

## **Bebauungsplan VERGNÜGUNGSEINRICHTUNGEN UND ANDERE IN DER INNENSTADT**

### *B e g r ü n d u n g*

#### 1.0 Allgemeines

#### 1.1 **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird eingegrenzt durch den "Außenring", d.h. der Tiergartenstraße (B 415) im Süden, der Goethestraße und Alte Bahnhofstraße im Westen, der Berg- und Turmstraße im Norden sowie der Gärtnerstraße im Osten. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

#### 1.2 **Erforderlichkeit der Planung**

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes ist zum jetzigen Zeitpunkt gegeben, da vor und seit dem Aufstellungsbeschluß vermehrt Baugesuche und Anfragen bei der Stadtverwaltung bezüglich Vergnügungseinrichtungen, Imbißständen und auch Sex-Shops für die Innenstadt eingehen. Damit ist eine Störung der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu befürchten.

#### 1.2.1 **Allgemeine städtebauliche Gründe**

Die Stadtmitte soll künftig in ihren zentralen Funktionen attraktiv bleiben; wenn möglich weiter gestärkt werden.

Vergnügungsstätten und andere drängen vermehrt in die Innenstadt. Es stellt sich daher die Frage, ob eine unregelmäßige Entwicklung angesichts der hohen öffentlichen und privaten Investitionen richtig ist.

#### **- Gründe für eine räumliche Steuerung**

Die Notwendigkeit für die räumliche Steuerung von Vergnügungseinrichtungen und anderen ergibt sich aus ihren negativen Auswirkungen auf die Geschäfts- und Wohnbereiche der Innenstadt. Der nachteilige Einfluß auf das Mietpreisgefüge für Geschäftsflächen kann eine Verdrängung des vorhandenen hochwertigen Einzelhandels zur Folge haben. Der Einfluß der Vergnügungseinrichtungen läßt städtebauliche Fehlentwicklungen befürchten, die sich in Bezug auf das Erscheinungsbild und das Image ganzer Straßenzüge und Altstadt-Quartiere gegensätzlich zu den

Bemühungen um Aufwertung der Innenstadt verhalten. Ist diese sich derzeit verstärkter abzeichnende Entwicklung vollzogen, kann sie kaum rückgängig gemacht werden. Aus diesen Gründen muß durch planerische Maßnahmen rechtzeitig vorgesorgt werden, um die augenblicklich noch verhältnismäßig günstige Situation in der Lahrer Altstadt aufrecht zu erhalten (s. auch Kap. 2.3).

#### - Gründe gegen eine räumliche Steuerung

Durch eine räumliche Steuerung ergeben sich für bestimmte Branchen in einigen Bereichen der Innenstadt Einschränkungen, die ohne regelnden Bebauungsplan nicht gegeben wären. Diese Individualinteressen gilt es abzuwägen.

#### - Abwägung der Belange

Durch jede verbindliche Bauleitplanung werden Baugebiete und andere Vorschriften festgelegt. Diese Festsetzungen erlauben bestimmte Nutzungen bzw. unterbinden Nutzungen mit störendem Charakter. Dabei kann begründet auch innerhalb einer bestimmten Baugebietsart differenziert vorgegangen werden.

Individualinteressen und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende städtebauliche Entwicklung in der Innenstadt sind abzuwägen.

In der Summe der zahlreichen Gesichtspunkte zum Wohl der Allgemeinheit, wie sie in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführt sind, ist ein überwiegendes öffentliches Interesse an der räumlichen Steuerung von bestimmten Vergnügungseinrichtungen und anderen in der Innenstadt gegenüber Einzelinteressen zu konstatieren.

### 1.2.2 Besondere städtebauliche Gründe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind dazu "besondere städtebauliche Gründe" erforderlich. Diese besonderen städtebaulichen Gründe sind gegeben und in Kap. 2.3 dargelegt.

### 1.2.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes spielen bestehende und geplante Nutzungsstrukturen und Einrichtungen für den fließenden und ruhenden Verkehr eine Rolle.

Die in der Anlage beigefügten Pläne, insbesondere die Anlage 1, zeigen die Strukturen in der Innenstadt auf. Innerhalb des sog. "Außenringes" sind die zentralen Dienstleistungen und kulturellen Einrichtungen anzutreffen. Außerhalb des "Außenringes" sind nur vereinzelt zentrale Dienstleistungen angesiedelt; insbesondere Einzelhandel findet jenseits der Ringerschließung so gut wie nicht mehr statt. Unterstützt durch die Ringstraßen, wie in Kap. 1.1 dargestellt, ist eine Nutzungszäsur ablesbar. Der Geltungsbereich des Planes orientiert sich an diesen Strukturen und findet folglich seine Abgrenzung an den Nahtstellen der typischen Innenstadtnutzungen zu den Gemengelagen der Innenstadtrandgebiete.

