

**Begründung zum Bebauungsplan  
"Leopoldstraße (westlich der Luisenstraße) – Steuerung der Nutzung"  
der Großen Kreisstadt Gaggenau**

(Stand: 22. November 2017)

**- Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) -**

**1. Grundlagen der Planung**

**1.1 Anlass der Planaufstellung**

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind mehrere Bauvoranfragen in der Leopoldstraße 1, mit welchen Nutzungsänderungen der vorhandenen Räumlichkeiten zu Vergnügungsstätten angefragt werden.

Die Räumlichkeiten standen zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes (20. Februar 2017) leer. Inzwischen (Stand: 22.11.2017) werden die Räumlichkeiten als „Versicherungsbüro“ und als „Damenmodegeschäft und Nagelstudio“ genutzt.

Im Rahmen der Bauvoranfragen sollte geprüft werden, ob in den jeweiligen Gebäuden die Nutzungen „Wettbüro und Bistro“, „Sportwettbüro“, „Wettbüro und Sportsbar“ oder „Wettannahmestelle und Bistro“ genehmigungsfähig sind.

**1.2 Rechtliche Grundlagen**

Der Bereich der Leopoldstraße 1 sowie das gesamte zukünftige Plangebiet befinden sich im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 Baugesetzbuches (BauGB). Von seiner Typik her (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB) entspricht der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einem Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Gaggenau weist diesen Bereich analog als „gemischte Baufläche“ aus.

Im Gegensatz zu Wettannahmestellen sind Wettbüros und auch Spielhallen planungsrechtlich als Vergnügungsstätten zu werten. In der Leopoldstraße bzw. im Geltungsbereich des zu erlassenden Bebauungsplanes sind sowohl Wettbüros als auch Spielhallen aus planungsrechtlicher Sicht zulässig, wenn eine Grundfläche von 100qm nicht überschritten wird.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bezüglich der angefragten Nutzungen um sogenannte „nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten“, da sie sich in überwiegend gewerblich genutzten Bereichen eines Mischgebietes befinden und nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO dort grundsätzlich zulässig sind.

Außerhalb des Planungsrechtes hat u.a. auch das Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG BW) Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Gemäß § 42 LGlüG BW müssen Spielhallen einen Schutzabstand von 500m untereinander und 500m zu bestehenden Kinder- und Jugendeinrichtungen einhalten.

Im vorliegenden Fall wäre der Abstand zum Goethe-Gymnasium und auch zu einer bereits bestehenden Spielhalle geringer, weshalb nach dieser Rechtslage eine Spielhalle am angefragten Standort aus diesem Gesichtspunkt heraus nicht genehmigungsfähig wäre.

Für Wettbüros und vergleichbare Nutzungen, die (noch) nicht als Spielhallen zu qualifizieren sind, gelten die Schutzabstände des Landesglücksspielgesetzes jedoch nicht.

