

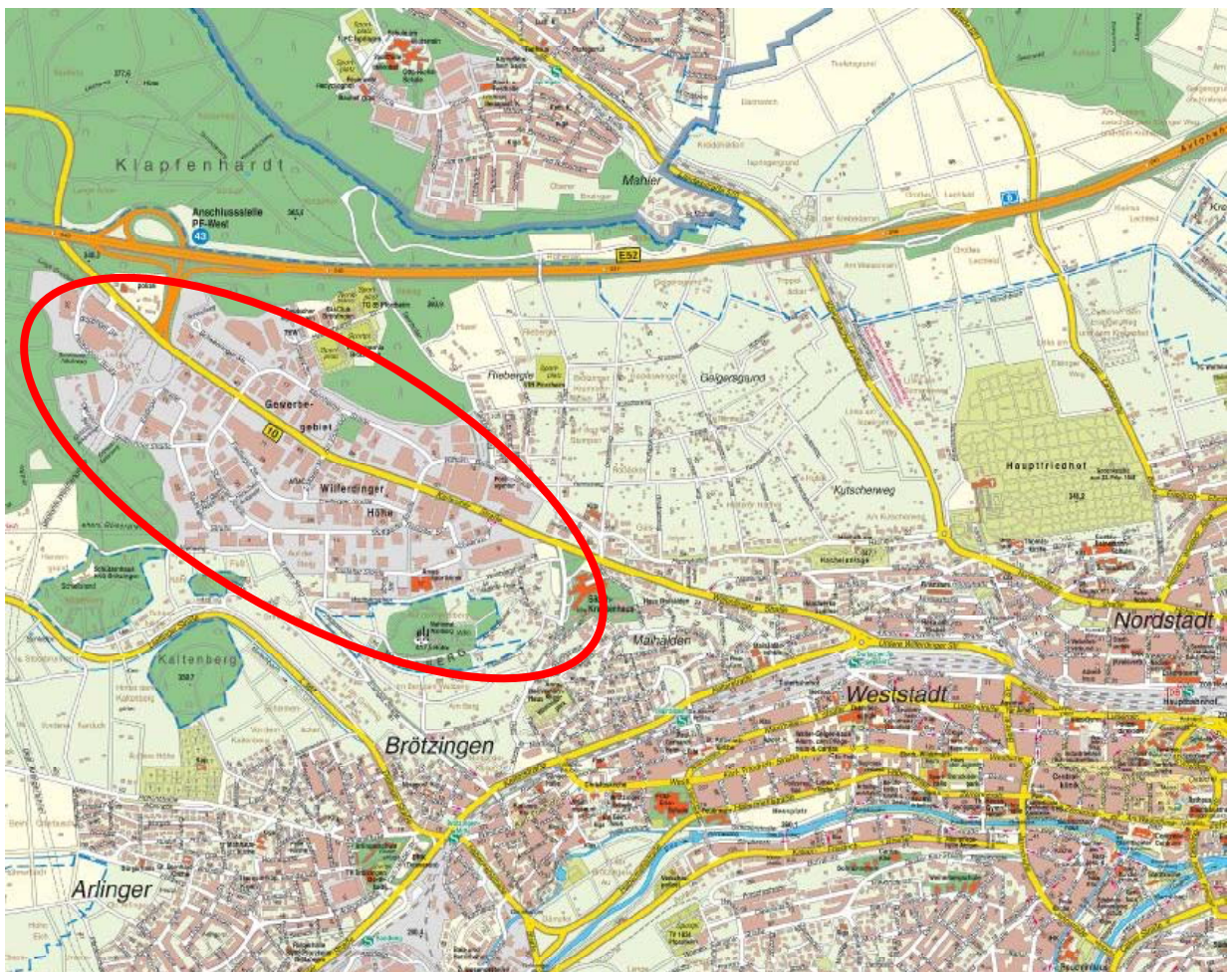
STADT
PFORZHEIM

Amt für
Stadtplanung,
Liegenschaften
und Vermessung

Bebauungsplan

„Vergnügungsstätten Wilferdinger Höhe“
Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“

