



**Einfacher Bebauungsplan nach § 13 BauGB
„Innenstadt“
der großen Kreisstadt Sinsheim**

BEGRÜNDUNG

Planungsbericht

Entwurf

Fassung vom 04.10.2013

Projektleitung: Dr.-Ing. Alexander Kuhn

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Nicole Richter

Projektzeichnung: Heike Göpfert

Projekt-Nr.: KEP 901/03g

MVV Enamic Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
E-Mail info@mvv-regioplan.de
Internet <http://www.regioplan.com>

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.3	Ziel und Zweck	6
2	Planungsbindungen	6
2.1	Landes- und Regionalplanung	6
2.2	Flächennutzungsplanung	8
2.3	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)	8
2.4	Bestehendes Baurecht	9
3	Ausgangssituation	9
3.1	Stadtträumliche Einbindung	9
3.2	Verkehr und Erschließung	10
3.3	Städtebauliche Situation	11
3.4	Nutzung	12
3.5	Eigentumsverhältnisse	14
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	15
4.1	Definition der nicht zulässigen Nutzungen	15
4.2	Begründung der textlichen Festsetzungen	17
5	Umweltbericht	20
6	Rechtsgrundlagen	20
7	Verfahren	21

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage im Raum	4
Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan	7
Abbildung 3: Ausschnitt Teilfortschreibung Regionalplan	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP mit Markierung Geltungsbereich	8
Abbildung 5: Ausschnitt Innenstadt mit Markierung Geltungsbereich	11
Abbildung 6: Übersicht Vergnügungsstätten im Plangebiet (Stand Oktober 2013)	13

TABELLEN

Tabelle 1: Spielhallen und Wettbüros in Sinsheim (Stand Oktober 2013)	14
---	----

ANLAGEN

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt auf Sinsheimer Gemarkung und umfasst mit rund 18,5 ha den zentralen Innenstadtbereich. Die Kernstadt liegt unmittelbar an der Bahnstrecke Heidelberg-Heilbronn auf der Höhe des Haltepunktes Bahnhof Sinsheim.

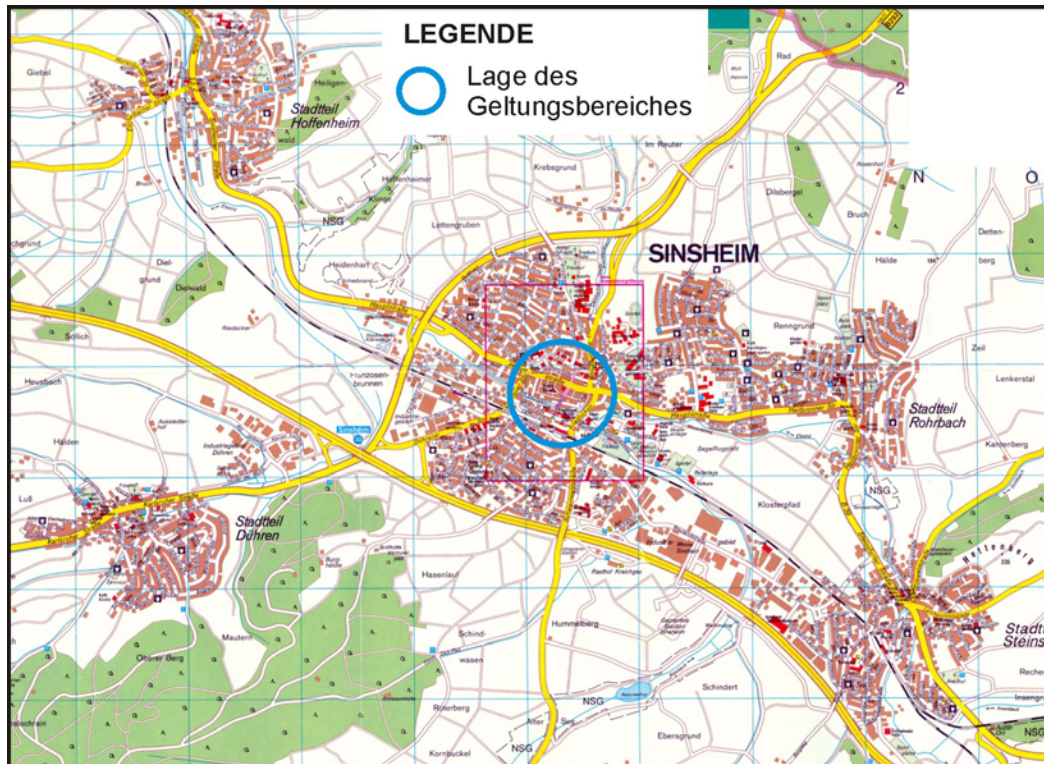


Abbildung 1: Lage im Raum

(Kartengrundlage: Städte-Verlag Fellbach Wagener/Mitterhuber,; Stadtplan Sinsheim, 8. Aufl.)

Im Süden begrenzt das Bahngelände, im Osten die Friedrichstraße, im Westen die Dührener Straße und im Norden die Werderstraße den Geltungsbereich.

Über den Bereich der Innenstadt hinaus wurde der Geltungsbereich entlang der Hauptstraße auf die Haupteinfahrtsbereiche in die Innenstadt erweitert. Hier bestehen im Flächennutzungsplan gleiche Flächenausweisungen (gemischte Bauflächen) und damit gleiche Ansiedlungsmöglichkeiten, sodass sich Phänomene, die durch diese Bebauungspläne geregelt werden sollen, auf diese Quartiere verlagern könnten.

Die Weiterführung der Hauptstraße im Westen über die Dührener Straße hinaus bis zum Lärchenweg sowie im Osten über die Friedrichstraße hinaus bis zur Freitagsgasse / Karl-Wilhelmi-Straße wurden überdies in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Norden der Hauptstraße sind Grundstücke zwischen Karl-Wilhelmi-Straße und Grabengasse inbegriffen. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Als Mittelzentrum im Sinne der Raumordnung ist es regionalplanerische Aufgabe der Stadt Sinsheim, für eine ausgewogene Infrastruktur zur Versorgung der sie umgebenden Grundzentren zu sorgen. Große Bedeutung kommt in Sinsheim dabei dem Innenstadtbereich zu, der als zentraler Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und kulturellen Einrichtungen verschiedenste Anforderungen zu erfüllen hat.

Weiterhin sind sensible private und öffentliche Einrichtungen, wie Kultur- und Bildungseinrichtungen gegenüber starken wirtschaftlichen Interessen zu schützen. Die Innenstadt Sinsheim ist Teil des Schulweges zwischen ÖPNV/Bahnhof und den regionalen Schulen an der Werderstraße.

Die Entwicklung der jüngeren Vergangenheit zeigt, dass einzelne wirtschaftsstarke Nutzungsarten, hier: spezielle Vergnügungsstätten und einzelne Gewerbebetriebe, derart stark Präsenz erlangen, dass eine Störung des empfindlichen Gleichgewichts und der Ausgewogenheit der Infrastruktur des zentralen Ortes zu befürchten ist.

