

# **Bebauungsplan der Stadt Freiburg i.Br.**

**Stadtteil:** St. Georgen  
**Bezeichnung:** 12. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
**Plan-Nr.:** 6-26l

---

## **Begründung**

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1 Anlass der Planung**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.11.2012 die Fortschreibung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Freiburg beschlossen, die mit Beschluss vom 30.06.2015 ergänzt wurde. Darüber hinaus hat der Gemeinderat am 20.11.2012 die Fortschreibung der Konzeption zur Steuerung der Ansiedlung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und ähnlichen Betrieben aus dem Jahr 2001 beschlossen. Mit dieser 12. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-26l, sollen für das Plangebiet die Entscheidung des Gemeinderates vom 30.06.2015 zur Weiterentwicklung des Vergnügungsstättenkonzepts umgesetzt werden.

#### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet wird im Osten durch die Besançonallee, im Süden durch die Matsuyamaallee, im Westen durch den Oberen Seeweg und den Futtergangleweg sowie im Norden durch die Opfinger Straße begrenzt.

#### **1.3 Flächennutzungsplan**

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Freiburg i. Br. vom 05.06.2015 stellt die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Teile des Gewerbegebietes Erweiterung Haid als gewerbliche Baufläche bzw. Sonderbauflächen dar. Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird auch der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **1.4 Änderung bzw. Ergänzung bestehender Bebauungspläne**

Die Bebauungspläne Plan-Nrn. 6-26 bis 6-26h werden hinsichtlich der Zulassung von Spielhallen ergänzt und bezüglich des Ausschlusses von Bordellen, bordellartigen Betrieben usw. modifiziert.

#### **1.5 Bisheriges Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-26h, im November 2015 (Drucksache BA-15/018) umfasste den Geltungsbereich der 12. Änderung und sah sechs verschiedene Themenbereiche, in denen Anpassungen des geltenden Planungsrechts erforderlich sind.

Folgende Themenbereiche waren Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses:

- Die Planung für die Errichtung eines Bürokomplexes an der Jechtinger Straße wurde als 8. Änderung des Bebauungsplans "Erweiterung Gewerbegebiet Haid", Plan-Nr. 6-26h, geführt. Diese Änderung trat am 10.02.2017 in Kraft (Drucksache G-17/001).
- Von den drei vorgesehenen Anpassungen der Festsetzungen zum Einzelhandel wurde für den Bereich des Betonwerks der Bebauungsplan als 11. Änderung des Bebauungsplans "Erweiterung Gewerbegebiet Haid", Plan-Nr. 6-26k, weitergeführt. Die Satzung trat am 28.07.2017 in Kraft (Drucksache G-17/071).
- Die Planung für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarkts sowie für die Errichtung von Büroflächen auf den Flst.Nrn. 28560/1 und 28570/1 wurde als 9. Änderung des Bebauungsplans "Erweiterung Gewerbegebiet Haid", Plan-Nr. 6-26i weitergeführt. Satzungsbeschluss: 30.01.2018 (Drucksache G-18/040).
- Die Fortführung der Vergnügungsstätten- und Bordellkonzeption ist Gegenstand der nunmehr vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplans Erweiterung Gewerbegebiet Haid, Plan-Nr. 6-26l.
- Die Planungsabsichten zum FFH-Gebiet "Freiburger Mooswälder" (Anpassung des FFH-Gebiets) und zur Munzinger Straße (Gebäudehöhe) wurden bisher noch nicht weiter verfolgt.

Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger sonstiger Belange zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-26h, wurde in der Zeit vom 07.12.2015 bis zum 22.01.2016 durchgeführt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden erfolgte vom 24.07.2017 bis zum 08.09.2017. Es gingen weder in der frühzeitigen noch in der förmlichen Beteiligung Stellungnahmen ein, die der 12. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-26l, entgegenstehen.

## **2. Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros**

### **2.1 Allgemeine Begründung**

Die Häufung der in den letzten Jahren eingegangenen Bauanträge für die Einrichtung von Spielhallen unterstrich die Notwendigkeit, für das gesamte Stadtgebiet ein Spielhallenkonzept zur Standortsteuerung dieser Anlagen zu entwickeln.

