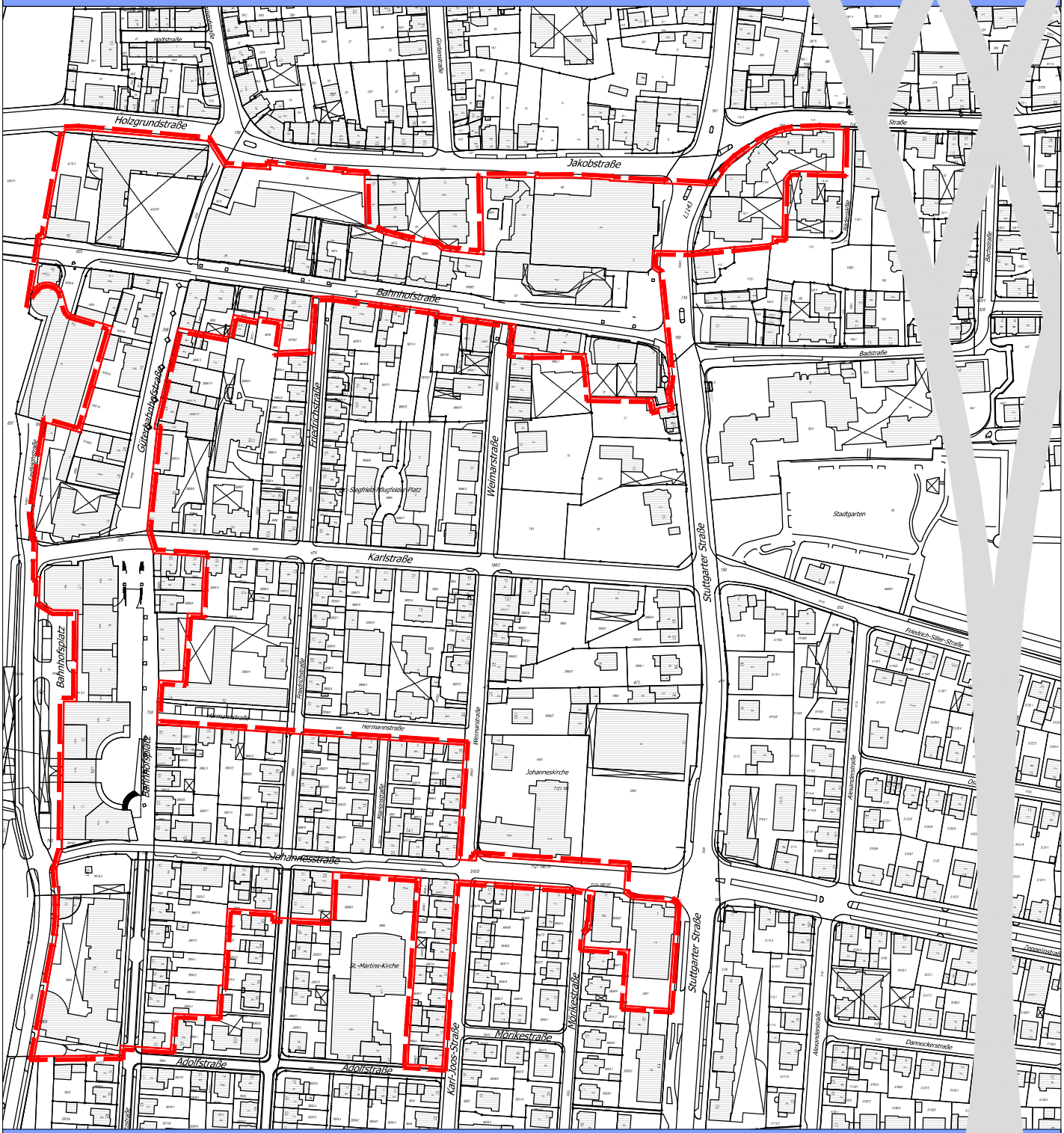
Bebauungsplan

"Vergnügungsstätten Innenstadt"

Planbereich 01/06



Begründung Entwurf

Stadt Kornwestheim

FB 8 - Abteilung Stadtplanung, 09.01.2017

Bebauungsplan
"Vergnügungsstätten Innenstadt"