#### 1.2.4 Abgrenzung der räumlichen Steuerung

Die Planung geht davon aus, Einkaufslagen, Wohnbereiche und Bereiche mit kulturellen Einrichtungen besonders zu entwickeln und vor negativen Einflüssen zu schützen. Unter dieser Prämisse ergibt sich, in folgenden Kerngebieten künftig keine Spielhallen, Imbißwagen und -stände, Sex-Shops, -Kinos und -Shows zuzulassen:

- A-(Einkaufs-)Lage der Marktstraße,
- B-Lage der Kaiser- und Friedrichstraße innerhalb des sog. Außenrings,
- C-Lagen östlich und westlich der Marktstraße, wie u.a. Marktplatz, östliches Quartier 14, Schloßplatz, Roßplatz, Kirchstraße, Vogtstorstraße, Schlosserstraße usw.

Die parzellenscharfe Abgrenzung ist im Plan "Festsetzungen" dargestellt.

Das östlich der Alleestraße gelegene und bereits früher festgesetzte allgemeine Wohngebiet sowie das davon südlich gelegene Kerngebiet ist wegen der dort vorhandenen Wohnnutzungen in den Ausschlußbereich bezüglich der Spielhallen aufgenommen.

In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes, d.h. in ca. 50 % der Fläche bleiben die planungsrechtlichen Gegebenheiten unverändert.

#### 1.3 Sachlicher Regelungsgehalt

In **Kerngebieten (MK)** sind Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen eine allgemein zulässige Nutzung, soweit sie nicht ausdrücklich durch Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Kerngebiete befinden sich in Lahr lediglich im Bereich der Innenstadt.

In der Rechtsprechung wird in diesem Zusammenhang neuerdings auch von "kerngebietstypischen" oder "zentralen Vergnügungsstätten" gesprochen. Das heißt, Spielotheken mit überörtlichem Einzugsbereich sind nur in Kerngebieten zulässig. Als "zentrale Vergnügungsstätte" werden Spielotheken mit über 160 qm angesehen.

Da "zentrale Vergnügungsstätten" nur in Kerngebieten zulässig sind und ein genereller Ausschluß derselben auf dem gesamten Gemeindegebiet unzulässig wäre, müssen in der Innenstadt bestimmte Bereiche dafür ausgewiesen werden (räumliche Steuerung).

**Mischgebiete (MI)** dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind "sonstige Gewerbebetriebe", die dieser Zweckbestimmung nicht widersprechen.

Eine Vergnügungsstätte, also auch eine Spielhalle, kann somit als "sonstiger Gewerbebetrieb" zulässig sein, sofern es sich um eine "atypische" (nicht zentrale) Vergnügungsstätte handelt, die nur der Entspannung und Freizeitbeschäftigung eines begrenzten Stadtteiles dient. Die Größe der Spielhalle muß also unter 160 qm liegen (vgl. Kerngebiet).

In **Dorfgebieten (MD)** sind Vergnügungsstätten in der Regel unzulässig.

In **besonderen Wohngebieten (WB)** können Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen ausnahmsweise zugelassen werden. Die Genehmigung ist Ermessenssache der Behörde. Sie darf nur erteilt werden, wenn besondere Umstände für die Abweichung vom Regelfall und damit für die Zulässigkeit sprechen.

Besondere Wohngebiete sind in den bestehenden Bebauungsplänen im Stadtgebiet von Lahr bislang nicht ausgewiesen. In bebauten Gebieten ohne Bebauungsplan, aber mit dem Charakter eines besonderen Wohngebietes, kann diese Regelung jedoch greifen.

In **allgemeinen Wohngebieten (WA)** sind "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" nicht generell, aber ausnahmsweise zulässig.

Spielhallen gelten als Gewerbebetriebe, jedoch sind Vergnügungsstätten in der Regel auch ausnahmsweise nicht zulässig, da sie mit der Zweckbestimmung des Gebietscharakters nicht vereinbar sind.

In **reinen Wohngebieten (WR)** sind Spielhallen nicht zulässig.

**Gewerbegebiete (GE)** dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Vergnügungsstätten mit größerem Einzugsbereich sind nach gegenwärtiger Rechtsprechung unzulässig.

Vergnügungsstätten mit kleinerem Einzugsbereich unterliegen der Überprüfung des Einzelfalles, ob sie mit der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes vereinbar sind.

**Industriegebiete (GI)** dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Vergnügungsstätten dürften damit in aller Regel unzulässig sein.

In **Sondergebieten (SO)** für Einkaufszentren gem. § 11 (2) BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig, da es sich dabei nicht um Läden handelt.

