



Gutachterlich wird daher empfohlen Spielhallen und Wettbüros in den Innenstadtrandlagen (innenstadtnahe Mischgebiete, Kerngebiete außerhalb der Hauptlage) 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.

Demgegenüber steht die Hauptlage der Pforzheimer Innenstadt, die weitgehend frei von Vergnügungsstätten ist. Mit der hohen funktionalen Dichte und dem stabilen Bodenpreisgefüge, ist die Hauptgeschäftslage als robust zu bezeichnen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) ist vor diesem Hintergrund in Verbindung mit einer Feinsteuerung verträglich (vgl. Kap. 4.3.)

3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON PFORZHEIM

Im gewerblich geprägten Mischgebiet sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach § 6 (1) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig. Nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten als Ausnahme dann grundsätzlich zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Im Hinblick auf die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. mögliche Ausschlüsse sind hierbei die Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche und des näheren Umfeldes zu beschreiben und vergnügungsstättenbezogene Nutzungsunverträglichkeiten abzuleiten.

Die Bestandsaufnahme der Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche erfolgte im August 2011 durch Inaugenscheinnahme durch einen Mitarbeiter des Büros Dr. Acocella⁵¹. In Bezug auf eine mögliche Verträglichkeit von Spielhallen/ Wettbüros ist - insbesondere vor dem Hintergrund der durch diese verursachten bodenrechtlichen Spannungen - eine Differenzierung der Nutzungen u.a. nach

⁵¹ Durch die Zuordnung auf Basis der Inaugenscheinnahme kann es in Einzelfällen vorkommen, dass einzelne Unternehmen streng genommen einer anderen Branche zuzuordnen wären (z.B. Zuordnung von Großhandel als Einzelhandel, häufig auch Mischform). Für das Gesamtergebnis ist dies jedoch irrelevant, da die Nutzung auf Grund ihrer Außenwirkung (ggf. Publikumsorientierung), die letztlich für den Charakter eines Gebietes entscheidend ist, zugeordnet wurde.



Flächenintensität, Flächenproduktivität und Publikumsorientierung von Bedeutung. Weitere relevante und berücksichtigte Faktoren sind die Qualitäten der gewerblichen Flächen die sich u.a. in einem klaren Nutzungsprofil (homogene Nutzungen), Erweiterungsmöglichkeiten/ Flächenpotenzialen, geringen Nutzungskonflikten (z.B. durch angrenzendes Wohnen), städtebauliche Qualitäten oder einem guten/ besonderen Image (das zunehmend zum Standortfaktor wird) ausdrücken können.

Es werden nachfolgend zunächst die Standorte/ Gebiete beschrieben, die bereits über einen Bestand an Vergnügungsstätten verfügen.

3.3.1 Gewerbliche Bereiche mit Vergnügungsstättenangeboten

3.3.1.1 Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe

Das Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe ist das größte Gewerbegebiet in Pforzheim. Es liegt im nordwestlichen Stadtgebiet der Stadt Pforzheim unmittelbar an der Anschlussstelle Pforzheim-West. Über die A 8 besteht eine sehr gute überregionale Erschließung mit dem motorisierten Individualverkehr. Die Karlsruher Straße (B 10) ist die Haupteerschließungsstraße und bindet die Wilferdinger Höhe an die Kernstadt an. Das Gebiet ist durch eine Buslinie auch mit dem ÖPNV erschlossen.

Das Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe ist sehr heterogen strukturiert. Insgesamt besteht ein überdurchschnittlich hoher Anteil an gewerbegebietsuntypischen Nutzungen wie Einzelhandel, publikumsorientierte Dienstleistungen, Vergnügungsstätten und sonstige Freizeiteinrichtungen. Insbesondere entlang der stark befahrenen Karlsruher Straße sind Einzelhandel und Kfz-Gewerbe (überwiegend Autohäuser) prägend. Dieser Nutzungsschwerpunkt setzt sich an der Mannheimer Straße, der Freiburger Straße, der Konstanzer Straße sowie der Wilhelm-Becker-Straße fort. Der Einzelhandelsbesatz ist sowohl durch zentrenrelevante als auch durch nicht zentrenrelevante Sortimente geprägt. Neben zwei Baumärkten befinden sich auf der Wilferdinger Höhe zwei Elektrofachmärkte, Angebote im mittelfristigen Bedarfsbereich wie Schuhe und Bekleidung als auch nahversorgungsrelevante Angebote.

In Pforzheim befinden sich insgesamt 159 Betriebe und rd. 154.500 qm Verkaufsfläche in gewerblichen Lagen, davon rd. 54.000 qm Verkaufsfläche des mittel- und



kurzfristigen Bedarfsbereichs⁵². Ein Großteil dieses Angebotes ist auf der Wilferdinger Höhe zu konstatieren.

Entlang der Reutlinger Straße, der Rastatter Straße sowie der Stuttgarter Straße dominieren traditionelle gewerbliche Betriebe (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Büronutzungen). In diesem Bereich finden sich nur vereinzelt gebietsfremde Nutzungen. . Zudem existieren im Teilbereich südlich der Stuttgarter Straße zahlreiche - überwiegend kleinteilige - Freiflächen, die Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

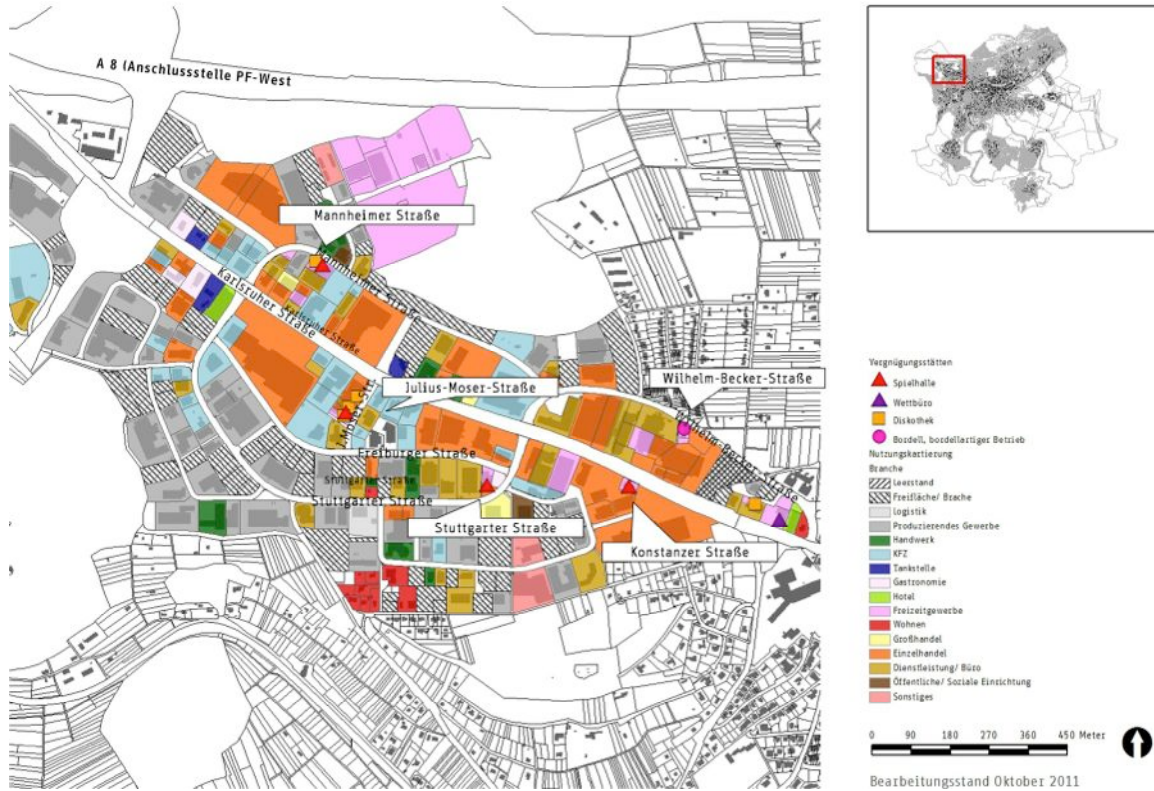
Mit einer Sportklinik an der Rastatter Straße und einer Zweigwerkstatt der Lebenshilfe an der Mannheimer Straße befinden sich schätzenswerte Einrichtungen innerhalb des Gewerbegebietes

Im nördlichen Bereich an der Heidenheimer Straße befinden sich Sportplätze und die zugehörigen Vereinsheime. Wohnnutzung befindet sich innerhalb des Kernbereiches des Gebietes nicht. Südlich der Rastatter Straße sowie im östlichen Bereich schließt Wohnbebauung an. Westlich der Autobahnauffahrt grenzt ein Industriegebiet mit überwiegend produzierenden Nutzungen an.

⁵² Vgl. CIMA Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2005 (2010)



Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim

Vergnügungsstättenhäufung im Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe

Im Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe befanden sich zum Erhebungszeitpunkt vier Spielhallen, fünf Diskotheken, ein Wettbüro und ein bordellartiger Betrieb. Diese werden im Folgenden genauer beschrieben.

Foto 35: Mannheimer Straße 17



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 36: Mannheimer Straße 17



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standorte: Mannheimer Straße

- Spielhalle und Diskothek in einem Gebäude,
- Spielhalle von der Mannheimer Straße und von der Karlsruher Straße aus zugänglich,
- Werbeanlagen zu beiden Eingangsbereichen, aufgrund der zahlreichen Werbeanlagen der Einzelhandelsnutzungen nicht auffällig dominant,
- Nutzung innerhalb des Gebäudes, keine Fensterflächen,
- schützenswerte Einrichtung der Lebenshilfe gegenüberliegend,
- (weitere) Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge,
- Vergnügungstättenkonzentration.

Foto 37: Stuttgarter Straße 4



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 38: Stuttgarter Straße 4



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standort: Stuttgarter Straße

- Spielhalle im Untergeschoss, Einzelhandelsnutzung im Obergeschoss,
- ebenerdiger Zugang von der Freiburger Straße aus,
- auf Grund dominanter Werbung des Einzelhandelsbetriebes verhältnismäßig dezente Außenwerbung, farbliche Anpassung,
- Fenster nicht einsichtig, geschlossene Wirkung,
- (weitere) Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge,
- Vergnügungstättenkonzentration innerhalb des Gewerbegebietes.



Foto 39: Konstanzer Straße 5



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 40: Konstanzer Straße 5



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standort: Konstanzer Straße

- Spielhalle in frei stehenden Gebäude, einfache Bauweise,
- hohe Sichtbarkeit von der Karlsruher Straße,
- auffällige Werbeanlagen,
- geschlossene Wirkung,
- angrenzend Sex-Shop mit Videokabinen,
- gemeinsame Parkplatznutzung mit angrenzenden Einzelhandelsbetrieben,
- (weitere) Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge,
- Vergnügungsstättenkonzentration am Standort und innerhalb des Gewerbegebietes.

Foto 41: Julius-Moser-Straße 9



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 42: Julius-Moser-Straße 9



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standorte: Julius-Moser-Straße

- Spielhalle und Diskotheken innerhalb eines Gebäudekomplexes,
- Nutzungen im Erd- bzw. Untergeschoss,
- Eingang der Spielhalle im Hofbereich,
- insgesamt relativ unauffällige Werbeanlagen,
- geringe städtebauliche Auswirkungen der Nutzungen,
- Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss,
- (weitere) Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge (Spielhalle),
- Vergnügungstättenkonzentration am Standort und innerhalb des Gewerbegebietes.

Foto 43: Wilhelm-Becker-Straße



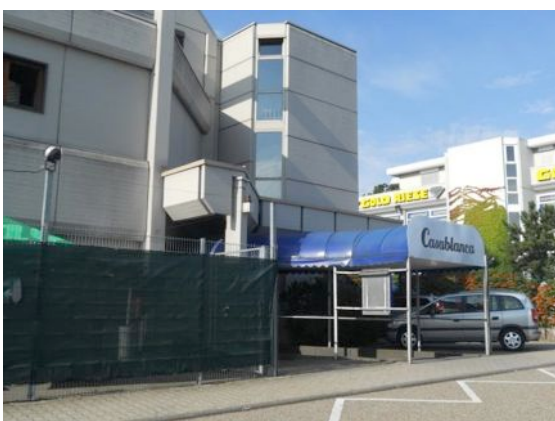
Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 44: Wilferdinger Straße



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 45: Sinsheimer Straße 4



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 46: Sinsheimer Straße 4



Quelle: eigenes Foto August 2011



Standorte: Wilhelm-Becker-Straße, Wilferdinger-Straße, Sinsheimer Straße

- Wilhelm-Becker-Straße: bordellartiger Betrieb mit auffälligen Werbeanlagen, hohe Sichtbarkeit durch Ausrichtung zur Straße, Parkplatznutzung der Einzelhandelsbetriebe unmittelbar angrenzend,
- Wilferdinger Straße: Wettbüro/ Sportsbar, auf den ersten Blick Eindruck eines Gastronomiebetriebes, hohe Publikumsfrequenz,
- Sinsheimer Straße: Diskothek mit insgesamt unauffälliger Gestaltung,
- (weitere) Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge (Spielhalle),
- Vergnügungstättenkonzentration am Standort und innerhalb des Gewerbegebietes.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass in der Wilferdinger Höhe bereits eine Zweckentfremdung des Gewerbegebietes stattgefunden hat. Die zahlreichen Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungstätten haben bereits zu einer Verzerrung des Bodenpreisgefüges beigetragen.

In der Wilferdinger Höhe können auf Grund des Bestands an Vergnügungstätten, der Nutzungsstruktur und der aktuellen städtebaulichen Situation Vergnügungstätten nur dann planungsrechtlich wirksam gesteuert werden, wenn eine städtebauliche Konzeption für die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebietes Wilferdinger Höhe (idealerweise ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept für alle Pforzheimer Gewerbegebiete/ Gewerbelagen) erarbeitet und diesem zugrunde gelegt wird. Ohne eine entsprechende Konzeption ist ein Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros im Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe nicht begründbar. Durch die insgesamt heterogene Nutzungsstruktur ist die Abgrenzung eines beschränkten Zulässigkeitsbereiches innerhalb der Wilferdinger Höhe nicht möglich. Bei einer rechtlich "wackeligen" Steuerung besteht zudem die Gefahr des Übergreifens auf andere bisher unbelastete Gewerbelagen

Das Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe ist bereits durch Einzelhandelsnutzungen geprägt und zweckentfremdet. Zudem bestehen zahlreiche Vergnügungstätten. Durch diese Nutzungen hat bereits eine Verzerrung des Bodenpreisgefüges der Gewerbelage stattgefunden. Auf Grund dieser bereits bestehenden Auswirkungen auf die Gewerbelage können Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge sowie eine Zweckent-

fremdung des Gewerbegebietes nicht als belastbare Begründungen für einen Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros herangezogen werden. Auf Grund der sich aktuell darstellenden Nutzungsstruktur besteht aus Gutachtersicht keine haltbare städtebauliche Begründung für den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros.

Aus Gutachtersicht wird empfohlen das Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe durch eine städtebauliche Konzeption neu zu ordnen und dies planungsrechtlich zu untermauern. Dies ist nicht nur für einen Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros in der Wilferdinger Höhe sondern auch für eine rechtssichere Steuerung in die Innenstadt erforderlich.

3.3.1.2 Gewerbegebiet Im Altgefäll

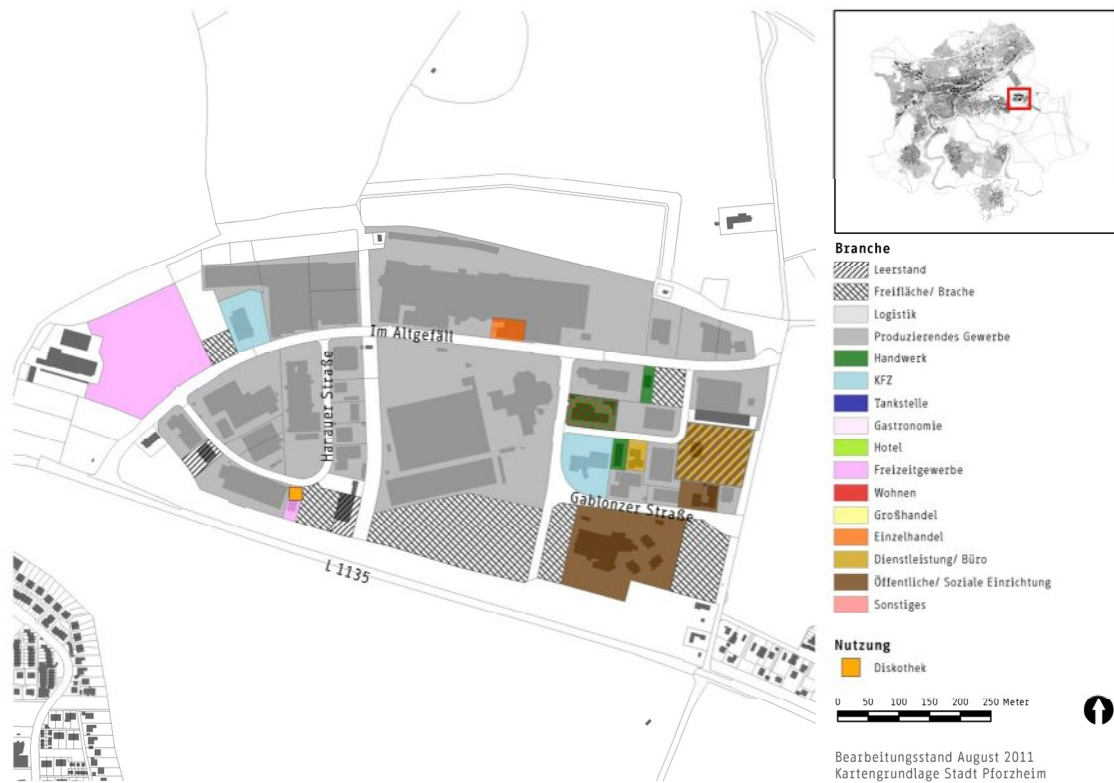
Das Gewerbegebiet Altgefäll liegt in isolierter Lage im östlichen Stadtgefüge der Stadt Pforzheim.