Begründung - Entwurf

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Landesweit ist seit langem ein verstärkter Ansiedlungsdruck von Spielhallen und Wettbüros zu verzeichnen. Bei der Stadtverwaltung Kornwestheim gehen ebenfalls in regelmäßigen Abständen Anfragen bzgl. der Errichtung solcher Vergnügungsstätten - häufig in leerstehenden Gebäudeeinheiten - ein. Derzeit, Stand Dezember 2016, sind stadtweit 8 Spielhallen (bzw. Einrichtungen mit mehr als 3 Glücksspielgeräten) und 4 Wettbüros (mit Verweilcharakter) genehmigt. Die Zahl der regelmäßigen Anfragen ist noch größer.
Diese Entwicklung kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken, als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt. Die Standorte befinden sich oftmals in innerstädtischen Lagen, wo sie auf Grund der Mieten, die für derartige Betriebe gezahlt werden, häufig zur Verdrängung des Einzelhandels, der Gastronomie und sonstigen, den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnenden Einrichtungen führen. Darüber hinaus kann die Ansiedlung solcher Einrichtungen städtebauliche Fehlentwicklungen bzw. eine Verschlechterung der Gebietsqualität („Trading-Down-Effekt“) nach sich ziehen.

In Kornwestheim dient der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und seine unmittelbare Umgebung neben der Einzelhandelsnutzung, nichtstörendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vor allem auch den Wohnzwecken. Diese Gemengelage stellt eine wichtige städtebauliche Qualität dar, die eines besonderen Schutzes bedarf.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim am 10.03.2016 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Vergnügungsstätten Innenstadt" eingeleitet.
Des Weiteren hat der Gemeinderat am 19.07.2016 ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept - im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB - verabschiedet. Durch diese Konzeption wurden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll nunmehr die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich der Innenstadt abschließend definiert, städtebauliche Störungen durch Vergnügungsstätten ausgeschlossen und eine planungsrechtliche Grundlage für eine zukünftig gesicherte städtebauliche Ordnung geschaffen werden.

2. Definition des Begriffs „Vergnügungsstätte“

Bauplanungsrechtlich findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Verwendung. Nach den BauNVO 1962 und 1968 sind Vergnügungsstätten begrifflich nur im § 7 BauNVO aufgeführt, seit 1977, allerdings ohne weitere Spezifizierung, auch im § 4a BauNVO. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ansonsten als Gewerbebetriebe behandelt wurden. Erst die BauNVO 1990 differenziert hier und nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 Abs. 2 BauNVO im Verhältnis stärker ein. In Bebauungsplänen, die auf den BauNVO vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in Ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.
In der BauNVO werden Vergnügungsstätten jedoch nicht dahingehend definiert welche Einrichtungen und Anlagen zu dieser Nutzungsform gehören. Eine genauere Zuordnung ist nur

über die Rechtsprechung und entsprechende Einzelfallentscheidung gegeben. Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstriebs bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

Dazu zählen:
- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,
- Wettbüros mit Verweilcharakter (in Abgrenzung zu Wettannahmestellen),
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen,
- Varietés (Gemäß § 33a GewO gilt dies nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter), Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters).

Nicht dazu zählen:
- Gaststätten (Betriebe, bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn[16] etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören,
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center).

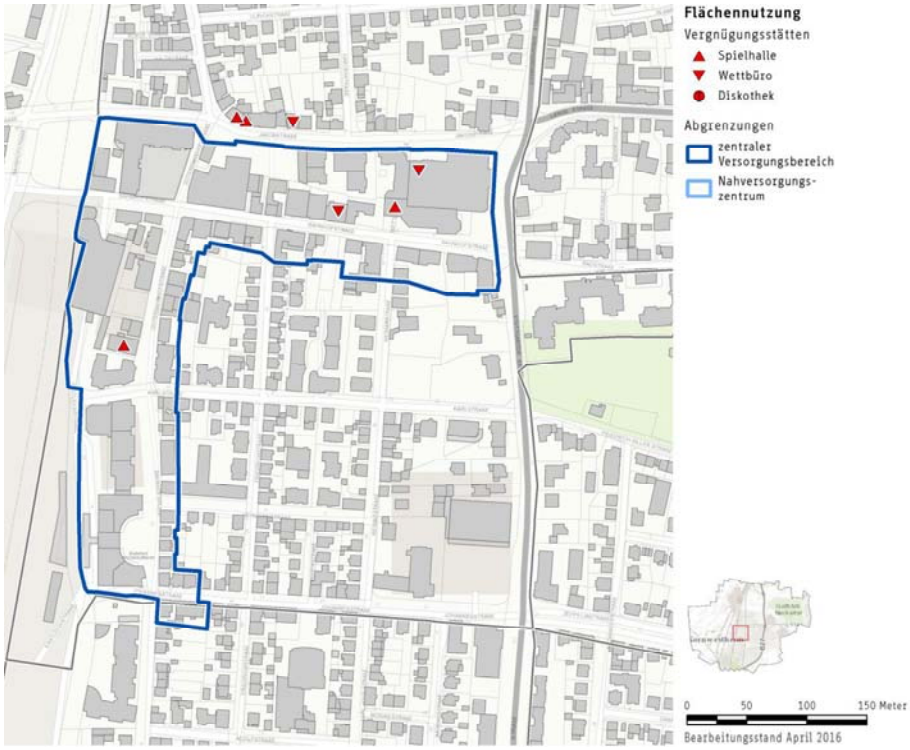
"Graubereiche":
- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter (Multiplex-Kino) -> Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln,
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (i.d.R. Gewerbebetriebe, in Verbindung mit Animierbetrieb ggf. eine Vergnügungsstätte),
- Sex-/ Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).

Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht. Eine steuerrechtliche/ gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/ baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen). Zur Abgrenzung des Begriffs gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffs zu berücksichtigen. Die Bezeichnung "Vergnügungsstätte" ist in der BauNVO 1990 als ein eigenständiger Begriff zu betrachten, ansonsten hätte der Verordnungsgeber (§ 9a BauGB) hier nicht differenziert. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zur scheinbar verwandten Nutzung "Gaststätte" erfolgt über die hauptsächliche, im Vordergrund stehende Nutzungsart. So handelt es sich bei einer Versammlungsstätte dann um eine Gaststätte, wenn das Essen und Trinken bzw. das Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht. Steht aber die gewerbliche Freizeit-Unterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte.

3. Größe und Lage des Plangebiets / Bestand innerhalb des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,5 ha und wird im Norden durch die Jakob- und Holzgrundstraße, im Osten durch die Ludwigsburger- und Stuttgarter Straße, im Süden durch die Adolf-, Friedrich-, Karl-Joos- und Mörikestraße sowie im Westen durch den Bahnhofsplatz, und die Eastleigh- und Holzgrundstraße begrenzt.

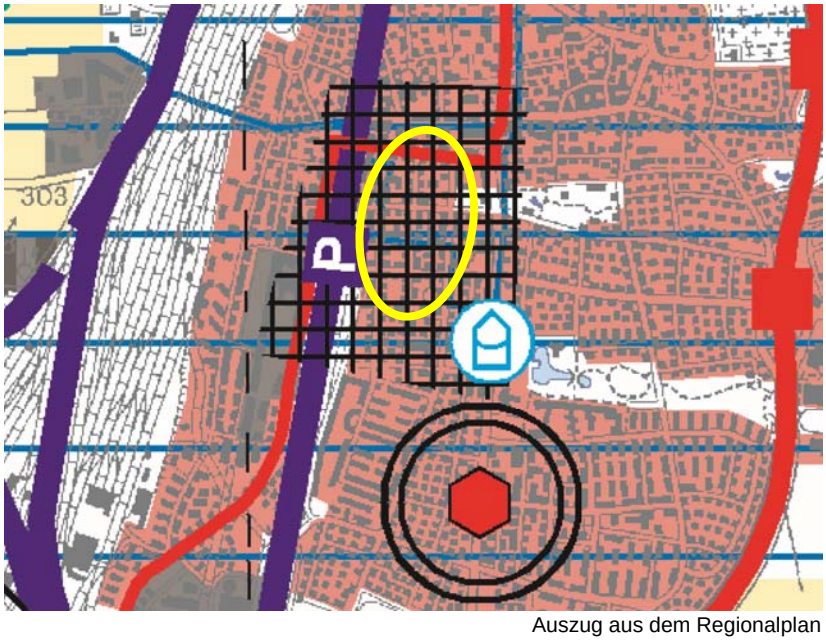
Das Plangebiet ist voll erschlossen und bebaut, primär Wohnstandort - aber auch Standort von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Handwerksbetrieben. Im Planbereich und unmittelbar angrenzend existieren bereits Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen und Wettbüros (siehe Karte).



4. Übergeordnete und sonstige zu berücksichtigende Planungen

4.1 Regionalplan

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“, als „Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG), PS 3.3.6 (G)“ sowie als „Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG), PS 2.4.3.1.1 bzw. PS 2.4.3.1.2 (Z)“ ausgewiesen.