Im Stadtteil Mietersheim ist im Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK/GÖTZMANN ein solches Sondergebiet ausgewiesen. Im Stadtteil Dinglingen ist faktisch und im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet - Einkaufszentrum - eingerichtet bzw. planerisch gekennzeichnet.

Unter Vergnügungsstätten sind u.a. zu verstehen:

Nachtlokale, Nachtbars, Striptease-Lokale, Peep-Skows, Varietés, Kabarets und ähnliche Anlagen, Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Sexkinos, Video-Kabinen, sonstige Kinos, Bordelle, Dirnenwohnheime, "Eros-Center", Diskotheken, Tanzbars, Bowling- und Kegelbahnen.

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen u.a.:

Anlagen für kulturelle Zwecke wie Theater, Opernhäuser, Kleinkunstabühnen, Anlagen für sportliche Zwecke wie beispielsweise Tennis- oder Squash-Hallen, Sportcenter und Eislaufhallen. Im weiteren Schank- und Speisewirtschaften, selbst dann, wenn in ihnen gelegentlich Tanzveranstaltungen stattfinden sowie Cafés, Bistros, Restaurants, Imbißstuben und Fast-food-Lokale, ebenso Sex-Shops und Videotheken, soweit keine Filmvorführungen stattfinden.

**Schank- und Speisewirtschaften** sind in Kerngebieten wie in Mischgebieten allgemein zulässig; in allgemeinen Wohngebieten, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienen.

**Sex-Shops** und **Videotheken** sind ebenso in Kern- und Mischgebieten allgemein zulässig. In allgemeinen Wohngebieten sind sie ausgeschlossen, da sie über die Versorgung des einzelnen Wohngebietes hinausreichen.

**Banken** sind in Kern- und Mischgebieten allgemein zulässig. In allgemeinen Wohngebieten können Sie ausnahmsweise zugelassen werden.

Die oben angesprochenen Nutzungen sollen zum Teil einer räumlichen Steuerung im Geltungsbereich dieses Planes unterliegen. Dazu ist es notwendig, die Zulässigkeit dieser Nutzungen auch außerhalb des Planbereiches zu betrachten, da spezielle Nutzungen nicht generell auf dem gesamten Gemarkungsgebiet ausgeschlossen, sondern lediglich räumlich gesteuert werden können.

#### 1.4 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr/Schwarzwald - Kippenheim stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen (M) sowie Flächen für Gemeinbedarf dar. Weiter ist ein Sanierungsgebiet eingetragen. Aus diesen Darstellungen sind für den Bebauungsplan teils Kerngebiete (MK), teils Mischgebiete (MI) sowie Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt. Der rechtskräftige Bebauungsplan ALTSTADT-QUARTIERE 42 - nördl. Teil - UND 43 weist in einem Teilgebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus, was unverändert übernommen wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 1.5 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO).

#### 1.6 Bisherige planungsrechtliche Situation / Satzungen

Die nachfolgend aufgeführten Satzungen erstrecken sich mit Ausnahme der "Altstadtsatzung" nur auf Teilbereiche des Planes:

- "Altstadt-Quartier 14 - östlicher Teil" vom 15.4.1977
- "Altstadt-Quartier 33" vom 9.3.1983
- "Altstadt-Quartier 42 - nördlicher Teil - und 43" vom 6.12.1984  
In diesem Bebauungsplan sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Planes. Damit sind u.a. "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", mithin also auch Vergnügungsstätten, ausgeschlossen.
- "Altstadt-Quartiere 34, 35 und 42 - südlicher Teil" vom 28.12.1984  
Gemäß den Festsetzungen können Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Einzelfall (in den Kerngebieten) als Ausnahme zugelassen werden.
- "Altstadt-Quartier 45" vom 6.7.1989
- "Bundesstraße 415" vom 6.4.1985
- "Altstadtsatzung" vom 7.12.1984
- "Satzung der Stadt Lahr/Schwarzwald über ein besonderes Vorkaufsrecht" vom 3.4.1980
- ✶ "Sanierungsgebiet Östliche Altstadt" vom 28.12.1974 sowie das "Erweiterungsgebiet Marktplatz" vom 16.9.1986
- "Sanierungsgebiet Nordwestlich der Altstadt" vom 18.5.1983
- Ergänzend zu den förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten ist im Nordosten des Plangebietes in den Altstadt-Quartieren 38, 39, 40 und 46 die Aufnahme in das Programm Einfache Stadterneuerung (PES) beantragt.

## 2.0 Nutzung

### 2.1 Einordnung, Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich umfaßt die Innenstadt von Lahr, in der zentrale Versorgungsfunktionen für den Mittelbereich, insbesondere in den Bereichen Einzelhandel, Kultur und sonstige Dienstleistungen (Behörden, Ärzte, Anwälte usw.) wahrgenommen werden.

