

Leitlinien Vergnügungsstätten 2011 der Stadt Gaggenau

Verfahrensstempel:

Billigung des Entwurfs des „Leitlinien
Vergnügungsstätten 2011 der Stadt
Gaggenau“ und Auslegungsbeschluss

am 24. Januar 2011

Ortsübliche Bekanntmachung

am 03. Februar 2011

Öffentliche Auslegung

vom 11. Februar 2011 bis
einschließlich 11. März 2011

Benachrichtigung der Behörden
von der Auslegung

am 02. Februar 2011

Behördenbeteiligung

vom 11. Februar 2011 bis
einschließlich 11. März 2011

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

am 11. April 2011

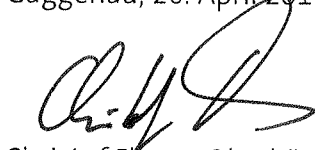
Wirksam durch ortsübliche Bekanntmachung

am 28. April 2011

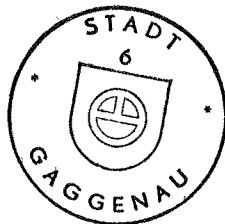
Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass die beiliegenden „Leitlinien Vergnügungsstätten 2011 der Stadt Gaggenau“ vom 29. März 2011, bestehend aus dem Textteil und der Anlage 1 (drei Abgrenzungspläne) mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Schrift und Text mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Wirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gaggenau, 26. April 2011



Christof Florus, Oberbürgermeister



Leitlinien Vergnügungsstätten 2011 der Stadt Gaggenau

1 Einleitung

Zu den Vergnügungsstätten gehören insbesondere Spielhallen, (Sport-)Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Sexkinos, Diskotheken und Swinger-Clubs (s. a. Kommentierungen zur BauNVO).

Zwar siedelten sich in der Stadt Gaggenau bisher wenige Vergnügungsstätten an.¹ Das Interesse von etwaigen Investoren ist insbesondere hinsichtlich Spielhallen und Wettbüros stetig und groß.

Mit Vergnügungsstätten sind einige potentielle Probleme verbunden, die sich teilweise gegenseitig verstärken. Auf Grund der besseren Zahlungsfähigkeit im Vergleich zu Mitbewerbern, droht ein Verdrängungseffekt von Einzelhandel, Gastronomie, alltäglichen Dienstleistungen – aber auch Wohnen. Zum anderen droht ein „Trading-Down“-Effekt. „Trading-Down“ beschreibt, dass vorhandene innenstadttübliche, tendenziell hochwertigere Angebote und Nutzungen wegziehen, die das Umfeld von Vergnügungsstätten meiden. Gleichzeitig zeichnen sich Vergnügungsstätten dadurch aus, dass sie mit intransparenten Verglasungen einen Abgeschlossenheitseffekt schaffen und damit die Aufenthaltsqualität in Stadträumen reduzieren.

Einzelhandel, Gastronomie, alltägliche Dienstleistungen (auch Wohnen) sind jedoch in der Innenstadt und den Teilzentren als zentrale Lebens-, Kommunikations- und Aufenthaltsorte gewünscht. Hierzu gehören auch transparente Fassaden im EG.

Darüber hinaus besteht auf Grund der beengten Lage Gaggenaus im Murgtal ein besonderes Interesse, wertvolle und rare Gewerbeflächen vor allem für produzierendes Gewerbe und Handwerk zu sichern und daher Vergnügungsstätten in diesen Gebieten völlig auszuschließen.

Da gleichzeitig ein Totalausschluss im Stadtgebiet (zumindest aktuell – soweit übersehbar – entsprechend der überwiegenden Fachmeinung) nicht zulässig ist, und auch die Entwicklung von Stadträumen außerhalb der Teilzentren sicherzustellen ist, stellt sich die Frage, wie mit der Genehmigung bzw. dem Ausschluss von Vergnügungsstätten in der Stadt Gaggenau umgegangen werden soll.

Im Themenfeld „Steuerung des Einzelhandels“ sind per Gesetz als auch durch Rechtsprechung mittlerweile derart klare Rahmenbedingungen gesetzt, dass die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahre 2010 sehr gut möglich war und letzteres nun auch einen sehr wichtigen Baustein für diese Leitlinien darstellt.

Jedoch ist im Themenfeld „Vergnügungsstätten“ die Rechtslage derzeit noch nicht soweit abgesichert wie im vorgenannten Bereich. Daher ist auch nicht auszuschließen, dass vergleichsweise kurzfristig diese vorgelegten Leitlinien fortzuschreiben sind.

