlossen (vergleiche auch Kapitel E. 3.).

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

C. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im förmlichen Verfahren aufgestellt mit Umweltbericht.

D. Übergeordnete Planungen

1. Regionalplan

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

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.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Misch- und Gewerbegebiete in der Nordstadt, die einerseits - insbesondere in den Innenstadtrandlagen - eine Versorgungsfunktion mit Handels- und Dienstleistungsnutzungen wahrnehmen und andererseits auch eine wichtige Funktion als innenstadtnahe Wohnstandorte erfüllen.

2. Vorhandene Nutzungen

Insgesamt überwiegt die Wohnnutzung im Plangebiet. Daneben befinden sich vielfältige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomiebetriebe mit Schwerpunkten entlang der Bahn, entlang der Hohenzollernstraße und in dem verdichteten Kernbereich der Nordstadt zwischen Landratsamt, Hohenzollernstraße und Christophallee. Am ehemaligen Hauptgüterbahnhof befindet sich zudem eine Konzentration von größeren Einzelhandelsnutzungen. Größere und kleinere gewerbliche Betriebe finden sich über das gesamte Gebiet verstreut.

Das Plangebiet ist insgesamt sehr heterogen geprägt. Als wichtige öffentliche Anziehungspunkte sind das Landratsamt Enzkreis, das Finanzamt Pforzheim, die Nordstadtschule und das Innotec zu nennen.

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.

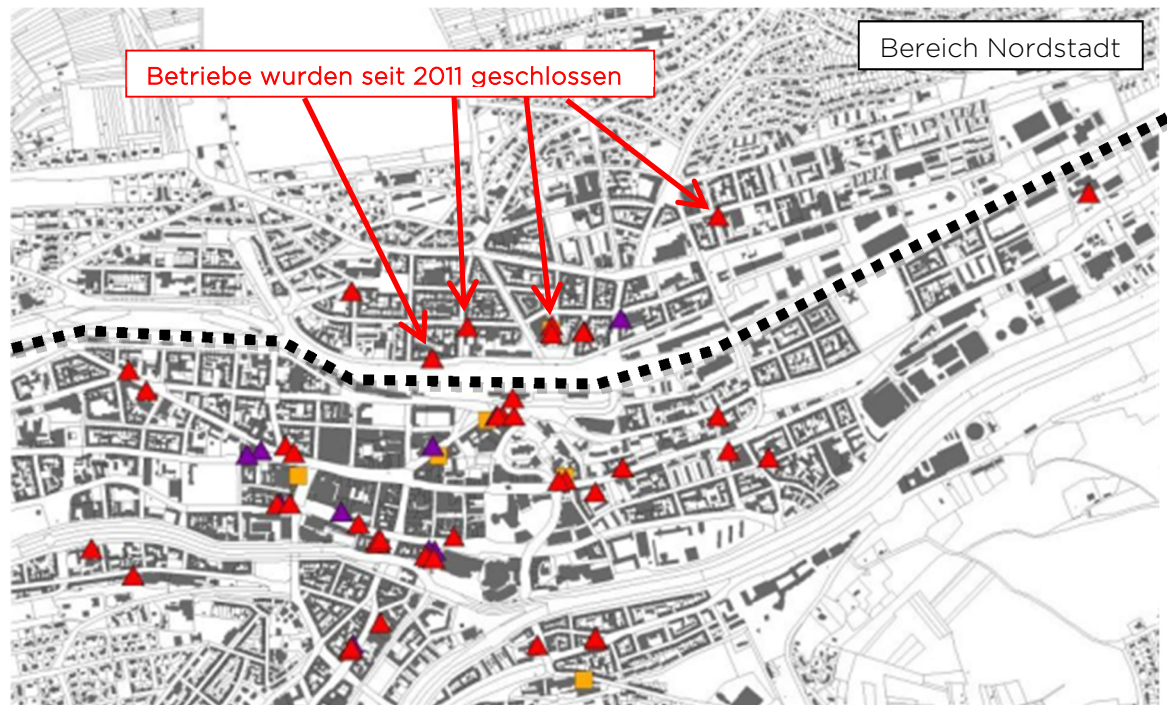
Weiterhin fällt die Umfeldsituation negativ ins Gewicht, wenn es sich um eine Häufung von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten handelt und sich die Nutzung gleichzeitig in einer städtebaulich/gestalterisch vernachlässigten räumlichen Situation befindet oder insgesamt Hinweise auf einen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

Im Ergebnis wurden bei der der standortbezogenen Analyse der Störpotenziale von Spielhallen im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption an zahlreichen Standorten städtebaulich negative Wirkungen festgestellt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Kernstadt zum Zeitpunkt der Erstellung der Vergnügungsstättenkonzeption. 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.