Die Standorte von Spielhallen befinden sich vor allem in folgenden Bereichen:

- in der Innenstadt und hier mit einer hohen Konzentration in den Cityrandlagen und in Nebenlagen zu den Hauptgeschäftsstraßen,
- an den Hauptverkehrsachsen, insbesondere an der Habsburger Straße
- in innenstadtnahen Wohn- und Mischgebieten.

Von Spielhallen und Wettbüros können erhebliche Störpotenziale für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgehen. Spielhallen können ungesteuert ein Auslöser bzw. Grund für folgende Nachteile in Stadtquartieren sein:

- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges,
- möglicher Auslöser von Verdrängungs- und Trading-Down-Effekten,
- Flächenverbrauch, z.B. in Gewerbegebieten,
- Lärm, z.B. durch lange Öffnungszeiten,
- Störung des Ortsbildes durch schwache Gestaltung und geschlossene Erdgeschosses,
- Imageverlust für Nachbarnutzungen,
- gesellschaftliche Vorbehalte,
- soziale Exklusion und Abschottung durch Gestaltung der Spielhallen.

Für die städtebauliche Betrachtung ist insbesondere der Trading-Down-Effekt maßgebend, der allerdings nur mit Blick auf den konkreten Einzelfall beurteilt werden kann. Darüber hinaus sind weitere Rahmenbedingungen bei der Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten. Z. B. ist ein Totalausschluss von Spielhallen innerhalb eines Stadtgebietes rechtlich **nicht** möglich. Partielle Ausschlüsse müssen städtebaulich begründet sein, der Schutz von bestimmten Stadtbereichen kann zudem zu einer Verdrängung in ungeschützte Gebiete führen.

Der Gemeinderat hat im Jahr 2012 auf der Grundlage von in Auftrag gegebenen Gutachten und der darin enthaltenen Bewertungen im Rahmen der Funktions- und Standortanalyse ein Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten beschlossen (siehe Drucksachen G-12/127 und G-15/089).

## **2.2** Danach wird in den **Stadtteilzentren** der Ausschluss von Vergnügungsstätten und insbesondere von Wettbüros und Spielhallen

- zum Schutz der Wohnnutzungen,
- zum Schutz der sozialen Einrichtungen,
- zum Schutz der Nahversorgungsfunktion,
- zum Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen und
- zum Schutz vor Trading-Down-Tendenzen

erfolgen. Diese Stadtteilzentren weisen - mit Ausnahme des Stadtteilzentrums Oberwähre/Oberau - lediglich Nahversorgungscharakter auf und sind teilweise durch Leerstände, kleinteilige Betriebsstrukturen, Besatzlücken, hohes Verkehrsaufkommen und eingeschränkte städtebauliche Qualitäten geprägt.

In den **Mischgebieten der Kernstadt** und in den **Ortschaften** erfolgt der Ausschluss von Vergnügungsstätten und insbesondere von Spielhallen und Wettbüros

- zum Schutz der Wohnnutzungen,
- zum Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten),
- zum Schutz des Stadt- und Ortsbildes,
- zum Schutz des Bodenpreisgefüges,
- zum Schutz der Versorgungsfunktionen,
- zum Schutz vor Trading-Down-Tendenzen.

Das Gleiche gilt wegen der zum Teil sehr unterschiedlichen Prägung bzw. Umgebungsnutzung für die **unbeplanten gewerblich geprägten Gebiete**. So sind viele Bereiche von Wohnnutzungen umgeben, teilweise befinden sich öffentliche und soziale Einrichtungen, Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsbetriebe in der Nähe. Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen und Wettbüros sind daher auch in diesen Gebieten

- zum Schutz der bestehenden Gewerbebetriebe,
- zur Wahrung des Gebietstyps,
- zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung,
- zum Schutz der öffentlichen/sozialen Einrichtungen und
- zum Schutz des Bodenpreisgefüges auszuschließen.