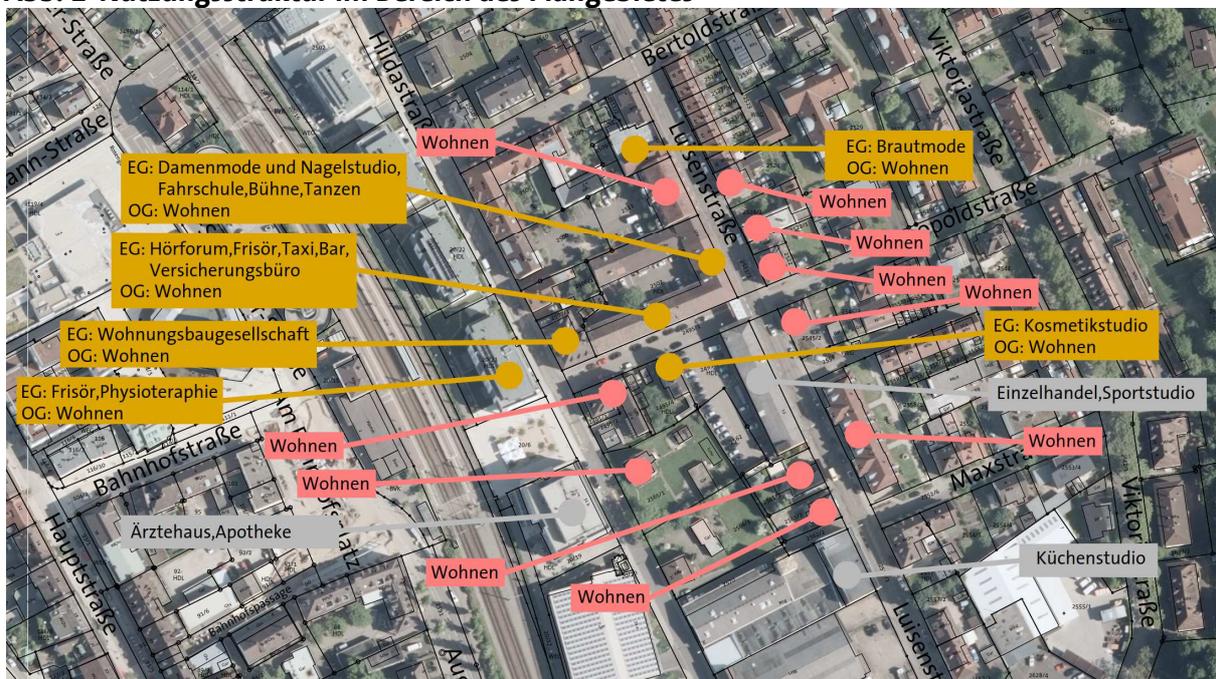
### 1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Wie zahlreiche Beispiele aus anderen Städten zeigen, führt eine vermehrte Ansiedlung von Vergnügungsstätten oftmals zu negativen städtebaulichen und sozialrelevanten Auswirkungen. Auf Grund der in der Regel hohen Gewinnmargen der Vergnügungsstätten im Vergleich zu anderen Nutzungen droht ein Verdrängungseffekt von Einzelhandel, Gastronomie, alltäglichen Dienstleistungen und Wohnen.

Zudem droht ein sogenannter „Trading-Down“-Effekt. Der Begriff beschreibt das Phänomen, dass oftmals vorhandene tendenziell hochwertigere Angebote und Nutzungen Vergnügungsstätten meiden und aus deren Umfeld weichen (vgl. § 9 Abs. 2 b Nr. 1 u. 2 BauGB).

Dies ist auch für den Bereich um die Leopoldstraße zu befürchten. Aktuell zeichnet sich das Areal durch eine vielfältige Nutzungsmischung aus. So existieren neben der Wohnnutzung auch kulturelle Einrichtungen, wie die Klag-Bühne und ein Tanzstudio, daneben Einzelhandel, ein Sportstudio und verschiedene Dienstleistungsbetriebe (s. Abb. 1).

**Abb. 1 Nutzungsstruktur im Bereich des Plangebietes**



Quelle: Eigene Darstellung, Stand: 22.11.2017

Mit den 2011 gefassten „Leitlinien Vergnügungsstätten“ der Stadt Gaggenau (s. Kap. 1.5) soll neben der Entwicklung von Versorgungsbereichen und Gewerbegebieten u.a. auch das Ziel verfolgt werden die „städtebaulichen Qualitäten von baulich gemischten Stadtgebieten und angrenzenden Bereichen zu sichern und zu entwickeln“.

In der Vergangenheit haben sich in der Leopoldstraße 1 bereits Vergnügungsstätten angesiedelt, von denen keine eine bauordnungsrechtliche Genehmigung besaß. Bei diesen Anlagen hat die Stadt Gaggenau des Öfteren Kenntnis von Immissions- und Nutzungskonflikte erhalten. Insofern droht durch die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Mischgebietes (vgl. § 9 Abs. 2b Nr. 2 BauGB).

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Wohnnutzungen (vgl. § 9 Abs. 2b Nr. 1 BauGB) können die negativen Wirkungen der Vergnügungsstätten so störend sein, dass der Wohnanteil abnimmt und der Bereich in Richtung Gewerbe kippt.

Gerade „echte“ gemischte Quartiere sind das Ziel einer zeitgemäßen Stadtplanung, was nicht zuletzt durch die Entwicklung des neuen Gebietstyps „Urbanes Gebiet“ (vgl. § 6a BauNVO) untermauert wird.