Nachdem eine Bürgerbeteiligung und die Beteiligung Träger öffentlicher Belange zwischenzeitlich durchgeführt wurde, besitzen die „Leitlinien Vergnügungsstätten 2011 der Stadt Gaggenau“ nach entsprechender Beschlussfassung des Gemeinderates den Status eines städte-

¹ Stand März 2011 sind in Gaggenau eine genehmigte Spielhalle mit zwei Betriebsflächen in der Friedrich-Ebert-Straße und 2 ungenehmigte Wettbüros im Bereich der nördlichen Hauptstraße und der nördlichen August-Schneider vorhanden.

baulichen Entwicklungskonzeptes entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB. Sie stellen somit ein wichtiges Hilfsmittel für die gegebenenfalls kurzfristige planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten dar.

2 Zielsetzungen

Die Ziele der Leitlinien Vergnügungsstätten sind:

- Unterstützung der Ziele des „Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 der Stadt Gaggenau“, d.h. Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs der Gaggenauer Innenstadt (einschließlich seines Ergänzungsbereiches) und der Nahversorgungsbereiche in der Tallage als lebendige Stadt- und Ortsteilmitten.
- Sicherung und Entwicklung von Gewerbegebieten für Handwerk, produzierendes Gewerbe und diesen Zwecken dienleistendem Gewerbe.
- Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Qualitäten von baulich gemischten Stadtgebieten und angrenzenden Bereichen.
- Schaffung von Klarheit für Bauherren und Investoren.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Vergnügungsstätten und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Grundsätzlich sind bei den Vergnügungsstätten kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Betriebe zu unterscheiden.

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten haben als zentrale Dienstleistungsbetriebe einen über ein Stadtviertel hinausreichenden Einzugsbereich und sind für ein größeres, allgemeines Publikum zu erreichen. Aber nur bei den Spielhallen gibt es eine qm-Grenze durch Richterentscheidung: Betriebe auch über 100qm Spielfläche sind zulässig.

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (manchmal etwas vereinfachend Mischgebietsverträgliche Vergnügungsstätten genannt) haben dagegen einen geringeren Einzugsbereich und eine geringere Größe. Für Spielhallen gilt, dass sie nur bis 100qm zulässig sind.

Vergnügungsstätten sind grundsätzlich planungsrechtlich weitaus eingeschränkter zulässig, als z.B. Einzelhandel. Einzelhandel ist z.B. von der BauNVO her im Prinzip auch in Wohngebieten zulässig (solange er bestimmte Grenzen nicht überschreitet). D.h. im Themenfeld „Vergnügungsstätten“ gibt es für weite Teile des Stadtgebietes – nämlich die Wohngebiete – keinen konzeptionellen Steuerungsbedarf.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ergibt sich in Abhängigkeit von den Gebietskategorien der BauNVO (s. folgende Übersicht). Wichtig ist, dass diese Gebiete sowohl in überplanten Gebieten zu beachten sind, als auch in Gebieten, die zwar nicht überplant sind, aber sich eindeutig einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuordnen lassen.

Übersicht: **Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit der Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung**

Gebietskategorie der BauNVO	Grundsätzliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten lt. BauNVO und Kommentierung und Urteile, aber durch Bebauungsplan einschränkbar
Wohnen (Reines Wohngebiet, Allg. Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet)	Nicht zulässig.
Besonderes Wohngebiet	Ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht kerngebietstypisch sind.

Gebietskategorie der BauNVO	Grundsätzliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten lt. BauNVO und Kommentierung und Urteile, aber durch Bebauungsplan einschränkbar
Mischgebiet (Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen)	Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind in Gebietsteilen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zulässig. Ausnahmsweise sind sie auch außerhalb der gewerblich geprägten Gebiete zulässig.
Dorfgebiet	Ausnahmsweise sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig.
Gewerbegebiet	Ausnahmsweise sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig.
Industriegebiet	Nicht zulässig.
Kerngebiet	Vergnügungsstätten aller Art sind zulässig.
Sondergebiet	Im Einzelfall genau festzusetzen.

