

**Bebauungsplan****VERGNÜGUNGSEINRICHTUNGEN UND ANDERE IN DER INNENSTADT, 1. Änderung**a) Verfahrensablauf

|                                                                   |                     |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)       | 27.09.1999          |
| Beschluss der frühzeitigen Beteiligung                            | 27.09.1999          |
| Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB                      | 11.10. – 12.11.1999 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB | 18.10. – 19.11.1999 |
| Offenlegungsbeschluss                                             | 24.01.2000          |
| Offenlage gem. § 3 Abs. 2 § 4 Abs. 2 BauGB                        | 07.02. – 10.3.2000  |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB                                 | 08.05.2000          |
| Öffentliche Bekanntmachung                                        | 13.05.2000          |

b) Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB1. **Allgemeines**

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfasst die als Kerngebiet (MK) gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesenen Gebiete im Bebauungsplan VERGNÜGUNGSEINRICHTUNGEN UND ANDERE IN DER INNENSTADT, der am 30.9.1989 rechtsverbindlich wurde.

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB ist die Änderung der Festsetzungen für den Bebauungsplan VERGNÜGUNGSEINRICHTUNGEN UND ANDERE IN DER INNENSTADT erforderlich, um eine für die Innenstadt geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Durch neue Erscheinungsformen von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist es notwendig, die planungsrechtlichen Vorschriften anzupassen, um dem ursprünglichen städtebaulichen Schutzcharakter, der mit dem Bebauungsplan beabsichtigt war, auch zukünftig Rechnung zu tragen. Ferner ist es erforderlich, den Ausschlussbereich auf sämtliche Kerngebiete des Innenstadtbereichs auszudehnen.

Die Fickert/Fieseler-Kommentierung zur Baunutzungsverordnung definiert Vergnügungsstätten als gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen.

1.2 Grundlagen

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr - Kippenheim stellt den Innenstadtbereich als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan

entspricht dem mit der Festsetzung von Kern- und Mischgebieten und eines Allgemeinen Wohngebiets am östlichen Rand des Geltungsbereichs.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans überdeckt sich mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ALTSTADT-QUARTIER 42, NÖRDL. TEIL und 43, ALTSTADT-QUARTIER 45, BUNDESSTRASSE 415 und der Altstadtsatzung.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Örtliche Lage**

Das bestehende Bebauungsplangebiet wird durch die B 415 (Tiergartenstraße) im Süden, der Goethestraße und Alten Bahnhofstraße im Westen, der Berg- und Turmstraße im Norden sowie der Gärtnerstraße im Osten begrenzt.

### **2.2 bisheriges Planungsrecht**

Bei dem Bebauungsplan VERGNÜGUNGSEINRICHTUNGEN UND ANDERE IN DER INNENSTADT, der hiermit geändert wird soll, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB. Er wurde am 30.9.1989 rechtsverbindlich. Das Maß der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt. Dieses bestimmt sich nach der Umgebungsbebauung i.S.d. § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt bezüglich der Art der baulichen Nutzung in verschiedenen Teilbereichen Kerngebiete, Mischgebiete und ein Allgemeines Wohngebiet fest. In speziellen Bereichen des Planungsgebiets wurden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, damit negative Auswirkungen auf die Geschäfts- und Wohnbereiche der Innenstadt vermieden werden können. Diese eingeschränkte Zulassung von Einzelnutzungen bezieht sich auf Spielhallen, Imbisswagen und –stände, Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops sowie Vergnügungsstätten in Form von Sexkinos und –shows. In den Kerngebieten entlang der Schiller- und Bismarckstraße wurden diese Nutzungsarten nicht ausgeschlossen und waren dort nach dem bisherigen Planungsrecht allgemein zulässig.