Das Gewerbegebiet Altgefäll zeichnet sich durch eine überwiegend homogene Nutzungsstruktur aus. Innerhalb des Gebietes befinden sich überwiegend produzierende Betriebe und artverwandte Nutzungen sowie dazugehörige Verwaltungsgebäude. Im östlichen Bereich an der Gablonzer Straße befindet sich eine Werkstätte für Menschen mit Behinderungen. Zwei dazugehörige Handwerks- bzw. Dienstleistungsbetriebe befinden sich ebenfalls innerhalb des Gewerbegebietes Altgefäll.

An der Hanauer Straße befindet sich eine Diskothek, die im Folgenden genauer beschrieben wird. Angrenzend an die Diskothek liegt das leerstehende Gebäude eines ehemaligen Discounters. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen nur sehr eingeschränkt durch den Leerstand und einige kleinere Freiflächen. Entwicklungsmöglichkeiten könnten sich zudem westlich angrenzend an die Sportflächen ergeben.



Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Im Altgefäll



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim

Foto 47: Hanauer Straße



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 48: Leerstand Hanauer Straße



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standort: Hanauer Straße

- Diskothek innerhalb eines Gebäudes mit weiteren Nutzungen (u.a. Büro),
- unauffällige Gestaltung, sehr dezente Außenwerbung,
- geringe Störpotenziale auf Grund unterschiedlicher Nutzungszeiten,
- geringe städtebauliche Auswirkungen der Nutzungen,
- keine Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge,
- Gefahr der weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten - Leerstand angrenzend.

Vergnügungsstätten sind zum Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe, zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zur Wahrung der Gebietstypik sowie zum Schutz der öffentlichen/ sozialen Einrichtungen auszuschließen.

3.3.2 Gewerbliche Bereiche ohne Vergnügungsstättenangebote

3.3.2.1 Gewerbegebiete Hohenäcker Ost und West

Die Gewerbegebiete Hohenäcker Ost und West liegen im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Pforzheim. Die Hohenäckerallee trennt die beiden Teilbereiche des Gebietes.

Hohenäcker West

Das Gewerbegebiet Hohenäcker West weist auf Grund der noch zahlreich verfügbaren Flächen noch keine klare Nutzungsstruktur auf. Bei den bestehenden Nutzungen dominieren kleinere Betriebsstrukturen überwiegend des produzierenden Gewerbes. Im Eingangsbereich an der Lochäckerstraße ist ein großes Logistikzentrum der Post prägend. Hier befindet sich zudem eine Imbissgastronomie. Der südliche Eingangsbereich an der Bauschlotter Straße wird durch ein Autohaus geprägt. Die Parzellenstruktur ist heterogen und insbesondere im mittleren Bereich ist diese überwiegend kleinteilig strukturiert.

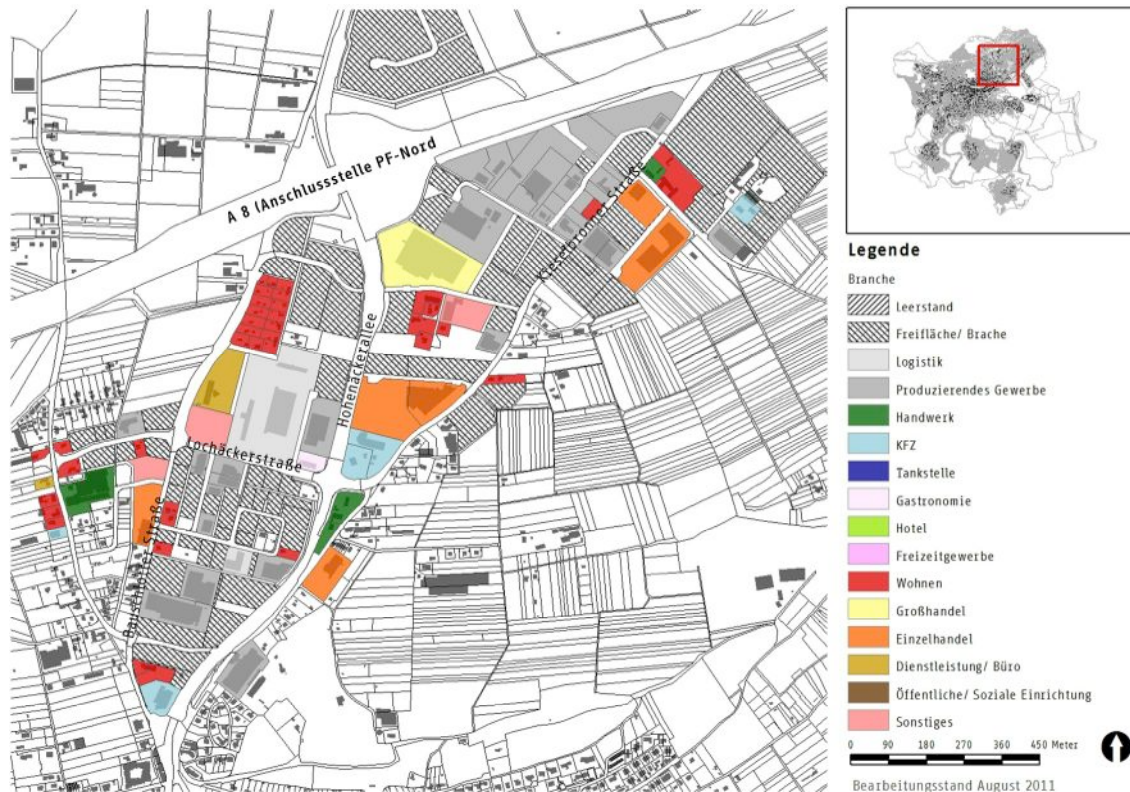
Westlich angrenzend an die Bauschlotter Straße befindet sich Wohnnutzung, überwiegend Einfamilienhausbebauung, sowie ein Discounter. Auch innerhalb des Gebietes finden sich verstreut Wohngebäude ohne klare Betriebszugehörigkeit.

Gewerbegebietsuntypische Nutzungen befinden sich innerhalb des Gebietes - mit Ausnahme der Imbissgastronomie - nicht. Diese ist zudem am Gebietsrand zur Hohenäckerallee orientiert, so dass sich der dadurch induzierte Publikumsverkehr allenfalls auf den Gebietseingang beschränkt.

Innerhalb des Gebietes Hohenäcker West befinden sich zahlreiche Freiflächen, die vielfältige Entwicklungspotenziale bieten.



Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbegebiete Hohenäcker Ost und West



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim

Hohenäcker Ost

Der Teilbereich Hohenäcker Ost ist, ebenso wie der Teilbereich West, vergleichsweise neu entwickelt und bietet noch zahlreiche Freiflächen. Die Gebietsstruktur ist heterogen. Im nördlichen Bereich dominieren Betriebe des Baugewerbes mit extensiver Flächennutzung sowie ein Großhandel. Im südlichen Eingangsbereich an der Kieselbronner Straße prägen zwei Autohäuser, die schon von der Hohenäckerallee sichtbar sind, diesen Bereich. Angrenzend daran ist ein großes Gartencenter angesiedelt.

Südlich schließt Wohnbebauung sowie ein Discounter an das Gebiet an. Publikumsorientierung besteht zudem durch zwei Einzelhandelsbetriebe im nordöstlichen Bereich (u.a. Bad- und Sanitärbedarf).

Für den Standort insgesamt d.h. für die Teilbereich West und Ost wird der Ausschluss von Vergnügungstätten zum Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe, der Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten, zum Schutz des Bodenpreisgefüges sowie zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung empfohlen.



3.3.2.1 Gewerbegebiet Brötzingen Tal/ Oberes Enztal

Das Gewerbegebiet Brötzingen Tal befindet sich im westlichen Stadtgebiet der Stadt Pforzheim südlich der Stadtteile Brötzingen und Arlinger. Es wird im Norden durch die Bahngleise und die Wildbader Straße und im Süden durch die Enz klar begrenzt. Im Westen wird das Gebiet durch die Stadtgrenze zur Birkenfeld begrenzt. Auf Birkenfelder Gemarkung schließen Gewerbenutzungen an (u.a. Möbelzentrum Birkenfeld). Auch im östlichen Bereich besteht eine klare Begrenzung durch die Habermehlstraße und die daran anschließenden Wohnlagen. Das Gebiet ist älteren Ursprungs und weist sowohl bezogen auf den Gebäudebestand als auch auf die Infrastrukturanlagen teilweise Sanierungsbedarf auf.

Im Gewerbegebiet Brötzingen Tal besteht eine durchmischte Nutzungsstruktur. Der östliche Bereich wird durch öffentliche/ halböffentliche Einrichtungen wie den Betriebshof, die Stadtwerke und die Stadtverkehr Pforzheim GmbH geprägt. Nördlich und westlich daran angrenzend haben sich mehrere Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend kurzfristigem Bedarf, aber auch ein Baumarkt angesiedelt. Auch südlich des Bau- und Betriebshofs haben sich nahversorgungsrelevante Einrichtungen angesiedelt, die jedoch von der Habermehlstraße erschlossen sind.

Im mittleren Bereich des Gebietes befinden sich Sportflächen (u.a. 1. FC Pforzheim). Durch die Einzelhandels- und Freizeitnutzungen besteht in diesem Teilbereich ein relativ hoher Publikumsverkehr (überwiegend MIV). Hier haben sich zudem einige Betriebe des Kfz-Gewerbes angesiedelt.

Durch zwei S-Bahnhaltestellen (Sandweg und Wohnlichstraße) sowie eine Buslinie besteht zudem eine Anbindung an den ÖPNV.

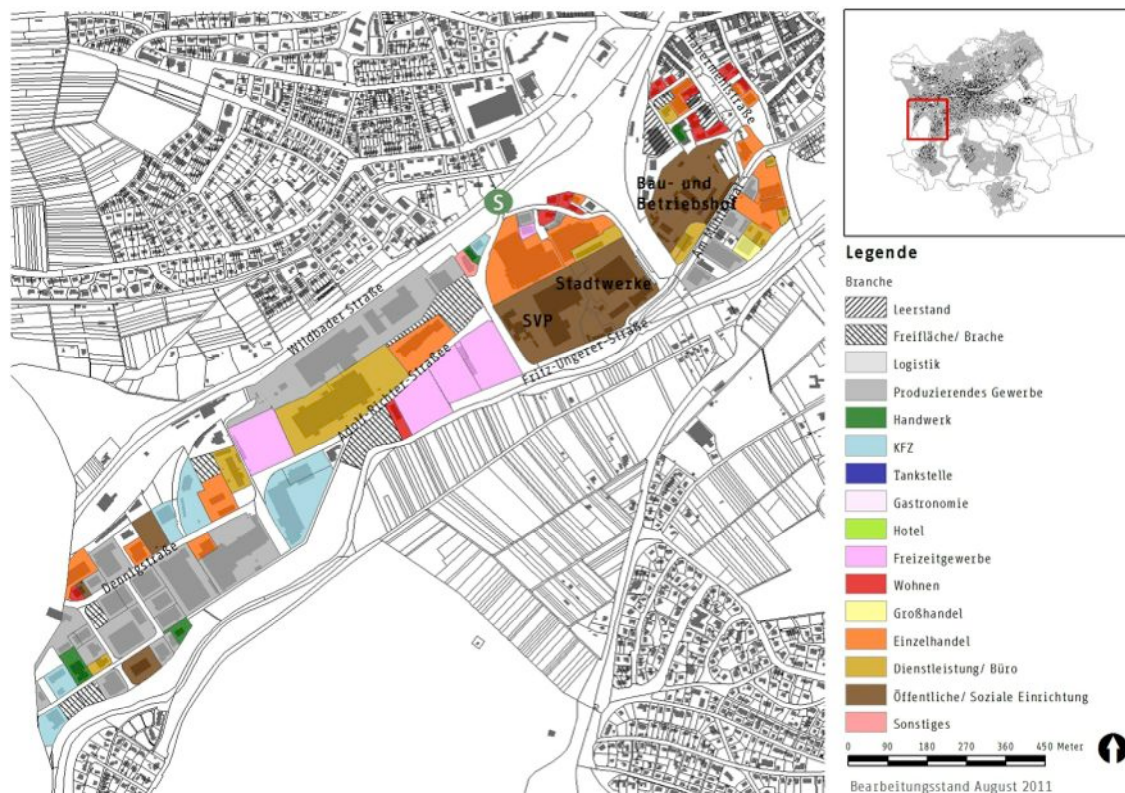
Der westliche Teilbereich des Gewerbegebietes Brötzingen Tal ist überwiegend durch kleinere produzierende Betriebe geprägt. Publikumsverkehr besteht hier nur eingeschränkt. Nördlich der Dennigstraße befinden sich kleinere Einzelhandelsbetriebe.

Von der Habermehlstraße aus erschlossen befindet sich der gewerblich geprägte Bereich Hinter der Birk, der sich topographisch von den weiteren Gewerbelagen ab-



hebt. In diesem Bereich besteht eine kleinteilige Nutzungsstruktur. Insgesamt sind durch einige Leerstände und zahlreiche Wohnnutzungen Erosionstendenzen der gewerblichen Lage zu konstatieren. Die Gebäude sind zudem zum Teil sanierungsbedürftig.

Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Brötzingertal/ Oberes Enztal



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim

Eine klare Nutzungsstruktur oder inhaltliche Ausrichtung lässt sich nicht ablesen. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der klaren räumlichen Begrenzung und der Lage im Tal nahezu keine. Lediglich innerhalb des Gebietes bestehen kleinere Freiflächen, die zur Nachverdichtung bzw. für Erweiterungen genutzt werden können. Auf Grund der teilweise ungünstigen Grundstückszuschnitte und der geringen Größe sind größere Neuansiedlungen nicht möglich.

Aus Gutachtersicht wird zum Schutz der bestehenden traditionellen gewerblichen Betriebe, zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zur Wahrung der ohnehin sehr eingeschränkten Gebietsentwicklungsmöglichkeiten sowie insbesondere zum Schutz der Sporteinrichtungen ein Ausschluss von Vergnügungstätten empfohlen.