3.2 Besondere Problematik „Mischgebiete“

Die Kategorie „Mischgebiet“ der BauNVO besitzt auf Grund ihres Mischcharakters einige Eigenheiten, die dafür sorgen, dass der Umgang mit ihr nicht einfach ist. Bei über einen Bebauungsplan *festgesetzten* Mischgebieten ist zwar durch die Festsetzung die Abgrenzung des Gebietes klar. Aber viele als „Mischgebiet“ festgesetzte Gebiete erfüllen nicht bzw. nicht mehr den vom Gesetz geforderten Grad an Mischung, d.h. diese Gebiete sind „gekippt“. Wenn sie z.B. mittlerweile von „Wohnen“ geprägt sind, dann ist die Zulässigkeit von Gewerbe stark eingeschränkt. Oder anders formuliert, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich anschließend nach der vorhandenen Kategorie z.B. nach der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“. Und in dieser Kategorie sind keine Vergnügungsstätten zulässig.

Bei den *nicht festgesetzten* Mischgebieten kommt zusätzlich hinzu, dass sich bei der Beurteilung von Vorhaben in vielen Fällen eine flächenhafte Abgrenzung nicht einfach vornehmen lässt (z.B. gehört ein Wohnhaus noch zu dem jeweiligen Mischgebiet, oder schon zu einem angrenzenden Wohngebiet?). Hinzu kommt, dass sich über Nutzungsänderungen die Grenzen des Gebietes ständig verschieben können.

Diese beiden Punkte sorgen dafür, dass sich Mischgebiete in diesen Leitlinien nicht zeichnerisch darstellen lassen.

Angemerkt sei, dass es im Stadtzentrum und in den Ortsteilzentren der Talschiene natürlich auch Mischgebiete gibt. Diese haben jedoch durch das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 der Stadt Gaggenau“ eine Zuordnung als Versorgungsbereiche erhalten. Von daher gibt es eindeutige städtebauliche Entwicklungsziele für diese speziellen Mischgebiete.

3.3 Rechtsunsicherheiten

Zusätzlich ist die Diskussion im Themenfeld „Vergnügungsstätten“ sehr stark von rechtlichen Unsicherheiten bzw. einer städtebaulich unbefriedigenden Rechtslage geprägt. Dieses sind u.a.:

- Vermutlich fehlt – und dieses ist für die Umsetzung dieser Leitlinien und damit auch für die Leitlinien selbst ein sehr wichtiger Punkt – planungsrechtlich eine Regelungsmöglichkeit um für ein Plangebiet eine begrenzte Anzahl oder die Gesamtflächengröße von Vergnügungsstätten oder auch den Abstand zwischen Vergnügungsstätten in einem Bebauungsplan festzusetzen.
- Flächengrenzen bezüglich der Einordnung, ob ein Kerngebietstypisches Vorhaben vorliegt sind bisher nur per Richterrecht und bei weitem nicht für alle Vergnügungsstättentypen handhabbar definiert.

- Regelungen zu Mehrfachspielhallen sind bisher nur Richterrecht und städtebaulich nicht zielführend und unbefriedigend entschieden.
- Im Gewerberecht wird die Diskussion über die Niederlassungsfreiheit von (Wett-)büros fortgesetzt. Was dafür sorgt, dass von dieser Seite nicht entschieden gegen entsprechende Vorhaben vorgegangen wird.

4 Grundsätze der Steuerung der Vergnügungsstätten in Gaggenau

Ausgehend von den zuvor genannten Zielen und vor dem Hintergrund der Ist-Situation sind die Grundsätze der Steuerung der Vergnügungsstätten abgeleitet:

Diese sind im Einzelnen:

- Ausschlusszonen werden unter Zuhilfenahme des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 der Stadt Gaggenau und entsprechend ihrem Gebietstypus (nach BauNVO) definiert.
- Der zentrale Versorgungsbereich, der Ergänzungsbereich zum zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsbereiche werden von Vergnügungsstätten freigehalten.
- Die Gewerbegebiete werden von Vergnügungsstätten freigehalten.
- 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.
- Soweit städtebaulich begründbar und sinnvoll kann der Ausschluss von Vergnügungsstätten über das zu steuern beabsichtigte Gebiet zum Schutz desselbigen hinausgehen (z.B. direktes Umfeld von Versorgungsbereichen).
- Die Stadt Gaggenau behält sich vor, im Einzelfall und nach besonderer Prüfung und gegebenenfalls unter ergänzender Begleitung von örtlichen Bauvorschriften Vergnügungsstätten planungsrechtlich als „Sondergebiet“ festzusetzen.