- Begründung -



Bebauungsplan
Ausschnitt „Vergnügungsstätten Wilferdinger Höhe“
Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“

(Bebauungsplan zur Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung
hier: Anpassung an die Baunutzungsverordnung 1990 sowie Regelungen zu Vergnügungsstätten,
Betrieben mit „sexuellem Hintergrund“ und Anlagen für kirchliche Zwecke im Bereich des
Gewerbe- und Industriegebiets „Wilferdinger Höhe“ und im östlich angrenzenden Mischgebiet)

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt

Teil I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen.....	4
A.	Geltungsbereich	4
B.	Erfordernis der Planaufstellung.....	4
C.	Verfahrensablauf	5
D.	Einordnung in übergeordnete Planung	5
E.	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
	1. Bauleitplanung.....	5
	2. Baugenehmigungen	6
F.	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
G.	Festsetzungen der Änderungssatzung.....	6
Teil II.	Umweltbericht.....	8
A.	Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung	8
B.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
	1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	8
	2. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	9

C.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen	9
D.	Zusammenfassung des Umweltberichtes	9
Teil III. Zusammenfassende Erklärung.....		9
A.	Ziel der Bebauungsplanaufstellung.....	9
B.	Verfahrensablauf	10
C.	Berücksichtigung der Umweltbelange	10
D.	Berücksichtigung der Beteiligung und Abwägung	11

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet die in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete in der Wilferdinger Höhe sowie das östlich angrenzende Mischgebiet.

B. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich der Wilferdinger Höhe gelten derzeit eine Vielzahl von Bebauungsplänen, die über einen Zeitraum von mehr als 35 Jahren entwickelt wurden und von daher auch unterschiedliche Festsetzungen enthalten. Sie überlagern sich zum Teil kleinräumig. Die derzeit geltenden Bebauungspläne setzen Gewerbegebiet, Industriegebiet bzw. Sondergebiet für Verkaufsflächen fest; im Osten grenzt ein Mischgebiet an. Hierdurch kommt es zu einer uneinheitlichen, nicht transparenten Rechtslage, insbesondere für die Zulassung von Vergnügungsstätten: In Gewerbegebieten, für die die BauNVO 1990 Anwendung findet, können nach § 8 (3) 3 BauNVO Vergnügungsstätten ausnahmsweise – d. h. im Einzelfall auch kerngebietstypische Diskotheken und Spielhallen – zugelassen werden, wenn sie im Bebauungsplan nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind.

In Gewerbegebieten auf der Grundlage früherer Fassungen der BauNVO sind nach den von der Rechtsprechung entwickelten Beurteilungskriterien Vergnügungsstätten als „Gewerbebetriebe aller Art“ jedoch nur dann zulässig, wenn sie keine kerngebietstypische Größe erreichen (bei Spielhallen ca. 100 m²). In Mischgebieten sind sie nur dann genehmigungsfähig, wenn sie keine wesentlichen Störungen für die Wohnruhe – vor allem am Abend und in der Nacht – mit sich bringen.

Im Bereich der Wilferdinger Höhe hat sich ein breites Spektrum verschiedener Vergnügungsstätten, insbesondere Diskotheken und Spielhallen angesiedelt, die in dieser ausgeprägten Kumulation, mit der Zielsetzung des Gebiets als Standort für hochwertige gewerbliche Nutzungen und Handelsbetriebe schwer vereinbar sind.

Die Stadtverwaltung registriert neuerdings im Bereich der Wilferdinger Höhe verstärkt Anträge auf Zulassung von Bordellen oder sonstigen bordellartigen Betrieben. Diese Betriebe sind – sofern sie nicht rücksichtslos sind – in Industrie- und Gewerbebetrieben grundsätzlich zulässig. Um einen (weiteren) Trading-Down-Effekt für den gesamten Bereich der Wilferdinger Höhe zu vermeiden, sollen diese Betriebsformen ausgeschlossen werden.