Bei einer ungesteuerten Ansiedlung von einschlägigen Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros, etc.) und Gewerbebetrieben (Bordellen und bordellähnlichen Einrichtungen) wird ein Trading-Down-Effekt in Gang gesetzt, der eine gesunde Entwicklung der Innenstadt von Sinsheim stark beeinträchtigen kann.

Unter dem *Trading-Down-Effekt* versteht man den Qualitätsverlust von Einkaufsstraßen und –zonen durch Verdrängung des traditionellen, gehobenen Einzelhandels und den Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt. Hervorgerufen wird dieser Effekt durch die Konzentration von z.B. Spielhallen, Sexbetrieben, Schnellimbissbetrieben und Billigläden. Es besteht die Gefahr einer fast unauflösbaren Gemengelage mit Jugendgefährdung, Spielsucht und Begleitkriminalität. (vgl. Hartmann-Gorre, jur. Diss., Konstanz 1993).

Erste Auswirkungen sind in der Kernstadt Sinsheim bereits zu spüren, im Umfeld von Vergnügungsstätten siedelt sich verstärkt Einzelhandel im Niedrigpreissektor an. Im Sinne der vielfältigen Infrastruktur und Entwicklungsmöglichkeiten ist im Gegensatz zu den umgebenden Quartieren die Innenstadt von Sinsheim bislang weitestgehend unbeplant. Unter Berücksichtigung der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes (gemischte Bauflächen) bedeutet dies jedoch, dass gerade die Innenstadt als potentieller Standort für Vergnügungsstättenbetreiber im Fokus steht.

Bis zur Verabschiedung des LGlüG waren Ansiedlungsgesuche von Spielhallenbetreibern in der Innenstadt rechtlich schwer zurückzuweisen. Eine Steuerung durch Planungsrecht war daher erforderlich. Durch den Erlass des Landesglücksspielgesetzes (LGlüG) im November 2012 ist der Standort Innenstadt für Spielhallen nicht mehr genehmigungsfähig, da in diesem Bereich eine Vielzahl an schutzbedürftigen Einrichtungen nach § 42 LGlüG (wie weiterführende Schulen) zu finden sind. Der Regelungsbedarf zum

Umgang mit Spielhallen in diesem Bebauungsplan ist damit gering. Allerdings besteht weiterhin für Wettbüros als Vergnügungsstätte (s. Kapitel 4.1.2 Wettbüros) und Prostitutionsseinrichtungen (s. Kapitel 4.1.5 Prostitutionseinrichtungen) ein Regelungsbedarf.

1.3 Ziel und Zweck

Die Planung soll erkennbaren negativen Entwicklungen entgegenwirken und somit dem Schutz des sensiblen städtebaulichen Bereichs Innenstadt dienen, die Ausgewogenheit der Infrastruktureinrichtungen ermöglichen und damit die Versorgungsfunktion als Mittelzentrum gewährleisten.

Die wichtigsten Ziele für die weitere Entwicklung des Versorgungskerns sind daher:

- Schutz des Branchenmixes aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk und damit Sicherung der zentralörtlichen Versorgung der Bevölkerung
- Verhinderung eines Trading-Down-Effektes
(Senkung der Qualität des Warenangebotes)
- Stärkung der Geschäftsbereiche
- Schutz des Gebietscharakters unter Einhaltung der Eigenart der Quartiere, Verhinderung eines Absenkens des Gebietsniveaus und damit einhergehende Strukturveränderungen
- Schutz der Funktion Wohnen
- Schutz von schutzbedürftigen Einrichtungen für Bildung, Kultur und Religion
- Verhinderung einer Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes sensibler Bereiche

2 Planungsbindungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplanes *Unterer Neckar* von 1994 stellt den zu untersuchenden Teil der Kernstadt als Siedlungsfläche für Wohnen mit verkehrsräumlichen Verbindungen für großräumigen, regionalen und überregionalen sowie zwischen-gemeindlichen Verkehr dar. Sinsheim ist im System der zentralen Orte als Mittelzentrum eingestuft (s. Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan).

Durch die Teilfortschreibung des Regionalplans 2006 zum Thema Einzelhandel wurde die Funktion des Plangebiets weiter differenziert. Die Innenstadt und deren Randbereiche werden als zentralörtlicher Standortbereich ausgewiesen, die Innenstadt selbst als Versorgungskern herausgestellt. Im Bereich rund um den Karlsplatz hat sich eine nicht unbedeutende Einzelhandelslage entwickelt, die faktisch zur Innenstadt und zum zentralen Versorgungskern zu zählen ist (s. Abbildung 3: Ausschnitt Teilfortschreibung Regionalplan).

