

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 12.07.2016

Betreff:
Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kornwestheim

Anlage(n):
Mitzeichnung
Konzept mit Stand Juni 2016 (aufgrund des Unterlagenumfangs erfolgt die Verteilung der Unterlagen entsprechend des Verteilschlüssels)

Beschlussvorschlag:

1. Das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. §1 (6) Nr. 11 BauGB wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird mit der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts beauftragt.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nichtöffentlich	12.07.2016	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	19.07.2016	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Wie in vielen anderen Städten, ist auch in Kornwestheim der Ansiedlungsdruck für Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, in den letzten Jahren stark angestiegen. In Zusammenhang mit entsprechenden Anfragen hat der Gemeinderat zuletzt mit Datum 10.12.2015 (Vorlage 325/2015) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Weststadt“ (im Bereich der Bahnhofstraße westlich der Bahngleise) sowie mit Datum 10.03.2016 (Vorlage 61/2016) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Innenstadt“ (im Bereich der östlichen Bahnhofstraße) gefasst. Für beide Bereiche wurde parallel zur Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens eine Veränderungssperre beschlossen, um so möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen zu können.

Mit dem Ziel, die mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten künftig zu steuern und den Ansiedlungsdruck dabei auf geeignete städtische Teilräume zu lenken, wurde das Büro Dr. Acocella, Lörrach mit der Erstellung eines gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzepts beauftragt. Dieses soll als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB künftig die erforderliche Planungs- und Rechtssicherheit sowohl für Bürger, Gewerbetreibende aber auch die Betreiber entsprechender Einrichtungen selbst liefern.

Vertreter des Büros Dr. Acocella, Lörrach werden in der Sitzung selbst das Konzept vorstellen und näher erläutern.

Grundlagen

Baurechtlich lassen sich nach gängiger Meinung Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise bestimmte „Freizeitangebote unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und Geselligkeitstrieb“ vorhalten. Typischerweise fallen u.a. Spiel- und Automatenhallen, Casinos, Wettbüros, Diskotheken und z.B. Stripteaselokale unter diesen Begriff. Gaststätten (hierzu zählen auch Shisha-Bars) und Einrichtungen und Anlagen für kulturelle (z.B. Theater, Kino, etc) und sportliche Zwecke (z.B. Fitnesscenter, etc) sind keine Vergnügungsstätten.

Bauplanungsrechtlich sind Regelungen zur (allgemeinen und ausnahmsweisen) Zu- und Unzulässigkeit in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) formuliert. Aufgrund ihres Störpotenzials sind Vergnügungsstätten z.B. in Allgemeinen Wohngebieten (WA) unzulässig, demgegenüber in Kerngebieten (MK) allgemein zulässig. In gewerblich geprägten Mischgebieten (MI) sind Vergnügungsstätten nur dann zulässig, wenn sie nicht kerngebietstypisch sind. Ausnahmsweise zugelassen werden können Vergnügungsstätten z.B. in Gewerbegebieten oder auch wohnwirtschaftlich geprägten Mischgebieten (MI). Aus diesen Vorgaben des Gesetzgebers ergibt sich die auch vom Bundesverwaltungsgericht bestätigte Konsequenz, dass ein Komplettausschluss von Vergnügungsstätten für ein Gemeindegebiet rechtlich unzulässig ist. Rechtlich zulässig aber ist eine gezielte Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in einem Stadtgebiet basierend auf einem konsistenten Gesamtkonzept, das für die einzelnen Standorte differenzierte städtebauliche Begründungen zur Steuerung liefert.

Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe. Für den Betrieb einer solchen Einrichtung ist eine entsprechende glücksspielrechtliche Genehmigung erforderlich. Außerhalb der o.a. städtebaulichen bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen hat die Landesregierung im Landesglücksspielgesetz (LGlüG) Kriterien formuliert, die für die Erteilung einer solchen Genehmigung durch die zuständigen Ordnungsämter zu beachten sind. So dürfen gem. §42 des LGlüG Spielhallen „... *einen Mindestabstand von 500m Luftlinie zu einer anderen Spielhalle oder zu einer Einrichtung von Kindern und Jugendlichen*“ nicht unterschreiten.

Wesentliche Inhalte des Konzepts

Grundlage des vom Büro Acocella, Lörrach ausgearbeiteten Konzepts ist eine Analyse und Bewertung des aktuellen Bestandes sowie eine Strukturanalyse einzelner Bereiche. Neben den Bestandsstandorten und Bereichen in denen aktuell Bauanträge vorliegen untersucht wurden v.a. auch Gewerbegebiete. Im Bestand zeigt sich eine deutliche Konzentration an Vergnügungsstätten – Spielhallen und Wettbüros - im Bereich der zentralen Innenstadt. Darüberhinaus befinden sich Vergnügungsstätten – Diskotheken und Spielhallen - auch in den Gewerbegebieten Nord und Moldengraben.

Aufbauend auf den Analyseergebnissen werden in Kapitel 4 des Konzepts entsprechende Empfehlungen für die **räumliche Steuerung** von Vergnügungsstätten in Kornwestheim formuliert.

Demnach sollen Vergnügungsstätten ganz grundsätzlich künftig in dem als Kerngebiet (MK) ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich der Bahnhofstraße einschließlich der Südseite der Jakobstraße zugelassen werden (vgl. Seite 65, Karte 16), da hier nicht zuletzt ob der Sanierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren aus Sicht des Gutachters keine Gefahr eines Trading-downs besteht.