### 2.2 Innerstädtische Nutzungsverteilung

Die als Anlage beigegebenen Pläne zeigen die Nutzungsverteilung in der Innenstadt (Anlagen 1 bis 6).

Dabei ist neben den im Stadtgebiet optisch leicht ablesbaren Einkaufslagen hauptsächlich entlang der Marktstraße (A-Lage) und der Kaiser-/Friedrichstraße (B-Lage), den Banken an der Schillerstraße und den öffentlichen Einrichtungen im Süden und Nordosten der Innenstadt interessant, wie sich die Wohnnutzung verteilt. Dies ist geschoßweise dargestellt.

In allen Obergeschossen aller Quartiere ist Wohnnutzung festzustellen. In den Erdgeschossen hebt sich die Wohnnutzung in der Friedrich-Geßler-Straße und südlich der Turmstraße hervor. Wie die nachstehende Tabelle zeigt, ist die Bevölkerungsentwicklung in der Innenstadt im Vergleich mit der Gesamtstadt überproportional zurückgegangen.

| Jahr   | EW ab 18. J.<br>Innenstadt | + in %<br>- | Anteil<br>% | Einwohner<br>Gesamtstadt | + in %<br>- |
|--------|----------------------------|-------------|-------------|--------------------------|-------------|
| 1.1.73 | 1.704                      |             | 5,0         | 35.791                   |             |
| 1.1.75 | 1.831                      | + 2,1       | 5,1         | 35.853                   | + 0,2       |
| 1.1.77 | 1.627                      | - 11,1      | 4,6         | 35.565                   | - 0,8       |
| 1.1.79 | 1.620                      | - 0,4       | 4,6         | 35.380                   | - 0,5       |
| 1.1.81 | 1.567                      | - 3,3       | 4,4         | 35.465                   | + 0,2       |
| 1.1.83 | 1.500                      | - 4,3       | 4,2         | 35.367                   | - 0,3       |
| 1.1.85 | 1.521                      | + 1,4       | 4,4         | 34.671                   | - 0,2       |
| 1.1.87 | 1.495                      | - 1,7       | 4,3         | 34.966                   | + 0,9       |
|        |                            | - 17,3      |             |                          | - 2,3       |

### 2.3 Städtischer Wirkungszusammenhang

Die Vergnügungseinrichtungen nutzen ein erhebliches Nachfragepotential. Die zunehmende Freizeit verlangt mehr Abwechslung, Ablenkung und Betätigung. Verstärkend auf die Nachfrage wirken bei einigen Nutzungen der Reiz

des Neuen sowie niedriger Preis und geringer Aufwand in Bezug auf Zeit und Umstände des Konsums. Vor allem Spielhallen, ein Teil des Spektrums der Vergnügungsstätten, drängen in letzter Zeit verstärkt in den Innenstadtbereich. Diese Betriebe können somit die vorhandenen Strukturen verändern, indem sie für die Funktion der Innenstadt wichtige Geschäfte mit hochwertigem Warenangebot verdrängen und die Anziehungskraft der Hauptgeschäftsbereiche mindern, deren Charakter abwerten. Sie verhalten sich kontraproduktiv zu den umfangreichen Bemühungen und Investitionen der öffentlichen Hand um Aufwertung der Innenstadt. Auswirkungen auf die Wohnruhe werden weniger von den Spielhallen als vielmehr von den übrigen Nutzungen im Spektrum der Vergnügungsstätten befürchtet.

Hieraus ergibt sich die Abgrenzung des Bereiches, in dem Spielhallen (Spielotheken) auszuschließen sind (Plan "Festsetzungen").

Sex-Shops bzw. Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment stellen für die Wohnnutzung in der Innenstadt kein Mehr an Belästigung (Lärm) dar, als andere Einzelhandelsnutzungen; sie tragen jedoch entscheidend zu einer Abwertung von Einkaufsbereichen mit hochwertigem Sortiment bei. Sie können einen Trading-down-Effekt bewirken. Das Image von Straßen und Plätzen wird durch Sex-Shops negativ beeinflusst.

Sexkinos und -shows sind in diesem Zusammenhang gleichrangig mit den Sex-Shops zu werten.

Mobile Imbißstände stören in der Regel das städtebauliche Bild in der Innenstadt erheblich, sofern diese Nutzung nicht im Zusammenhang mit dem Wochenmarkt betrieben und danach wieder abgebaut wird. Hinzu kommen Geruchsprobleme sowie die Verschmutzung umliegender Straßen und Plätze durch Abfälle.