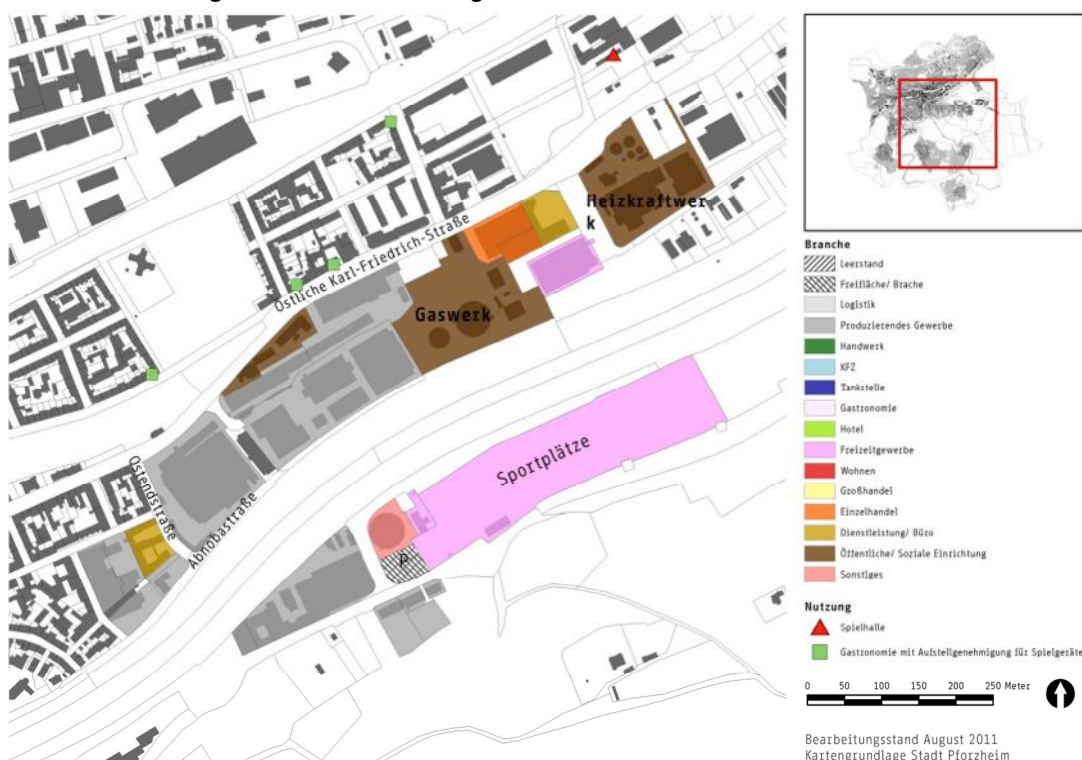
3.3.2.2 Gewerbelage Östliche Karl-Friedrich-Straße

Die Gewerbelage Kanzlerstraße befindet sich östlich der Pforzheimer Innenstadt. Entlang der Östlichen Karl-Friedrich-Straße haben sich hier Betriebe des produzierenden Gewerbes und ergänzend Büronutzungen angesiedelt. An der Östlichen Karl-Friedrich-Straße befindet sich zudem ein Fortbildungsinstitut. Der östliche Bereich wird durch das Gaskraftwerk sowie das Heizkraftwerk geprägt. Zwischen diesen beiden Einrichtungen befindet sich ein großes SB-Warenhaus mit ergänzendem Dienstleistungsangebot sowie zur Enz orientiert eine Eissporthalle. Südwestlich daran angrenzend liegt der Enzauenpark.

Nördlich der Östlichen Karl-Friedrich-Straße befinden sich neben der dominierenden Nutzung Wohnen zudem einige gewerbliche Betriebe.

Südlich der Enz befinden sich an der Kanzlerstraße zwei weitere produzierende Betriebe, die jedoch als eigener Standort zu betrachten sind. Westlich angrenzend befinden sich Sportplätze. Auf Grund der Innenstadtnähe, der betriebszugehörigen Personen sowie der Freizeitnutzungen besteht in diesem Bereich ein hoher Parkdruck.

Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbelage Östliche Karl-Friedrich-Straße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim



Zum Schutz der bestehenden Betriebe, zum Schutz des Bodenpreisgefüges der Nebenlage, zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung sowie zum Schutz der Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie der Naherholungsfunktion wird gutachterlich der Ausschluss von Vergnügungstätten in beiden Teilbereichen (nördlich sowie südlich der Enz) empfohlen.

3.3.2.1 Gewerbegebiet Büchenbronn (Ortsteil Büchenbronn)

Das Gewerbegebiet Büchenbronn befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Büchenbronn. Über die Büchenbronner Straße/ Pforzheimer Straße besteht eine Anbindung an die Kernstadt.

Insbesondere im Kernbereich des Gebietes besteht eine homogene Nutzungsstruktur durch Betriebe des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetriebe. In den Randbereichen des Gebietes befindet sich Wohnnutzung die nur zum Teil einen Bezug zu einem angrenzenden Betrieb aufweist. An der Pforzheimer Straße befindet sich ein Supermarkt, der Publikumsverkehr beschränkt sich nahezu vollständig auf diesen vorderen Bereich. Durch eine Tennishalle mit angrenzendem Gastronomiebetrieb besteht zudem im westlichen Bereich eine publikumsorientierte Einrichtung.

Durch Freiflächen bestehen Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung.

Südlich und östlich schließt Wohnbebauung, nördlich und westlich ein Naturschutzgebiet an.

Karte 12: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Büchenbronn



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim

Aus Gutachtersicht ist zur Wahrung der Gebietstypik, zum Schutz des Bodenpreisgefüges und zum Schutz der Wohnnutzung ein Ausschluss von Vergnügungsstätten zu empfehlen.

3.3.2.2 Gewerbegebiet Fritz-Neuert-Straße (Ortsteil Eutingen)

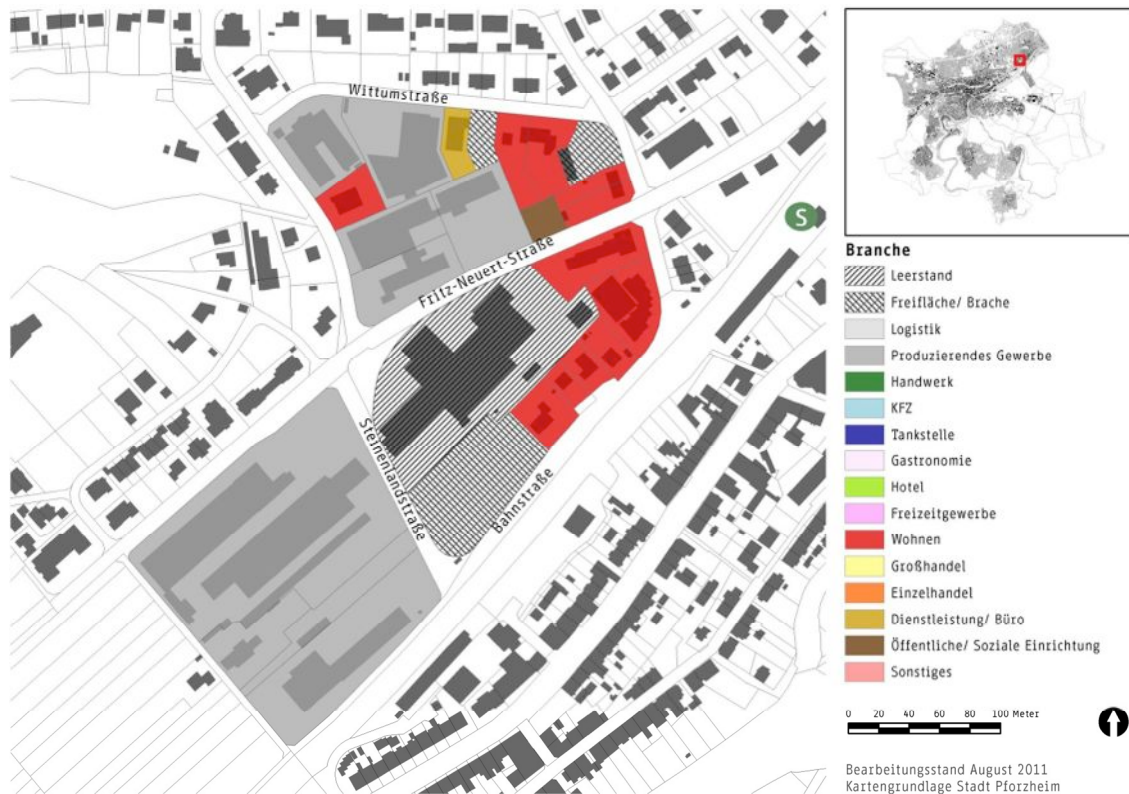
Das Gewerbegebiet Fritz-Neuert-Straße im Ortsteil Eutingen ist durch eine homogene Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Das Gebiet ist räumlich klar begrenzt: im Süden durch die Bahnlinie, im Osten und Norden durch angrenzende Wohngebiete. Westlich schließen Grünflächen an.

Innerhalb des Gebietes haben sich nahezu ausschließlich Betriebe des produzierenden Gewerbes und vereinzelt Büronutzungen angesiedelt. An der Fritz-Neuert-Straße befindet sich ein großer Betriebsleerstand, der durch Wiedernutzbarmachung oder Abriss Entwicklungsmöglichkeiten bietet.



Im östlichen Bereich befinden sich nahezu ausschließlich Wohnnutzungen und daran angrenzend eine Kirche sowie ein Kindergarten. An der Fritz-Neuert-Straße wird ein kleines Grundstück zudem als Spielplatz genutzt.

Karte 13: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Fritz-Neuert-Straße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim

Aus Gutachtersicht wird zum Schutz der bestehenden Betriebe, zum Schutz des Bodenpreisgefüges sowie insbesondere zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung und öffentlichen/ sozialen Einrichtungen der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen.

3.3.2.1 Gewerbegebiet Sägewerkstraße (Ortsteil Eutingen)

Das Gewerbegebiet Sägewerkstraße liegt am Rand des Ortsteils Eutingen südlich der Enz. Das flächenmäßig sehr kleine Gebiet besteht im Wesentlichen aus den Nutzungen, die sich entlang der Sägewerkstraße angesiedelt haben.

Nördlich der Sägewerkstraße sind dies neben Handwerksbetrieben und einem produzierendem Betrieb zudem ein Veranstaltungsraum/ Event-Center für private Ver-

anstaltungen. Das Event-Center befindet sich in einem (ehemaligen) Bürogebäude und ist nach Außen nur durch eine unauffällige, kleine Beschilderung erkennbar.

Südlich der Sägewerkstraße befinden sich neben einem weiteren Handwerksbetrieb und dem Gebäude des Musikvereins Eutingen mit integrierter Gaststätte zudem ein Discounter sowie ein Second-Hand-Laden.

Das Gebiet ist durch die Enz und die südlich angrenzende Straße klar begrenzt, so dass keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Nordwestlich grenzt ein Kleintierzüchterverein sowie eine Kleingartenanlage an.

Karte 14: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Sägewerkstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim

Aus Gutachtersicht wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz der bestehenden Betriebe, zum Schutz der südwestlich angrenzenden Wohnnutzung sowie zum Schutz des Bodenpreisgefüges empfohlen.



3.3.2.2 Gewerbegebiet Buchbusch (Ortsteil Eutingen)

Das Gewerbegebiet Buchbusch liegt im Ortsteil Eutingen. Es grenzt nördlich an die Gewerbegebiete Hohenäcker Ost und West an und wird von diesen durch die A 8 getrennt. Durch die Anbindung an die A 8 besteht eine optimale überregionale Verkehrsanbindung, die für gewerbliche Betriebe mit überregionaler Bedeutung zum Standortfaktor werden kann. Das Gebiet war zum Zeitpunkt der Erhebung noch un bebaut.

Aus Gutachtersicht wird zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten sowie zum Schutz des Bodenpreisgefüges der Schutz von Vergnügungsstätten empfohlen.

Karte 15: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Buchbusch



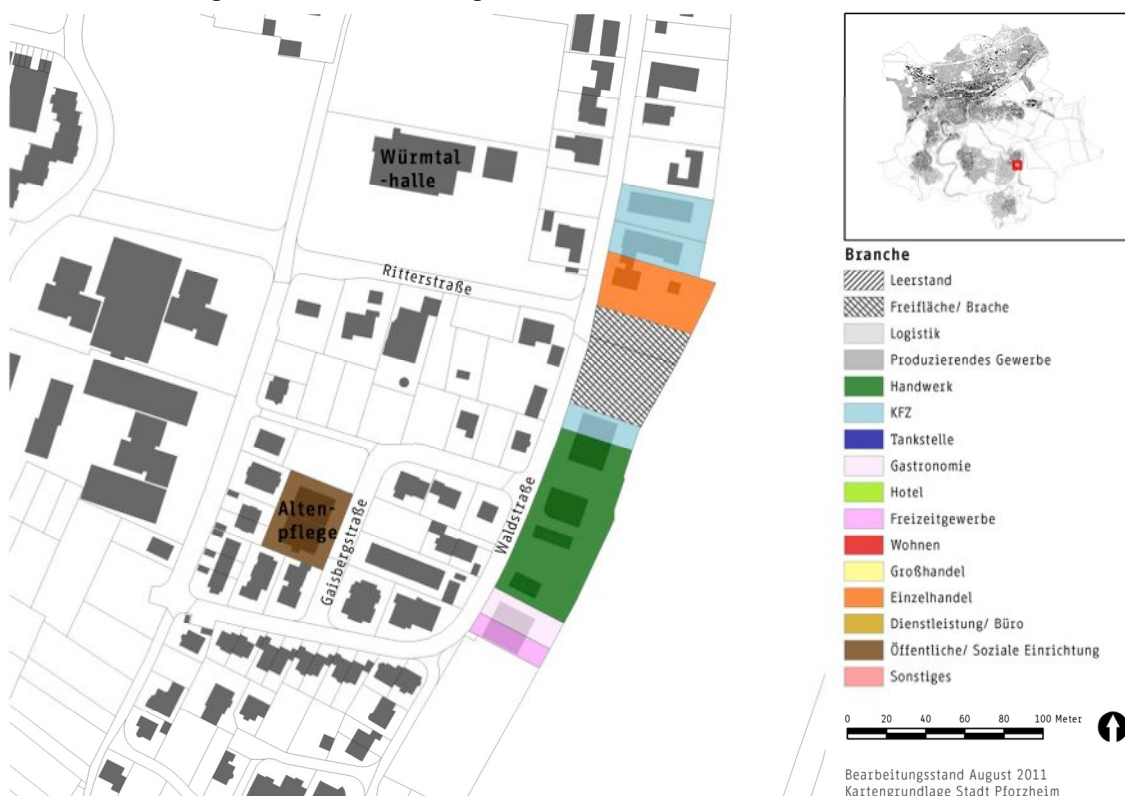
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim

3.3.2.1 Gewerbelage Ritterstraße (Ortsteil Würm)

Die Gewerbelage Ritterstraße befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils Würmt. Entlang der Waldstraße haben sich kleinteilige Nutzungen überwiegend Handwerks- und KFZ-Handwerksbetriebe angesiedelt. Entwicklungs-/Erweiterungsmöglichkeiten bestehen durch eine untergenutzte Fläche auf der Höhe

Ritterstraße. Südlich an die Handwerksbetriebe anschließend befinden sich Sportplätze mit angrenzendem Gastronomiebetrieb. Westlich der Waldstraße befindet sich ein Neubaugebiet, dass zum Teil noch unbebaut ist. In diesem Bereich befindet sich u.a. auch eine Altenpflegeeinrichtung. Das Umfeld ist insgesamt stark durch Wohnnutzung geprägt.

Karte 16: Nutzungsstruktur Gewerbelage Ritterstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim

Zum Schutz der bestehenden traditionellen gewerblichen Betriebe, zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten, zum Schutz des Bodenpreisgefüges sowie insbesondere zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung wird aus Gutachtersicht der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen.

3.3.2.2 Gewerbegebiet Hardweg (Ortsteil Huchenfeld)

Das Gewerbegebiet Hardweg im Ortsteil Huchenfeld ist durch eine durchmischte Nutzungsstruktur geprägt.

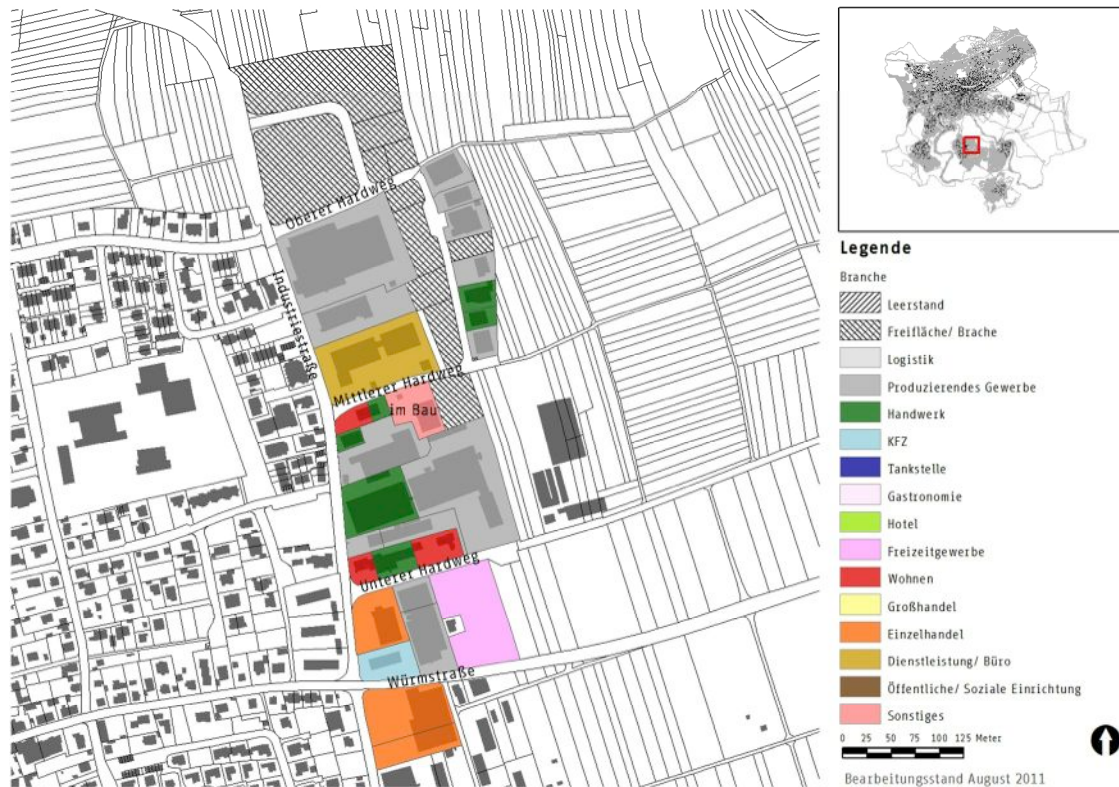


Nördlich des Mittleren Hardwegs wird das Gebiet durch produzierende Betriebe unterschiedlicher Größe geprägt. Dieser Teilbereich ist relativ neu entwickelt und im Norden noch unbebaut.