Die Versorgungsbereiche (einschließlich des Ergänzungsbereiches) und die Gewerbe- und Industriegebiete sind zeichnerisch in der Anlage 1 dargestellt - die Mischgebiete auf Grund ihrer besonderen Eigenschaften nicht (s. 3.2).

5 Umsetzung dieser Leitlinien

Die für die Umsetzung der Leitlinien „Vergnügungsstätten 2011 der Stadt Gaggenau“ notwendige Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen wird, wie im folgenden beschrieben, vorgenommen:

- a) Im Fall einer beabsichtigten Ansiedlung einer Vergnügungsstätte innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, des Ergänzungsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungsbereiche wird – soweit noch keine entsprechende einschränkende planungsrechtliche Regelung vorhanden ist – ein Bebauungsplan mit dem Ziel „Ausschluss von Vergnügungsstätten“ aufgestellt bzw. ein vorhandener Bebauungsplan entsprechend geändert.
- b) Gleiches gilt im Fall der beabsichtigten Ansiedlung einer Vergnügungsstätte in einem Gewerbegebiet, soweit noch keine einschränkende Festsetzung vorhanden ist.

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

d) Soweit in Gebieten, in denen in der Vergangenheit per Bebauungsplan „Mischgebiet“ festgesetzt wurde, bisher keine Entwicklung eines Mischgebietes erkennbar und absehbar ist, ist die Zulässigkeit entsprechend der real vorhandenen Gebietskategorie zu prüfen oder durch Bebauungsplanänderung eine realistischere erreichbare Gebietskategorie zu definieren.

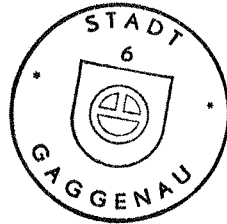
e) Bebauungspläne, die in den zuvor genannten Gebieten aus anderen Gründen aufgestellt werden, haben auch die in diesen Leitlinien genannten Vorgaben umzusetzen.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente „Zurückstellung von Baugesuchen“ (§ 15 BauGB) bzw. „Veränderungssperren“ (§ 14 BauGB) zur Verfügung.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass diese Leitlinien auf Grund des Charakters eines Entwicklungskonzeptes nicht in bestandskräftige baurechtliche Genehmigungen eingreifen.