Für den Ausschluß von Sex-Shops bzw. Einzelhandelsgeschäften mit überwiegenden Sex- und Erotiksortimenten, Sexkinos und -shows sowie mobiler Imbißstände ergibt sich danach ein etwas enger gefaßtes Gebiet (siehe Plan "Festsetzungen").

#### **2.4 Gliederung der Baugebiete**

Abwägend zwischen Bestand und den städtebaulichen Zielvorstellungen sind im Zentrum der Innenstadt Kerngebiete (MK) ausgewiesen, in den Randbereichen zum "Außenring" (Geothestraße, Bergstraße, Turmstraße, Gärtnerstraße, Bundesstraße 415, Friedrich-Ebert-Platz) im wesentlichen Mischgebiete (MI), teilweise Flächen für Gemeinbedarf sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der bisherigen Festsetzung (Plan "Festsetzungen"). Mit der Ausweisung von Kerngebieten finden vorwiegend die Flächen für den Einzelhandel und die Banken ihren Niederschlag. Durch Ausweisung von Mischgebieten erhält das Wohnen außerhalb der zentralen "Einkaufsachsen" Marktstraße sowie Kaiserstraße/Friedrichstraße einen höheren Stellenwert. Die diesbezüglichen Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne bleiben unverändert.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

|                          | ha           | %           |
|--------------------------|--------------|-------------|
| Kerngebiete              | 12,00        | 44,0        |
| Mischgebiete             | 6,16         | 22,5        |
| allgemeines Wohngebiet   | 0,61         | 2,2         |
| Flächen für Gemeinbedarf | 1,51         | 5,5         |
| <b>Nettobauland</b>      | <b>20,28</b> | <b>74,2</b> |
| Verkehrsflächen          | 7,06         | 25,8        |
| Plangebietsgröße         | 27,34        | 100,0       |

### 3.0 Verkehr

Nicht zuletzt an den Bemühungen zur Neuordnung des Verkehrs in und um die Innenstadt läßt sich nachvollziehen, welche gewaltigen Anstrengungen von der Stadt Lehr/Schwarzwald unternommen werden, die Attraktivität der Innenstadt zu erhalten, nach Möglichkeit jedoch zu steigern.

#### 3.1 **Realisierte Maßnahmen**

Durch den Bau des Autobahnzubringers B 415 konnte ein Großteil des gestiegenen Verkehrsaufkommens der letzten Jahrzehnte an der Innenstadt vorbei geleitet werden. Dies und der Anschluß des westlichen Außenringes brachten jedoch die Zerschneidung wertvoller innerstädtischer Grünanlagen (Rathausanlage, Friedrich-Ebert-Platz) u.a. Nachteile mit sich. Auf der anderen Seite stehen dem die Vorteile einer weitgehend vom Durchgangsverkehr (mit Ausnahme der Kaiserstraße/Friedrichstraße) befreiten Innenstadt für ungestörtes Einkaufen gegenüber. Realisiert werden konnten dabei die Fußgängerzone Marktstraße, Roßplatz (teilweise), Krämergasse, Passage zwischen Obststraße und Rappentorgasse, Platz an der Stadtmauer und Marktplatz.

Für den ruhenden Verkehr sind die Parkhäuser Stadtmitte und Marktplatz realisiert.

#### 3.2 **Geplante Maßnahmen**

Auf der Grundlage der Sanierungskonzepte werden kontinuierlich Baumaßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich umgesetzt. Für das Gebiet der nordöstlichen Innenstadt ist 1988 ein städtebauliches Konzept durch den Gemeinderat beschlossen worden, welches seinerseits Grundlage für die Antragstellung für das Programm einfache Stadterneuerung (PES) darstellt. In der südlichen Innenstadt wurde 1988 für den Bereich des Rathausareals ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

Gemäß dieser vorgenannten Konzepte stehen eine Reihe weiterer Planungen und deren Umsetzungen an. So hat der Gemeinderat beispielsweise am 8.5.1989 beschlossen, den östlichen Teil der Lammstraße, den Sonnenplatz und die bereits ausgebaute Obststraße zwischen Vogtstorstraße und Marktstraße zum Fußgängerbereich zu erklären. Für die Obststraße zwischen Vogtstorstraße und Alleestraße, für die Vogtstorstraße selbst und die Kirchstraße sind Vorschläge zu erarbeiten.

Für den ruhenden Verkehr ist das an der Turmstraße liegende öffentliche Parkhaus derzeit in Bau.

#### 4.0 Vergnügungsstätten

Problemschwerpunkt in der Lahrer Innenstadt sind dabei die Spielhallen.