In Gaggenau mit seiner hohen PKW-Dichte von 635 PKW / 1.000 Einwohner<sup>1</sup>, dienen diese gemischten Bereiche einer verbrauchernahen und damit verkehrsmindernden Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs. Direkt östlich der Luisenstraße angrenzend existiert ein großes Wohngebiet, für welches das vorliegende Mischgebiet eine Versorgungsfunktion übernimmt und welches ebenfalls durch die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte (im Sinne des § 9 Abs. 2b Nr. 1 BauGB) betroffen wäre.

Darüber hinaus befindet sich mit dem Goethe Gymnasium eine schutzwürdige Einrichtungen (im Sinne des § 9 Abs. 2b Nr. 1 BauGB) in der Nähe. Von dieser Schule nutzen Schüler die Leopoldstraße als Schulweg, sowie innerhalb der Pausenzeiten den im Plangebiet befindlichen Discounter zum Einkauf.

Es ist daher der Wunsch der Stadt Gaggenau, den sich durch Nutzungsmischung gekennzeichneten Planbereich in direkter Nachbarschaft zur Kernstadt von Vergnügungsstätten und den damit einhergehenden Folgen freizuhalten. Dies kann planungsrechtlich allein mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen, welcher Vergnügungsstätten ausschließt.

Die ebenfalls angefragten Wettannahmestellen, mit dem Charakter von Toto-Lotto-Annahmestellen - welche nicht zum längeren Aufenthalt einladen - können und sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht geregelt werden (zur Differenzierung von Wettbüros und Wettannahmestellen siehe Kap. 2.).

#### 1.4 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes umfasst den gemischt genutzten Bereich der westlichen Leopoldstraße sowie die direkt angrenzenden Geschäftsgebäude der Luisenstraße.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nur wenige Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung. Die Nutzung ist vielmehr geprägt, durch eine „echte“ Nutzungsmischung, in der z.B. Wohn- und Geschäftshäuser, Einzelhandelsflächen, Flächen kultureller und gastronomischer Nutzung sowie andersartige Dienstleister vorhanden sind und der gewerbliche Anteil dominiert.

Die Grenzen des Plangebietes orientieren sich damit an den „fiktiven“ Grenzen des „gemischten Bereiches“. Die angrenzende ausschließlichen Wohngebäude nördlich der Gebäude an der Leopoldstraße wurden nicht mehr in den Geltungsbereich mit aufgenommen, da in diesen Bereichen des Quartiers, die Wohnnutzung dominiert und somit Vergnügungsstätten ohnehin nicht zulässig sind.

Für die südliche Abgrenzung des Plangebietes wurde zudem die Abgrenzung des dort angrenzenden Sanierungsgebietes „Nördliche Innenstadt“ berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist weitgehend baulich genutzt. Baulücken oder größere ungenutzte Freiflächen existieren nicht.

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 7.575 qm (0,75 ha) auf.

#### 1.5 Aufstellungsverfahren und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den unbeplanten Innenbereich (gem. § 34 BauGB) besteht die Möglichkeit, einen Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs. 2b BauGB aufzustellen, ohne dabei einen qualifizierten Bebauungsplan mit Baugebietsausweisung (im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO) festzusetzen. In diesem sogenannten „einfachen“ Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 3 BauGB) wird als einziger Regelungsinhalt der Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches mitaufgenommen. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von andersartigen Vorhaben richtet sich damit weiter nach § 34 BauGB.

Die städtebauliche Grundlage für die Festsetzung nach § 9 Abs. 2b BauGB ergibt sich aus den „Leitlinien Vergnügungsstätten“ der Stadt Gaggenau, welches als städtebauliches Entwick-

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2015; zum Vergleich: bundesweit 548 PKW / 1.000 Einwohner (Statistisches Bundesamt 2015)

lungskonzept (i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB) am 28. April 2011 Inkraftgetreten ist und durch den Gemeinderat der Stadt Gaggenau nach einer öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung beschlossen wurde.

In den Leitlinien Vergnügungsstätten sind die Mischgebiete im unbeplanten Innenbereich nicht zeichnerisch dargestellt, da eine flächenhafte Abgrenzung dieser Bereich sich nicht einfach vornehmen lässt und sich durch Nutzungsänderungen die Grenzen des Gebietes ständig verschieben können. Eine Eingrenzung der Bereiche kann, wie hier vorliegend (s. Kap. 1.4), nur anhand des konkreten Einzelfalles vorgenommen werden.