Im Bereich Nordstadt wurde die Darstellung entsprechend einer Bestandsaufnahme im Dezember 2019 und September 2020 aktualisiert. Seit 2011 wurden fünf Spielhallen, je eine in der Güterstraße, Kronprinzenstraße und in der Scharnhorststraße, zwei in der Pfälzerstraße, und eine Diskothek geschlossen (siehe entsprechende Markierung mit Pfeilen in der Abbildung).



Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Kernstadt (rotes Dreieck Spielhalle, violettes Dreieck Wettbüro, gelbes Quadrat Diskothek), Stand 2011, Überprüfung und Aktualisierung für den Bereich Nordstadt im Dezember 2019 und September 2020

Zwei Spielhallen und ein Wettbüro im Geltungsbereich bestehen weiterhin (Stand September 2020). Die im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption festgestellten Nutzungsunverträglichkeiten wurden im Rahmen der aktuellen Bestandsaufnahme im Wesentlichen bestätigt:

Die Spielhalle in der Luitgardstraße befindet sich in einer überwiegend von Wohnbebauung geprägten Umgebung, schräg gegenüber die relativ neue Bebauung Philipppstraße der Baugenossenschaft Arlinger. Das Gebäude/Fassade an sich wurde zwar zwischenzeitlich renoviert, doch durch die abgedunkelten und verklebten Scheiben der Spielhalle entsteht ein abweisender Eindruck.

Die Spielhalle in der Bertholdstraße schottet sich durch verklebte Scheiben ab. Durch die mittlerweile erfolgte Sanierung des Gebäudes tritt die Spielhalle zwar nicht mehr so aggressiv in Erscheinung, wie noch im Jahr 2011, es besteht trotzdem immer noch ein Nutzungskonflikt mit der angrenzenden Wohnnutzung und hier in der zentralen Lage der Nordstadt die Verdrängung von (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Für diese Spielhallen wurde aufgrund des Landesglücksspielgesetzes die weitere gewerberechtliche Erlaubnis im Jahr 2017 abgelehnt. Hiergegen wurde Widerspruch eingelegt. Das Widerspruchsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Es ist aber davon auszugehen, dass diese Spielhalle in Zukunft nicht mehr betrieben wird.

An der Ecke Hohenstufenstraße / Christophallee befindet sich noch ein Wettbüro. Es liegt an der vielbefahrenen Zufahrt zur Innenstadt über die Nordstadtbrücke. Durch seine ver-

klebten Scheiben entstehen eine große geschlossene Erdgeschosszone und ein funktionaler Bruch in der ansonsten durch Läden und Dienstleistungen geprägten Erdgeschosszone der Nachbargebäude. Es trägt in diesem Bereich von sehr geringer städtebaulicher Qualität nicht zur Aufwertung der Situation bei.

3. Bestehende Planungen

Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vergnügungsstättensatzung 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 Geltungsbereich 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

Innerhalb dieser Plangebiete gibt es Bereiche, in denen sich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 34 Baugesetzbuch richtet, weil es sich um einfache Bebauungspläne (z.B. übergeleitete Fluchtlinienpläne) handelt. Daneben gibt es auch unbeplante Innenbereiche nach § 34 BauGB, die als faktische Mischgebiete einzustufen sind.

Rechtscharakter des Bebauungsplans und Verhältnis zu bestehendem Planungsrecht

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

Veränderungssperre

Um die Ziele der Planung während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans zu sichern und eine unkontrollierte Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu verhindern, hat der Gemeinderat am 15.05.2018 eine Veränderungssperre beschlossen, die am 01.06.2018 in Kraft getreten ist. Am 23.06.2020 hat der Gemeinderat die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr beschlossen.