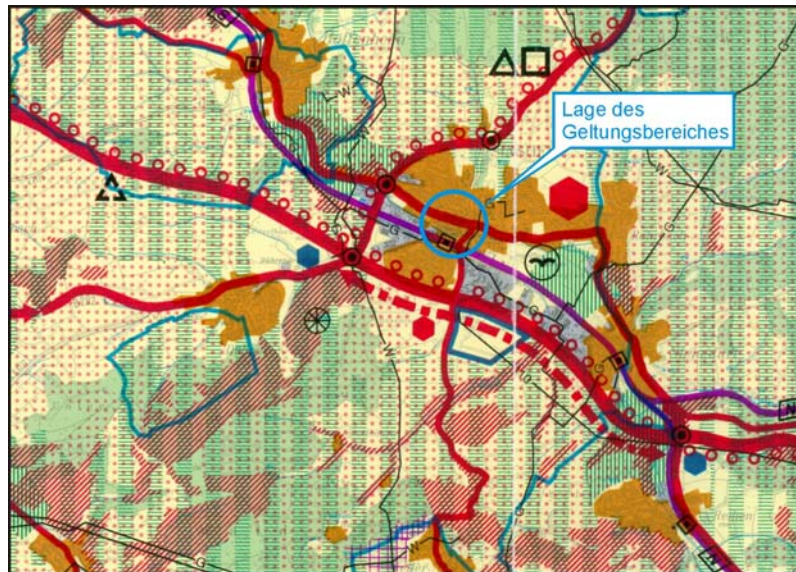


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan

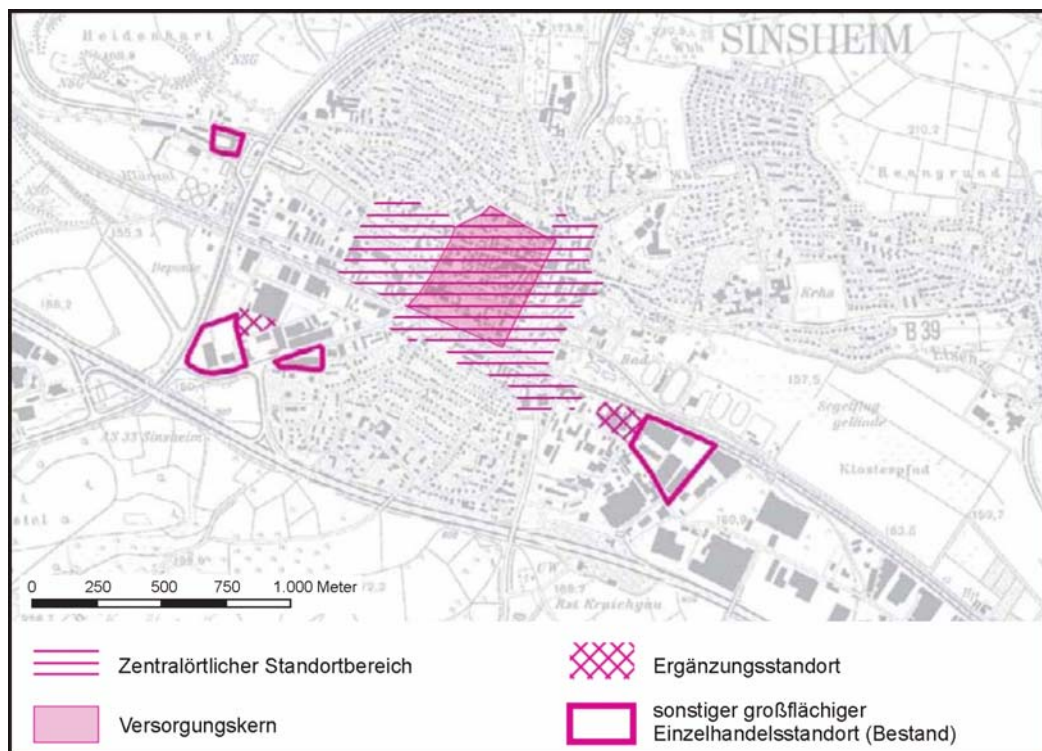


Abbildung 3: Ausschnitt Teilfortschreibung Regionalplan

Dementsprechend hat das Mittelzentrum Sinsheim als zentralörtlicher Versorgungsbe-
reich und speziell die Innenstadt als Versorgungskern seine Funktion zu erhalten und
weiterzuentwickeln.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Stadtteil-FNP für die Kernstadt von Sinsheim einschließlich 1. Änderung ist Teil des Flächennutzungsplanes für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen mit Wirksamkeit seit 06.07.2006.

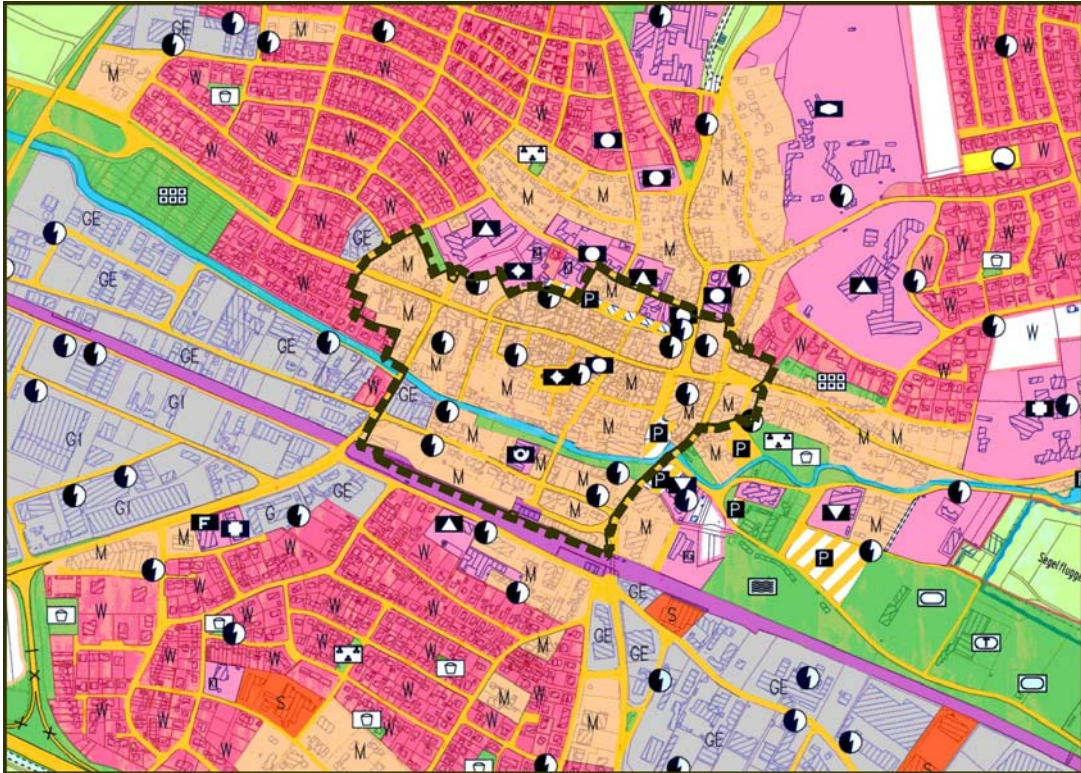


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP mit Markierung Geltungsbereich

Der FNP legt für das Plangebiet als allgemeine Art der baulichen Nutzung zum größten Teil gemischte Bauflächen (M) mit einzelnen Standorten für öffentliche Gebäude fest. Ziel des neuen Bebauungsplanes ist die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Dazu werden nur bestimmte Arten der nach § 34 BauGB zulässigen Arten ausgeschlossen. Die besondere Art der baulichen Nutzung wird nicht definiert und im Bereich von bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplänen nicht verändert.

Die derzeitige Planung fügt sich somit in die Vorgaben der Flächennutzungsplanung ein, der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)

In Vorbereitung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes und um Ihre Funktion als zentralörtliches Versorgungszentrum wissend hat die Stadt Sinsheim 2009 eine Potenzial- und Standortanalyse zum Thema Einzelhandel in Auftrag gegeben. Fokus der Analyse ist die Stärkung und Entwicklung des Innenstadtbereiches als zentraler Versorgungskern. In

die Betrachtung eingeschlossen wird auch eine Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

2.4 Bestehendes Baurecht

Der Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt“ ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Aufstellung des Bebauungsplans als einfacher Bebauungsplan ändert daran nichts. Es werden lediglich bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässigen Nutzungen (hier spezielle Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Nutzungen, die nach diesem Bebauungsplan unzulässig sein werden, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber bereits rechtmäßig errichtet wurden, genießen Bestandsschutz. Allerdings ist in Bezug auf die bestehenden Spielhallen seit November 2012 das LGlüG zu beachten.