## **3. Städtebauliche Zielsetzung**

Wie bereits ausgeführt, sollte der ursprüngliche Bebauungsplan mit dem Ausschluss von bestimmten Nutzungen die Innenstadt mit ihren Wohn- und Geschäftsbereichen vor negativen Auswirkungen schützen. Diese nachteiligen Auswirkungen sind insbesondere auf das Mietpreisgefüge für Geschäftsflächen mit der Folge der Verdrängung des Einzelhandels zu befürchten. Die Auswirkungen der Vergnügungs- und Einzelhandelseinrichtungen der Erotikbranche lassen weiterhin städtebauliche Fehlentwicklungen in Bezug auf das Erscheinungsbild der Innenstadtbezirke befürchten und würden den Bemühungen zur Aufwertung der Innenstadt, insbesondere mit den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zuwiderlaufen.

Zum damaligen Zeitpunkt wurden die Nutzungen ausgeschlossen, die eine solche Entwicklung befürchten ließen. Um dies auch zukünftig zu gewährleisten, erfolgt die Aktualisierung.

Die gleichen negativen Folgen sind durch den Betrieb von „Pärchentreffs“ (Swingerclub), Saunabetriebe und Massagesalons mit Angeboten zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse und Striptease-Shows zu erwarten. Durch die hohen Renditen in diesen Gewerbezweigen ist zu befürchten, dass weitere Anbieter den Markt erschließen möchten und dadurch die Mietpreise der gewerblichen Objekte in der Innenstadt ansteigen werden. Damit gerät der Einzelhandel in der Innenstadt in die Gefahr, weiter

an die Peripherie gedrängt zu werden, was einer geregelten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen würde. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu befürchten, dass die Stadt mit den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen große Anstrengungen unternommen hat, die Innenstadt für den Einzelhandel und das Wohnen attraktiver zu gestalten.

Aktuell sollen diese Anstrengungen durch die Ausarbeitung einer Stadtmarketing-Konzeption weiter verstärkt werden. Damit wird versucht, durch eine gemeinschaftliche Beschäftigung mit den Entwicklungspotentialen, aber auch den Entwicklungsrisiken der Innenstadt ein abgestimmtes und zielorientiertes Vorgehen der öffentlichen und privaten Haushalte zu gewährleisten. Im Vordergrund steht dabei der Erhalt und die Förderung der Multifunktionalität und des Leistungsvermögens der Innenstadt, was bedeutet, dass alle Angebotsbereiche einer Innenstadt, in Relation zu ihrer Bedeutung zu berücksichtigen sind. Die Innenstadt soll daher im Zuge dieser Konzeption nicht nur in ihrer Funktion als Einkaufs- und Versorgungsstandort gesehen werden, sondern auch als Arbeitsplatz und Gewerbestandort, als Wohn- und Aufenthaltsort sowie als touristisches Ziel Bedeutung erlangen.

Die durch die Änderung ausgeschlossenen Betriebe würden dieser Zielsetzung zuwiderlaufen. Zu berücksichtigen ist hier auch die Größe der Stadt, d.h. dass bereits einzelne der o.g. Nutzungen gravierende negative Auswirkungen haben können. Ferner leiden durch die Ansiedlung solcher Betriebe das Erscheinungsbild und das Image ganze Straßenzüge und Altstadtquartiere. Da diese Etablissements vorzugsweise in den Abend- und Nachtstunden besucht werden, hätte dies das Gegenteil der beabsichtigten Belebung der Innenstadt tagsüber zur Folge.

Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, die o.g. Nutzungen in allen Kerngebieten der Innenstadt auszuschließen, d.h. der Ausschlussbereich der 1. Änderung umfasst einen größeren Bereich als der des ursprünglichen Bebauungsplans von 1989.

Die o.g. negativen Auswirkungen der ausgeschlossenen Betriebsarten auf die Stadt sind im gesamten festgesetzten Kerngebiet gleich. Insofern stellt eine Differenzierung der Nutzungsbeschränkung innerhalb der Kerngebiete eine nicht vertretbare Ungleichbehandlung dar, welche mit der 1. Änderung korrigiert wird.

  
(Sabine Fink)  
Stadtbaudirektorin