**2.3** Der Gemeinderat hat die Bewertung des Gutachtens nachvollzogen, dass nur **bestimmte Bereiche der Innenstadt** eine städtebaulich-funktionale Struktur aufweisen, die die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros vertragen könnte. Aufgrund der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Struktur bieten sich die Innenstadt von Freiburg und insbesondere der Hauptgeschäftsbereich in der Kaiser-Joseph-Straße für die Definition eines Zulässigkeitsbereiches für Spielhallen und Wettbüros an. Nach den Überlegungen des Gemeinderates sollten Spielhallen und Wettbüros in der Innenstadt im Bereich der Kaiser-Joseph-Straße bis zum Martinstor und der Rathausgasse im Unter- oder Obergeschoss ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Gründe liegen in der nahezu monozentrischen - auf die Innenstadt ausgerichteten - Struktur, die aufgrund ihrer städtebaulichen und funktionalen Attraktivität über eine erhebliche regionale und überregionale Ausstrahlung verfügt. Die Stadtteilzentren sind im Verhältnis zur Innenstadt dagegen schwach entwickelt. Deshalb sind die Innenstadt und hier insbesondere die Hauptlage der Kaiser-Joseph-Straße geeignet, Spielhallen und Wettbüros aufzunehmen. Allerdings gilt dies nur für Bereiche mit den höchsten Bodenrichtwerten. Für diesen Teilbereich ist davon auszugehen, dass weitere Vergnügungsstätten keinen Trading-Down-Effekt auszulösen vermögen, soweit die nachfolgenden planerischen Aspekte im Rahmen der Feinsteuerung beachtet werden. Als Mindestabstand zwischen den einzelnen Einrichtungen wurden 500 Meter festgelegt. Damit wird der auch im Landesglückspielgesetz (LGlüG) geregelte Abstand zwischen den Spielhallen für das Planungsrecht aufgegriffen und im städtischen Spielhallenkonzept umgesetzt. Bei Sichtbeziehungen muss über die Entfernung ggf. unter Einbeziehung weiterer städtebaulicher Aspekte eine gesonderte Betrachtung erfolgen.

Darüber hinaus sollen ggf. Standorte bestehender Spielhallen in der Eisenbahnstraße, in der Bismarckallee und im Bereich des Bahnhofs gesichert werden, da in diesem Bereich die vorhandenen Einrichtungen städtebaulich verträglich sind. Von diesen Standorten kann aufgrund der Vorgaben des 500m-Abstands allerdings nur ein Teil der Einrichtungen planungsrechtlich gesichert werden. Dabei sollen sich die Absicherungen im Bestand auf die städtebaulich günstigsten Standorte beziehen. Zusätzliche Spielhallen in diesem Bereich sollen jedoch nicht genehmigt werden.

Die Orientierung an der rechtlichen Regelung des LGLüG führte im Ergebnis dazu, dass bezogen auf die Spielhallen möglicherweise kein Standort in dem ursprünglich vorgesehenen Planbereich in der Innenstadt sowohl aus planungsrechtlicher als auch glücksspielrechtlicher Sicht untergebracht werden kann. Auch unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen mit den anderen Mindestabstandsregelungen des LGLüG dürften die Voraussetzungen für eine wirksame und rechtlich haltbare Positivplanung nicht mehr vorliegen.

Die Regelung des LGLüG zum 500m-Abstand führt zu einer Verpflichtung der Stadt, weitere Positiv-Standorte in Freiburg zur Ansiedlung von Spielhallen auszuweisen, um nicht gegen das Verbot der Verhinderungsplanung zu verstoßen.

- 2.4** Im Rahmen daher weiter erforderlich gewordener Untersuchungen wurden als für eine Neuausweisung von Spielhallen in Betracht kommende Gebiete (Suchräume) nur die Baugebiete betrachtet, in denen Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen planungsrechtlich zulässig sind. In Betracht kommen insoweit gemischte und gewerbliche Bauflächen, Sondergebiete für Einzelhandel sowie Kerngebiete. Diese wurden im Hinblick auf die Abstandsflächenvorgaben des LGLüG auf ihr Potenzial als zusätzlicher Raum für Spielhallen untersucht, indem der Gutachter die 500m-Abstände zwischen Spielhallenstandorten und Einrichtungen für Kinder und Jugendliche ermittelte. Im Hinblick auf die unklare Rechtslage zur Einrichtungen des Schulsports und Sportanlagen bezog das Gutachten lediglich weiterführende und berufliche Schulen, Jugendheime und sonstige Jugendeinrichtungen in die Betrachtung ein, nicht hingegen Einrichtungen für den Schulsport und Sportanlagen, die allerdings nach den Anwendungshinweisen des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft zum LGLüG möglicherweise ebenfalls eine Abstandspflicht auslösen. Eine abschließende Klärung kann im Rahmen des vorliegenden Planungskonzepts allerdings dahinstehen (s.u.).