Im Umfeld des Geltungsbereiches bestehen für die Kernstadt mehrere Bebauungspläne. Direkte Berührungspunkte sind auf der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich des aktuellen Plangebiets überlagert nördlich der Hauptstraße und östlich der Grabengasse eine Teilfläche des Bebauungsplans ‚Altstadt Block H - Unteres Tor‘ mit Satzungsbeschluss vom 20.12.1968. Dem Planwerk von 1968 wird mit In-Kraft-Treten des aktuellen Planwerks ein Deckblatt mit Verweis auf die aktuelle Planung zugefügt.

3 Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Das Planungsgebiet ‚Innenstadt‘ liegt zentral in der Sinsheimer Kernstadt, neben der weitere zwölf Stadtteile zur Gesamtstadt gehören. Die Kernstadt liegt nördlich der Bundesautobahn, innerhalb derer bildet die Bahntrasse eine innere Zäsur.

Das Plangebiet erstreckt sich vom Bahnhof nach Norden bis zur Haupteinkaufsstraße und darüber hinaus bis zum Schul- und Bildungsbereich Werderstraße. Im Westen und Osten begrenzen die Dührener Straße und die Friedrichstraße die Innenstadt und damit das Plangebiet.

Im Norden schließt an den Schulbereich ein großes Wohngebiet an, im Osten begrenzt ein Band mit Bildungs-, Freizeit und Sport- sowie sozialen Einrichtungen die Kernstadt. Entlang der Ausfallstraße zum östlichen Stadtteil Rohrbach sind die Stadtteile durch die Entwicklung eines Wohngebiets städtebaulich zusammengewachsen.

Im Westen jenseits der Dührener Straße und im Osten jenseits der Friedrichstraße bzw. südlich der Bahntrasse haben sich Gewerbegebiete angesiedelt. In der Verlängerung der Friedrichstraße, südlich der Bundesautobahn wird derzeit das Industriegebiet Sinsheim-

Süd erschlossen. Mit Aufstieg des Fußballvereins Hoffenheim in die 1. Bundesliga wurde hier der Standort des Fußballstadions entwickelt und 2007/2008 umgesetzt.

3.2 Verkehr und Erschließung

ÖPNV: Die Kernstadt ist über die Bahnlinie Heidelberg – Heilbronn an das Fernverkehrsnetz der Bahn angeschlossen. Der Haltepunkt Sinsheim Bahnhof schafft einen Eingang zur Innenstadt. Der öffentliche Personennahverkehr wird über Busse abgedeckt und verbindet zentrale Punkte in der Innenstadt untereinander sowie über den Busbahnhof am Bahnhof mit Zielen in der Umgebung und den Stadtteilen.

Die Erreichbarkeit der Innenstadt ist über die Haltestellen entlang der Hauptstraße sowie den Busbahnhof gegeben, die weitere Linienführung erfolgt am Rande des zentralen Innenstadtbereiches über die Friedrichstraße und die Dührener Straße.

Individualverkehr: Die Erreichbarkeit der Sinsheimer Innenstadt ist für den Individualverkehr vielfältig möglich. Einerseits wird die Innenstadt durch zwei Abfahrten *Sinsheim* und *Sinsheim-Süd* von der Autobahn angedient. Weiterhin führen die Einfallstraßen über folgende Verbindungen aus der Region und den umliegenden Stadtteilen direkt in das Plangebiet.

von Norden – Waibstadt – Innenstadt über B 292 / Wilhelmstraße

von Osten – Reichen/Ehrstädt/Adersbach – Steinsfurt – Rohrbach –
Innenstadt über Hauptstraße

von Süden – Hilsbach – Weiler – Innenstadt über Friedrichstraße

von Südwesten – Angelbachtal – Dühren – Innenstadt über B 292 / Dührener Straße

von Westen – Zuzenhausen – Hoffenheim – Innenstadt über Hauptstraße

Ruhender Verkehr: Am Rande der Innenstadt wurden räumliche Schwerpunkte für den ruhenden Verkehr geschaffen (Parkdeck Grabengasse, Karlsplatz/Zwingergasse, Parkdeck „Burgplatz“ an der Dührener Straße). Weitere punktuelle Parkmöglichkeiten befinden sich an öffentlichen Gebäuden und Plätzen - beispielsweise am Rathaus. Entlang der Hauptstraße steht aufgrund der räumlichen Enge kein Parkraumangebot zur Verfügung.

Wochentags ist während der Hauptgeschäftszeiten (8:00-17:00 Uhr) das Parken in der Innenstadt gebührenpflichtig.

Nichtmotorisierter Verkehr: Nördlich der Hauptstraße sind die schmalen Gassen (Pfarrstraße, Weihergässchen, Blaue Turmgasse, Grabengasse) für den motorisierten Verkehr unzugänglich und auch südlich ist der Verkehr stark eingeschränkt. In Teilen ist die Innenstadt als Fußgängerzone ausgewiesen, entlang der Nord-Süd verbindenden Bahnhofstraße und deren Verlängerung Pfarrstraße sowie am Karlsplatz. Die Nebengeschäftsstraßen (z.B. Rosengasse) sind oft als verkehrsberuhigter Bereich /Spielstraße gekennzeichnet.

Die grüne Ost-West-Verbindung entlang der die Innenstadt querenden Elsenz kann fußläufig oder per Rad erschlossen werden und ist ebenfalls Fußgängerzone.

3.3 Städtebauliche Situation

Die Kernstadt von Sinsheim ist vielerorts geprägt durch historischen Gebäudebestand. Am Rande des Plangebiets entlang der Friedrichstraße bestehen zusammenhängende historische Fassaden im Fachwerkstil, entlang der Werderstraße stehen historische Bauten (z.B. Amtsgericht, Schulen). Aber auch rund um das *Alte Rathaus* an der Hauptstraße/Ecke Bahnhofstraße und im Innenstadtkern bestehen einige historische Bauten (z.B. Ev. Kirche) und (Fachwerk-)ensembles, die dem historischen Siedlungskern Altstadtcharakter verleihen. In Verbindung mit dem Naturraum der Elsenz sind grundsätzlich attraktive Bereiche in der Innenstadt vorhanden oder zu entwickeln.