Für die vorliegende Fallkonstellation beschreiben die Leitlinien Vergnügungsstätten (vgl. S. 4) nachfolgende Vorgehensweise:

*„Außerhalb der Versorgungsbereiche des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (einschließlich des Ergänzungsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches) sind in den Mischgebieten (entsprechend BauNVO), die überwiegend gewerblich geprägt sind, Vergnügungsstätten zulässig, solange das jeweilige Gebiet nicht droht, hinsichtlich seiner städtebaulichen Funktion bzw. Struktur negativ beeinflusst zu werden (Kriterien hierfür sind: Miethöhen, Grundstückspreise, Gestalt- und Aufenthaltsqualität, Verkehrserschließung, städtebauliche Funktion wie Ortsteileinfahrten oder die Lage in einem Sanierungsgebiet). Negative Einflüsse drohen insbesondere dann, wenn in dem betreffenden Gebiet schon entsprechende Vorhaben genehmigt wurden.“*

Wie in dem Kapitel 1.3 beschrieben, treffen die o.g. negativen Kriterien zum Teil auch für den Bereich der westlichen Leopoldstraße zu. Als Umsetzungsziel wird in den Leitlinien folgende Handlungsmaxime definiert (S. 5):

*„Bei einer beabsichtigten Ansiedlung einer Vergnügungsstätte innerhalb eines unbeplanten Mischgebietes (BauNVO) – außerhalb der Versorgungsbereiche – stimmt die Verwaltung das Vorgehen mit dem Gemeinderat ab.“*

Demgemäß wurde der Fall im Bau- und Umweltausschuss sowie im Gemeinderat der Stadt Gaggenau beraten.

Die Gemeinderat ist, auch auf Basis der vorgestellten Bestandsanalyse (s. Abb. 1) zu dem Schluss gekommen, dass die zu befürchtenden negativen und teilweise auch schon real bekannten Auswirkungen für das Gebiet zu groß sind und hat deshalb beschlossen Vergnügungsstätten in diesem Bereich auszuschließen.

Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes der in den „Leitlinien Vergnügungsstätten“ beschriebenen Vorgehensweise für die vorliegende Fallkonstellation und ermöglicht die rechtsverbindliche Umsetzung dieses städtebaulichen Rahmenplanes.

Zur Sicherung der intendierten Planziele, wurde durch den Gemeinderat der Stadt Gaggenau am 20. Februar 2017 eine Veränderungssperre erlassen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gaggenau 2005 weist den Bereich der Plangebietsabgrenzung als „gemischte Baufläche“ aus. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Erhalt und der Entwicklung des Mischgebietes, schützt dieses vor störenden Einflüssen und unterstützt damit die Entwicklung der intendierten Flächennutzung auf der jeweiligen Fläche.

Eine Etablierung von Vergnügungsstätten könnte dagegen konträre Entwicklungen zur Flächenausweisung befördern. Der Bebauungsplan entspricht daher dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, nachdem der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

## 1.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Abgrenzungsplan vom 8. Februar 2017 zu entnehmen.

## 2. Begründung der grundlegenden Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan beinhaltet nur einen einzigen Regelungsinhalt; dies ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des gesamten Geltungsbereiches.

Damit setzt der Bebauungsplan die Ziele des informellen Rahmenkonzeptes „Leitlinien Vergnügungsstätten“ auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung rechtsverbindlich um.

Dies erfolgt, um den Geltungsbereich vor den negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten zu schützen (s. Kap. 1.3) und diese Fläche entsprechend ihrer Ausweisung im Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. in ihren vielfältigen Bestandsnutzungen erhalten zu können.

Die Etablierung von Vergnügungsstätten könnte wie dargestellt diesen Zielen entgegenlaufen und die bestehenden Flächennutzungen in Ihrem Bestand gefährden.

Der Begriff der „Vergnügungsstätte“ wird in der BauNVO zwar aufgeführt, ist aber in der Verordnung nicht näher definiert. Da Vergnügungsstätten in unterschiedlichsten Erscheinungsformen auftreten können, ist eine einheitliche Definition schwierig. Es lassen sich aber aktuell fünf Gruppen, orientiert an unterschiedlichen Vergnügungstypen, ausmachen, die sich als Hauptunterarten von Vergnügungsstätten bezeichnen lassen können. Dies sind:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und Internetcafés
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs<sup>2</sup>.