Anlagen für kirchliche Zwecke sind in den aktuellen B-Plänen teilweise ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Auf Grund der starken Prägung des Gebietes durch Handelsnutzungen wird deren Ruhebedürfnis nicht ausreichend Rechnung getragen. Außerdem ist ihre Ansiedlung in nicht integrierten Gewerbegebietslagen sowie stark durch Vergnügungsstätten geprägten Bereichen nicht wünschenswert.

C. Verfahrensablauf

18.01.2006	Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss, Beilage O 617
14.02.2006	Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat, Beilage O 617
22.05.-	
12.06.2006	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
11.10.2006	Berichterstattung im Planungs- und Umweltausschuss, Beilage O 854
16.01.2008	Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss, Beilage O 1450 Keine Abstimmung über die Beilage. Auftrag an die Verwaltung zur Aufnahme weiterer Ausschlüsse. Verweisung in eine gemeinsame Sitzung des Ausschusses für öff. Ordnung, des Sozialausschusses und des Planungs- und Umweltausschusses.
27.05.2008	Vorberatung des (geänderten) Entwurfs- und Offenlagebeschlusses in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für öff. Einrichtungen, des Jugendhilfeausschusses, des Planungs- und Umweltausschusses und des Sozialausschusses, Beilage O 1515
17.06.2008	Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat, Beilage O 1515
28.07. –	
29.08.2008	Offenlage

D. Einordnung in die übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan stellt das Gelände als G (gewerbliche Baufläche) bzw. M (gemischte Baufläche) dar.

E. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Bauleitplanung

Es gelten eine Reihe älterer Bebauungspläne:

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft
465	Teilgebiet: Wilferdinger Höhe	09.10.1970
466	Teilgebiet: Wilferdinger Höhe, Ausschnitt: Schwenninger Straße	08.12.1970
485	Teilgebiet: Wilferdinger Höhe, Ausschnitt Hachelallee - Einmündungsbereich in die Wilferdinger Straße (einbezogen wird nur das MI, nicht das WA)	15.09.1973
491	Teilgebiet: Wilferdinger Höhe, Ausschnitt: Villinger Straße	26.07.1974
509	Teilgebiet: Wilferdinger Höhe, Ausschnitt: Karlsruher Straße und geplante Bundesstraße 10	04.09.1976
557	Teilgebiet: Wilferdinger Höhe, Ausschnitt: Hirschenäcker	18.06.1986
573	Teilgebiet: Wilferdinger Höhe, Ausschnitt: Enzenloch	16.08.1989
576	Teilgebiet: Wilferdinger Höhe - Änderungssatzung	01.12.1989
594	Teilgebiet: Wilferdinger Höhe, Ausschnitt: Ersinger Straße	02.08.1991
603	Teilgebiet: Wilferdinger Höhe, Ausschnitt: Auf der Steig I	01.07.1992

612	Teilgebiet: Wilferdinger Höhe, Ausschnitt Industriegebiet	15.10.1993
635	Teilgebiet: Wilferdinger Höhe, Ausschnitt Offenburger Straße	23.08.1996
674	Teilgebiet: Wilferdinger Höhe, Ausschnitt: Bereich Konstanzer Straße (einbezogen wird nur das GE nicht das SO)	04.02.2004

2. Baugenehmigungen

Die vorhandene Bebauung wurde auf der Basis der rechtskräftigen Bebauungspläne genehmigt.

F. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der Planungsbereich ist voll erschlossen und mit Ausnahme weniger Baulücken bebaut. Im Planungsbereich existiert heute bereits eine Vielzahl von Vergnügungsstätten, die dazu führen, dass es Probleme im Gebiet gibt. Dies sind im Einzelnen: Diskothek Big Pimpin Club (vorher: Tanzpalast Casablanca), Diskothek DiscoStadel Eisberg, Diskothek Pueblo, Diskothek Flash, Diskothek Opal, Eros Center, Diskothek Bernhard Müller GmbH, Erotik Fachmarkt Beate Uhse. Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen werden umfangreiche Störungen, Belästigungen und mögliche Imageverluste der weiteren Betriebe im Bereich der Wilferdinger Höhe wahrgenommen und gegenüber der Verwaltung geäußert.