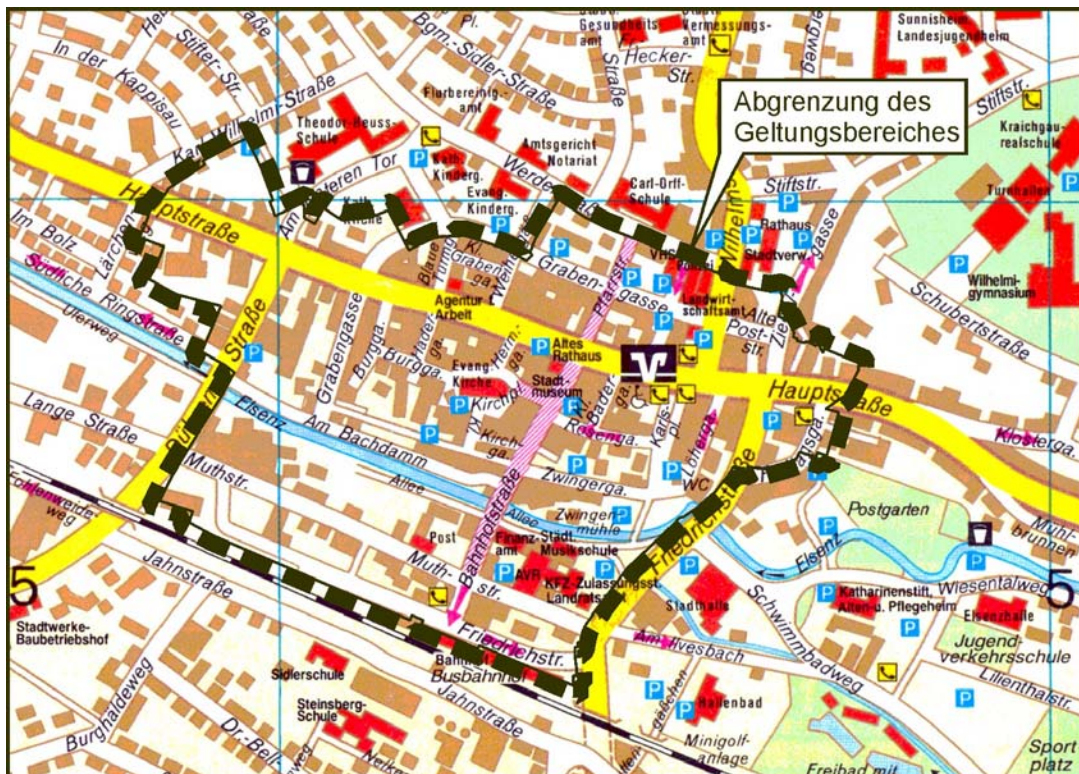


Abbildung 5: Ausschnitt Innenstadt mit Markierung Geltungsbereich

(Kartengrundlage: Städte-Verlag Fellbach Wagener/Mitterhuber, : Stadtplan Sinsheim, 8. Aufl.)

Andererseits sind jedoch durch bauliche Maßnahmen des letzten Jahrhunderts auch weniger identitätsstiftende Bereiche (z.B. Hauptstraße, Karlsplatz) entstanden, die das Altstadtbild schwächen.

Städtebaulich markante Achsen sind vor allem die Hauptstraße als Durchfahrt durch die Kernstadt mit den zwei Eingangsbereichen Kreuzung Dührener Straße und Kreuzung Wilhelmstraße/Friedrichstraße, die Bahnhofstraße als breite Fußgängerachse und die Verbindung von der Burggasse zur Rosengasse.

An dieser Achse liegen die drei städtebaulich markanten Punkte Karlsplatz, nach Querung der Fußgängerzone der Kirchplatz und als Endpunkt der großzügige offen gestaltete Burgplatz (Wochenmarkt).

Die Gebäudestrukturen in der Altstadt sind bis auf einzelne markante Objekte kleingliedrig, der dazwischenliegende öffentliche Raum sind hauptsächlich Gassen mit historisch bedingter Enge. Südlich der Hauptstraße wurde die städtebauliche Enge verstärkt durch Überbauung und Einrichtung von Passagen im Bestand.

3.4 Nutzung

Entlang der Hauptstraße, in den Passagen und im Bereich der Fußgängerzone konzentriert sich das Geschäftsleben des Einzelhandels und der Dienstleistungen. Die Altstadt ist aber auch Wohnstandort, besonders nördlich der Elsenz hat sich hier ein Schwerpunkt Wohnen kombiniert mit Dienstleistungen und wenigen ausgewählten Geschäften und Kleinhandwerk entwickelt. Öffentliche, religiöse und gemeinschaftliche Einrichtungen ergänzen die Funktionsvielfalt der Innenstadt als Versorgungskern. So befinden sich in der Muthstraße in der Nähe des Bahnhofs die Post, die Musikschule, die Volkshochschule und das Finanzamt, im zentralen Bereich die evangelische Kirche, an der Wilhelmstraße das Rathaus (Stadtverwaltung) und die Polizei. In der näheren Umgebung des Plangebiets finden sich weitere Einrichtungen – an der Werderstraße Schulen und Kindergärten sowie das Amtsgericht und östlich der Friedrichstraße eine Seniorenwohnanlage und die Stadthalle. Im weiteren Umfeld sind vor allem östlich der Innenstadt das Gymnasium, die Berufsschulen und das Landesjugendheim untergebracht.

Ein Blick in das Gewerberegister bestätigt den vielfältigen Branchenmix aus Handel, Kleinhandwerk und Dienstleistungen.

Die Hauptstraße hat neben den Verkehrsfunktionen gleichzeitig Bedeutung als Hauptgeschäftstraße erlangt. Entlang der Straße und in deren direkter (Sicht-) Umgebung findet sich ein heterogenes Handels- und Dienstleistungsangebot, das von der Außenpräsenz für den überörtlichen Bedarf lebt (größere Textileinkaufsmagneten, Dienstleistungs-/ Versicherungs- und Finanzsektor, gastronomische Angebote mit kurzer Frequentierung).

Die Situation am Karlsplatz in Sichtverbindung zur Hauptstraße ist mit seinen dominierenden Bauformen und der großflächigen Einzelhandelsstruktur dem Bedeutungskreis der Hauptstraße zuzuordnen.

Die Fußgängerzone Bahnhofstraße als zweite zentrale Hauptgeschäftsachse beherbergt innenstadtypische zentralörtliche Angebote, übliche und spezialisierte Waren- und Dienstleistungen, v.a. zentrenrelevante Gastronomie, aber auch Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf. Einige Sortimente sind laut aktuellem Stand der Einzelhandelsanalyse (s. Kapitel 2.3) unterrepräsentiert, kleingliedrige Gebäudestrukturen mit entsprechenden Verkaufsflächen stehen dem Trend zur Großflächigkeit im Einzelhandel entgegen. Hier ist ein Bedarf an adäquaten Verkaufsflächen für die Innenstadt festzustellen.

Neben dem geschilderten zentralörtlichen Versorgungs- und Infrastrukturangebot haben sich in der Vergangenheit Konzentrationen von einschlägigen Vergnügungsstätten in der Innenstadt ergeben.