Christof Florus,
Oberbürgermeister



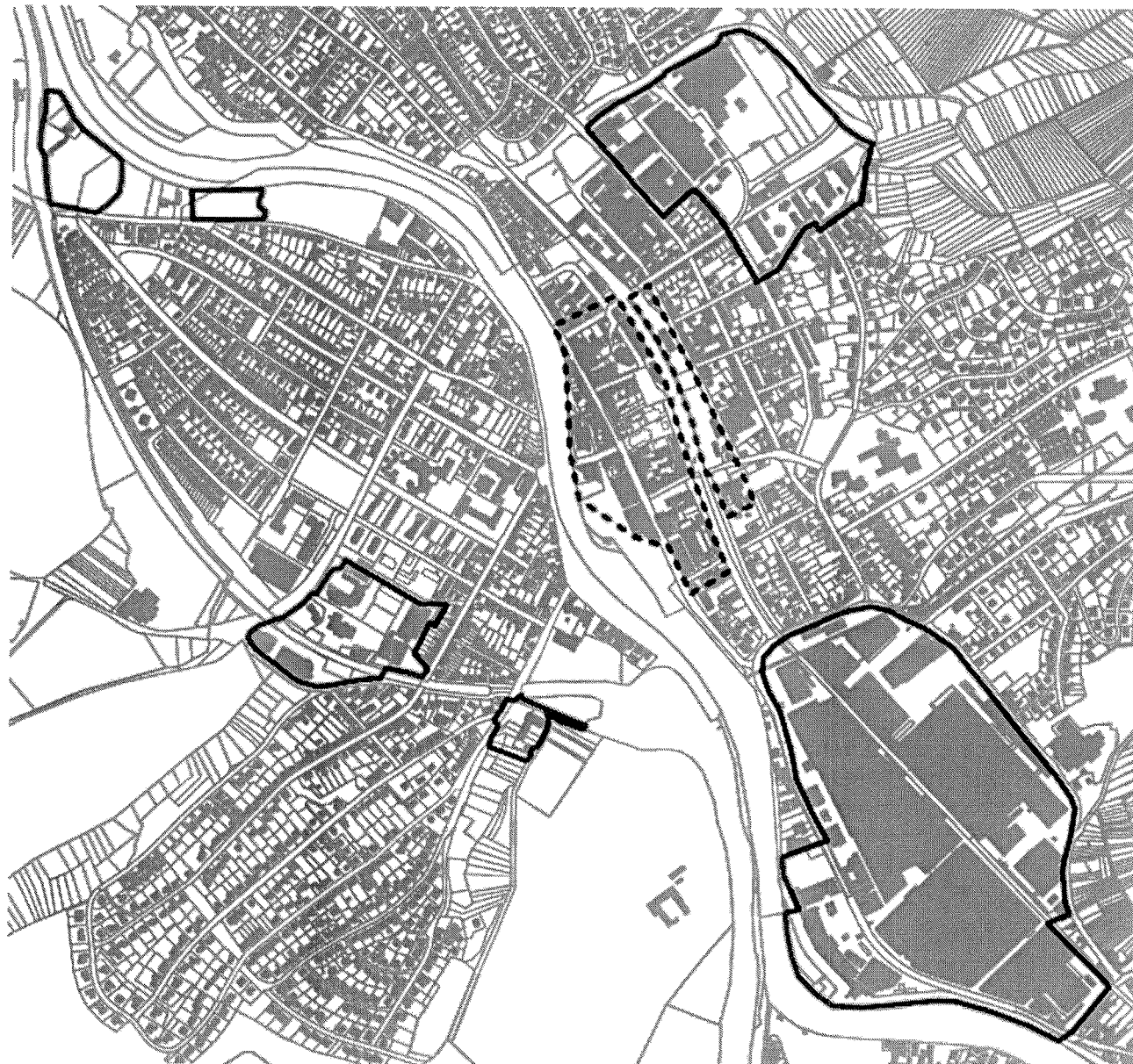


Erläuterung:

Gestrichelt abgegrenzt sind die Versorgungsbereiche (einschl. dem Ergänzungsbereich der Innenstadt) entsprechend des „Einzelhandels- und Zentrumskonzeptes 2010 der Stadt Gaggenau“.

Mit durchgezogenen Linien sind die Stadtbereiche mit Gewerbe- und Industriegebieten (einschließlich den Sondergebieten für Einzelhandel) dargestellt.

Die besonderen Probleme von Vergnügungsstätten in Mischgebieten und Sondergebieten für Vergnügungsstätten sind im Textteil beschrieben.



Erläuterung:

Gestrichelt abgegrenzt sind die Versorgungsbereiche (einschl. dem Ergänzungsbereich der Innenstadt) entsprechend des „Einzelhandels- und Zentrumskonzeptes 2010 der Stadt Gaggenau“.

Mit durchgezogenen Linien sind die Stadtbereiche mit Gewerbe- und Industriegebieten (einschließlich den Sondergebieten für Einzelhandel) dargestellt.

Die besonderen Probleme von Vergnügungsstätten in Mischgebieten und Sondergebieten für Vergnügungsstätten sind im Textteil beschrieben.