Die hochwertigen Firmen und Dienstleistungen, die von dem befürchteten Trading-Down-Effekt betroffen wären, sollen nur beispielhaft aufgeführt werden, weil die vollständige Liste zu umfangreich wäre. Es handelt sich um Schmuck- und Uhrenfabriken, Betriebe aus den Bereichen Metallveredelung, Maschinenbau, Werkzeugbau, Anlagenbau, Drehteile, Kunststoffverarbeitung, Elektronik, Arztpraxen, Krankengymnastikpraxen, Sportstudios, Sportvereine, Rechtsanwaltskanzleien, Ingenieurbüros, Werbeagenturen, Steuerberater, Unternehmensberatungen, Versicherungsbüros, Hausverwaltungen, Verwaltungen, Einzelhandel, Autohäuser.

G. Festsetzungen der Änderungssatzung

Zwar wurde der Begriff „Vergnügungsstätten“ vom Ordnungsgeber im Rahmen der Nutzungskataloge der Baugebietsvorschriften der BauNVO nicht näher definiert, jedoch kann aufgrund der langjährigen Rechtsprechung zum Begriff der Vergnügungsstätte dieser mittlerweile als eigenständiger planungsrechtlicher Nutzungsbegriff angesehen werden, der insbesondere durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine nahezu abschließende Regelung erfahren hat. Danach fallen unter den städtebaulichen Begriffstypus Vergnügungsstätte nach herkömmlichem Verständnis trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen im Wesentlichen drei Gruppen von unterschiedlichen Vergnügungsweisen, die sich als Unterarten des Begriffs Vergnügungsstätten bezeichnen lassen. Dies sind:

1. Diskotheken
2. Spiel- und Automatenhallen sowie
3. Nachtlokale.

Städtebaulich steht nicht die Frage nach der kommerziellen Unterhaltung im Vordergrund, sondern in welcher Weise die unter dem Begriff Vergnügungsstätten zusammengefassten Nutzungsarten sich innerhalb der einzelnen Baugebiete auswirken können.

Vergnügungsstätten weisen aus städtebaulicher Sicht zwei Seiten auf. Stadtviertel bedürfen, damit sie nicht veröden, attraktiver Einrichtungen. Hierzu können Diskotheken, Nachtlokale oder ähnliche Nutzungen einen positiven Beitrag leisten. Auf der anderen Seite kann mit der Zunahme von Vergnügungsstätten auch eine negative städtebauliche Belastung verbunden sein. Durch das massive Auftreten von Vergnügungsstätten werden vielfach gewachsene städtische Strukturen zerstört oder das Stadt- und Straßenbild beeinträchtigt. Häufig haben Vergnügungsstätten schon wegen ihres optischen Erscheinungsbildes zu einem Qualitätsverlust der Umgebung geführt. Daher wurden wiederholt Vergnügungsstätten in Bebauungsplänen für einzelne Bereiche ausgeschlossen, um eine negative Bewertung und die imageschädigenden Entwicklungen des städtebaulichen Umfeldes zu vermeiden. Da sich diese negativen Auswirkungen auf der Wilferdinger Höhe verstärkt haben, soll eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten in allen Gewerbegebieten, im Industriegebiet sowie im direkt angrenzenden Mischgebiet zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Bordelle bzw. bordellartige Betriebe werden von der herrschenden Rechtsprechung als „Gewerbebetriebe“ qualifiziert, die deshalb im Gewerbe- und im Industriegebiet grundsätzlich zulässig sind. Auch sie sollen – um einen Trading-Down-Effekt für das Gebiet zu vermeiden – gänzlich ausgeschlossen werden. Durch diese planerischen Festsetzungen soll der Gebietscharakter der Wilferdinger Höhe als attraktiver Standort für hochwertiges Gewerbe und Handel erhalten und gestärkt sowie ein „Umkippen“ durch eine ungebremste Ansiedlung von Vergnügungsstätten verhindert werden.

