

Anlage 1 zur Drucksache G 96260

Bebauungsplan der Stadt Freiburg i. Br.

Stadtteil: Innenstadt

Bezeichnung: Bebauungsplanänderung "Fischerau / Gerberau"

Plan-Nr.: 1-49 a

Begründung der Bebauungsplanänderung

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Die Bebauungsplanänderung erfaßt einen Teilbereich östlich der Kaiser-Joseph-Straße, Flurstücke-Nr. 1087, 1088, 1089, 1090, 1091/1, 1093, 1094, 1095/1, 1096, 1098, 1099, 1101, 1102, 1129, 1131, 1132, 1132/1, 1162, 1163, 1164, 1164/2, 1161/1, sowie den südlichen Teil der Grünwälderstraße, Flurstücke-Nr. 1086, 1085, 1083/1, 1084, 1083 und 1082.

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Ausschluß von Vergnügungsstätten sowie von Einzelhandelsgeschäften mit überwiegend Sex- und Erotiks Sortiment.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Fischerau / Gerberau", Plan-Nr. 1-49 wie auch die Bebauungsplanänderung sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 entwickelt.

1.4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl S. 466).

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl S. 132)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

1.5 Änderung und Aufhebung bestehender Bauvorschriften

Der am 29.04.1988 in Kraft getretene Bebauungsplan "Fischerau/Gerberau", Plan-Nr. 1-49 wird für einen Teilbereich östlich der Kaiser-Joseph-Straße bezüglich Gliederung der Kerngebiete MK I und MK II ergänzt.

2. Anlaß der Bebauungsplanänderung

Nachdem in der Innenstadt ein stärkerer Veränderungsprozeß eingetreten ist

(Aufgabe alteingesessener Firmen, Einzug von Filialisten), muß einer möglichen negativen Entwicklung, insbesondere durch Vergnügungseinrichtungen, die sich im Kern der eigentlichen Altstadt ansiedeln wollen, entgegengesteuert werden.

Die Notwendigkeit für die räumliche Steuerung von Vergnügungseinrichtungen (vornehmlich Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung einschließlich Spielhallen/-studios, verwandte und begünstigende Nutzungen des Sexgewerbes) ergibt sich generell aus ihren nachteiligen Auswirkungen auf innerstädtische Wohngebiete und Geschäftsbereiche. Neben Beeinträchtigungen wie Lärmbelästigung durch Lokalbesucher, belästigendes Ansprechen von Frauen, Gefährdung von Kindern und Jugendlichen, denen die Bewohner der innerstädtischen Wohngebiete ausgesetzt sind, führt die Standortnahme dieser Vergnügungseinrichtungen - unabhängig von generellen Veränderungen der Einzelhandelsstruktur und des Kaufverhaltens - auch zu Strukturveränderungen in den Geschäftsbereichen der Innenstadt; die in der Regel größere finanzielle Flexibilität dieser Einrichtungen hat nachteiligen Einfluß auf das Mietpreisgefüge für Geschäftsflächen und kann damit die Verdrängung von Facheinzelhandel zur Folge haben.

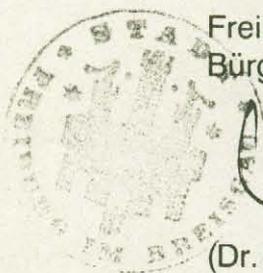
Zu den aus städtebaulichen Gründen an unterschiedlichen Standorten nicht verträglichen Vergnügungseinrichtungen gehörenden Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen oder Handlungen oder den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Dies sind zum einen Betriebe des Sex-Gewerbes wie Gaststätten, die zugleich Vergnügungseinrichtungen sind, d.h. Animierlokale mit Porno-/Sexfilmvorführungen und betriebstypische Ausstattungen, Nachtlokale/Bars mit Striptease und Porno-/Sexfilmvorführungen, Peep-Shows, Pornokinos, Porno-Bars, Video-/Pornokabinen u.ä., Pornokabarets mit Life-Show, Porno-/Sexfilmvorführungen. Zum anderen sind es Nutzungen des Sex-Gewerbes, wie Sex-Shops, z.B. mit Porno-/Sexfilmvorführungen, gewerbliche Sauna-Clubs und Massage-/Bräunungsstudios, in welchen eindeutig durch entsprechende Werbung auf sexuelle Handlungen Bezug genommen wird, Sex-Clubs u.ä. Einrichtungen. Ergänzend sind hier noch Bordelle, Eros-Center, Dirnenunterkünfte und Straßenprostitution zu nennen. Das äußere Erscheinungsbild ist aufgrund seiner umfeldbestimmenden Wirkungen für große Teile der innerstädtischen Geschäftsbereiche unverträglich - besonders Sex-Shops und -Kinos wirken auffällig durch großflächige Reklame, im Takt aufflammende Glühbirnen und aufdringliche Farbgestaltung; Nachtlokale weisen in ihren Schaukästen unmißverständlich auf Striptease-Darbietungen hin.

Der Einfluß derartiger Vergnügungseinrichtungen kann zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen. Erscheinungsbild und "Image" einzelner Straßen und ganzer Quartiere verändert sich nachteilig. Diese Entwicklungen sind - einmal vollzogen - in der Regel kaum mehr rückgängig zu machen; deshalb muß ihnen durch planerische Maßnahmen vorgebeugt werden, um zu verhindern, daß in Freiburg mit seiner im Vergleich zu anderen Großstädten noch günstigen Situation sich

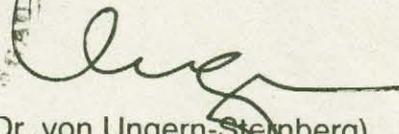
ähnliche Entwicklungen vollziehen.

Besonders schützenswert sind die historischen Teile der Altstadt, wie Münsterplatz, Rathausplatz, Oberlinden und auch die Fußgängerzone der Kaiser-Joseph-Straße. Für Bereiche für die noch kein Bebauungsplan mit entsprechenden Einschränkungen besteht, ist beabsichtigt, diese Reglementierung durch Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen vorzunehmen.

Im Bebauungsplan "Fischerau / Gerberau" (Plan-Nr. 1-49), welcher am 29.04.1988 in Kraft getreten ist, sind, in dem entlang der Kaiser-Joseph-Straße als Kerngebiet ausgewiesenen Teilbereich derzeit noch Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe die überwiegend Sex- und Erotikartikel führen, zulässig. Dies soll durch diese Bebauungsplanänderung, an dieser Stelle künftig ausgeschlossen werden.



Freiburg i. Br., 17.04.1996
Bürgermeisteramt - Dezernat IV


(Dr. von Ungern-Stenberg)
Erster Bürgermeister