Spielhallen sind Einrichtungen, in denen verschiedenartige Unterhaltungsautomaten mit Gewinnmöglichkeit gegen Münzeinwurf angeboten werden. Der Unterschied zur Vielzahl anderer Einrichtungen, in denen solche Geräte aufgestellt werden, z.B. in Gaststätten, Bahnhofshallen usw., ist darin zu sehen, daß in Spielhallen der betriebliche Schwerpunkt bezüglich der Bereitstellung dieser Geräte liegt.

Seit dem 20.12.1985 gilt die Neufassung der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (Spielverordnung - SpielV). Darin ist geregelt, daß in Schankwirtschaften, Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben und Wettannahmestellen der konzessionierten Buchmacher höchstens zwei Geld- oder Warenspielgeräte aufgestellt werden dürfen. In Spielhallen oder ähnlichen Unternehmen darf je 15 qm Grundfläche höchstens ein Geld- oder Warenspielgerät aufgestellt werden; die Gesamtzahl darf jedoch 10 Geräte nicht übersteigen.

Die Zahl der im Stadtgebiet aufgestellten Geldspielgeräte hat sich in den letzten Jahren wesentlich erhöht. Waren es 1975 noch 203, so standen 1985 bereits 362, am 28.11.1986 schon 385 und am 25.7.1988 380 Spielgeräte in Lehr. Schwerpunkt bildet der Bereich Dinglingen (Weststadt) mit 150 Geräten am 28.11.1986, während am 25.7.1988 164 Geräte in Betrieb waren. An den entsprechenden Tagen waren in der Kernstadt 168 bzw. 140 Geräte aufgestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gab es 104 bzw. 81 Spielgeräte (s. Anlagen 7 a und b, 8 a und b). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen zwei Spielhallen mit insgesamt 33 Geräten. Drei weitere sind beantragt und derzeit zurückgestellt. Hinzu kommt ein Antrag zur Erweiterung einer Spielhalle (s. Anlagen 9 a und b).

Aufgrund der in Kap. 2.3 geschilderten negativen Auswirkungen von Spielhallen wird vorgesehen, diese Nutzung in den zentralen Bereichen der Innenstadt in Teilen der Kerngebiete auszuschließen, sie hingegen in den mehr peripheren Bereichen innerhalb der Innenstadt weiter zuzulassen.

Der Ausschluß soll insbesondere in den Hauptgeschäftsbereichen und den anschließenden Straßen und Plätzen gelten, in denen bezüglich Nutzung, Stadtbild und Image große Anstrengungen der öffentlichen Hand und privater Investoren getätigt werden (s. Plan "Festsetzungen").

Den privaten Belangen an der Einrichtung von Spielhallen als Ausschluß der Gewerbefreiheit wird auf diese Weise in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

#### 5.0 Gaststätten

##### 5.1 Herkömmliche Schank- u. Speisegaststätten, Cafés, Fast-food-Restaurants

Im Stadtbereich waren am 25.7.1988 insgesamt 162 Lokale vorhanden (Anlage 10). Im Geltungsbereich des Planes befinden sich derzeit 41 Gaststätten und 8 Cafés (s. Anl. 11). Schank- und Speisewirtschaften stellen insbesondere in den Abendstunden eine Belastung für die Wohnnutzung in der

Innenstadt dar. Sie sind aber auch Teil einer attraktiven Innenstadt. In den Städten der Bundesrepublik werden deshalb zu diesem Problem unterschiedliche Vorgehensweisen angewandt. In manchen Städten werden diese Nutzungen auf bestimmte Quartiere oder Straßenzüge konzentriert; in anderen wieder findet eine allgemeine restriktive Handhabung in den zentralen Bereichen statt. Wie in der Anl. 11 ersichtlich ist, findet bezogen auf das Stadtgebiet eine Konzentration von Schank- und Speisegaststätten innerhalb des "Außenringes" statt. Die Einrichtungen sind jedoch relativ gleichmäßig innerhalb dieses Gebietes verteilt.

Ein Verbot für Teilbereiche wird auch im Hinblick auf den schon relativ hohen Bestand nicht empfohlen.

## 5.2 Imbißbuden/Imbißstände

Die Anzahl der Imbißbuden und Imbißstände in der Innenstadt ist im Vergleich zu den herkömmlichen Gaststätten noch gering. Ihre Zahl ist jedoch gerade in jüngster Zeit im Steigen begriffen.

Um die unter Kap. 2.3 dargestellten Nachteile, insbesondere mobiler Imbißstände, in den innerstädtischen Entwicklungs- und Erneuerungsgebieten auszuschließen, sollen diese ebenso wie die Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen der Altstadt nicht weiter eingerichtet werden können.

## 6.0 Sex-Shops

Sex-Shops sind Einzelhandelsgeschäfte und unterliegen demnach denselben Bedingungen wie diese.