Insbesondere im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat sich abgezeichnet, dass auf der Wilferdinger Höhe verschiedene Missstände auftreten, die auf die Häufung der dort mittlerweile angesiedelten Vergnügungsstätten zurückzuführen sind. Außerdem sind bei Betrieben mit „sexuellem Hintergrund“ Schwierigkeiten bekannt.

Zu nennen ist insbesondere eine Häufung von Straftaten und Ordnungswidrigkeiten, des Missbrauchs von Alkohol und sonstigen Suchtmitteln, Lärmbelästigung für die angrenzende Wohnbebauung, Vermüllung der Wilferdinger Höhe und der angrenzenden Bereiche sowie Vandalismus.

Es wird befürchtet, dass ein Verlust an Attraktivität der Wilferdinger Höhe für Einzelhandelskunden und als Standort für bestehende Betriebe und Investoren eintritt und weiterhin knappe Gewerbeflächen für Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe entzogen werden. Eine weitere ungesteuerte Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Betrieben „mit sexuellem Hintergrund“ im Bereich der Wilferdinger Höhe würde diese Entwicklungen verstärken und den Gebietscharakter als attraktiver Standort für den Einzelhandel und produzierendes Gewerbe sowie freiberufliche und vergleichbare Dienstleistung weiter aushöhlen, im Extremfall zu dessen „Umkippen“ und Entwertung („Trading-Down-Effekt“) führen.

Mit der Bebauungsplanänderung soll die weitere Ausbreitung gebietschädlicher Vergnügungsstätten sowie von Bordellen bzw. bordellartigen Betrieben zur Abwehr eines zu erwartenden Trading-Down-Effekts erreicht werden, der auf einen Attraktivitätsverlust durch eine weitere Zunahme von erheblichen Störungen der öffentlichen Sicherheit und

Ordnung, eine negative Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und die zu befürchtende Verknappung der Gewerbeflächen durch an sich gebietsfremde Nutzungen zurückzuführen wäre. Die gewählten Festsetzungen sind in der Lage, die städtebaulichen Spannungen zu reduzieren, die insbesondere durch die Lärmbelästigung, Vermüllung und den Vandalismus im Bereich der Wilferdinger Höhe und für die angrenzenden Wohngebiete entstehen und auf die Häufung von Vergnügungsstätten – also auf deren Standort – zurückzuführen sind. Diese Bebauungsplanänderung ist damit durch städtebauliche Erwägungen gerechtfertigt und verhältnismäßig.

Gleichzeitig soll durch einen Ausschluss von Anlagen für kirchliche Zwecke im Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete deren Pietäts- wie auch Ruhebedürfnis beachtet werden. Sie sind mit der starken Prägung der Wilferdinger Höhe durch Handelsnutzungen sowie bestehende Vergnügungsstätten nicht vereinbar. Des Weiteren soll durch diese Beschränkung gebietsfremder Nutzungen sichergestellt werden, dass gerade vor dem Hintergrund des sehr knappen Angebots an Gewerbeflächen in der Stadt Pforzheim, Flächen in ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten tatsächlich auch von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in Anspruch genommen werden können.

Um die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vereinheitlichen wird ergänzend festgesetzt, dass für alle älteren Bebauungspläne die BauNVO 1990 anzuwenden ist.

Teil II. Umweltbericht

A. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Wahrung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Planung betrifft eine Vielzahl bestehender Bebauungspläne im Industrie- und Gewerbegebiet „Wilferdinger Höhe“ sowie im östlich angrenzenden Mischgebiet, die verschiedene Baugebietstypen festsetzen. Diese werden nicht grundsätzlich geändert. Vielmehr geht es darum, bestimmte Nutzungen auszuschließen: Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche Zwecke, Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, Peepshows, Striptease-Lokale, Sexkinos und Sexshops sowie sonstige auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen. Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut und wird weiterhin entsprechend der festgesetzten Baugebietstypen genutzt werden.

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern, da die zulässige Bebauung bereits nahezu vollständig realisiert ist.

2. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Planung lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten, da die Nutzung als Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet (je nach Festsetzung bestehender Bebauungspläne) erhalten bleibt. Eingriffe, die bereits planungsrechtlich zulässig sind, sind nicht Gegenstand dieser Betrachtung, sondern in den jeweiligen Verfahren behandelt worden. Der Ausschluss der genannten Nutzungen wird weder an der baulichen Nutzung des Gebietes noch am Verkehrsaufkommen oder an der Emissionssituation etwas verändern. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Siedlung, Landschaftsbild/Erholungsfunktion, Arten und Biotope, Wasser, Geologie/Boden sowie Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

Da durch die Planung keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind, können auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich solcher Auswirkungen unterbleiben.

C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Klimaaanalyse: Temperatur, Wind, Arten- und Biotopschutz etc. – vgl. entsprechende Berichte wie z.B. „Umweltdaten der Stadt Pforzheim“ des Amtes für Umweltschutz) der damit befassten Umweltbehörden überprüft.

D. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche Zwecke, Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, Peepshows, Striptease-Lokale, Sexkinos und Sexshops sowie sonstige auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen, aus bestehenden Baugebieten lässt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten.

Teil III. Zusammenfassende Erklärung

A. Ziel der Bebauungsaufstellung

Im Bereich der Wilferdinger Höhe hat sich ein breites Spektrum verschiedener Vergnügungsstätten, insbesondere Diskotheken und Spielhallen angesiedelt, die in dieser ausgeprägten Kumulation mit der Zielsetzung des Gebiets als Standort für hochwertige gewerbliche Nutzungen und Handelsbetriebe schwer vereinbar sind.

Durch die Änderungssatzung soll einheitlich für die Wilferdinger Höhe die Baunutzungsverordnung 1990 gelten. Die Zulassung von Vergnügungsstätten und von

Betrieben mit „sexuellem Hintergrund“ soll ausgeschlossen werden um (weitere) Trading-Down-Effekte zu vermeiden. Außerdem sollen Anlagen für kirchliche Zwecke in Teilbereichen ausgeschlossen werden.

B. Verfahrensablauf

18.01.2006	Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss, Beilage O 617
14.02.2007	Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat, Beilage O 617
22.05.-	
12.06.2006	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
11.10.2006	Berichterstattung im Planungs- und Umweltausschuss, Beilage O 854
16.01.2008	Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss, Beilage O 1450 Keine Abstimmung über die Beilage. Auftrag an die Verwaltung zur Aufnahme weiterer Ausschlüsse. Verweisung in eine gemeinsame Sitzung des Ausschusses für öff. Ordnung, des Sozialausschusses und des Planungs- und Umweltausschusses.
27.05.2008	Vorberatung des (geänderten) Entwurfs- und Offenlagebeschlusses in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für öff. Einrichtungen, des Jugendhilfeausschusses, des Planungs- und Umweltausschusses und des Sozialausschusses, Beilage O 1515
17.06.2008	Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat, Beilage O 1515
28.07. –	
29.08.2008	Offenlage

C. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan Ausschnitt „Vergnügungsstätten Wilferdinger Höhe“, Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse und Auswirkungen auf die Schutzgüter im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden.

Die Planung betrifft eine Vielzahl bestehender Bebauungspläne, die nicht grundsätzlich geändert werden. Die Änderungssatzung zielt lediglich auf eine Konkretisierung der zulässigen Art der Nutzung durch den Ausschluss einzelner Betriebsarten, von deren weiterer Ansiedlung die Verstärkung städtebaulicher Missstände konkret zu befürchten sind. Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut und wird weiterhin entsprechend der festgesetzten Baugebietstypen genutzt werden.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen aus bestehenden Baugebieten lässt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten.

D. Berücksichtigung der Beteiligung und Abwägung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst.

Die ursprüngliche Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses vom 14.02.2006 war, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu schaffen bzw. neu zu regeln. Eine genauere Differenzierung nach „allgemein zulässig“, „ausnahmsweise zulässig“ und gegebenenfalls auch „unzulässig“ sollte im Laufe des Verfahrens erfolgen.