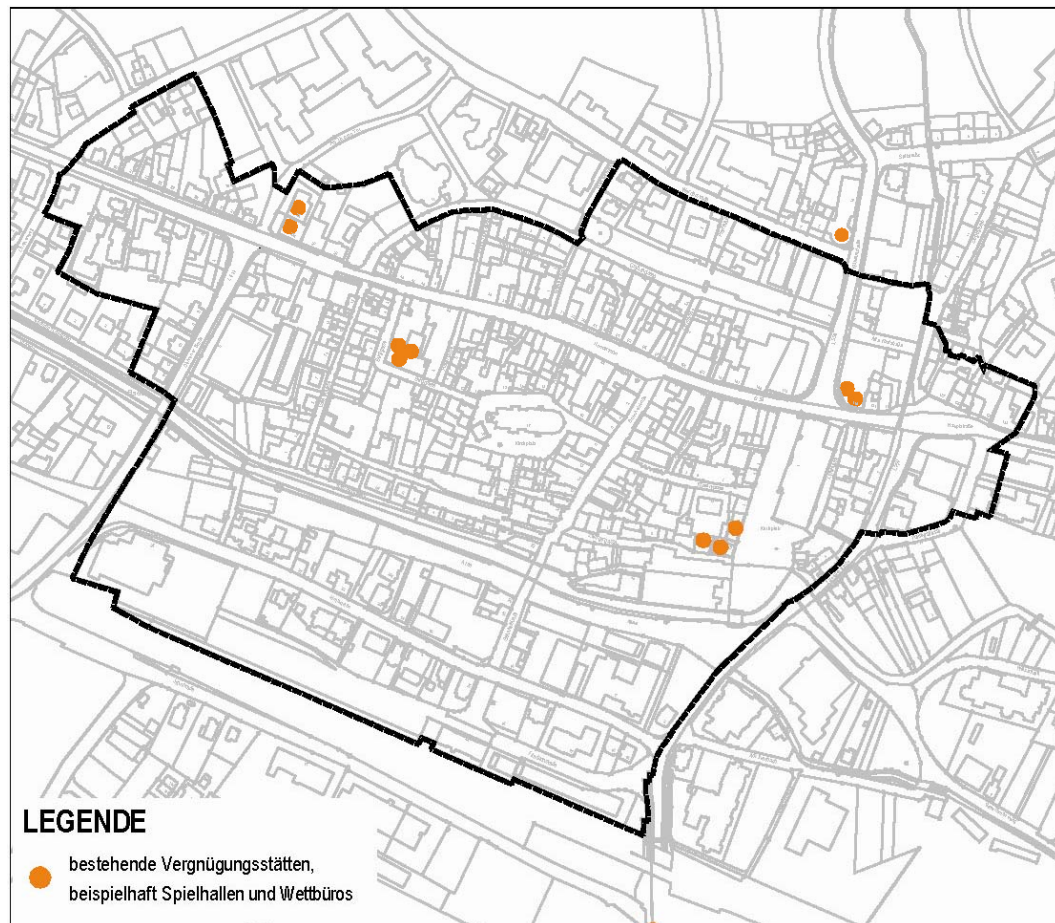


Abbildung 6: Übersicht Vergnügungsstätten im Plangebiet (Stand Oktober 2013)

Vor allem an den Eingangsbereichen der Hauptstraße (Kreuzung Dührener Straße, Kreuzung Friedrichstr. /Wilhelmstraße) sowie am Karlsplatz – städtebaulich markanten Bereichen – haben sich mehrere Einrichtungen gruppiert.

Diese in der Vergangenheit einseitige Konzentration auf den Standort Innenstadt zeigt beispielhaft die folgende Übersicht über Spielhallen und Wettbüros für die Gesamtstadt.

Adresse	Art der Einrichtung	Betriebsname
Innerhalb des Plangebiets:		
Hauptstr. 35	Wettbüro	„tipico Sportsbar“
Hauptstr. 35a	Spielhalle	„Casino Royal“
Hauptstr. 119	2 Spielhallen	„Löwenplay 1“, „Löwenplay 2“
Burggasse 5	2 Spielhallen	„Spielpoint“, „Casinopoint“
Burggasse 5	Wettbüro	„Stanleybet Sportsbar“
Karlsplatz 8	Spielhalle	„Formel 1“
Karlsplatz 10	Wettbüro	„Formel 1“
Zwingergasse 7	Spielhalle	„Casino Euro-Line“
Außerhalb des Plangebiets:		
Neulandstr. 24	2 Spielhallen	„Magic Palace1“, „Magic Palace 2“
Neulandstr. 38	2 Spielhallen	„Magic 1“, „Magic 2“
Dörntelsberg 7	2 Spielhallen	„Las Vegas“, „Monte Carlo“
Wilhelmstr. 15	Spielhalle	„Joker Casino“

Tabelle 1: Spielhallen und Wettbüros in Sinsheim (Stand Oktober 2013)

3.5 Eigentumsverhältnisse

Entsprechend dem Gebietscharakter sind auch die Eigentumsverhältnisse heterogen. Neben öffentlichen Immobilien der Stadt und des Landes sind auch kirchliche Grundstücke, aber vor allem private Eigentümer im Gebiet vorzufinden.

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 2 a des Baugesetzbuches werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- I) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorrangig Nutzungen, die der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und damit der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung dienen, zugelassen.
- II) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt“ wird unter Bezug auf § 34 Abs. 3 in Anwendung von § 9 Abs. 2 a BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche festgelegt, dass folgende Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen nicht zulässig sind:
 - 1. Spiel- und Automatenhallen
 - 2. Wettbüros
 - 3. Sex-Animierbetriebe
 - 4. Swingerclubs
 - 5. Prostitutionseinrichtungen

4.1 Definition der nicht zulässigen Nutzungen

4.1.1 Spiel- und Automatenhallen

„Spielhallen“, gleichbedeutend mit „Spielotheken“, „Spielsalonen“ und „Spielhöllen“ sowie in bewusster Anlehnung an staatlich konzessionierte Spielbanken „Spielkasinos“ und ähnliche Unternehmen sind gemäß Gewerbeordnung § 33i Einrichtungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten oder der Veranstaltung anderer Spiele im Sinne des § 33c Abs. 1 Satz 1 oder des § 33d Abs. 1 Satz 1 oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen. Der Spielhalleneigenschaft steht nicht entgegen, dass der Raum nur über eine Gaststätte erreicht werden kann. (vgl. BVG, Urteil vom 14.12.1982, Az: 1 C 71/79). Nach der Rechtsprechung können auch Nebenräume, Eingangsbereiche, Foyers usw. Spielhallen sein, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten dienen. Es muss sich dabei nicht um einen umschlossenen Raum handeln. (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 12.09.1983, Az: 3 Ss OWi 163/83).