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, Jugendeinrichtungen, Ausbildungszentren, Kindergärten)
- 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, sollen Vergnügungsstätten auch in den Mischgebieten der Kernstadt und den angrenzenden Stadtteilen ausgeschlossen werden. 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 umfangreiche Anstrengungen zur Aufwertung der Nordstadt. Beispielfhaft zu nennen sind:

- Im Rahmen des seit 2019 beschlossenen Sanierungsgebiets werden umfassende Maßnahmen sowohl im öffentlichen Raum, aber auch im Bereich der privaten Gebäude durchgeführt.
- Der ehemalige ZOB Nord jetzt Zähringerplatz wurde zu einem gut angenommenen Quartiersplatz umgestaltet. Hier finden sich Angebote für alle Generationen.
- Die Steuerung von Einzelhandel nach dem Märkte- und Zentrenkonzept. Im Bereich der Wilferdinger Höhe wird Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten durch einen Bebauungsplan ausgeschlossen. So sollen die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen geschützt und langfristig die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt gefördert werden.

Die Steuerung von Vergnügungsstätten ist eine wichtige Voraussetzung für die beabsichtigte Aufwertung der Innenstadt.

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.

Die Steuerung von Vergnügungsstätten nach der Vergnügungsstättenkonzeption ist zudem 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 Teilbereichen 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 allen betroffenen Bebauungsplänen bereits abgelaufen. Nach Ablauf der 7-Jahres-Frist kann ein Planungsschaden allenfalls durch Eingriffe in die **ausgeübte Nutzungen** entstehen, wenn „infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden“. Allerdings wirkt sich die Überplanung der bestandsgeschützten Nutzung auf die Erträge der Grundstücksnutzung und damit den Verkehrswert nicht spürbar aus, da die ausgeübten Nutzungen im Rahmen des Bestandsschutzes weiter ausgeübt werden können und vielfältige andere Nutzungsmöglichkeiten bestehen.

Die 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, zwei Spielhallen und ein Wettbüro 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 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 Spielhalle in der Luitgardstraße 23 zu. Ein erweiterter Bestandsschutz durch Fremdkörperfestsetzungen widerspräche dem Ziel, das Wohnen vor negativen Auswirkungen zu

schützen, und wird daher nicht vorgenommen. Gleiches gilt für den Standort, Bertholdstraße 10. In diesem Bereich des Mischgebietes sind zwar die Erdgeschosszonen gewerblich genutzt, jedoch befindet sich in den Obergeschossen fast ausschließlich Wohnnutzung, sodass dieser Mischgebietsbereich auch durch die Wohnnutzung geprägt ist.

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 o. g. Planungsziele zu erreichen. Mildere Mittel wie z.B. reine Gestaltungsvorgaben sind nicht ausreichend, um die 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 kerngebiets-typische 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 „Vergnügungsstättensatzung Nordstadt“ 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 Innenstadt-randlagen, 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.

Die Stadt unternimmt breite Anstrengungen zur Aufwertung der zentralen Versorgungsbereiche und der innenstadtnahen Mischquartiere (siehe F. 1. Nutzungskonzept). Das Vergnügungsstättenkonzept und die daraus abgeleitete Steuerung von Vergnügungsstätten ist dabei eine wichtige Voraussetzung zur Aufwertung dieser innenstadtnahen Bereiche. Das innenstadtnahe Wohnen soll 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 Vergnügungsstättenkonzeption 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 ge-

prägten 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 Vergnügungsstätten getroffen:

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

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

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

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

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

Das Verkleben der Schaufenster ist branchentypisch und führt zu einer Abschottung der Gebäude. Dadurch ergibt sich eine geschlossen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone. 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 sowie unbeplante Bereiche im Bereich der Nordstadt, die überwiegend Mischgebiete festsetzen bzw. als faktische Mischgebiete nach § 34 BauGB einzustufen sind. Die Bebauungspläne 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 Mischgebiet 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 Nordstadt lässt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten.

Pforzheim, den 17.09.2020

61 SH