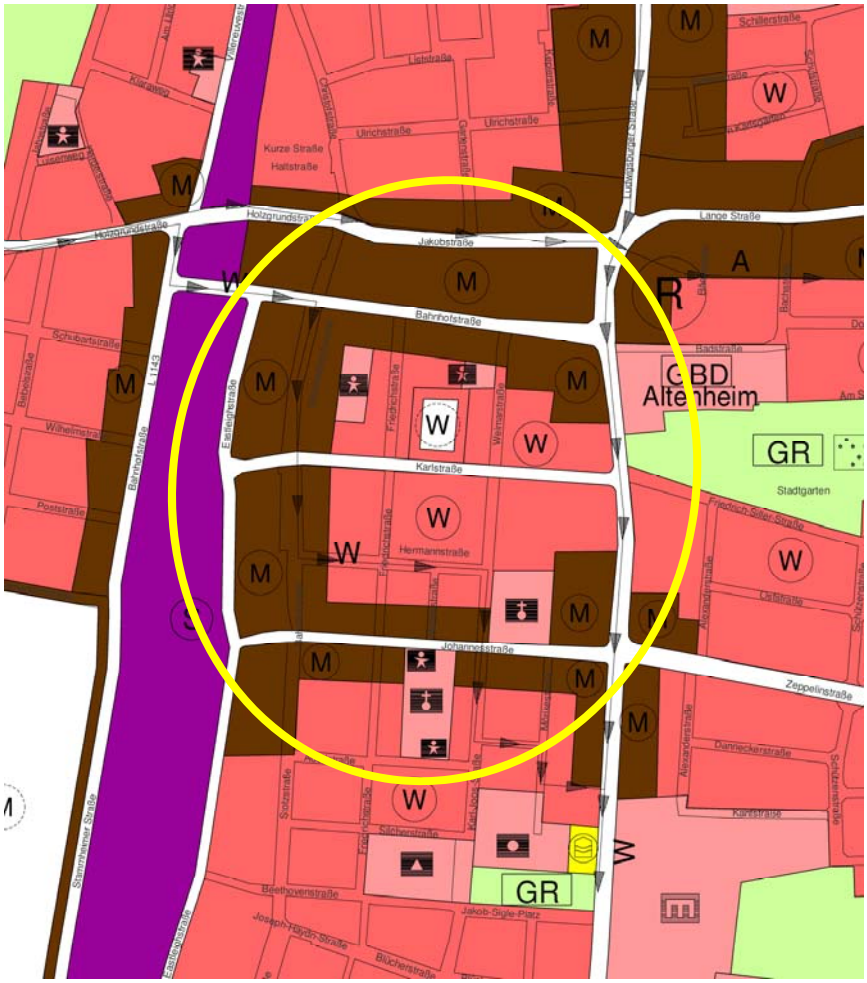


Auszug aus dem Regionalplan

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP 2010) stellt den zu überplanenden Bereich als Wohnbaufläche (W) und als gemischte Baufläche (M) dar. Da an der Art der baulichen Nutzung der bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne keine wesentlichen Veränderungen

vorgenommen werden kann der Bebauungsplan als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Die innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne setzen als Art der baulichen Nutzung u.a. Kerngebiete (MK) fest. In vielen dieser Kerngebiete sind (zum Zeitpunkt der Planaufstellung) Vergnügungsstätten aller Art grundsätzlich zulässig. Darüber hinaus können (zum Zeitpunkt der Planaufstellung) auch innerhalb der festgesetzten „besonderen“ Wohngebiete (WB) nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

Das Planungsrecht bzw. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt u.a. die Möglichkeit, in Bebauungsplänen für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen zu treffen, die das Gebiet

1. nach der Art der zulässigen Nutzungen und
2. nach der Art des Betriebs und der Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern.

Im Bebauungsplan kann auch festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Des Weiteren kann aber auch festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten vorgesehen sind

1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder
2. im Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeinen Zweckbestimmungen des Baugebiets gewahrt bleiben.

Ferner kann in Bebauungsplänen festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen

1. nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind,
2. einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können oder
3. alle oder einzelne Ausnahmen in den Baugebieten vorgesehen sind, nicht zulässig sind oder sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahr bleibt, allgemein zulässig sind.