Gemäß den Anwendungshinweisen zum LGLüG ist der Betrieb eines Unternehmens, in dem nur Unterhaltungsspielgeräte wie Flipper, Tischfußball, Darts oder Billard aufgestellt werden, nicht Regelungsgegenstand des LGLüG und diese Unternehmen nicht als Spielhalle anzusehen. Spielstätten, in denen lediglich Unterhaltungsspielgeräte angeboten werden, gelten als Dienstleistung. Das LGLüG gilt sowohl für Unternehmen, deren Zweck ausschließlich der Aufstellung von Geldspielgeräten dient, wie auch für Unternehmen, deren Zweck überwiegend der Aufstellung von Geldspielgeräten dient, die aber auch noch einen weiteren Zweck verfolgen wie z. B. einen gastronomischen (vgl. Anwen-

dungshinweise des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft zum Landesglücksspielgesetz Baden- Württemberg (LGlüG) für den Bereich der Spielhallen, Stand 29. April 2013). Unter den Begriff Spielhalle können auch sog. Internetcafés fallen, wenn sie schwerpunktmäßig dem Spielzweck und nicht mehr überwiegend der anderen Nutzung des Internets dienen. Die Frage, wann Internetcafés als Spielhalle einzuordnen sind, ist entsprechend dem Urteil des BVerwG vom 09.03.2005 (GewA 2005, S. 292; siehe auch Schönleiter GewA 2005, S. 238) zu beurteilen.

4.1.2 Wettbüros

Wettbüros sind Niederlassungen von Wettunternehmen und stehen im Widerspruch zum staatlichen Monopol für Sportwetten. Nach aktueller Rechtsprechung ist ein Wettbüro als Vergnügungsstätte einzustufen, wenn neben der Gelegenheit zur Abgabe der Wetten und Entgegennahme von Gewinnen auch die Möglichkeit zur Unterhaltung geboten wird. Ähnlich wie bei Spielhallen sprechen Wettbüros mit einer solchen Ausstattung ein Publikum an, welches Unterhaltung und Zeitvertreib sucht. Ein Wettbüro zielt generell darauf ab, den Nutzern einen längeren Aufenthalt und Austausch untereinander zu ermöglichen. Sie unterscheiden sich in Ihrer Ausprägung in der Regel deutlich von Ladengeschäften der Toto-Lotto-Annahmen, die als Einzelhandelsnutzungen gleichzeitig Zeitungen, Schreib- und Tabakwaren vertreiben. (vgl. VGH Baden-Württemberg 01.02.2007 – 8 S 2606, VG Minden 10.02.2006 – 1 L 69/06)

Konzessionen für Wettbüros werden durch das Regierungspräsidium Karlsruhe vergeben; eine Planungshoheit der Gemeinde besteht nicht.

4.1.3 Sex-Amüsierbetriebe

Sex-Amüsierbetriebe sind Nachtlokale sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Sex-Animierbetriebe nehmen bei einer passiven Rolle des Besuchers und dem Wunsch nach Unterhaltung auf sexuellem Gebiet eine „Freizeit-Gestaltungsrolle“ ein und sind damit baurechtlich als Vergnügungsstätten einzustufen. (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO § 4a Rdn 23.7)

Hierzu zählen die variationsreichen Betriebe mit ausschließlich Sexdarbietungen wie Nonstop-Sexkinos und Sex-Shops mit Videokabinen (Video-Peep-Shows). Die unterschiedlichen Bezeichnungen wie „Sex-Filmclub“, „Filmclub-Bar“ oder „Bar-Filmclub“, „Pärchen-Club“ und „Porno-Kino“ spielen dabei keine Rolle.

Weiterhin werden Peepshows jeglicher Art, in denen es um eine sexuelle Zurschaustellung von Personen wie auch „Video-Telefon- oder Video-Life-Kontakt-Peepshows“ und ebenso neue Vergnügungsformen wie „Solo-Striptease-Kabinen/-Logen“, „Damen-Schlangen-Catch oben ohne“, Sittenwidrigkeit einer Zurschaustellung von Frauen hinter Gittern oder „Sex-Life-Shows“ dazugerechnet. (vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, § 4a BauNVO Rdn. 22.21)

Hinweis: Reine Sexshops (Kategorie Einzelhandelsnutzung) und Nachtlokale mit Darstellungen ohne sexuellen Charakter wie beispielsweise Varietes sind nicht ausgeschlossen.

4.1.4 Swingerclubs

„Swingerclubs“, auch „Pärchenclubs“ oder „Sexpartnerclubs“ sind Orte der Zusammenkunft, an denen Menschen die Möglichkeit gegeben wird, sexuelle Bedürfnisse wie beispielsweise Gruppensex, Partnertausch oder Befriedigung von Voyeurismus und Exhibitionismus auszuleben.

Swingerclubs sind nach geltendem Recht der Kategorie der Vergnügungsstätten zuzuordnen, nach älterem Recht bis zur BauNVO 1990 galten Sie als sonstige störende Gewerbebetriebe. (vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, § 4a Rdn 22.22)

Auch wenn solche Einrichtungen oft in separaten Nebenräumen von Gaststätten betrieben oder als Nebenzweck in einem abgetrennten Bereich Speisen und Getränke angeboten werden, sind diese als Vergnügungsstätte einzustufen. (vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, § 4a BauNVO Rdn 22.22)

4.1.5 Prostitutionseinrichtungen

Zu den Prostitutionseinrichtungen zählen Bordelle, bordellartige Betriebe, Sex-Clubs, Massagesalons, erotische Model-Wohnungen, Terminwohnungen und Etablissements der sogenannten Wohnungsprostitution.

Die baurechtliche Kategorisierung zu „Vergnügungsstätten“ oder „sonstigen Gewerbebetrieben“ war in der Vergangenheit in Rechtsprechung und Literatur umstritten. Mittlerweile ist jedoch allgemein anerkannt, dass Prostitutionseinrichtungen, die vom Besucher mit bewusster (aktiver) Hinwendung zur Befriedigung des sexuellen Bedürfnisses, im Gegensatz zu „Sex-Amüsierbetrieben“ mit „Freizeit-Gestaltungsrolle“, aufgrund der verschiedenen Bedürfnisebenen (aktive/passive Rolle der Besucher) nicht miteinander gleichzusetzen sind und stuft die Prostitutionseinrichtungen als „sonstige Gewerbebetriebe“ ein. (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO § 4a Rdn 23.7)

4.2 Begründung der textlichen Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt“ soll unter Bezug auf § 34 Abs. 3 in Anwendung von § 9 Abs. 2a BauGB zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und zum Erhalt des Altstadtbereiches im Sinne eines lebendigen Stadtquartiers, festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen nicht zulässig sind. Nutzungen von einschlägigen Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben, wie Spielhallen, Wettbüros, Sex-Amüsierbetrieben, Swingerclubs und Prostitutionseinrichtungen stehen der besonderen städtebaulichen Qualität entgegen und sind deshalb nicht zulässig.

Die Nutzungen unter Punkt 4.1.1 – 4.1.4 sind baurechtlich definiert als „Vergnügungsstätten“. „Vergnügungsstätten“ sind Gewerbebetriebe, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder des Geselligkeitstribs einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen. Prägende Merkmale sind die kommerzielle Freizeitgestaltung und der Amüsierbetrieb. (vgl. Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, § 4a BauNVO Rdn 58).