Da sich Vergnügungsstätten, wie das Beispiel „Internetwettbüros“ zeigt, hinsichtlich ihrer Form und Bezeichnung stetig verändern und alle Vergnügungsstätten zu den in Kap. 1.3 „Trading-Down“-Effekten führen können, wird innerhalb des Festsetzungstextes bewusst auf eine Aufzählung von verschiedenen Unterarten verzichtet. Der Ausschluss bezieht sich somit generell auf alle Arten von Vergnügungsstätten.

Weil grundsätzlich die Gefahr der negativen Veränderungen auch durch die Ansiedlung entsprechender Nutzungen jenseits des Erdgeschosses droht, wird die Festsetzung nicht auf ein Geschoss begrenzt.

In jüngerer Vergangenheit sieht sich die Stadt Gaggenau v.a. mit Ansiedlungswünschen von Spielhallen- und Wettbürobetreibern konfrontiert, die Nutzungsarten untereinander kombinieren oder schlicht falsch bezeichnen, um eine Vergnügungsstätte genehmigungsfähig zu machen. In diesem Kontext werden insbesondere die Themen „Wettannahmestelle“ und „Sportsbar“ nachfolgend beleuchtet.

Die Stadt Gaggenau ist sich der Tatsache bewusst, dass ein „Totalausschluss“ von Vergnügungsstätten über das gesamte Stadtgebiet hinweg nicht möglich ist und greift daher steuernd nur in diejenigen Bereiche ein, die aufgrund ihrer stadtstrukturellen Funktion, z.B. als Versorgungsbereich oder schützenswertes Mischgebiet, vor einer Vergnügungsstättenansiedlung, mit den bereits benannten negativen Begleitwirkungen, gesichert werden sollen.

### • Zur Differenzierung eines Wettbüros von einer Wettannahmestelle

Faktische Wettbüros werden oft als Wettannahmestelle „getarnt“, um im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine positive planungsrechtliche Beurteilung zu erhalten.

---

<sup>2</sup> Determann Dietrich, Stühler Ulrich, vormals: Fickert, Hans Carl; Fieseler, Herbert; Baunutzungsverordnung; Kommentar, 12. Auflage, Stuttgart 2014, Rd. Nr. 22.2 zu § 4a Abs. 3 BauNVO.

Tatsächlich sind die Grenzen zwischen einer Wettannahmestelle und einem Wettbüro fließend und es lässt sich seitens der Antragssteller eine hohe Kreativität bei der „Generierung“ neuer Nutzungsformen in diesem Graubereich feststellen.

Entscheidend ist bei der Prüfung des Einzelfalls die Tatsache, ob die Charaktermerkmale auf eine Vergnügungsstätte schließen lassen, unabhängig von der beantragten Bezeichnung. Dabei können verschiedene Parameter zur Beurteilung herangezogen werden:

Wettbüros unterscheiden sich von Wettannahmestellen vorrangig darin, dass sie zu einer längeren Verweildauer einladen. In Wettbüros wird oft der Ausgang der Wette abgewartet bzw. können bereits während eines Live-Ereignisses Wetten dazu abgegeben werden. In der Regel wird die Wette auf sportliche oder sonstige Ereignisse abgegeben. Die Räumlichkeiten zeichnen sich häufig durch eine gewisse Mindestgröße und Ausstattung mit Monitoren, Terminals zur Tippabgabe, Sitzmöglichkeiten und Tischen etc. aus. Mitunter werden Getränke oder Speisen gereicht.

Dagegen füllt der Kunde in einer Wettannahmestelle lediglich seinen Tippschein aus und gibt ihn ab. Das Ergebnis des Wettgeschäftes wird nicht abgewartet. Oft ist die Wettannahmestelle in einem Ladengeschäft untergebracht und ist einer Verkaufsstelle anderer Waren angegliedert. Oft handelt es sich um eine staatliche Toto-Lotto-Aannahmestelle, in welcher ein längerer Aufenthalt nicht erfolgt.

„Echte“ Wettannahmestellen fügen sich i.d.R störungsfrei in einen geschäftlich geprägten Straßenzug ein und führen nicht zu den unerwünschten „Trading-Down“-Effekten, wie sie Vergnügungsstätten auslösen, weshalb Wettannahmestellen mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch nicht ausgeschlossen werden sollen.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens und auch nach der Umsetzung des Vorhabens ist zu prüfen, ob es sich tatsächlich um eine reine Wettannahmestelle oder bereits um ein Wettbüro und damit um eine unzulässige Vergnügungsstätte handelt.