Auch zwischen den Straßen Mittlerer und Unterer Hardweg befinden sich überwiegend traditionelle gewerbliche Betriebe (produzierendes Gewerbe und Handwerk). In diesem Teilbereich sind zudem einige betriebszugehörige Wohngebäude zu konstatieren.

Südlich daran anschließend befinden sich Einzelhandelsbetriebe, die eine Nahversorgungsfunktion für das westlich angrenzende Wohngebiet übernehmen. Am östlichen Ortsteilrand befinden sich Tennisplätze.

Karte 17: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Hardweg



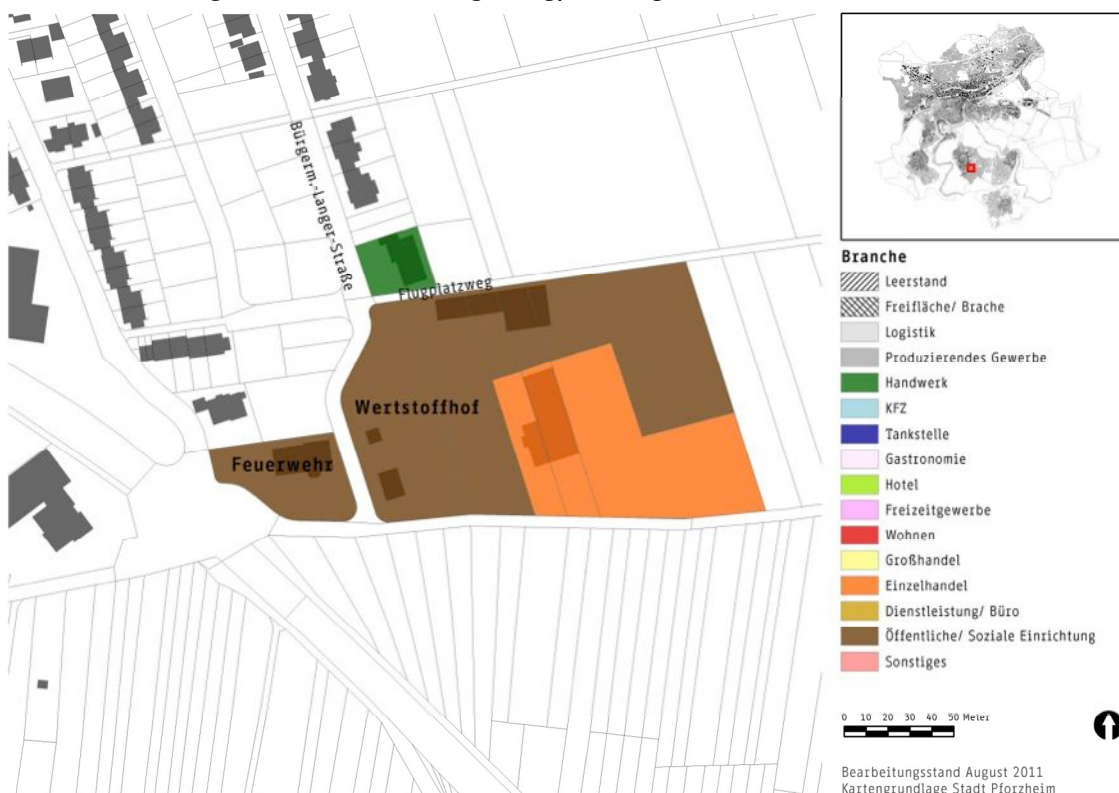
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung, zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten sowie zum Schutz des Bodenpreisgefüges wird gutachterlich der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen.

3.3.2.3 Gewerbelage Flugplatzweg (Ortsteil Huchenfeld)

Die Gewerbelage Flugplatzweg im Ortsteil Huchenfeld wird im Wesentlichen durch die Feuerwehr und den Wertstoffhof geprägt. Neben einem Handwerksbetrieb befindet sich hier zudem ein Baustoffverkauf, der jedoch nahezu keinen Publikumsverkehr erzeugt.

Karte 18: Nutzungsstruktur Gewerbelage Flugplatzweg



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen, zum Schutz des Bodenpreisgefüges sowie zum Schutz des Ortsbildes (südlicher Ortsteileingang) wird gutachterlich der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen.

3.3.3 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten

In Pforzheim sind im Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe einige Vergnügungsstätten angesiedelt, die auf Grund ihrer vielfältigen Störpotenziale u.a. zu bodenrechtlichen Spannungen und anderen Nutzungskonflikten führen können. Zudem befindet sich im Gewerbegebiet Altgefäll eine Diskothek. In den weiteren Gewerbegebieten



von Pforzheim bestehen keine Vergnügungsstätten und daher keine von Vergnügungsstätten verursachten bodenrechtlichen Spannungen und Nutzungskonflikte. Bodenrechtliche Spannungen werden in einigen Gewerbelagen allenfalls durch Einzelhandelsnutzungen hervorgerufen.

Die Stadt Pforzheim verfügt zudem über Gewerbegebiete bzw. Standorte mit Zukunftspotenzial, die ein verträgliches Bodenpreisniveau aufweisen und noch nicht durch Fremdkörperbesatz (z.B. Einzelhandel) gestört wurden. Das Bodenpreisniveau ist nicht nur für Existenzgründer und Start-Up-Firmen wichtig, sondern auch für die Standortfindung größerer Betriebe von Bedeutung. Dieser Standortfaktor ist für eine Stadt wie Pforzheim, die grundsätzlich über begrenzte Entwicklungsoptionen für Gewerbeflächen verfügt, sehr wichtig.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit, besteht jedoch die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da sie in der Lage sind andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringer Ertragsstärke zu verdrängen. Überdies sind weitere Konfliktpunkte zu beachten wie z.B. die Störungen von angrenzenden Wohnfunktionen.

Die weitere An- und Umsiedlung sollte unter Beachtung der folgenden maßgeblichen Kriterien erfolgen:

- Beachtung der aufgezeigten besonderen städtebaulichen Gründe,
- standortbezogene wirtschaftspolitische Zielsetzungen für gewerblich geprägte Bereiche,
- Wahrung der sozialen Kontrolle,
- Betriebsabläufe dürfen nicht gestört werden.

Mittels einer **Feinsteuerung** durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) kann in diesen Gewerbegebieten insbesondere verhindert werden, dass

- Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten entstehen,
- das Bodenpreisgefüge (weiter) verzerrt wird und traditionelle Industrie- und Handwerksbetriebe verdrängt werden,



- Konflikte mit "seriösen" Nutzungen (z.B. Wohnen, öffentlichen Einrichtungen) entstehen, und erreicht werden, dass die erforderliche Unterordnung der Nutzungsart gesichert wird.

Mit dem Standort Wilferdinger Höhe besteht ein stark einzelhandelsgeprägter Standort, an dem wie festgestellt, Vergnügungsstätten innerhalb des Bestandes grundsätzlich verträglich sind.

In allen anderen Gewerbegebieten und sonstigen Gewerbebelagen sind Spielhallen und Wettbüros nicht verträglich, wie die gebietsspezifischen Begründungen gezeigt haben. Zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und des Bodenpreisgefüges in den jeweiligen Gebieten sind Spielhallen und Wettbüros mit den Mitteln der Bauleitplanung auszuschließen.

In Gewerbegebieten können Diskotheken/ Tanzlokale und Swinger-Clubs zugelassen werden, wenn von diesen Nutzungen keine Störungen (z.B. gegenüber angrenzenden Wohnnutzungen oder Gewerbebetrieben) zu erwarten sind. Dies ist in der Regel in eher publikumsorientierten Gewerbegebieten der Fall (ÖPNV-Anschluss, Vorprägung durch publikumsorientierte Nutzungen).

3.4 STANDORT- UND FUNKTIONSANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN IN DEN ORTSTEILEN UND DER KERNSTADT VON PFORZHEIM

3.4.1 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Ortsteilen von Pforzheim

Die Ortsteile (Eutingen, Büchenbronn (mit Sonnenberg), Huchenfeld, Würm, Hohenwart) der Stadt Pforzheim haben einen eher dörflichen Charakter und stellen funktional betrachtet insgesamt hauptsächlich Wohnstandorte dar. Somit haben auch die vorhandenen Mischgebiete insgesamt eine sehr starke Prägung durch Wohnbebauung. Der vorhandene Einzelhandelsbesatz ist hauptsächlich nahversorgungsrelevant und auch die vorhandenen Dienstleistungen sind hauptsächlich dem Wohnumfeld dienende Nutzungen. Zudem befinden sich in den Ortsteilen Kindergarten und Schulstandorte, so dass eine Nutzungsverträglichkeit grundsätzlich nicht zu erwarten ist.



In den Ortsteilen bestanden zum Zeitpunkt der Erhebung keine Vergnügungsstätten.

Foto 49: Nahversorgungslage Eutingen



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 50: Würm



Quelle: eigenes Foto August 2011

Besondere Ziele in den Ortsteilen von Pforzheim sind:

- der Schutz der Wohnnutzung,
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergarten),
- der Schutz der (Nah-)Versorgungsfunktion,
- die Wahrung des Ortsbildes.

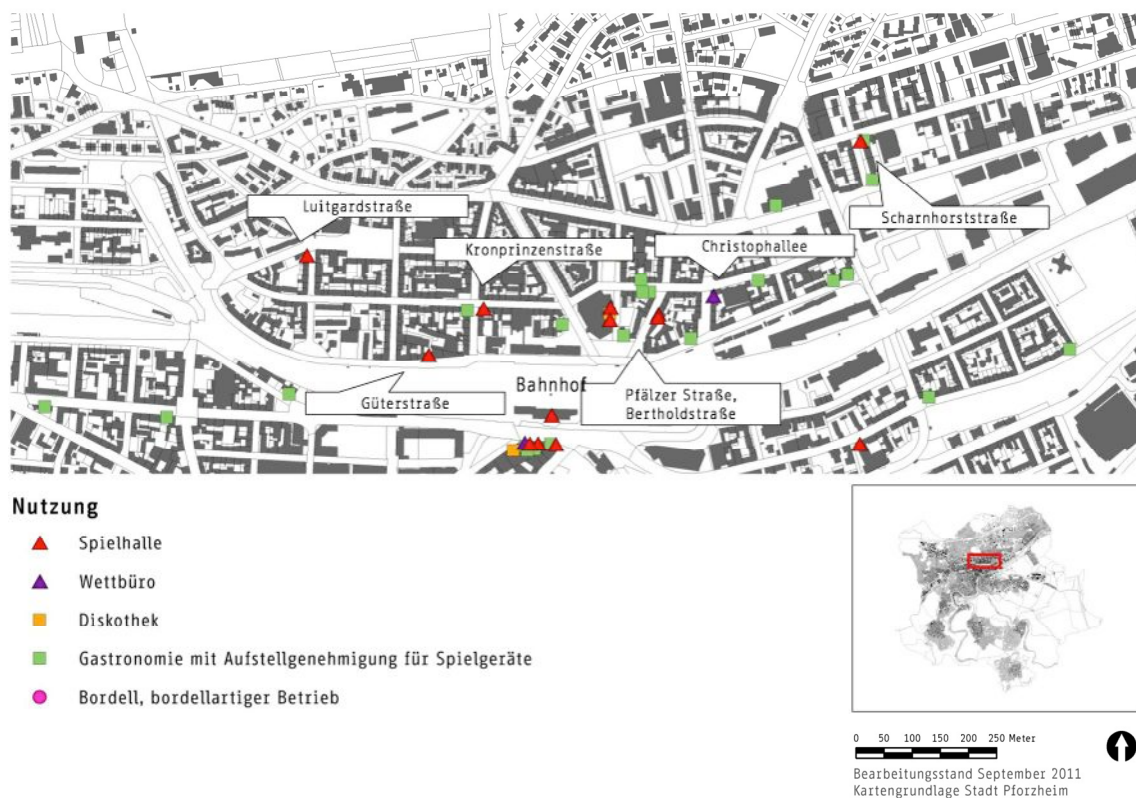
In allen Ortsteilen von Pforzheim wird aus gutachterlicher Sicht der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorrangig zum Schutz der Wohnnutzungen und zur Wahrung des Ortsbildes (dörflicher Charakter) empfohlen.

3.4.2 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten der Kernstadt und den weiteren Stadtteilen

In den Mischgebieten mit einem höheren Wohnanteil sind im Sinne der BauNVO lediglich nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Wenn die Mischgebiete eher gewerblich geprägt sind und somit die Wohnfunktionen einen deutlich geringeren Anteil haben, sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO allgemein zulässig.⁵³

⁵³ Die Beschreibung umfasst die Mischgebiete der Stadtteile Oststadt, Innenstadt, Weststadt, Südweststadt, Au, Südoststadt, Buckenberg (mit Haidach), Nordstadt, Brötzingen (mit Arlinger), Dillweißenstein (mit Sonnenhof).

Karte 19: Vergnügungsstättenstandorte Nordstadt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim

Vergnügungsstättenhäufung in der Nordstadt

In der Nordstadt befanden sich zum Zeitpunkt der Erhebung acht Spielhallen und ein Wettbüro in einem teilweise städtebaulich-funktional defizitären Umfeld.

Standort: Luitgardstraße 23

- Spielhalle im Erdgeschoss,
- zusätzlich gewerbliche Zimmervermietung,
- Abschottung durch abgedunkelte Scheiben, macht auf den ersten Blick den Eindruck einer Kneipe,
- angrenzende Nutzungen überwiegend Wohnen - Nutzungskonflikt,
- Obergeschoss Wohnnutzung; evtl. Konfliktpotenzial,
- nördlich angrenzend architektonisch attraktive Neubauten.



Foto 51: Luitgardstraße 23



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 52: Luitgardstraße 23, Umfeld



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standort: Güterstraße 24

- Spielhalle im Erdgeschoss,
- Lage gegenüber Bahngleisen,
- Abschottung durch verklebte Fenster, auffällige Werbeanlagen
- vereinzelte Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen, angrenzend Sonnenstudio,
- Obergeschoss Wohnnutzung; evtl. Konfliktpotenzial,
- geringe städtebauliche Qualität des Umfeldes.

Foto 53: Güterstraße 24



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 54: Güterstraße 24



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standort: Kronprinzenstraße 19

- Spielhalle und Internetcafé in Erdgeschosslage,
- Abschottung durch stark verdunkelte Fenster,
- im Umfeld Häufung von Gastronomiebetrieben,
- Obergeschoss Wohnnutzung, insgesamt hohe Wohndichte; evtl. Konfliktpotenzial.

Foto 55: Kronprinzenstraße 19



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 56: Kronprinzenstraße 19



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standorte: Pfälzer Straße 5, Bertholdstraße 10

- Vergnügungstättenskonzentration am nördlichen Bahnhofsausgang,
- Standort Pfälzer Straße: zwei Spielhallen und eine Diskothek innerhalb eines Gebäudekomplexes, Nutzungen innerhalb des Gebäudes, Eingänge verklebt und auffällig gestaltet, zentrale Lage am nördlichen Busbahnhof,
- Standort Bertholdstraße: zwei Spielhallen im Erdgeschoss, Abschottung durch verklebte Scheiben, aggressive Werbeanlagen,
- Nutzungskonflikt mit angrenzender Wohnnutzung,
- Verdrängung von (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben,
- geringe städtebauliche Qualität des Umfeldes.

Foto 57: Bertholdstraße 10



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 58: Bertholdstraße 10



Quelle: eigenes Foto August 2011



Foto 59: Pfälzer Straße 5



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 60: Pfälzer Straße 5



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standort: Christophallee 4

- Wettbüro im Erdgeschoss,
- Lage an stark befahrener Straße (Verbindung Bahnhof - Nordstadt),
- verklebte Scheiben, geschlossene Erdgeschosszone,
- funktionaler Bruch in Ladenzeile,
- tlw. Wohnen in den Obergeschossen.