Der Begriff „Vergnügungsstätte“ in seiner bauplanungsrechtlichen Bedeutung steht in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung, insbesondere mit der durch die Gemeinde vorgegebenen geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Die „Prostitutionseinrichtungen“ unter Punkt 4.1.5 sind baurechtlich definiert als „sonstige Gewerbebetriebe“. Auch wenn die baurechtliche Einstufung der genannten Einrichtungen als „sonstige Gewerbebetriebe“ erfolgt, erzeugt Ihre Ansiedlung ein vergleichbar besonderes Milieu und damit städtebaulich ähnlich gelagerte Effekte auf die Innenstadtquartiere, wie die vorab beschriebenen Vergnügungsstätten.

Die definierten Nutzungen (Punkt 4.1.1 - 4.1.5) sind losgelöst von gewerblichen und steuerrechtlichen Regelungen aber auch unter moralischen Betrachtungen zu sehen.

Die beschriebenen Nutzungen und Einrichtungen erzeugen durch ihr branchenübliches Erscheinungsbild mit verklebten Schaufenstern und aggressiver Werbung negative Stadtbilder und provozieren zudem durch ihr Image und Klientel Konflikte mit Nachbarnutzungen. Die Nutzungen erzeugen ein besonderes Milieu und werten damit ihr Umfeld ab. In der Folge sind funktionierende benachbarte Geschäftslagen nicht mehr tragbar und werden regelmäßig von Einzelhandelsnutzungen im Niedrigpreissektor oder weiteren ähnlichen Vergnügungsangeboten belegt, die den einmal angestoßenen Abwärtstrend („Trading-Down-Effekt“) zudem beschleunigen.

Quartiere mit bereits bestehenden städtebaulichen Missständen sind nach Belegung mit den beschriebenen einschlägigen Vergnügungsangeboten und auch genannten Gewerbebetrieben schwer zu revitalisieren.

Die städtebauliche Ordnung zur Sicherung und Entwicklung der Innenstadt als zentralörtlicher Versorgungskern mit ausgewogener Infrastruktur zur Versorgung der sie umgebenden Grundzentren ist bei einer (weiteren) übermächtigen Entwicklung der genannten Nutzungen gefährdet und in der Folge nicht erreichbar.

Mit dem Bebauungsplan sollen sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) entsprechend der definierten Auflistung ausgeschlossen werden. Die Innenstadt ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen und weist in den einzelnen Quartieren sowohl kerngebietstypische Eigenschaften und Nutzungen wie auch mischgebietstypische Züge auf. Es gibt im zentralen Versorgungsbereich Quartiere, in denen schwerpunktmäßig Wohnen

und das Wohnen nicht wesentliche störende Nutzungen stattfinden, sowie Bereiche, in denen vorwiegend Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur angesiedelt sind. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten haben aufgrund ihres Angebots einen großen Einzugsbereich und führen zu Beeinträchtigungen durch erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr.

Aber auch mischgebietstypische Vergnügungsstätten (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) haben eine ähnlich negative Wirkung, da hier ohne Steuerung, beispielsweise bei Spielhallen mit einer Häufung zu rechnen ist, wie bereits in der Vergangenheit zu beobachten, größere Vorhaben in mehrere kleine gesplittet worden sind. Seit dem November 2012 wird die Ansiedlung von Spielhallen durch das LGLüG gesteuert. Der Standort Innenstadt ist für Spielhallen nicht mehr genehmigungsfähig, da in diesem Bereich eine Vielzahl an schutzbedürftigen Einrichtungen nach § 42 LGLüG zu finden sind.

Diskotheken und ähnliche Unternehmen, wie Kinos sind zwar ebenfalls Vergnügungsstätten und können Störungen wie verstärkten An- und Abfahrtsverkehr verursachen, gehören jedoch als kerngebietstypische Vergnügungsstätten an einen zentralörtlichen Standort und tragen an ausgewählten Quartieren zur Belebung einer Innenstadt und an geeigneten Standorten nicht zwingend zum Trading-Down-Effekt bei und werden daher nicht ausgeschlossen.

Als Randbereiche des Versorgungskerns (Abgrenzung Regionalplan) sind die Knotenpunkte Hauptstraße, Dührener Straße und Friedrichstraße über den zentralen Versorgungskern hinaus in den Geltungsbereich aufgenommen worden, da es sich hier um die Einfahrtsbereiche (Tore) in die Innenstadt handelt. Diese Quartiere sind nach FNP ebenfalls gemischte Bauflächen und somit als Ausweichstandorte für Ansiedlungen und Konzentrationen gefährdet und vorgezeichnet, da entsprechende Nutzungen zulässig wären. Auch in den direkten Randbereichen kann es nicht förderlich für den Versorgungskern Innenstadt sein, wenn sich entsprechende Nutzungen ansiedelten und ggf. konzentrierten.

Die in diesem Bebauungsplan für den Geltungsbereich ausgeschlossenen Nutzungen sind durchaus Teil einer ausgewogenen Infrastruktur eines zentralörtlichen Standorts und gehören in die Angebotspalette. Um die kleingliedrige städtebauliche Struktur und das empfindliche Gleichgewicht in der Innenstadt in Sinsheim jedoch nicht zu gefährden, soll die Ansiedlung von weniger verträglichen Nutzungen, hier o.g. einschlägigen Vergnügungsstätten, im Versorgungskern ausgeschlossen werden.

Alternativstandorte

Der Bereich Neulandstraße wurde in der Vergangenheit bereits von einzelnen Betreibern angenommen. Im Bereich der Neulandstraße werden im Zuge des laufenden Sanierungsverfahrens in einzelnen Quartieren geeignete Standorte in zweiter Reihe genauer definiert, so dass sich dort die in diesem Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen

ansiedeln und im Sinne der städtebaulichen Ordnung konzentrieren können. Hierzu wird die Stadt aufbauend auf dem Rahmenplan des Sanierungsgebietes Neulandstraße für die dort städtebaulich sinnvoll abzugrenzenden Quartiere Bebauungspläne aufstellen.

5 Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

6 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013.

7 Verfahren

Aufstellung

(§ 2 (1) BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen

am 03.11.2009

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht

am 03.12.2009

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

(§ 3 (1) BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht

am 30.06.2011

Informationsveranstaltung in der Verwaltungsstelle Sinsheim

am 07.07.2011

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 07.07.2011 bis 21.07.2011

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)

Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben

vom 21.06.2012

Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)

Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen

am _____

Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekannt gemacht

am _____

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit

vom _____ bis _____

Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert mit Schreiben

vom _____

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben

vom _____

Satzung

(§ 10 (1) BauGB

§ 1 (7) BauGB, § 4 GemO)

Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)

am _____

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen

am _____

Oberbürgermeister

Sinsheim, _____

Inkrafttreten

(§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben

vom _____