Im Planbereich gibt es bislang nur ein solches Geschäft, ein weiteres wesentlich größeres in der Tramplerstraße.

Ein weiterer Drang in die Haupteinkaufsbereiche der Innenstadt ist aufgrund von Anfragen jedoch festzustellen.

## 7.0 Prostitution

Durch Prostitution kann Imageverlust von Wohn- und Geschäftsgebieten als Negativwirkung angesehen werden. Verletzung des sittlichen Empfindens, Bedrohung durch Umfeldkriminalität sowie sozial-hygienische Gefährdungen sind weiterhin zu nennen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes besteht jedoch kein Handlungsbedarf für den Ausschluß entsprechender Einrichtungen, weil eine Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Südbaden vom 20.10.1972 über das Verbot der Gewerbeunzucht in der Großen Kreisstadt Lahr besteht.

## 8.0 Videotheken

Videotheken sind Einzelhandelsgeschäfte. In der Innenstadt bzw. in den unmittelbaren Innenstadt-Randbereichen bestehen derzeit 3 Geschäfte. Nachteilige Auswirkungen städtebaulicher Art sind derzeit nicht bekannt, so daß kein Regelungsbedarf besteht.

## 9.0 Banken

In einer Reihe von Mittelzentren ist, wie Untersuchungen zeigen, seit 1980 eine Verdrängung von Fachgeschäften in besten Einkaufslagen zugunsten von Nutzungen wie Banken, Spielhallen und Sex-Shops (Trading Down) festzustellen, was in der Regel mit einer Schrumpfungsphase der Innenstadtzentren einhergeht. Dieser Trend kann in der Lahrer Innenstadt, was die Spielhallen angeht, insbesondere in jüngster Zeit, beobachtet werden.

Die Banken sind in Lahr traditionell im westlichen Teil der Innenstadt, insbesondere in der Schillerstraße angesiedelt (s. Anl. 12). Ein verstärkter Drang in die Einkaufslagen ist derzeit nur bedingt feststellbar, so daß für dieses Gewerbe kein Handlungsbedarf besteht.

Die Chance eines Einkaufsmagneten der westlichen Innenstadt wurde durch den Standort des neuen Bankengebäudes an der Ecke Schillerstraße/Metzgerstraße nicht genutzt; womit sich eine bessere räumliche Ausdehnung des Einzelhandels zumindest in Richtung Westen hätte vollziehen lassen. Die Entwicklung im Bankengewerbe ist aufmerksam zu beobachten. Erforderlichenfalls ist auf Tendenzen, die den städtebaulichen Zielsetzungen widerlaufen, zu reagieren.

## 10.0 Sonstige Steuerungsinstrumente (außerhalb des Bebauungsplanes)

### 10.1 Stellplatzverpflichtungen

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für die verschiedensten Nutzungen richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 8.12.1986. Die darin festgelegten Richtzahlen für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze stellt sich auszugsweise wie folgt dar:

|   |  |
|---|--|
| Spielhallen   | 1 Stellplatz je 10 - 20 qm Nutzfläche des Aufstellraumes, mind. 3 Stellplätze  |
| Gaststätten   | 1 Stellplatz je 6 - 12 qm Gastraum   |
| Verkaufsstätten bis 500 qm Verkaufsfläche, z.B. auch Sex-Shops, Videotheken, Sex-Kinos, Sex-Shows | 1 Stellplatz je 30 - 50 qm Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 Stellplätze je Laden |
| Büro- u. Verwaltungsräume z.B. auch Banken  | 1 Stellplatz je 30 - 40 qm Büronutzfläche                                      |
| Räume mit erheblichem Besucherverkehr, z.B. Schaltherhallen                                       | 1 Stellplatz je 20 - 30 qm Nutzfläche, mind. 3 Stellplätze                     |

Für alle Nutzungen wird in der Stadt Lahr/Schwarzwald in der Regel ein Mittelwert bzw. ein Wert im oberen Drittel angewandt. Jeder Fall ist dabei individuell zu prüfen. Eine Unterscheidung nach Nutzungen findet

nicht statt. Da es sich bei der Festlegung der Stellplatzanzahl um eine Weisungs- und keine Selbstverwaltungsaufgabe handelt, muß z.B. eine Festlegung durch den Gemeinderat ausscheiden.

Ist die Herstellung von notwendigen Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann, wenn die Gemeinde zustimmt, abgelöst werden - so § 39 Abs. 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg.

Näheres regelt sodann die Allgemeine Bestimmung der Stadt Lahr/Schwarzwald über die Stellplatzablösung vom 21.5.1985. Dabei ist je abgelöstem Stellplatz ein Betrag von DM 15.000,-- zu zahlen.