Auf dieser Grundlage kommen von vornherein lediglich das Industrie- und Gewerbegebiet Hochdorf, die Bereiche des Industriegebiets Nord und des Gewerbegebiets Haid als planungsrechtlich zulässige künftige Standorte für Spielhallen in Betracht. Da bereits auf der Grundlage einer engen Auslegung der gewerberechtlichen Abstandsvorgaben nur diese Bereiche als potentielle Ausweisungsbereiche in Betracht kommen, sind weitergehende Kriterien zur Bestimmung der Potenzialflächen von vornherein entbehrlich. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob sich aus einem 500m-Abstand zu Schulsportanlagen eine gewerberechtliche Restriktion für Spielhallen ergibt oder nicht. Ebenso kann das in der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt verankerte städtebauliche Ziel, auch städtebaulich einen Mindestabstand von 500m zwischen zwei Spielhallen zu gewährleisten, außer Acht bleiben, da sich dieses Ziel angesichts des Abstands der gefundenen Potenzialflächen zur Innenstadt nicht auswirken würde.

- 2.5** In einem nächsten Schritt stellte der Gutachter fest, dass wegen der unterschiedlichen Strukturen der herausgefilterten Potenzialflächen nicht in allen Bereichen Spielhallen als gebietsverträglich angesehen werden können. Vielmehr sollte besonders der nach wie vor in Freiburg bestehende Bedarf nach gewerblichen Flächen für das Handwerk und das produzierende Gewerbe bei der weiteren Beurteilung eine Rolle spielen.

Da durch Spielhallen bodenrechtliche Spannungen insbesondere durch höhere Bodenpreise in gewerblichen Gebieten ausgelöst bzw. verstärkt werden, ist ein wesentliches Kriterium – so der Gutachter – zur Bewertung der Verträglichkeit von Spielhallen in gewerblichen Baugebieten das Vorhandensein von Einzelhandelsbetrieben bzw. von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment. Diese tragen in erheblichem Maße zu Bodenwertsteigerungen in gewerblichen Baugebieten bei, so dass in diesen Gebieten die durch Spielhallen entstehende Gefahren für das Bodenpreisgefüge geringer sind als in Gebieten ohne zentrenrelevanten Einzelhandel.

Von den drei genannten Baugebieten weist insbesondere das Industrie- und Gewerbegebiet Hochdorf eine sehr homogene gewerbliche Struktur ohne besonderen Einfluss durch den Einzelhandel auf. Zum Teil sind im Bebauungsplan Flächen auch als Industriegebiet ausgewiesen (GI), in denen Vergnügungsstätten planungsrechtlich von vornherein nicht zulässig sind. Von den wenigen Einzelhandelsbetrieben ist nur einer als zentrenrelevant einzustufen. Wegen dieser relativ einheitlichen Struktur und der Vermeidung des Trading-Down-Effekts bei einer Ansiedlung von Spielhallen, scheidet daher aus Sicht des Gutachters das Industrie- und Gewerbegebiet Hochdorf als potenzieller Standort aus.

Eine andere Situation findet sich in den als Sondergebiet ausgewiesenen Bereichen des Industriegebiets Nord und im Gewerbegebiet Haid. Das Industriegebiet Nord entspricht dem Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets Industriegebiet Nord (neu), Plan-Nr. 2-15. Der Bereich des Gewerbegebiets Haid umfasst die Geltungsbereiche bzw. Teilbereiche der Bebauungspläne Erweiterung Gewerbegebiet Haid, Plan-Nr. 6-26, Rankackerweg, Plan-Nr. 6-31, Krummacker, Plan-Nr. 6-20, und Obere Hardtstraße, Plan- 6-62.