Foto 61: Christophallee 4



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 62: Christophallee 4



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standort: Scharnhorststraße 12

- Spielhalle im Erdgeschoss eines Wohngebäudes,
- geschlossene Wirkung durch verhängte Fenster,
- Umfeld überwiegend durch Wohnen genutzt - Nutzungsunverträglichkeit.

Foto 63: Scharnhorstraße 12



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 64: Scharnhorstraße Umfeld



Quelle: eigenes Foto August 2011

Weststadt

Standorte: Durlacher Straße 41 und 64

- Lage im Erdgeschoss
- aggressive Außenwerbung, verklebte Scheiben - erhebliche Wirkung auf den Außenraum,
- Durlacher Straße 57 Antrag auf Umwandlung einer Gaststätte in ein Billardcafé mit Dart und Gastronomie - Gefahr der Vergnügungsstättenkonzentration,
- angrenzend Durlacher Straße 41 Seniorenwohnanlage, Wohnprägung im Umfeld - Nutzungsunverträglichkeit,
- als Einzelstandort verträglich einzuordnen.

Foto 65: Durlacher Straße 41



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 66: Durlacher Straße 64



Quelle: eigenes Foto August 2011



Foto 67: Durlacher Straße 57



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 68: Durlacher Straße Umfeld



Quelle: eigenes Foto August 2011

Südweststadt

Standort: Steubenstraße 20

- Spielhalle angrenzend an die Enz,
- Lage im Obergeschoss,
- Vereinsheim (Dart) im gleichen Gebäude,
- Gewerbliche und Büronutzungen angrenzend,
- evtl. negative Auswirkungen auf Bodenpreisgefüge der Nebenlage.

Foto 69: Steubenstraße 20



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 70: Steubenstraße 20 Umfeld



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standort: Kaiser-Friedrich-Straße 29

- Spielhalle im Erdgeschoss,
- Lage an Hauptverkehrsachse,
- aggressive Werbung, verklebte Scheiben,
- Umfeldnutzung überwiegend Wohnen/ Wohnen im Obergeschoss - Nutzungsunverträglichkeit.

Foto 71: Kaiser-Friedrich-Straße 29



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 72: Kaiser-Friedrich-Straße 29

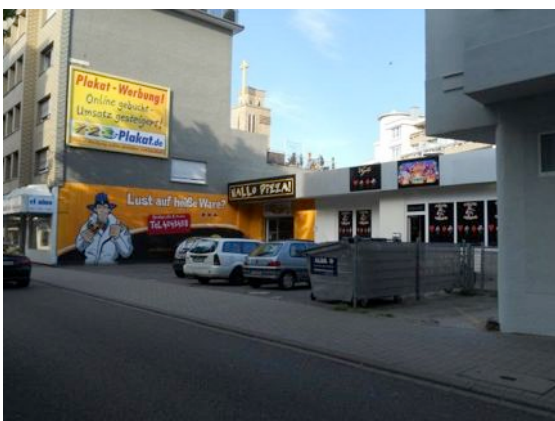


Quelle: eigenes Foto August 2011

Standorte: Bleichstraße 9, 12, 14

- drei Spielhallen und ein Wettbüro,
- Nutzungen im Erdgeschoss,
- Abschottung durch verklebte Scheiben, auffällige Werbeanlagen,
- geringe Nutzungsdifferenz und -intensität in der Bleichstraße, Einzelhandelsangebot eher niedrig- bis mittelpreisig,
- teilweise Wohnen in den Obergeschossen,
- Vergnügungstättenkonzentration,
- evtl. negative Auswirkungen auf Bodenpreisgefüge der Nebenlage.

Foto 73: Bleichstraße 9



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 74: Bleichstraße 12, 14



Quelle: eigenes Foto August 2011



Foto 75: Bleichstraße 12, 14



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 76: Bleichstraße Umfeld



Quelle: eigenes Foto August 2011

Südoststadt

Standort: Kreuzstraße 6

- Spielhalle im Erdgeschoss,
- Abschottung durch verklebte Scheiben, funktionaler Bruch im Erdgeschoss,
- angrenzend Leerstand,
- überwiegend Wohnen in den Obergeschossen,
- Angebotsrückgang, Häufung von Imbissgastronomie,
- räumliche Nähe zu Spielhalle an der Holzgartenstraße,
- evtl. negative Auswirkungen auf Bodenpreisgefüge der Nebenlage.

Foto 77: Kreuzstraße 6



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 78: Kreuzstraße 6



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standorte: Holzgartenstraße 15/ Untere Augasse 24

- zwei Spielhallen innerhalb eines Gebäudes,
- aggressive Werbeanlagen, geschlossene Erdgeschoszone,

- exponierte Lage,
- erhebliche städtebauliche Auswirkungen,
- Angebotsrückgang, Häufung von Imbissgastronomie
- gewerbliche Zimmervermietung angrenzend - im Stadtraum nicht erkennbar,
- hohe Wohndichte im Umfeld, Wohnen in den Obergeschossen - Nutzungsunverträglichkeit,
- Vergnügungstättenkonzentration.

Foto 79: Holzgartenstraße/ Untere Augasse



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 80: Eingang Holzgartenstraße



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 81: Eingang Untere Augasse



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 82: Untere Augasse Wohnen



Quelle: eigenes Foto August 2011

Oststadt

Standort: Lindenstraße 46

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



Foto 83: Lindenstraße 46



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 84: Lindenstraße 46



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standort: 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.

Foto 85: Östliche Karl-Friedrich-Straße 70



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 86: Östliche Karl-Friedrich-Straße 70



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standort: Gymnasiumstraße 131 (Oststadt)

- 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.

Foto 87: Gymnasiumstraße 131



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 88: Gymnasiumstraße



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standort: Naglerstraße 2

- Spielhalle in ehemaligen Gewerbegebäude - keine direkte Orientierung zur Straße,
- Lage in gewerblich geprägtem Gebiet,
- relativ unauffällige Werbeanlagen,
- angrenzende Nutzungen Handwerk und produzierendes Gewerbe,
- evtl. negative Auswirkungen auf Bodenpreisgefüge der Nebenlage.

Foto 89: Naglerstraße 2



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 90: Naglerstraße 2



Quelle: eigenes Foto August 2011



Auch im Stadtteil Brötzingen (mit Arlinger) befinden sich einige Vergnügungsstätten, die auf Grund ihrer Ausprägung und Gestaltung unterschiedliche Störpotenziale aufweisen.

Brötzingen

Standort: Westliche Karl-Friedrich-Straße 342

- Lage im Stadtteilzentrum Brötzingen (Fußgängerzone),
- Lage innerhalb des Gebäudes, unauffällige Außenwirkung,
- Leerstand innerhalb des Gebäudes, Eröffnung eines Wettbüros, Diskothek und weitere Spielhalle in fußläufiger Entfernung - Gefahr der Vergnügungsstättenkonzentration,
- geringe Nutzungsdifferenz und -intensität im Umfeld, Häufung von Imbissgastronomie,
- einsetzender Trading-Down-Prozess,
- städtebaulich verträgliche Gestaltung auf Grund der umliegenden Nutzungsstruktur unverträglich.

Foto 91: Westliche Karl-Friedrich-Straße 342



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 92: Westl. Karl-Friedrich-Str. 342 Umfeld



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standort: Ersinger Straße 5

- Lage im Stadtteilzentrum Brötzingen,
 - 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.

Foto 93: Ersinger Straße 5



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 94: Westl. Karl-Friedrich-Straße Club



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standort: Kelterstraße 62

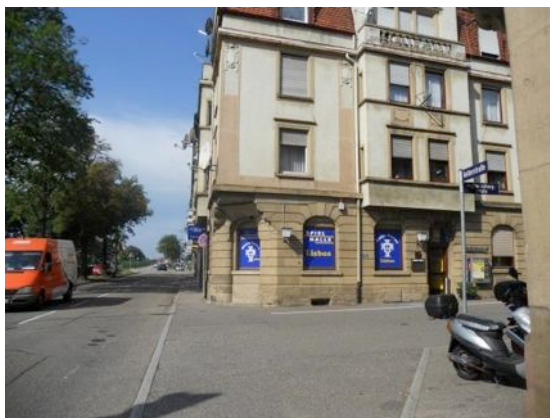
- Spielhalle an stark befahrener Durchfahrtstraße gegenüber Bahngleisen,
- Lage im Erdgeschoss, auffällige Werbeanlagen,
- geschlossene Wirkung durch verklebte Scheiben,
- angrenzende Nutzungen überwiegend Wohnen - Nutzungsunverträglichkeit,
- tlw. Investitionsrückstände im Umfeld.

Foto 95: Kelterstraße 62



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 96: Kelterstraße 62



Quelle: eigenes Foto August 2011

Arlinger

beantragter Standort: Dietlinger Straße 9

Im Stadtteil Arlinger wurde in der Dietlinger Straße 9 für einen leerstehenden Nebenraum einer Tankstelle eine Spielhalle beantragt. Das Umfeld ist von Wohnnutzungen geprägt. Lediglich vereinzelt befinden sich entlang der Dietlinger Straße gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss Mehrgeschossiger Wohnhäuser.



Westlich grenzen zudem eine Schule und Sportplätze an. Auf Grund der Nutzungsstruktur ist der Standort als nicht verträglich für die Ansiedlung einer Spielhalle oder sonstiger Vergnügungstätten zu bewerten.

Foto 97: Dietlinger Straße 9



Quelle: Stadt Pforzheim

Foto 98: Dietlinger Straße 9, Umfeld



Quelle: Stadt Pforzheim

Dillweißenstein

Standort: Hirsauer Straße 142

- Lage an Durchfahrtstraße im Stadtteil Dillweißenstein,
- Nähe zum Stadtteilzentrum/ Nahversorgungslage Ludwigsplatz,
- Abschottung durch verklebte Scheiben, aggressive Werbeanlagen,
- Leerstand und Sanierungsrückstände im unmittelbaren Umfeld,
- Umfeld: Wohnprägung, vereinzelt Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen im Erdgeschoss,
- geringe städtebauliche Qualität des Umfeldes.

Foto 99: Hirsauer Straße 142



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 100: Hirsauer Straße 142 Umfeld



Quelle: eigenes Foto August 2011



Auf Grund des durch Wohnnutzung geprägten Umfeldes, der Nutzungskonflikte mit den vorhandenen öffentlichen und sozialen Einrichtungen (u.a. Schulen, Kindergärten) sowie der möglichen Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (Nahversorgung) sind Vergnügungsstätten in den Mischgebieten der Kernstadt und der weiteren Stadtteile grundsätzlich nicht verträglich. Auch in den weiteren Zentren/ Nahversorgungslagen u.a. Brötzingen sind insbesondere Spielhallen und Wettbüros zum Schutz der nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen nicht verträglich anzusiedeln.

Bewertung und Steuerungsempfehlung

Besondere Ziele in den Mischgebieten sind:

- 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,
- sowie 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 (Ausweisung von besonderen Wohngebieten, etc.) 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.

Empfehlung:

Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten der Kernstadt und der weiteren Stadtteile zum Schutz der Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen, zur Wahrung von Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten (Stadtsanierung) sowie zur Sicherung des Bodenpreisgefüges.



4. STRATEGIEN ZUR RÄUMLICHEN STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Wenn eine Innenstadt eine robuste städtebaulich-funktionale Struktur aufweist, bieten sich die Innenstadt und insbesondere der Hauptgeschäftsbereich grundsätzlich für eine städtebauliche Abgrenzung eines Zulässigkeitsbereiches für Vergnügungsstätten an. Nach der Logik der BauNVO sind Vergnügungsstätten in jeder Art und Größe nur in Kerngebieten (MK) allgemein zulässig. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten, bspw. der Ausschluss von Vergnügungsstätten in MK, und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können, ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich, wenn keine zwingenden städtebaulichen Gründe vorliegen⁵⁴.

Fehlt es der Innenstadt und dem Hauptgeschäftsbereich jedoch an einer ausreichend robusten städtebaulich-funktionalen Struktur, liegen städtebauliche Gründe vor, um abweichend von der Logik der BauNVO einen Nutzungsausschluss in den Kerngebieten und gewerblich geprägten Mischgebieten zu erwirken (allgemeine Zulässigkeit für Vergnügungsstätten). Im Sinne einer Positivplanung sind jedoch Zulässigkeitsbereiche aufzuzeigen, die in Gewerbe- und/ oder Sondergebieten (z.B. großflächiger Einzelhandel) liegen können.

Bei der Abgrenzung eines Zulässigkeitsbereiches ist grundsätzlich darauf zu achten, dass durch eine zu enge Abgrenzung nicht grundsätzlich durch Rückgriff auf andere Vorschriften eine Neuansiedlung von Vergnügungsstätten von vornherein ausgeschlossen ist. Allerdings ist in diesem Kontext darauf hinzuweisen, dass der Ausstattungsgrad mit Spielgeräten in Pforzheim mit 141 Einwohnern je Geldspielgerät im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt von 282 Einwohnern je Geldspielgerät schon hoch ist⁵⁵, so dass man sich hier die Frage stellen muss, ob weitere Spielhallen überhaupt städtebaulich verträglich angesiedelt werden können.

⁵⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101

⁵⁵ AK Spielsucht: Einwohner je Geldspielgerät in Baden-Württemberg zum 01.01.2010, Angaben der Stadtverwaltung zur Anzahl der Geldspielgeräte in Spielhallen und Gaststätten zum 30.06.2011.



Bei der Konzepterstellung wurden mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe zwei Steuerungsvarianten diskutiert und geprüft. Diese werden im Folgenden kurz dargestellt.

4.1 VARIANTE 1: ANSIEDLUNGSBEREICH GWERBEGEBIET WILFERDINGER HÖHE

Das Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe ist wie in Kap. 3.3.1.1 beschrieben sehr heterogen strukturiert und stark durch gewerbegebietsuntypische Nutzungen, insbesondere Einzelhandel, aber auch bereits durch Vergnügungsstätten (vier Spielhallen, vier Diskotheken, ein Wettbüro und einen Sauna-Club) sowie Betrieben des Gastronomie- und Freizeitgewerbes geprägt. Die bestehenden Vergnügungsstätten weisen verträgliche Abstände untereinander auf. Funktionale Zusammenhänge oder Sichtbeziehungen bestehen nicht.

Hinsichtlich der Publikumswirksamkeit und der dadurch erzeugten Frequenzen sind Vergnügungsstätten grundsätzlich verträglich, wie auch negative Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau nicht (mehr) zu erwarten sind.

Angesichts der derzeitigen Nutzungsstruktur ist eine städtebauliche Begründung beispielsweise zum Schutz von Gewerbeflächen für traditionelle Gewerbebetriebe und somit einer Vermeidung von Nutzungsverdrängungen und Bodenpreissteigerungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten ohne ein städtebauliches Entwicklungskonzept und einer planungsrechtlichen Neuordnung des Gebietes rechtssicher nicht tragfähig.

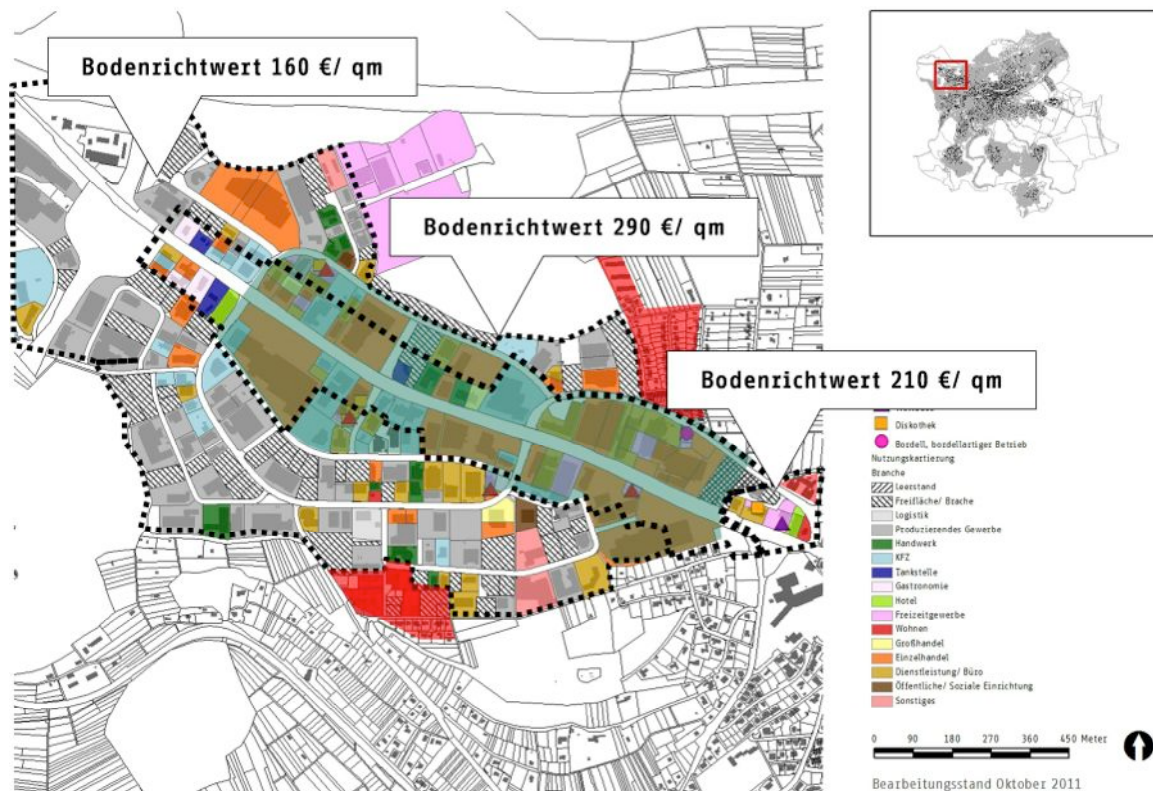
Zur Diskussion dieser Steuerungsvariante wurde aus der derzeitigen Nutzungsstruktur und den Bodenrichtwerten ein möglicher Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe abgeleitet (vgl. Karte 20). Auf Grundlage dieser Kriterien erstreckt sich ein möglicher Zulässigkeitsbereich entlang der Karlsruher Straße von der Kreuzung Stuttgarter Straße im Westen bis zur Höhe der Sinsheimer Straße im Westen.