Die Festsetzungen können sich auch auf Teile des Baugebiets beschränken.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und bestimmten Unterarten von Vergnügungsstätten (hier: Spielhallen und Wettbüros mit Verweilcharakter) gem. der Zielesetzung des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Kornwestheim geregelt. Dieses definiert bzw. empfiehlt mit der Bahnhofstraße und Teilbereichen des Gewerbegebiets Nord klare Zulässigkeitsbereiche für solche Nutzungen. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen. Somit handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Nach positiven Entwicklungen in den vergangenen Jahren und erheblichen Investitionen in den öffentlichen Raum weist der **„zentrale Versorgungsbereich Innenstadt“** eine **Zweiteilung** auf.
Der **nördliche Teilbereich** (Bahnhofstraße) zeigt sich funktional und städtebaulich - trotz vorhandener Spielhallen und Wettbüros - sehr gut aufgestellt. Die dichte Angebotsstruktur entlang der sanierten Bahnhofsstraße wird durch Magnetbetriebe im Westen und Osten flankiert.
Der **südliche Teilbereich** (Güterbahnhofstraße/Bahnhofsplatz) weist funktionale und städtebauliche Defizite auf. Darüber hinaus besteht hier eine relativ geringe Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte – zudem ist in der Güterbahnhofstraße Sanierungsbedarf hinsichtlich des Straßenraums und einzelner Gebäude erkennbar.

Wenn auch drei von vier im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelte Vergnügungsstätten im nördlichen Teilbereich liegen, könnte eher der südliche Teil „Trading-down“ gefährdet sein. Eine Ansiedlung weiterer **Vergnügungsstätten im südlichen Teilbereich** kann der Innenstadt als Ganzes Schaden zufügen und wird daher **ausgeschlossen**.

In Folge dessen sind **Spielhallen und Wettbüros** (mit Verweilcharakter) nur noch in der **Bahnhofstraße zulässig**. Damit eine Gebietsverträglichkeit gewährleistet werden kann, sind die genannten Nutzungen nur **in Ober- und Untergeschossen zulässig** (vertikale Gliederung bzw. Steuerung nach § 1 Abs. 7 BauNVO). Die funktional geprägte Erdgeschosszone bleibt somit insbesondere für die wichtigen und prägenden Einzelhandelsnutzungen geschützt. Ebenso werden durch diese Maßnahme die rückwärtigen Lagen der abgegrenzten Straßenzüge geschützt, da sich bestehende Wohnnutzungen grundsätzlich auch zu diesen rückwärtigen, ruhigeren Bereichen orientieren.

Darüber hinaus werden **alle sonstigen Vergnügungsstätten** auch im Bereich der Bahnhofstraße **ausgeschlossen**. Dies betrifft insbesondere Diskotheken und Tanzlokale, die angesichts der Wohnfunktion der Innenstadt ein hohes Störpotenzial aufweisen.

Das **übrige Plangebiet** zeichnet sich vor allem durch Wohnnutzungen aus.
In den Erdgeschosszonen der Wohngebäude befinden sich vereinzelt Dienstleistungs-, Einzelhandels-, Gastronomie- und Handwerksbetriebe (vor allem im Bereich des Bahnhofsplatzes und der Johannesstraße). Hier haben sich bislang **keine Vergnügungsstätten** angesiedelt. Gemäß der Zielsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts werden Vergnügungsstätten in diesen Bereichen **ausgeschlossen**.

Diese planerische Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung bezieht sich auf die in den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Kerngebiete (MK) und „besonderen" Wohngebiete (WB). Dementsprechend wurde der Abgrenzungsbereich des Ergänzungsbebauungsplans „Vergnügungsstätten Innenstadt" gewählt.
Die Ergänzung der Bebauungspläne erfolgt auf Basis der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Die Auflistung der bestehenden Bebauungspläne mit deren festgesetzter Art der baulichen Nutzung sowie deren Ergänzungen sind unter Ziff. 1.1.1 des Textteils nachzulesen.

7. Planungsrechtliches Verfahren

Sofern durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, besteht die Möglichkeit, den Bebauungsplan im „vereinfachten" Verfahren gem. § 13 BauGB aufzustellen. Diese Anwendungsvoraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben, da die vorgenommenen Ergänzungen die Grundzüge der bestehenden Bebauungspläne nicht berührt.
Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben sind nicht geplant und aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Im „vereinfachten" Verfahren kann auf

- die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB
- den Umweltbericht gem. § 2a BauGB
- die Angabe gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (in der Auslegungsbekanntmachung) welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

verzichtet werden.
Der Bebauungsplanentwurf wird nach dem Entwurfsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die öffentliche Auslegung wird mindestens eine Woche vorher in der "Kornwestheimer Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Während der öffentlichen Auslegung können Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht werden. Der Bebauungsplan ist abschließend vom Gemeinderat als Satzung zu beschließen. Mit der sich daran anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

8. Vorschriften zum Umweltschutz

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich auf die Steuerung von Vergnügungsstätten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich somit keine umweltrelevanten Veränderungen (siehe hierzu auch Ziff. 7).

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Fachbereich Planen und Bauen - Abteilung Stadtplanung

Kornwestheim, den 09.01.2017