Beide Gebiete sind durch Einzelhandel geprägt bzw. mit Einzelhandel durchsetzt. Allerdings konzentriert sich die Einzelhandelsnutzung im Industriegebiet Nord weitgehend auf die Tullastraße sowie auf den nördlichen Teil der Hans-Bunte-Straße und östlich der Isfahan-Allee. Im Gewerbegebiet Haid ist festzustellen, dass insbesondere unmittelbar nördlich der B 3 zwischen der Uffhauser Straße und der Carl-Mez-Straße sowie zwischen der Besançonallee und der Waltershofer Straße die höchste Dichte an Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment zu finden ist. Insgesamt ist das bisher besiedelte Gewerbegebiet Haid sehr stark mit Einzelhandel, wenn auch überwiegend durch den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, und Autohäusern bzw. -händlern sowie in Teilbereichen mit Wohnen durchsetzt.

Zusammenfassend kommen nur die als Sondergebiet ausgewiesenen Bereiche des Industriegebiets Nord und das Gewerbegebiet Haid für die Ausweisung eines weiteren Zulässigkeitsbereichs für Spielhallen in Frage.

Allerdings ist im Gewerbegebiet Haid eine über die Vorschläge des Gutachtens hinausgehende Differenzierung erforderlich, da dort die Bereiche östlich der Bahnlinie keine städtebauliche Stabilität aufweisen und einer städtebaulichen Aufwertung bedürfen. Die Ansiedlung von Spielhallen dagegen würde zu einem Trading-Down-Effekt führen und die Stabilität des Gebietes zusätzlich gefährden. Einer weiteren räumlichen Differenzierung bedarf es hingegen nicht, da die mögliche Anzahl an Spielhallen durch die Mindestabstände ohnehin begrenzt wird.

- 2.6** Für Wettbüros sollen die bisherigen Überlegungen der Konzeption vom 20.11.2012 mit der Zulässigkeit im Kernbereich der Innenstadt dagegen beibehalten werden. Die 500m-Abstandsregelung des LGlüG sowohl untereinander als auch zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche gilt für Wettbüros nicht. Deshalb soll zur städtebaulich verträglichen Steuerung ein Mindestabstand zwischen den einzelnen Vorhaben eingehalten werden. Da Wettbüros allerdings auf den Innenbereich der Kernstadt begrenzt werden sollen, würde der ursprünglich festgelegte Abstand von 500m die Gefahr einer unzulässigen Verhinderungsplanung begründen. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Abstand zwischen den einzelnen Einrichtungen planungsrechtlich auf 200 m zu verkürzen, um so einerseits Entwicklungspotenziale zu eröffnen, andererseits aber städtebauliche unverträgliche Entwicklungen insbesondere in den Stadtteilen zu vermeiden. Eine Ausdehnung auf weitere Gebiete wird städtebaulich dagegen für nicht vertretbar gehalten.
- 2.7** Der Gemeinderat hat deshalb mit Beschluss vom 30.06.2015 die Fortschreibung der Vergnügungsstättenkonzeption auf der Grundlage der Ausführungen unter Nr. 2 beschlossen (vgl. Drucksache G-15/089).
- 2.8** Für den Bereich des Industriegebiets Nord ist die 9. Änderung dieses Bebauungsplans, Plan-Nr. 2-15i, am 11.08.2017 in Kraft getreten.

### **3. Weitere Empfehlungen des Gutachters**

Weiterhin empfiehlt das ursprüngliche Gutachten, Ausnahmen für Tanzlokale/Diskotheken in publikumsorientierten Gewerbelagen, Kerngebieten und gewerblich geprägten Mischgebieten zuzulassen. Tanzlokale und Diskotheken werden daher nur ausnahmsweise zugelassen, ihre Gebietsverträglichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Diskotheken und Tanzlokale sollten dann in unmittelbarer Nähe zu einem ÖPNV-Haltepunkt mit ausreichenden Verbindungen liegen; weiter dürfen keine sonstigen städtebaulichen Kriterien dagegen sprechen. Eine Bestandssicherung soll im Einzelfall geprüft werden.