In der Zeit vom 22.05. bis 12.06.2006 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Ort und Zeit der hierzu durchgeführten Offenlage wurden unter Hinweis darauf, dass alle an der Planung interessierten Bürger sich während der Offenlagefrist zu der vorgesehenen Planung äußern und diese mit sachkundigen Bürgern erörtern können, am 11.05.2006 in den Pforzheimer Tageszeitungen bekannt gemacht. Die Behörden wurden am 04.05.2006 über die Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 12.06.2006 gebeten.

Während dieser Beteiligungsschritte wurden eine Vielzahl von Anregungen vorgetragen, die in ihren Hauptaussagen aufgegriffen wurden. Diese Anregungen wurden in der Beilage O 1450 eingearbeitet. Da sich im Rahmen einer umfangreichen Diskussion dieser Beilage im zuständigen Fachausschuss zeigte, dass ergänzend ein Ausschluss von Spielhallen angestrebt wird, wurde die Beilage O 1450 nicht zur Beschlussfassung an den Gemeinderat weiter empfohlen, sondern nochmals überarbeitet.

Die überarbeitete Beschlussvorlage für den Entwurfs- und Offenlagebeschluss (O 1515) wurde in einer gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für öffentliche Einrichtungen, des Jugendhilfeausschusses, des Planungs- und Umweltausschusses und des Sozialausschusses am 27.05.2008 umfassend diskutiert. Die Zielsetzung wurde dahingehend konkretisiert, dass Vergnügungsstätten und Betriebe mit sexuellem Hintergrund nicht mehr zulässig sein sollen und Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen werden, da sie mit der gewerblichen Nutzung und Prägung des Gebiets durch den Handel nicht vereinbar sind.

Im Rahmen der Offenlage wurden sowohl Anregungen geäußert, welche die Zielsetzung des Bebauungsplanes explizit unterstützen, als auch kritische Stellungnahmen vorgebracht, welche die Planung als unzulässigen und übermäßig restriktiven Eingriff in Eigentumsrechte ansehen. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass die Wilferdinger Höhe durch den Nachtverkehr bedient wird. Bei einer Verlagerung von Discotheken an andere Standorte wäre ggf. eine Anpassung der Abendverbindungen erforderlich.

Die Einwendungen und privaten Belange werden vom öffentlichen Interesse einer Vermeidung weiterer städtebaulicher Missstände und einer Verhinderung von Trading-Down-Effekten überwogen. Außerdem sind die Interessen der Gewerbetreibenden und Eigentümer in der Wilferdinger Höhe zu beachten, die unter den städtebaulichen Missständen leiden und weitere Imageverluste befürchten.

Der vorgesehene Ausschluss von Vergnügungsstätten, von Betrieben mit sexuellem Hintergrund und von Anlagen für kirchliche Zwecke ist erforderlich, um die Zielsetzung der Verhinderung weiterer unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen und der

Sicherung der Flächenpotenziale der Wilferdinger Höhe für Gewerbe- und Handelsnutzungen zu erreichen. Der Eingriff in die Rechte der Eigentümer ist verhältnismäßig. Die Zielsetzung kann ohne restriktive Steuerung der genannten Nutzungen nicht erreicht werden. Die Betroffenen sind in ihren Eigentumsrechten nicht unverhältnismäßig eingeschränkt, da ihnen eine Nutzung- bzw. Vermarktung für Gewerbe- und Handelsnutzungen weiterhin offensteht.

Im Anschluss an die Offenlage wurde in der Begründung des Bebauungsplanes der Umweltbericht ergänzt. Der Umweltbericht kommt im vorliegenden Fall zu dem Ergebnis, dass von der Planung keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, konnte die erneute Beteiligung auf die Betroffenen begrenzt werden. Der Unteren Naturschutzbehörde, dem Naturschutzbeauftragten und dem 2. Naturschutzbeauftragten der Stadt Pforzheim wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Angeschriebenen haben zu der Änderung keine Stellungnahme abgegeben bzw. keine Anregungen vorgebracht.

Pforzheim, 19.11.2008

62 MA/Lm

62 DA