Entscheidend ist, dass eine städtebauliche Begründung für die Eingrenzung des Zulässigkeitsbereiches belastbar ist. Nur dann ist begründbar, warum gerade in diesem Bereich des Gewerbegebietes Wilferdinger Höhe eine Zulässigkeit für Vergnü-



gungsstätten gegeben sein soll. Angesichts der auch außerhalb des Zulässigkeitsbereichs vorhandenen heterogenen Nutzungsstruktur wird dies aus Gutachtersicht kritisch gesehen. In diesem Kontext ist zu beachten, dass in Gewerbegebieten beim Fehlen einer städtebaulichen Begründung der Ermessensspielraum für die Versagung der Ausnahme zur Ansiedlung einer Vergnügungsstätte/ Spielhalle auf Null sinkt⁵⁶. Dies bezieht sich auch auf die Abgrenzung des Gewerbegebietes Wilferdinger Höhe gegenüber anderen Gewerbegebieten in Pforzheim, in denen Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) planungsrechtlich ausgeschlossen werden sollen.

Karte 20: Alternative 1 Definition eines Zulässigkeitsbereiches im GE Wilferdinger Höhe



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim

4.2 GRÜNDE FÜR DEN AUSSCHLUSS VON VARIANTE 1

Den "Vorteilen" dieser Steuerungsvariante:

- Ausweisung eines publikumsorientierten Standortes mit sozialer Kontrolle (keine "Hinterhof-Kasernierung"),

⁵⁶ Vgl. dazu VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az 8 S 1891/05.



- Bündelung von Störpotenzialen (Besucherdichten),
- keine/ geringe Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau (Einzelhandelsstandort),
- keine Präzedenzwirkung

stehen erhebliche Nachteile gegenüber:

- fehlende Abgrenzung zu anderen publikumsorientierten, durch Einzelhandel genutzten Bereichen im Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe,
- Steuerung entgegen der Rechtslogik der BauNVO,
- "zusätzliche" Entwertung der westlichen Stadteingangssituation,
- Festsetzungen sind u.U. nicht rechtssicher,
- Gefahr der Konzentration von Vergnügungsstätten,
- Ausschluss von Einzelhandel bei gleichzeitiger Zulässigkeit von Vergnügungsstätten städtebaulich nicht begründbar,
- fehlende Begründbarkeit für Ausschluss in der Innenstadt, da robuste Hauptgeschäftslage,

so dass diese Steuerungsvariante aus Gutachtersicht und übereinstimmend auch im projektbegleitenden Arbeitskreis als nicht anwendbar eingestuft wurde.

4.3 VARIANTE 2: ANSIEDLUNGSBEREICH IN DER INNENSTADT

Im Untersuchungsgebiet gibt es vielfältige Konfliktpotenziale, die insbesondere durch die Nutzungsstruktur (wohnl. geprägte Bereiche, soziale/ öffentliche/ kulturelle Nutzungen) sowie durch zusammenhängende Teilräume mit erkennbaren "Trading-Down-Tendenzen bzw. -risiken" hervorgerufen werden, die eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten (und hierbei insbesondere Spielhallen) innerhalb der Innenstädte allgemein erschweren.

Die überwiegend deutlich gegebene städtebauliche Präsenz der bestehenden Einrichtungen (Spielhallen, Wettbüros) führt bereits zu vielfältigen Auswirkungen/ Beeinträchtigungen. So wird in einigen Gebieten durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden "Trading-Down-Prozesses" bzw. eine Verschärfung dessen durch Einschränkung der Angebotsvielfalt und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge evident. Die festgestellten "Trading-Down-Tendenzen" treten in Verbindung mit sonstigen "städtebaulich-funktional abwertenden" Nutzungen eben auch durch Spiel-



hallenhäufungen auf, so dass diese tatsächliche, aber auch "gefühlte" Häufung in den Innenstädten zu verhindern ist.

Die Gestaltung in Form von auffälliger Werbung stört in mehreren Fällen das Stadtbild. Überdies ergeben sich Nutzungskonflikte mit öffentlichen/ sozialen/ kulturellen Einrichtungen und ggf. mit Wohnnutzungen. Selbst wenn innerstädtisches Wohnen anders bewertet würde, da hier innenstadtypische Beeinträchtigungen des Wohnens als akzeptabel angesehen werden⁵⁷, sind die durch Vergnügungsstätten, insbesondere durch Spielhallen, ausgelösten potenziellen Störungen unter sozialen Aspekten weiterhin bedenklich. Der in vielen Fällen einsetzende Imageverlust wirkt sich zudem negativ auf die Standortfaktoren aus. In dieser Hinsicht werden gesellschaftlich-soziale Nutzungskonflikte auch städtebaulich wirksam.

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

Die starken und robusten Hauptgeschäftslagen sind jedoch grundsätzlich in der Lage die spezifischen Störpotenziale auszugleichen, weshalb sich eine Steuerung in diese Bereiche grundsätzlich anbietet - zumal sie auch der Logik der BauNVO folgt.

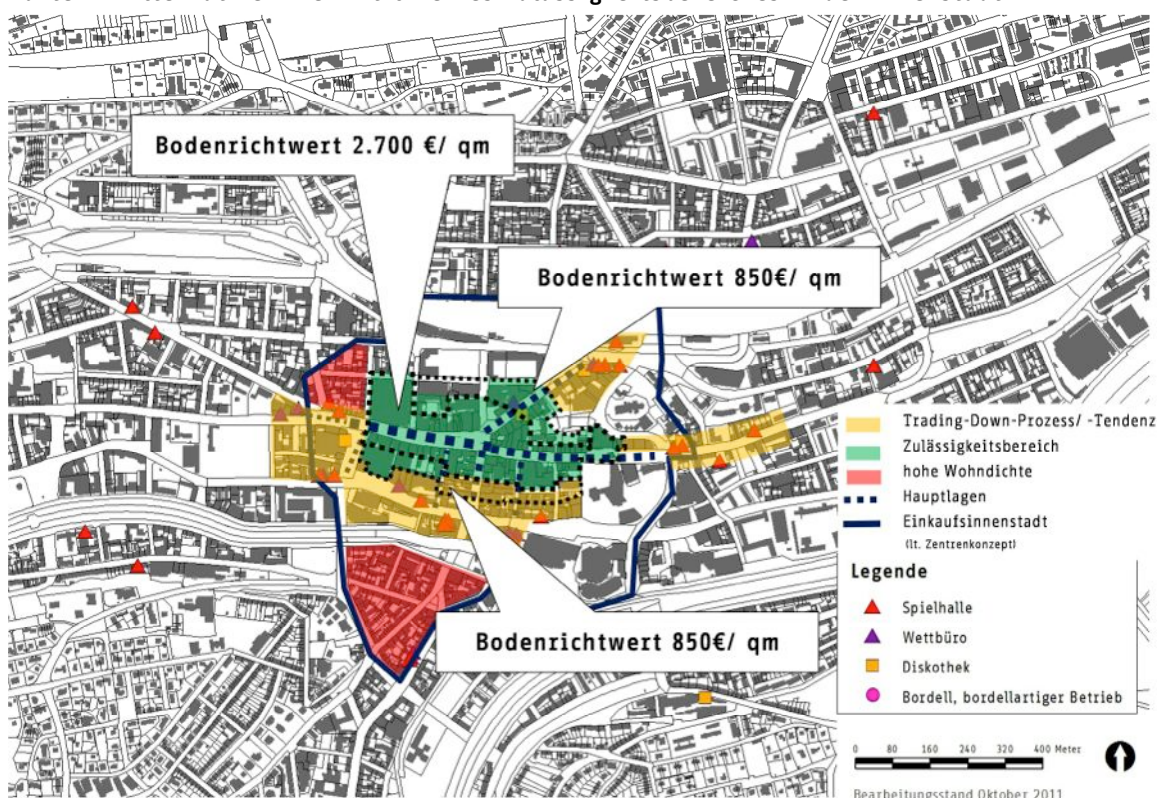
Die Hauptlage unterscheidet sich hinsichtlich der funktionalen Dichte (aus Einzelhandel und einzelhandelsnaher Dienstleistung) sowie der Angebotsqualität und Robustheit gegenüber struktureller Veränderungen zu den Nebengebieten. Der strukturell stärkste Bereich befindet sich im Bereich der Westlichen Karl-Friedrich-Straße zwischen Goethestraße und Marktplatz (vgl. Kap. 3.2.2.3), hier besteht der stärkste funktionale Besatz, dies drückt sich auch in den Bodenrichtwerten aus.

Für die Ausweisung eines Zulässigkeitsbereiches in der Westlichen Karl-Friedrich-Straße spricht, dass dies der Bereich mit der höchsten funktionalen Dichte ist und

⁵⁷ Wohnnutzungen sind in Kerngebieten nur ausnahmsweise zulässig und somit den kerngebietstypischen Nutzungen, z.B. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten prinzipiell nachgeordnet.

auf Grund des festgestellten stabilen Boden- und Mietpreisgefüges (Bodenrichtwerte)⁵⁸ grundsätzlich eine starke Robustheit aufweist und somit sehr resistent gegen die Störpotenziale von Spielhallen und Wettbüros ist. Auf Grundlage der höchsten funktionalen Dichte und der Bodenrichtwerte wurde ein Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten in der Westlichen Karl-Friedrich-Straße definiert. Dieser erstreckt sich von der Goethestraße bis zum Marktplatz und umfasst zudem die Bahnhofstraße bis zur Einmündung Kiehnlestraße.

Karte 21: Alternative 2 Definition eines Zulässigkeitsbereiches in der Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim

Die verbleibenden Nutzungskonflikte bei einer Steuerung von Vergnügungsstätten in eine Hauptgeschäftslage können in der Regel durch eine horizontale Steuerung zum Schutz der Erdgeschosszonen und eine vertikale Steuerung (Mindestabstände) zur Vermeidung von Nutzungshäufungen (z.B. Spielhallenkonzentrationen), soweit minimiert werden, dass sich eine Nutzungsverträglichkeit einstellt.

⁵⁸ Vgl. Stadt Pforzheim: Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2011.



Vertikale Steuerung

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

Zu besserer Verträglichkeit sollten Spielhallen und Wettbüros daher innerhalb des Zulässigkeitsbereichs nur außerhalb der Erdgeschosszone (in den Ober- und Untergeschossen) zulässig sein (vertikale Steuerung).

Horizontale Steuerung

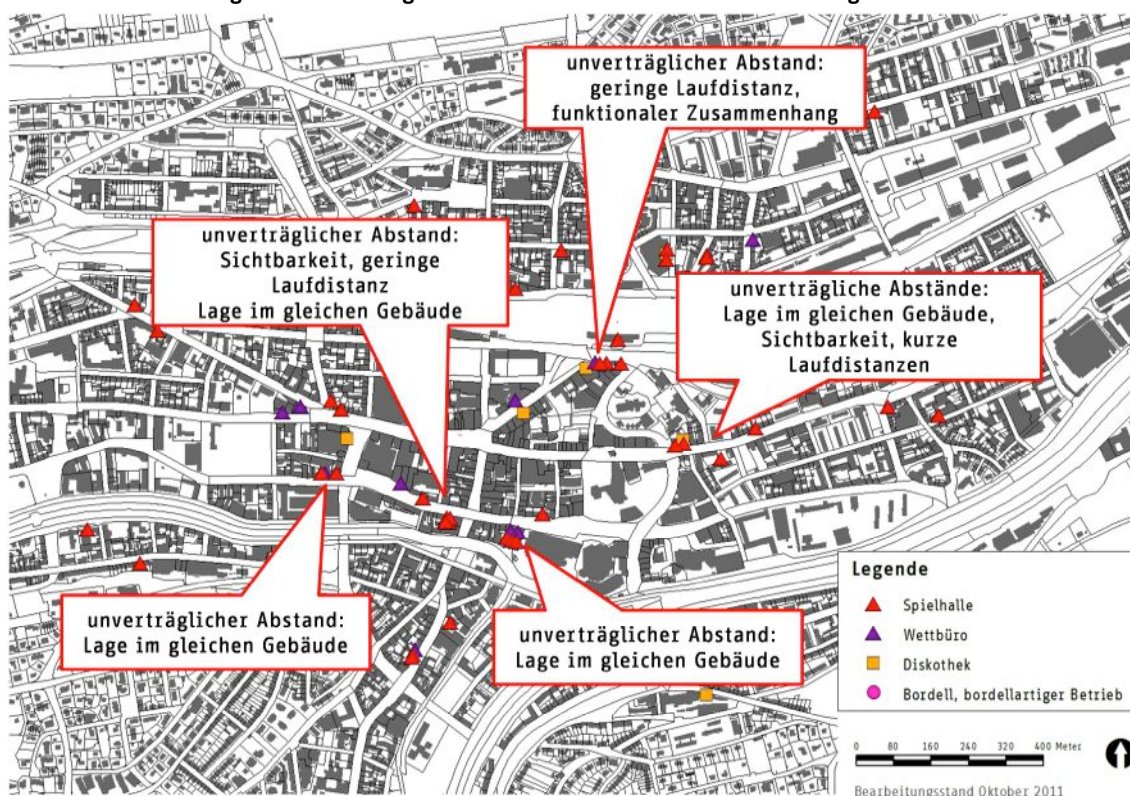
Da Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) grundsätzlich zu Nutzungshäufungen neigen (sich gegenseitig wirtschaftlich begünstigende Nachbarschaften sollte die zukünftige Vermeidung dieser Nutzungskonzentrationen dennoch ein vorrangiges Ziel der Steuerungsstrategie sein. Insofern könnte ein Mindestabstand zwischen den jeweiligen Anlagen diese Aspekte berücksichtigen. Der Mindestabstand sollte in Abhängigkeit von den jeweiligen städtebaulich-funktionalen Strukturen eine Distanz beschreiben, bei der grundsätzlich von keiner "Nachbarschaft" im Sinne einer Konzentration auszugehen ist. Damit werden neben Sichtbeziehungen im Stadtraum auch Aspekte eines funktionalen Zusammenhangs berücksichtigt (Laufbeziehungen). Die Definition eines Mindestabstandes kann somit nicht pauschal getroffen werden, sondern kann nur spezifisch aus der jeweiligen städtebaulich funktionalen Situation abgeleitet werden. Hierfür sind die Abstände zwischen bestehenden Nutzungen hinsichtlich eines nachbarschaftlichen Bezugs im Sinne einer Nutzungskonzentration zu bewerten.

In der Bestandsituation zum Zeitpunkt der Erhebung beträgt der Abstand zwischen einzelnen Spielhallen z.T. nur wenige Meter bzw. es besteht eine Lage im gleichen Gebäude (z.B. Zerrennerstraße, Am Waisenhausplatz, Bahnhofplatz, Östliche Karl-Friedrich-Straße), der kürzeste Abstand zwischen Spielhallen und Wohnnutzung beträgt ebenfalls z.T. nur wenige Meter. Die Trading-Down-Situation zwischen den Vergnügungsstätten mit kurzen Fußwegeabständen bezieht sich sowohl auf den

öffentlichen als auch auf den privaten Raum; beide Teilräume sind durch Investitionsrückstände und vergleichsweise instabile Nutzungsstrukturen gekennzeichnet.

Ein Mindestabstand für eine Verträglichkeit in der Innenstadt ist aus der Ist-Situation abzuleiten. Die meisten ermittelten Abstände zwischen zwei Spielhallen/ Wettbüros als auch zwischen Spielhallen und Wohnnutzung im Innenstadtbereich sind städtebaulich unverträglich, weil sich deutliche Nachbarschaften und somit kleinräumliche Nutzungshäufungen z.B. in Form von Spielhallenkonzentrationen ausbilden (vgl. Karte 22).