Damit diese Unterscheidung überhaupt getroffen werden kann, ist eine genaue Nutzungsbeschreibung des Vorhabens notwendig. In der Praxis wird jedoch häufig auf der Ebene der Bauvoranfrage lediglich angefragt, ob bspw. eine Wettannahmestelle an einem Standort zulässig ist. In diesen Fällen kann nicht wirklich überprüft werden, ob es sich beim Vorhaben selbst nicht doch um ein unzulässiges Wettbüro handelt. Es liegt jedoch oftmals die Vermutung nahe, dass in diesen Fällen ein Wettbüro entsteht, da eine reine Wettannahmestelle selten als eigenständiger Betrieb geführt werden kann.

Aus diesem Grund ist spätestens auf der Ebene der Bauantragsstellung (wenn möglich schon auf der Ebene der Bauvoranfrage) ein detailliertes Nutzungskonzept erforderlich, welches eine klare Typisierung der geplanten Nutzung möglich macht.

- Zur Kombination einer Sportsbar und einer Wettannahmestelle

Immer häufiger werden mit Wettannahmestellen und Sportsbars in räumlicher Nähe zwei Vorhaben beantragt, die jede für sich genommen keine Vergnügungsstätte darstellt. Jedoch liegt auch in diesen Fällen oft die Vermutung nahe, dass gerade durch die Kombination der Vorhaben tatsächlich faktisch eine Vergnügungsstätte entstehen könnte.

Die Rechtsprechung stuft mittlerweile in vergleichbaren Fällen eine Kombination aus Wettannahmestelle und Sportsbar als Vergnügungsstätte ein (vgl. VG Augsburg, Urteil vom 18. Oktober 2012, Az. Au 5 K 12/1131). Auch wenn in einem solchen Fall der Wettbereich und der zum Aufenthalt geeignete Bereich der Sportsbar räumlich getrennt voneinander sind, kann ein funktionaler Zusammenhang zwischen Sportsbar und Wettannahmestelle bejaht werden (vgl. VG Augsburg aaO). Dies kann u.a. daran festgemacht werden, dass die Sportsbar allein für sich genommen keine tragfähige finanzielle Basis aufweist und nur durch die direkte Nachbarschaft zur Wettannahmestelle wirtschaftlich betrieben werden kann, zudem wenn Nebenräume, wie Lager, Toiletten, Technik gemeinsam genutzt werden. Die gemeinsam beantragten Nutzungen können demnach nicht isoliert betrachtet werden und sind in ihrer Kombination ein Indiz für das Vorliegen einer Vergnügungsstätte.

Zudem sind die oben beschriebenen Anforderungen zur Differenzierung von Wettannahmestellen und Wettbüros auch in diesen Fällen zu beachten.

Gerade die Kombination aus Wettannahmestelle und Sportsbar ermöglicht eine längere Verweildauer in der Nähe der Wettabgabemöglichkeit, was während oder vor einer Übertragung des Wettereignisses zur Tippabgabe motiviert und Kennzeichen einer Vergnügungsstätte ist.

In solchen Fallkombinationen kann im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ebenfalls nur eine detaillierte Aussage getroffen werden, wenn ein hinreichend beschriebenes Nutzungskonzept vorliegt. Gerade die Ausgestaltung der Wettannahmestelle und der Sportsbar ist ein entscheidendes Kriterium für die Beurteilung, ob im vorliegenden Fall ein baulicher und funktionaler Zusammenhang bzw. nur eine Nutzungseinheit – und damit eine Vergnügungsstätte – vorliegt.

### 3. Bodenordnung

Es findet keine Bodenordnung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes statt.

### 4. Erschließung

Es werden keine Erschließungsanlagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hergestellt.

### 5. Kosten

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes fallen keine Erschließungskosten an.

### 6. Anlagen zur Begründung

1. Abgrenzungsplan für den Bebauungsplan " Leopoldstraße (westlich der Luisenstraße) – Steuerung der Nutzung ", Stand: 8. Februar 2017

Gaggenau, 22. November 2017

Jörg Bauer  
Abt. Stadtplanung