Stellplatzverpflichtungen für städtebaulich unter Umständen problematische Nutzungen wie Gaststätten und Vergnügungsstätten werden in aller Regel nicht abgelöst. Diesbezüglich besteht ein Spielraum für die Gemeinde. Eine räumliche Steuerung, z.B. keine Ablösung in der Innenstadt, jedoch Ablösung außerhalb der Innenstadt für die gleiche Nutzung wäre rechtlich problematisch.

### 10.2 Sperrzeit

Die Regelung der Sperrzeit ist eine Weisungsaufgabe nach dem Gaststätten-gesetz, liegt also nicht in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

Nach der Rechtsverordnung der Stadt Lahr/Schwarzwald zur Verkürzung der allgemeinen Sperrzeit vom 15.6.1987 ist der Beginn der allgemeinen Sperrzeit für Schank- und Speisewirtschaften und öffentliche Vergnügungsstätten vom 1.5. bis 15.10. auf 1.00 Uhr festgesetzt.

### 10.3 Vergnügungssteuer

Auf der Grundlage des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg gibt es in der Stadt Lahr/Schwarzwald eine Satzung über die Erhebung einer Vergnügungssteuer vom 6.12.1982, zuletzt geändert am 1.1.1989.

Der Steuersatz beträgt danach für jeden angefangenen Betriebsmonat

- |   |           |
|---|-----------|
| a) bei Geld- und Warenspielgeräten mit einem oder mehreren Spielteilen  | DM 50,--  |
| b) bei Geld- und Warenspielgeräten in Spielhallen und Spielotheken  | DM 100,-- |
| c) bei Musikautomaten (Musikboxen)  | DM 30,--  |
| d) bei Diskotheken  | DM 100,-- |
| e) für sonstige Unterhaltungsgeräte ohne Gewinnmöglichkeit, wie Tischfußballgeräte, Flipper, TV-Geräte, Computerspiele u.a. | DM 40,--  |

f) für sonstige Unterhaltungsgeräte nach Buchstabe a)  
in Spielhallen und Spielotheken

DK 50,--

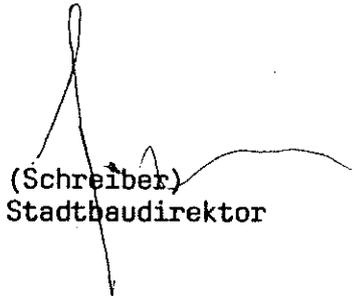
Bezüglich der Höhe dieser Steuersätze kann der Gemeinderat entscheiden,  
es darf jedoch keine "Erdrosselungswirkung" eintreten.

#### 10.4 Städtische Liegenschaftspolitik

Bezüglich Verpachtung, Verkauf oder Erbbaurechtsbestellung wird bei  
städtischen Grundstücken bezüglich bestimmter Nutzungen, wie z.B. Vergnü-  
gungsstätten Zurückhaltung geübt. Auch in Zukunft sollte so verfahren  
werden.

#### 11.0 Anlagen zur Begründung

|  |            |
|--|------------|
| Anlage 1: Nutzungen im Erdgeschoß  | 1 : 1.500  |
| Anlage 2: Wohnen im Erdgeschoß   | 1 : 3.600  |
| Anlage 3: Wohnen im 1. Obergeschoß   | 1 : 3.600  |
| Anlage 4: Wohnen im 2. Obergeschoß   | 1 : 3.600  |
| Anlage 5: Wohnen im 3. Obergeschoß   | 1 : 3.600  |
| Anlage 6: Wohnen im 4. Obergeschoß   | 1 : 3.600  |
| Anlage 7a: Spielautomaten im Stadtbereich<br>Übersicht - Stand 28.11.1986  | 1 : 50.000 |
| Anlage 7b: Spielautomaten im Stadtbereich<br>Übersicht - Stand 25.7.1988   | 1 : 50.000 |
| Anlage 8a: Spielautomaten in der Innenstadt<br>Stand 28.11.1986            | 1 : 3.600  |
| Anlage 8b: Spielautomaten in der Innenstadt<br>Stand 25.7.1988             | 1 : 3.600  |
| Anlage 9a: Spielotheken im Stadtgebiet<br>Stand 28.11.1986                 | 1 : 25.000 |
| Anlage 9b: Spielotheken im Stadtgebiet<br>Stand 25.7.1988                  | 1 : 25.000 |
| Anlage 10: Gaststätten und Cafés im Stadtgebiet                            | 1 : 50.000 |
| Anlage 11: Gaststätten und Cafés im Geltungsbereich<br>des Bebauungsplanes | 1 : 3.600  |
| Anlage 12: Banken in der Innenstadt  | 1 : 3.600  |

  
(Schreiber)  
Stadtbauamtsdirektor