### **4. Weiterführung des Konzepts zur Steuerung von Bordellen und ähnlichen Betrieben in der Stadt Freiburg i.Br.**

Die Überarbeitung der Bordellkonzeption aus dem Jahre 2001 verfolgt folgende Ziele:

- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch den Schutz vorhandener Baugebiete,
- die Verhinderung städtebaulicher Missstände in einzelnen Baugebieten,
- der Schutz der Bewohnerschaft vor Störungen und
- die Schaffung von Plätzen zur Ansiedlung von Prostitution in ausreichender Zahl an geeigneten Standorten.

Zur Umsetzung dieser Ziele waren bzw. sind noch folgende Schritte geplant:

- Die bereits in der Konzeption aus dem Jahr 2001 berücksichtigten Standorte in der Tullastr. 79 (7. Änderung des Bebauungsplans Industriegebiet Nord, Plan-Nr. 2- 15g) und in der Wiesentalstraße 15 (5. Änderung des Bebauungsplans Schildacker, Plan-Nr. 6-17e) mit insgesamt 32 Plätzen werden beibehalten.
- Darüber hinaus sind sechs Standorte im Stadtgebiet, gegen die baurechtlich wegen Bestandsschutzes oder eines Vollstreckungshindernisses ohnehin nicht mehr vorgegangen werden kann, in die Konzeption aufzunehmen. Dazu gehören die Einrichtungen Auf der Haid 1 (Änderung des Bebauungsplans Rankackerweg), Bettackerstr. 25 (Änderung des Bebauungsplans Krummacker Nord), Haslacher Straße 21 a (6. Änderung des Bebauungsplans Neue Feuerwache - Satzungsbeschluss am 27.09.2016), Schildackerweg 30, Todtnauer Straße 1 und Wiesentalstraße 1 (Änderung des Bebauungsplans Schildacker). Einigen der genannten Einrichtungen soll die Möglichkeit gegeben werden zu erweitern, so dass diese Standorte zukünftig insgesamt 32 Plätze haben können. In die Überlegungen zur Sicherung der genannten Standorte sollen aber auch die zwischenzeitlich eingetretenen städtebaulichen Weiterentwicklung der Umgebungsbereiche einbezogen werden.
- Die Einrichtung in der Robert-Bunsen-Straße 11a wurde im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans Industriegebiet Nord, Plan-Nr. 2-15i, mit einer möglichen Kapazität von 15 Plätzen in das Bordellkonzept aufgenommen. Diese Änderung trat am 11.08.2017 in Kraft.
- Gegen die aktuellen Standorte der Wohnungsprostitution mit insgesamt 15 Plätzen soll nicht vorgegangen werden, soweit von ihnen keine städtebaulichen Spannungen ausgehen.

Zudem gibt es im Stadtgebiet weitere Einrichtungen mit insgesamt 26 Plätzen, die derzeit Bestandsschutz genießen bzw. bei denen derzeit ein Vollstreckungshindernis besteht, die aus städtebaulichen Gründen jedoch unerwünscht sind. Diese Standorte sollen bauplanungsrechtlich nicht gesichert werden, um die Nutzungsplanungsrechtlich nicht zu verfestigen.

Insgesamt wird so dem Bedarf von rund 120 Plätzen Rechnung getragen, der anhand von Vergleichen mit anderen Städten, die Freiburg strukturell entsprechen, der Erfahrungen der Kriminalpolizei aufgrund der regelmäßigen Überprüfungen von prostitutiven Einrichtungen im Stadtgebiet und unter Berücksichtigung von Entwicklungspotenzialen angenommen wurde.

Die oben unter den Spiegelstrichen genannten Standorte (ohne Wohnungsprostitution) sollen über Änderungen der entsprechenden Bebauungspläne gesichert werden. Für das übrige Stadtgebiet ist der Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich Terminwohnungen vorgesehen, soweit er nicht bereits erfolgt ist. Zur Klarstellung und zur Vermeidung von Missverständnissen wird die Wohnungsprostitution künftig gesondert in die Ausschlussklausel aufgenommen. Gegen Wohnungsprostitution soll aber nur dann vorgegangen werden, wenn von ihr städtebauliche Spannungen ausgehen (siehe oben).