Karte 22: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes - unverträgliche Abstände



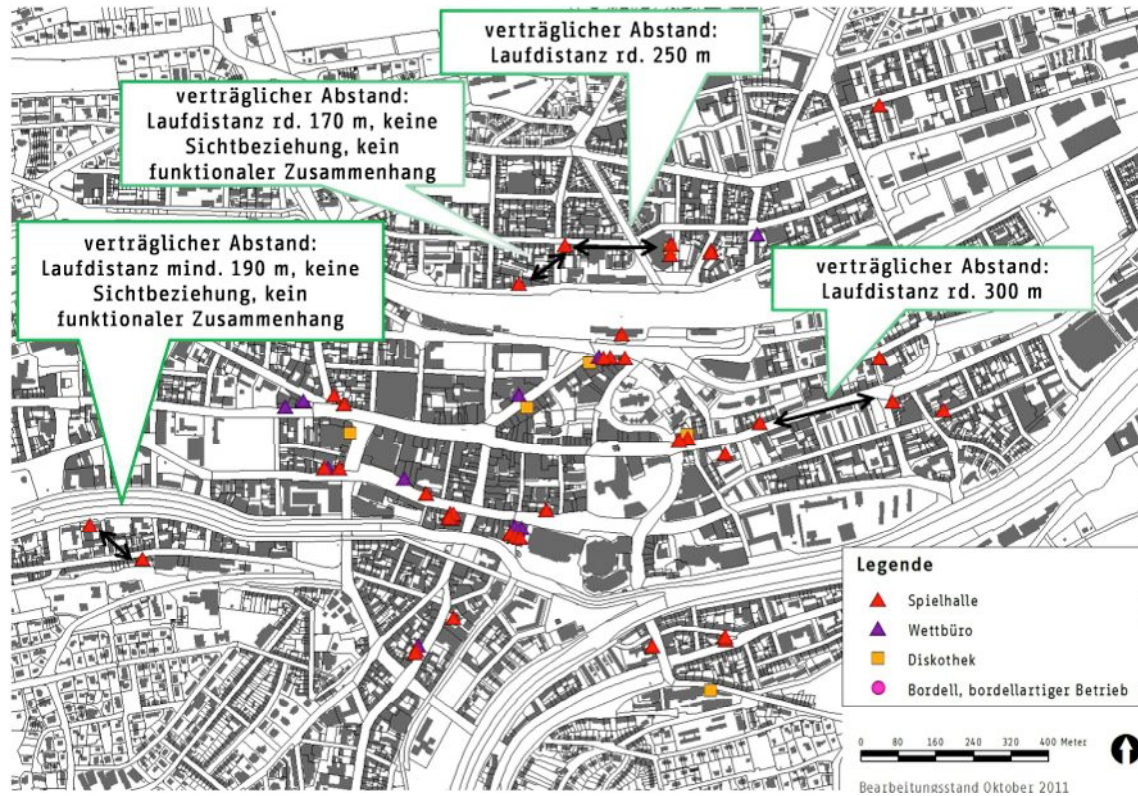
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2011

Die in der Innenstadt und den Innenstadtrandlagen ermittelten verträglichen fußläufigen Abstände (vgl. Karte 23) weisen mit Abständen zwischen 190 und 300 Metern erhebliche Entfernungen auf, so dass in jedem Fall davon auszugehen ist, dass kein funktionaler Zusammenhang zwischen den Standorten besteht. Der ermittelte fußläufige Abstand zwischen den Spielhallenstandorten Güterstraße und Kron-



prinzenstraße in der Nordstadt beträgt 170 Meter, auch hier ist kein städtebaulich funktionaler Zusammenhang zu erkennen.

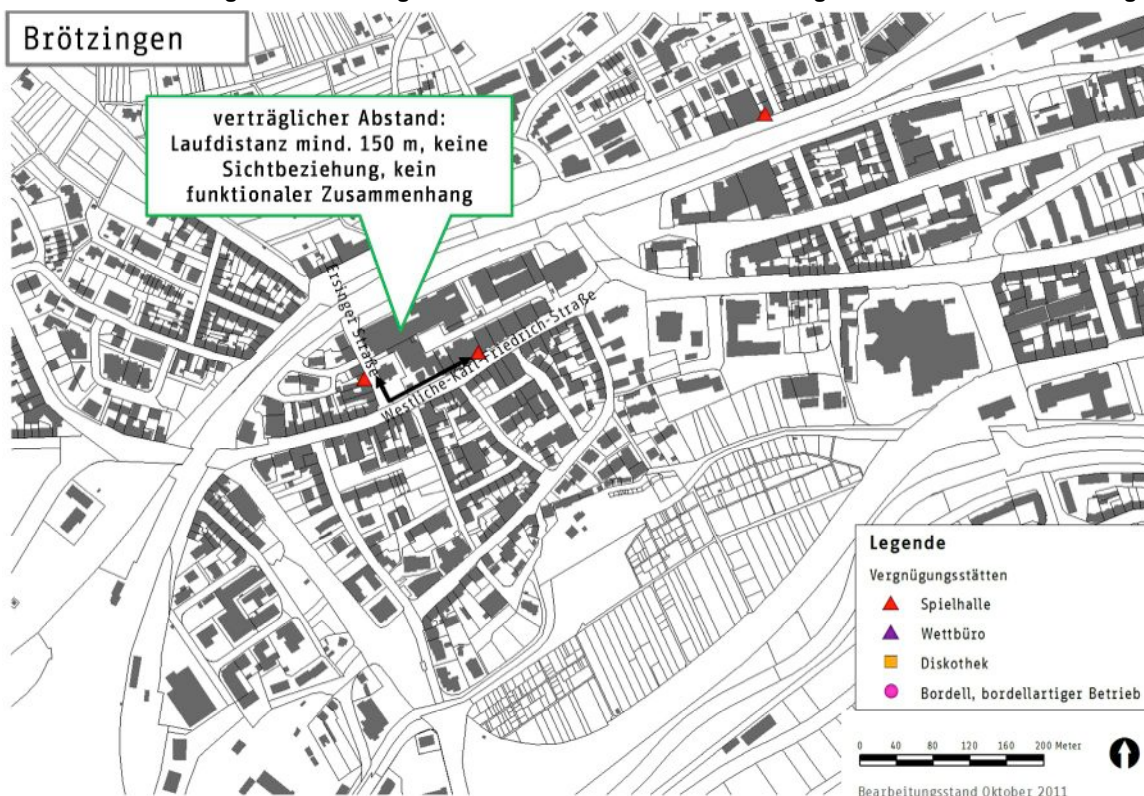
Karte 23: Ableitung eines vertraglichen Mindestabstandes - vertragliche Abstände



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2011

Ergänzend wurden die Abstände zwischen den Spielhallen im Stadtteilzentrum Brötzingen herangezogen (vgl. Karte 24). Die Laufdistanz zwischen der Spielhalle in der Ersinger Straße und der Spielhalle in der Westlichen Karl-Friedrich-Straße beträgt rd. 150 Metern. Ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang sowie eine Sichtbeziehung sind nicht gegeben. Hinzu kommt, dass die Spielhalle in der Westlichen Karl-Friedrich-Straße innerhalb des Gebäudes orientiert ist und einen städtebaulich verträglicheren Standort darstellt. Bei einer städtebaulichen Verträglichkeit bei einer Laufdistanz von 150 Metern im Stadtteilzentrum Brötzingen ist davon auszugehen, dass dieser Abstand auf die robuste Hauptgeschäftsfläche der Innenstadt zu übertragen ist. Möglicherweise würde innerhalb des Zulässigkeitsbereiches auch bei einem etwas geringeren Abstand eine Verträglichkeit vorliegen.

Karte 24: Ableitung eines vertraglichen Mindestabstandes - vertragliche Abstand in Brötzingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2011

Auf Grundlage der konkreten Beschreibung der vorhandenen Spielhallen/ Wettbüros in der Innenstadt (vgl. Kap. 3.2.2.4) und der Darstellung der städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge zwischen den Standorten in der Innenstadt, der Nordstadt und dem Stadtteilzentrum Brötzingen ist erkennbar, dass die grundsätzliche städtebauliche Verträglichkeit von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) an einen fußläufigen Mindestabstand von 150 Metern zur nächsten Vergnügungsstätte (ungeachtet der Unterart) zu koppeln ist. Bei dieser Entfernung ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass eine gemeinsame Wahrnehmung der Vergnügungsstätten im Sinne einer unverträglichen Konzentration nicht auftritt.

Neben sonstigen standortbezogenen Möglichkeiten wie z.B. Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen, geschossbezogene Ansiedlungsbeschränkungen (vertikale Steuerung), können durch die Herleitung vertraglicher Mindestabstände eine Häufung von Vergnügungsstätten vermieden werden.



Spezifische Vorteile:

- Steuerung nach der Rechtslogik der BauNVO,
- Steuerung in die funktional stärkste, robuste Lage,
- Möglichkeiten der ergänzenden Feinsteuerung.

Spezifische Nachteile:

- Übermaß an bestehenden Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Randlagen (fortgeschrittener Trading-Down-Prozess),
- Gefahr der Verlagerung des Trading-Down-Prozesses in die Hauptlagen/ Entwertung der Innenstadt,
- Konfliktpotenzial mit öffentlichen/ sozialen Einrichtungen und Wohnnutzungen in den Randbereichen.

4.4 STEUERUNGSKONZEPT

Auf Grund der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Strukturen eignet sich die Innenstadt, insbesondere die Hauptlage Westliche Karl-Friedrich-Straße, für die Definition eines Zulässigkeitsbereiches für Vergnügungsstätten. Somit wird gutachterlich vorgeschlagen Vergnügungsstätten in allen Gebietskategorien auszuschließen, bei gleichzeitiger Zulässigkeit als Ausnahme im abgegrenzten Zulässigkeitsbereich der Innenstadt unter Wahrung der bestehenden Gebietstypik sowie der städtebaulichen Qualität.

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

Durch ergänzende Regelungen wie beispielsweise Gestaltungs- und Werbeanlagen-satzungen sowie Sondernutzungsrichtlinien können die Störpotenziale von Spielhallen und Wettbüros zusätzlich minimiert werden. Durch die dadurch entstehenden ergänzenden Vorgaben (z.B. Werbeanlagen nur in der Erdgeschosszone, keine grellen Farben, Werbeanlagen sind nur bis zu einer bestimmten Größe zulässig) kann eine



städtebaulich-gestalterische Integration erreicht und negative Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes vermieden werden. Diese Satzungen/ Richtlinien gelten dann entsprechend nicht nur für Spielhallen und Wettbüros, sondern für alle Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs, so dass ein harmonisches Stadtbild erreicht werden kann.

Tab. 2: Steuerung von Vergnügungsstätten in Pforzheim

Gebietsart	Spielhallen/ Wettbüros	Diskotheken/ Tanzlokale	Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund
Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten	ausnahmsweise Zulässigkeit in Verbindung mit Feinsteuerung	ausnahmsweise Zulässigkeit	unzulässig
MK	unzulässig	ausnahmsweise Zulässigkeit	unzulässig
MI	unzulässig	ausnahmsweise Zulässigkeit in gewerblich geprägten MI	unzulässig
GE	unzulässig	ausnahmsweise Zulässigkeit in publikumsorientierten GE unter bestimmten Ermessenskriterien	ausnahmsweise Zulässigkeit in publikumsorientierten GE unter bestimmten Ermessenskriterien

Quelle: eigene Darstellung

Die Unterarten **Diskotheken und Tanzlokale** sind auf Grund geringerer Störpotenziale auf Gewerbelagen (insbesondere hinsichtlich Lärm und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) in publikumsorientierten Gewerbelagen (z.B. GE Wilferdinger Höhe) ausnahmsweise zulässig.

Für eine Ansiedlung sind standortspezifische Nachweise zur Verträglichkeit erforderlich, die u.a. die Aspekte der Lärm- und Verkehrsbelastung berücksichtigen. Für Diskotheken in Gewerbegebieten sind beispielsweise auch Aspekte der ÖPNV-Erreichbarkeit zu bedenken. Zudem sind diese weiterhin in Kerngebieten und gewerblich geprägten Mischgebieten ausnahmsweise zulässig.



Auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von **Swinger-Club, Stripteaselokalen und Sexkinos einschließlich der Lokale (Sex-Shops) mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters)** ist auf publikumsorientierte Gewerbe-lagen (z.B. GE Wilferdinger Höhe) beschränkt. Diese Nutzungen haben vergleichs-weise geringe Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau.

Für eine Ansiedlung sind standortspezifische Nachweise zur Verträglichkeit erfor-derlich, die u.a. die Aspekte Lärm- und Verkehrsbelastung berücksichtigen.

In jedem Fall notwendig für den rechtssicheren Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe sind eine städtebauliche Entwicklungs-konzeption und eine Überplanung der vorhandenen Strukturen.

Vorschlag für eine Steuerung von Vergnügungsstätten in Pforzheim

Vergnügungsstätten sind in allen Gebietskategorien auszuschließen.

Spielhallen/ Wettbüros sind in dem abgegrenzten Zulässigkeitsbereich der Hauptge-schäftslage ausnahmsweise in den Untergeschossen und Obergeschossen zulässig. Voraussetzung ist eine Laufdistanz von mindestens 150 Metern. Bei einer direkten Sichtbeziehung zwischen zwei Standorten kann im Einzelfall eine größere Lauf-distanz angemessen sein.

Die Unterarten Diskotheken und Tanzlokale sind in publikumsorientierten Gewerbe-gebieten, den Kerngebieten sowie gewerblich geprägten Mischgebieten ausnahms-weise zulässig (§ 15 BauNVO ist entsprechend anzuwenden, d.h. die Gebietstypik muss gewahrt bleiben).

Eine weitere Minimierung der Störpotenziale in der Hauptgeschäftslage kann mit einer synergetischen Steuerung durch Anpassung der Gestaltungs- und Sondernut-zungssatzung erfolgen (z.B. Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig und allgemein Gestaltungsrichtlinien unterworfen).



5. ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG

Eine Gemeinde darf mit den Mitteln der Bauleitplanung keine eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt⁵⁹. Ein Totalausschluss ist somit nicht möglich. Daher ist es notwendig Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Pforzheim zu definieren, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Auf Grund dieser Erfordernis sollten für eine Steuerung von Vergnügungsstätten grundsätzlich Bereiche aufgezeigt werden, in denen die in Pforzheim festgestellten Störpotenziale (vgl. Kap. 3.2) nicht zum Tragen kommen, bzw. durch Feinsteuerungen minimiert werden können.

Somit ist es ein Hauptanliegen der Konzeption Vergnügungsstätten nicht etwa städtebaulich zu verdrängen, sondern Bereiche bzw. Gebiete in Pforzheim zu definieren, in denen eine Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen der Stadt Pforzheim entgegensteht sowie hinsichtlich der nutzungsspezifischen Störpotenziale städtebaulich verträgliche Standorte mit den Mitteln der Bauleitplanung definiert werden können (Feinsteuerung).

Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Pforzheim sind:

- der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten (MI, MD, WA, WR, WB),
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätze, Ausbildungszentren),
- der Schutz des Stadt- und Ortsbildes,
- der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,
- der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in GE (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),
- der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten
- sowie die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

⁵⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.



Nach der Logik der BauNVO sind Vergnügungsstätten in jeder Art und Größe nur in Kerngebieten (MK) allgemein zulässig. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten, bspw. der Ausschluss von Vergnügungsstätten in MK, und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können, ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich⁶⁰.

In allen Gebieten der Stadt Pforzheim, in denen Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, bestehen zunächst begründete Zweifel an einer verträglichen Ansiedlung gemäß der definierten Ziele. Hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung ist es trotzdem notwendig Bereiche aufzuzeigen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein sollen.

Insbesondere mit der vorgeschlagenen Steuerung von Vergnügungsstätten in einen Teilbereich der Innenstadt von Pforzheim folgt die Konzeption der Logik der BauNVO, wonach Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungsbetriebe eine für Kerngebiete typische Nutzung darstellen. Wie aufgezeigt ist die Verträglichkeit von Vergnügungsstätten in diesem Bereich am höchsten - die verbleibenden Störpotenziale können durch Instrumente der Feinsteuerung (horizontale und vertikale Steuerung) sowie durch weitere synergetische Steuerungsmöglichkeiten (z.B. Anpassung der Gestaltungssatzung etc.) soweit minimiert werden, dass Vergnügungsstätten in dem definierten Teilbereich der Innenstadt von Pforzheim verträglich angesiedelt werden können. Zudem ist durch diese aufgezeigte Steuerungsmöglichkeit eine Steuerung bzw. Definition von Ansiedlungsbereichen in schutzwürdige Gebiete (z.B. Gewerbegebiete) grundsätzlich nicht möglich, insbesondere wenn dies zu einer (weiteren) Entwertung der Gebiete führt.