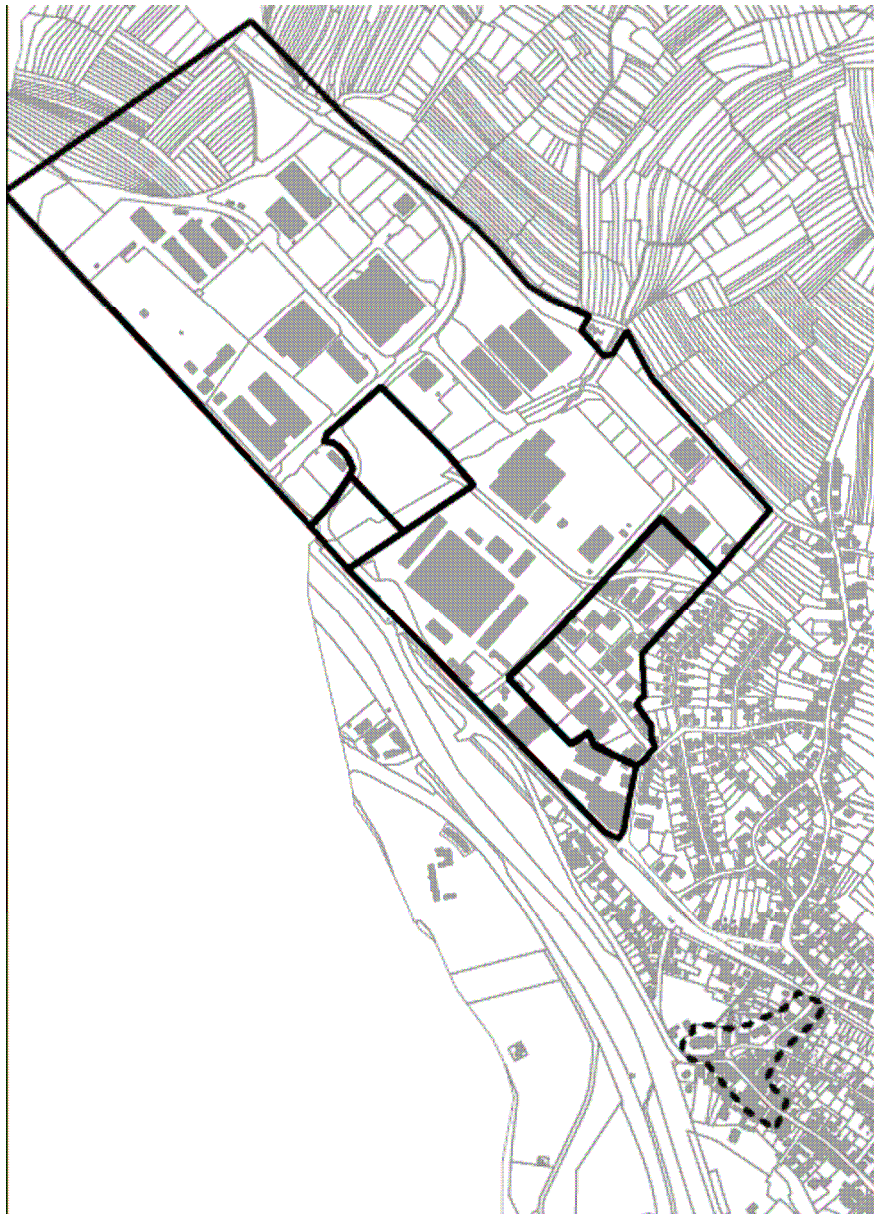


Erläuterung:

Gestrichelt abgegrenzt sind die Versorgungsbereiche (einschl. dem Ergänzungsbereich der Innenstadt) entsprechend des „Einzelhandels- und Zentrumskonzeptes 2010 der Stadt Gaggenau“.

Mit durchgezogenen Linien sind die Stadtbereiche mit Gewerbe- und Industriegebieten (einschließlich den Sondergebieten für Einzelhandel) dargestellt.

Die besonderen Probleme von Vergnügungsstätten in Mischgebieten und Sondergebieten für Vergnügungsstätten sind im Textteil beschrieben.



Erläuterung:

Gestrichelt abgegrenzt sind die Versorgungsbereiche (einschl. dem Ergänzungsbereich der Innenstadt) entsprechend des „Einzelhandels- und Zentrumskonzeptes 2010 der Stadt Gaggenau“.

Mit durchgezogenen Linien sind die Stadtbereiche mit Gewerbe- und Industriegebieten (einschließlich den Sondergebieten für Einzelhandel) dargestellt.

Die besonderen Probleme von Vergnügungsstätten in Mischgebieten und Sondergebieten für Vergnügungsstätten sind im Textteil beschrieben.



Erläuterung:

Gestrichelt abgegrenzt sind die Versorgungsbereiche (einschl. dem Ergänzungsbereich der Innenstadt) entsprechend des „Einzelhandels- und Zentrumskonzeptes 2010 der Stadt Gaggenau“.

Mit durchgezogenen Linien sind die Stadtbereiche mit Gewerbe- und Industriegebieten (einschließlich den Sondergebieten für Einzelhandel) dargestellt.

Die besonderen Probleme von Vergnügungsstätten in Mischgebieten und Sondergebieten für Vergnügungsstätten sind im Textteil beschrieben.



Erläuterung:

Gestrichelt abgegrenzt sind die Versorgungsbereiche (einschl. dem Ergänzungsbereich der Innenstadt) entsprechend des „Einzelhandels- und Zentrumskonzeptes 2010 der Stadt Gaggenau“.

Mit durchgezogenen Linien sind die Stadtbereiche mit Gewerbe- und Industriegebieten (einschließlich den Sondergebieten für Einzelhandel) dargestellt.

Die besonderen Probleme von Vergnügungsstätten in Mischgebieten und Sondergebieten für Vergnügungsstätten sind im Textteil beschrieben.