Ebenso sollen auch die übrigen Ausschlüsse beibehalten werden (Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swinger-Clubs, Eros- Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte sowie Einzelhandelsgeschäfte mit über wiegendem Sex- und Erotik-Sortiment und sonstige sexbezogene Einrichtungen).

## **5. Städtebauliche Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet**

Das Gewerbegebiet Haid ist geprägt durch mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Produktion/Logistik. Es wohnen z.T. die Betriebsinhaber bzw. Aufsichtspersonal auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken. Durch den Ausschluss der in Nr. 3 und 4 der Drucksache genannten Betriebe (Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe usw.) sollte den mit diesen Betrieben verbundenen Auswirkungen auf das direkte Umfeld (Wegzug von ansässigen Gewerbebetrieben, Belästigungen von Nachbarn, "Milieuveränderungen") und den damit verbundenen städtebaulichen Missständen entgegengewirkt werden. Außerdem fehlte durch die Ortsrandlage des Gewerbegebiets Haid die "soziale Kontrolle".

Deshalb waren folgende Ausschlüsse in den bisherigen Planverfahren für den Bereich der Erweiterung Gewerbegebiet Haid vorgesehen:

- Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.
- Unzulässig sind Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführung, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, sonstige Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte, Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment, Swingerclubs sowie sonstige sexbezogene Vergnügungsstätten.

An dieser städtebaulichen Einschätzung hat sich auch durch die vom Gemeinderat am 20.11.2012 gebilligte Bordellkonzeption und dessen Ziele nichts geändert (Drucksache G-12/229 und oben unter Nr. 4). Der gesamte Planungsbereich gehört nach wie vor nicht zu den Standorten, die im Konzept zur Steuerung von Bordellen und ähnlichen Betrieben aufgezählt sind. Deshalb sollen die Ausschlüsse bis auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen beibehalten werden (vgl. Drucksache G-15/089). Denn mit der Zulassung derartiger Einrichtungen ist weiterhin eine Gefährdung der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzung zu befürchten (Trading-Down-Effekt). Da bereits in vorangegangenen Plänen Vergnügungsstätten und der Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben usw. festgesetzt wurde, wird diese bisherige Festsetzung lediglich präzisiert bzw. neu gegliedert.

Die ausnahmsweise Zulassung von Spielhallen im Plangebiet lässt dagegen keinen Trading-Down-Effekt erwarten. Die Anzahl der Spielhallen wird über den 500m-Radius nach der städtischen Konzeption vom 20.11.2012 bzw. 30.06.2015 begrenzt, so dass in diesem gewerblich geprägten Bereich keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

## 6. Verfahren

### 6.1 Chronologie

Aufstellungsbeschluss	(BA-15/018)	11.11.2015
Erörterungstermin		--
Frühzeitige Beteiligung	(BA-15/018)	07.12.2015 bis 22.01.2016
Offenlagebeschluss	(BA-17/008)	29.06.2017
Offenlage		24.07.17 – 08.09.17
Satzungsbeschluss	(G-18/026)	20.02.2018
Bekanntmachung		tt.mm.jjjj

### 6.2 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Es liegt ein sog. einfacher Bebauungsplan vor, in dem das bereits festgesetzte Gewerbegebiet bzw. die festgesetzten Sondergebiete Regelungen hinsichtlich des Umfangs der im Gebiet bereits zugelassenen Nutzungen erfährt, der aber keine weiteren qualifizierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen enthält. Im Übrigen gelten die Festsetzungen und die planerischen Aussagen der bisher geltenden Bebauungspläne „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nrn. 6-26 – 6-26h, weiter. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Nach § 13 Abs. 1 BauGB liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens vor, da

- durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert,
- durch den alleinigen Ausschluss bestimmter Einrichtungen keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht bzw. nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Freiburg i. Br., den 20. Februar 2018  
Dezernat V

Prof. Dr. Haag  
Bürgermeister