⁶⁰ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101.



6. ZUM UMGANG MIT DEN STÄDTEBAULICH RELEVANTEN INHALTEN DES GLÜCKSSPIELSTAATSVERTRAGES

Auf Grund des EuGH-Urteils vom 08.09.10 zum Glücksspielstaatsvertrag wurde ein neuer Glücksspielstaatsvertrag aufgestellt. Der Entwurf für einen neuen Glücksspielstaatsvertrag wurde im Dezember 2011 von 15 Ministerpräsidenten unterzeichnet⁶¹ (ohne Schleswig-Holstein) und liegt derzeit der EU-Kommission zur Prüfung vor, da hier weiterhin Bedenken an den Regelungsinhalten bestehen, was das Gemeinschaftsrecht betrifft⁶². Allerdings gab es vorher schon erste Veröffentlichungen, die den Entwurf zum Glücksspielstaatsvertrag nicht einmal für verfassungskonform, geschweige für EU-konform gehalten haben.⁶³ Es besteht zudem die Sorge, dass durch die städtebaulich relevanten Inhalte des Glücksspielstaatsvertrages die kommunale Planungshoheit i.S.d. Art. 28 GG stark beschnitten wird, ohne dass diese Grundrechtsschranke hinreichend begründbar erscheint.

Den Städten und Gemeinden scheinen hinsichtlich der aufgezeigten städtebaulichen und stadtsociologischen Auswirkungen des neuerlichen Booms von Spielhallen und Wettbüros grundsätzlich alle Steuerungsmöglichkeiten recht zu sein. Zumindest wurde von Seiten der kommunalen Spitzenverbände noch keine Kritik am Regelungsinhalt des Glücksspielstaatsvertrages geäußert. Die städtebaulichen Inhalte des neuen Glücksspielstaatsvertrages weisen jedoch einen **Konflikt zwischen Gewerberecht und Planungsrecht** auf, der sich insbesondere bei der Anwendung der jeweiligen Steuerungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene offenbart.

Bisher wurden im Gewerberecht lediglich objektbezogene Regelungen betreffend Spielhallen getroffen, die mit den vornehmlich flächenbezogenen Regelungsinhalten des Planungsrechts für Vergnügungsstätten konfliktfrei ineinander wirkten und aufeinander bezogen wurden. So gibt die SpielV Mindestaufstellflächen und eine maximale Anzahl von Spielgeräten, bezogen auf eine gewerberechtliche Konzession einer Spielhalle vor. Die Differenzierung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in der BauNVO wurde von der Rechtsprechung

⁶¹ Die Ratifizierung durch die Länderparlamente bis zum Sommer 2012 steht noch aus.

⁶² Vgl. <http://www.spiegel.de/netzwelt/netzpolitik/0,1518,775226,00.html>; Zugriff 19.11.11.

⁶³ Vgl. <http://www.heise.de/newsticker/meldung/Gutachten-Gluecksspielstaatsvertrag-immer-noch-nicht-EU-konform-1259173.html>; Zugriff 27.06.11.



an das Gewerberecht angelehnt - so gilt derzeit ein Schwellenwert von acht Spielgeräten (auf einer Aufstellfläche von 100 qm) zur Grenze der Kerngebietstypik einer Spielhalle.

Der neue Glücksspielstaatsvertrag enthält neben erweiterten rein gewerberechtlichen Aspekten, wie der Konzessionierung von Sportwetten, insbesondere auch Regelungsinhalte, die bei Anwendung städtebaulich relevant werden. So verfügt der § 25 des neuen Glücksspielstaatsvertrages **Mindestabstände zwischen Spielhallen**, die in den jeweiligen Landesgesetzgebungen aufzustellen sind. Die Stadtstaaten Berlin und Bremen haben diese bereits durch eigene Gesetze geregelt, so gelten in Bremen 250-Meter- und in Berlin 500-Meter-Abstände zwischen Spielhallen. Die Begründung dieser Bestimmung ist i.S.d. Glücksspielstaatsvertrages rein suchtpräventiver Natur: Dem süchtigen Spieler soll durch diese Abstandsregelung die Möglichkeit einer Besinnung ermöglicht werden, wenn er zwischen zwei Spielhallenstandorten wechselt⁶⁴. Die Regelungen beschränken sich allerdings auf Spielhallen, andere spielhallenähnliche Vergnügungsstätten mit hohen Suchtpotenzialen, wie insbesondere Wettbüros sind davon offensichtlich nicht erfasst. Für das **Land Hessen** wurde im Mai 2011 ein Kabinettsbeschluss für die Aufnahme eines Abstandes zwischen Spielhallen von 500 Metern in das neue Spielhallengesetz aufgenommen, das Gesetzfindungsverfahren ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Die gewerberechtliche **Regelung zu Mindestabständen zwischen Spielhallen** führt zu allgemeiner Kritik, die sich zum einen in der Anzweiflung der tatsächlichen suchtpräventiven Wirkung und zum anderen in einem Vorwurf der Willkür erstreckt. Die suchtpräventive Wirkung der Mindestabstände ist nicht bewiesen, zudem ist die Beschränkung auf Spielhallen und die fehlende Kombination zu Wettbüros in diesem Zusammenhang fraglich, da Wettbüros nicht unbedingt weniger suchtfördernd als Spielhallen sind. Die unterschiedliche Festsetzung der Abstände von 500 Metern in Berlin und 250 Metern in Bremen ist hinsichtlich der unterstellten suchtpräventiven Wirkung nicht einleuchtend.

Zudem stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob dadurch auch der Verdacht der Willkür entsteht, da sich beispielweise die suchtpräventive Wirkung des Mindestabstandes in Berlin bereits bei 400 Metern oder 350 Meter etc. einstellen

⁶⁴ Vgl. VG Bremen Urteil vom 02.09.2011 Az. 5 V 514/11.



könnte. In der Wirkung steht damit die gewerberechtliche Regelung zu Mindestabständen zwischen Spielhallen im Konflikt mit dem Eigentumsrecht und der Berufsfreiheit des Grundgesetzes. Die Begründetheit dieser Verfassungsschranke ist hinsichtlich der dargestellten Kritik sicherlich fraglich.

Neben dieser Kontroverse besteht jedoch auch ein Konflikt zwischen der **gewerberechtlichen Regelung** und dem **Planungsrecht der Bundesgesetzgebung** sowie der **kommunalen Planungshoheit**.

Durch die gewerberechtliche Regelung zu Mindestabständen zwischen Spielhallen werden erstmalig städtebaulich relevante Inhalte im Gewerberecht aufgenommen. Die Mindestabstände sind zwar gewerberechtlich weiterhin objektbezogen, jedoch entstehen hieraus u.U. Abhängigkeiten und ggf. Einschränkungen für die kommunale Planung, wodurch der gewerberechtliche Mindestabstand zwischen Spielhallen in zweiter Ordnung einen Flächenbezug erhält. Bodenrechtliche Bestimmungen obliegen jedoch der Gesetzgebung des Bundes.

Die pauschale Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen Spielhallen, landesweit für alle Kommunen, kann bei der Übertragung auf den tatsächlichen städtebaulichen Raum und den jeweiligen planungsrechtlichen Festsetzungen zu Problemen führen. Die jeweiligen Stadträume, in denen der Mindestabstand anzuwenden ist, sind grundsätzlich sehr unterschiedlich: zum einen, was die Stadtgröße betrifft (z.B. Großstadt oder Kleinstadt), aber auch innerhalb einer Stadt hinsichtlich der Stadtstruktur und städtebaulich-funktionalen Dichte (z.B. Innenstadt, Gewerbegebiet oder offene bzw. geschlossene Bebauung). Die gewerberechtliche Festsetzung des Mindestabstandes kann hier ggf. differenziert werden, jedoch bleibt unklar, ob die unterstellte suchtpräventive Wirkung der Abstände dann noch erhalten bleibt.

Zudem ist derzeit noch unklar, wie sich die gewerberechtliche Regelung zu Mindestabständen zwischen Spielhallen auf die jeweilige Planung in den Städten und Gemeinden und deren bestehende Bauleitplanung auswirkt, wie an dem folgenden Fallbeispiel erläutert wird.

Eine Stadt hat anhand umfangreicher Bestandsanalysen festgestellt, dass eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von z.B. Spielhallen als Unterart von Vergnü-



gungsstätten nur im Hauptgeschäftsbereich erfolgen kann, da die bodenrechtlichen Spannungen, die Spielhallen regelmäßig verursachen, lediglich hier minimiert werden können. Zudem sollen zur Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Spielhallen als zentrale und eben kerngebietstypische Dienstleistungsbetriebe auf den Hauptgeschäftsbereich (Zulässigkeitsbereich) begrenzt werden. In den übrigen Gebieten (z.B. Misch- und Gewerbegebiete) sind Spielhallen in diesem Fall nachweislich städtebaulich nicht verträglich und somit begründet auszuschließen.

In der Kombination mit den neuen gewerberechtlichen Mindestabständen wären so u.U. keine weiteren Standorte möglich bzw. die potenziell zulässigen Standorte stark eingeschränkt, obwohl nach den Festsetzungen der Bauleitplanung mehrere potenzielle Standorte möglich wären. In Kombination mit den neuen gewerberechtlichen Mindestabständen wäre so u.U. eine nicht gewollte Härte zur Steuerung von Spielhallen gegeben.

Daher stellt sich die Frage, wie mit dem Zusammenwirken von Bauleitplanung und den neuen gewerberechtlichen Mindestabständen umzugehen ist: Zum einen, wenn die städtebauliche Planung zeitlich bereits vor der gewerberechtlichen Regelung beschlossen und mit den Mitteln der Bauleitplanung (teilweise) gesichert wurde. Zum anderen stellt sich die Frage, inwieweit die gewerberechtlichen Regelungen für die zukünftige städtebauliche Planung (und Sicherung dieser mit den Mitteln der Bauleitplanung) zu berücksichtigen ist.

Für den Fall, dass die städtebauliche Planung (Bauleitplanung) an die neuen gewerberechtlichen Bestimmungen zu Mindestabständen zwischen Spielhallen anzupassen ist, führt dies ggf. zu einer starken Einschränkung der kommunalen Planungshoheit. Eine differenzierte räumliche Planung mit den Mitteln der Bauleitplanung ist damit quasi nicht mehr möglich.

Für den Fall, dass das Gewerberecht und die städtebauliche Planung quasi gleichberechtigt sind und die jeweilige Wirkung aus der Kombination beider nicht abzustimmen und somit letztlich hinzunehmen ist würde dies bedeuten, dass den Städten und Gemeinden damit grundsätzlich weitreichende Möglichkeiten eingeräumt wurden.



Die Rechtsfrage ist noch offen. Wie so oft wird die Antwort auf diese Frage "in der Mitte" liegen, d.h., die Städte und Gemeinden sollten weiterhin von ihrer Planungshoheit im vollen Umfang Gebrauch machen, die Möglichkeiten, die sich u.U. aus einer "geschickten Kombination" aus Gewerbe- und Planungsrecht ergeben, dürften dann jedoch nicht vorkonstruiert werden. Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten muss durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. *"Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind."*⁶⁵

⁶⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.



7. EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES

7.1 KONZEPTEMPFEHLUNGEN

Auf der Basis der untersuchten städtebaulichen Situation in den verschiedenen Stadtbereichen ergibt sich folgende Konsequenz:

- Vergnügungsstätten i.S. der BauNVO sind zukünftig nur noch in dem abgegrenzten Bereich der Innenstadt ausnahmsweise zulässig - Steuerungsvariante 2.
- In allen anderen Bereichen, in denen Vergnügungsstätten regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig wären, sind diese auszuschließen. Ausnahmen hiervon können für Diskotheken/ Tanzlokale in publikumsorientierten Gewerbelagen, MK und gewerblich geprägten MI gemacht werden, wenn diese in unmittelbarer Nähe zu einem ÖPNV-Haltepunkt mit hinreichendem Angebot liegen und auch sonstige städtebauliche Kriterien nicht dagegen sprechen. Auch für Betriebe mit sexuellem Hintergrund (Bordelle, bordellartige Betriebe, Swinger-Clubs, Sauna-Clubs und weitere Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlungen) können Ausnahmen in publikumsorientierten Gewerbelagen gemacht werden, wenn sonstige städtebauliche Kriterien nicht dagegen sprechen.
- Eine Bestandssicherung z.B. über den § 1 (10) BauNVO für die bestehenden Vergnügungsstätten sollte nicht automatisch erfolgen, sondern im Einzelfall geprüft werden.
- Zur konzeptionellen Absicherung des Konzeptansatzes, insbesondere dem Ausschluss im Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe, ist zu prüfen, ob nicht ein Gewerbeflächenkonzept, das städtebauliche Entwicklungsziele für die Gewerbelagen definiert, sinnvoll/ erforderlich wäre. Zudem ist eine konsequente Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes erforderlich um ggf. widersprüchliche Entwicklungen (z.B. Einzelhandel am städtebaulich falschen Standort) zu vermeiden.



7.2 UMSETZUNG

Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das Vergnügungsstättenkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist und zudem als städtebauliche Begründung dienen kann. Das Konzept selbst entfaltet jedoch keine Rechtsbindung, sondern ist lediglich ein "schwergewichtiger Abwägungsbelang". Die rechtliche Verbindlichkeit ergibt sich erst durch eine entsprechende Bauleitplanung, die die Konzeptinhalte in Planungsrecht umsetzt. Hierbei ist zu beachten, dass ohne eine zeitnahe Umsetzung durch die Bauleitplanung das Konzept seine Argumentationskraft verliert. Gleichzeitig ist es aber auch nicht erforderlich alle relevanten Bebauungspläne gleichzeitig und sofort zu ändern. Die Umsetzung sollte folgenden Ablauf haben, wobei ggf. weitere Aspekte wie z.B. Einzelhandelsausschlüsse beachtet werden müssen.

- Definition der relevanten B-Pläne und Feststellung des Alters (7-Jahres-Frist),
- Definition/ Abgrenzung der relevanten § 34er-Bereiche,
- Überprüfung der maßgeblichen Festsetzungen und Begründungen in den B-Plänen,
- Priorisierung der zu bearbeitenden B-Pläne bzw. der § 34er-Gebiete nach fachlicher und formaler Dringlichkeit,
- Überprüfung des Überplanungserfordernisses (einfacher, qualifizierter B-Plan),
- Aufstellungs-/ Änderungsbeschlüsse,
- Bearbeitung nach verfügbaren Kapazitäten, mindestens einen gewichtigen B-Plan.

Prioritärer Handlungsbedarf besteht in Pforzheim im Bereich der Wilferdinger Höhe, hier ist eine planungsrechtliche und städtebauliche Neuordnung des Gebietes mit Hilfe eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes - optimalerweise gesamtstädtisch, mindestens jedoch für das Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe - erforderlich. Weiterer Handlungsbedarf besteht in den Innenstadtrandlagen. Hier ist insbesondere der Bereich Zerrennerstraße/ Am Waisenhausplatz hervorzuheben, in dem eine hohe Dichte an Vergnügungsstätten besteht und bereits ein Trading-Down-Prozess zu konstatieren ist. Auch dort ist für einen rechtssicheren Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros ein städtebaulich-funktionales Entwicklungskonzept zur



Neuordnung des Gebietes erforderlich. Der Handlungswille der Stadt Pforzheim sollte in diesen Bereichen durch zeitnahe Aufstellungsbeschlüsse für die Aufstellung/ Änderung entsprechender Bebauungspläne dokumentiert werden.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf Vergnügungsstätten bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Vergnügungsstättenkonzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen. Zur Absicherung dieser Ziele wäre ergänzend ggf. ein Gewerbeflächenkonzept sinnvoll.

Für den Herbst 2012 ist eine Novelle des BauGB vorgesehen, die u.a. ein weiteres Instrument zur Steuerung von Vergnügungsstätten schafft.

Zur vereinfachten Steuerung von Vergnügungsstätten in § 34er Gebieten sollen nach dem nun vorliegenden Gesetzesentwurf einfache B-Pläne ohne Gebietsfestsetzungen aufgestellt werden können. Dies ist bisher nur durch die Anwendung des § 9 (2a) BauGB möglich, wenn ein Schutzbezug zu zentralen Versorgungsbereichen hergestellt werden konnte. Ein Bezug zum zentralen Versorgungsbereich ist durch den geplanten Absatz 2b nicht mehr notwendig, was die Begründung und Handhabung u.E. erleichtert.

Im Referentenentwurf zur geplanten BauGB-Novelle ist folgende Regelung zur Präzisierung der Steuerungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten in einem neuen § 9 (2b) angedacht:

"Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um



1. *eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten,*
2. *eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes oder*
3. *eine städtebauliche nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten*
zu verhindern."