Im Unterschied dazu weist der Bereich Güterbahnhofstraße bis zum Bahnhofsplatz erhebliche bereits im Einzelhandelskonzept manifestierte städtebauliche und funktionale Mängel und einen entsprechend hohen Sanierungsbedarf auf, sodass hier Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden sollten. Auch im Bereich der westlichen Bahnhofstraße empfiehlt das Büro den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros, da hier aufgrund des vorwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Umfelds ein erhebliches Störpotenzial besteht.

Aus Sicht des Büros unproblematischer Ergänzungsstandort für die ausnahmsweise zulässige Ansiedelung von Vergnügungsstätten in gewerblich genutzten Bereichen ist das Gewerbegebiet Nord. Alle anderen gewerblich genutzten Bereiche kommen aufgrund der Nutzungsstrukturen, städtebaulich-funktionaler Qualitäten oder auch aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft von wohnwirtschaftlichen Nutzungen für die Ansiedelung von Vergnügungsstätten nicht in Frage.

Innerhalb des GE Nord sollten Spielhallen und Wettbüros aber ausschließlich im Bereich „Getränke Heinrich“ zwischen Heinkelstraße und Solitudeallee zugelassen werden, da aufgrund der in diesem Bereich heute schon vorhandenen „gebietsfremden Nutzungen“ (Getränkemarkt, Diskothek) keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind (vgl. Seite 65, Karte 17).

Zusätzlich zur rein stadträumlichen Verortung wird vom Büro als Instrument der Feinsteuerung die sogenannte „vertikale Steuerung“ der Ansiedelung von Vergnügungsstätten nach §1(7) BauGB empfohlen. Demnach sollen insbesondere Spielhallen und Wettbüros zur besseren Verträglichkeit künftig nur in bestimmten Geschossen – Unter- und Obergeschossen - zugelassen werden. Damit wird insbesondere im zentralen Innenstadtbereich sichergestellt, dass die funktional geprägten Erdgeschosszonen für wichtige und prägende Einzelhandelsnutzungen gesichert werden. Dem Konzept der „vertikalen Steuerung“ hatte der Gemeinderat bereits i.Z. mit der „Nutzungskonzeption für die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros“ im Jahr 2010 zugestimmt (Vorlage 41/2010). Einer quantitativen Anhäufung von Vergnügungsstätten in den bestimmten Geschosslagen kann durch die Anwendung des §9 (2b) des BauGB entgegengewirkt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit dem Konzept Vergnügungsstätten nicht städtebaulich verdrängt sondern vielmehr Bereiche definiert werden sollen, in denen die Ansiedelung von Vergnügungsstätten städtebaulich-verträglich möglich erscheint. Dabei werden Häufungen / Konzentrationen von Vergnügungsstätten künftig ausgeschlossen und über die vertikale Feinsteuerung mögliche negative Auswirkungen weitestgehend minimiert. Die Vorschläge für die zentralen Versorgungsbereiche (MK) (räumlich begrenzte Zulässigkeit in der zentralen Innenstadt und Ausschluss im Bereich Kimry-Platz) dienen dabei auch dem Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, die im Konzept formulierten Vorschläge in Bezug auf die Gewerbegebiete (GE) (räumlich begrenzte Zulässigkeit im GE Nord, ansonsten Ausschluss) v.a. auch der Sicherung der Entwicklungsfähigkeit ansässiger Gewerbebetriebe. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Wohn- und Mischgebieten (WS, WR, WA, WB, MD, MI) zielt v.a. darauf ab, mögliche Störpotenziale für die Bewohner dieser Bereiche zu vermeiden.

Wirkung des Konzepts und weiteres Vorgehen

Mit dem Beschluss des Gemeinderats entfaltet das Vergnügungsstättenkonzept die Wirkung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist und zudem als städtebauliche Begründung dient.

Das Konzept selbst entfaltet dabei keine Rechtswirkung. Die rechtliche Verbindlichkeit wird durch die Bauleitplanung, die die Konzeptinhalte in Planungsrecht umsetzt, erzielt. Hierbei ist zu beachten, dass ohne eine zeitnahe Umsetzung das Konzept seine Argumentationskraft verliert. Da es nicht möglich und auch nicht erforderlich ist, alle relevanten Bebauungspläne gleichzeitig und sofort zu ändern, wird aus inhaltlichen und fachlichen Gründen eine Priorisierung des Handlungsbedarfs angestrebt. In einem ersten Schritt sollen entsprechend die in Aufstellung befindlichen o.a. Bebauungspläne „Vergnügungsstätten Weststadt“ und „Vergnügungsstätten Innenstadt“ im Verfahren fortgeführt werden. Im erweiterten Innenstadtbereich hinzu kommt entsprechender Regelungsbedarf im Bereich der Jakobstraße. Auf der Grundlage der im Konzept dargestellten räumlichen Zulässigkeiten besteht weiterer Handlungsbedarf im Bereich des GENord. Darüber hinaus sollen sukzessive v.a. Bebauungspläne denen eine ältere BauNVO zugrunde liegt geprüft und – wo erforderlich - entsprechend der Konzeption angepasst werden.