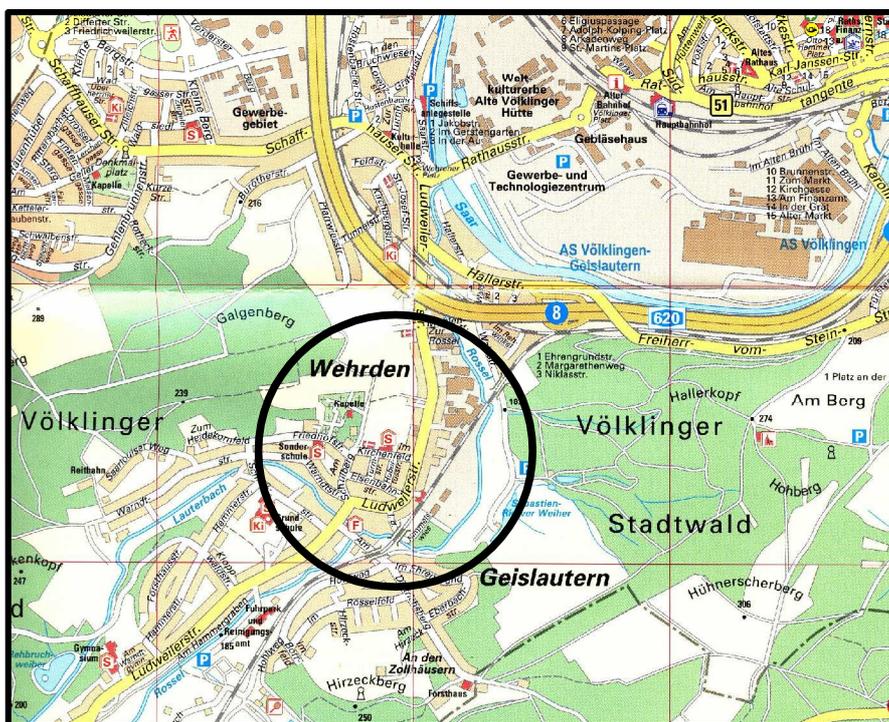




STADT VÖLKLINGEN



Stand: Satzung

BEBAUUNGSPLAN IX / 71
"Ludweilerstraße",
in Völklingen - Geislautern

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkungen	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3/4
3. Verfahren	4
4. Informationen zum Plangebiet.....	4
4.1. Lage / Geltungsbereich.....	4/5
4.2. Bestandssituation	5-7
5. Bestehende Rechtsverhältnisse.....	8
6. Übergeordnete und sonstige relevante Planungen.....	8
6.1. Ziele der Raumordnung	8/9
6.2. Flächennutzungsplan.....	9
6.3. Stadtentwicklungskonzept	9/10
6.4. Interkommunale Entwicklungsstudie für die Dörfer im Warndt.....	10
7. Planungsrechtliche Festsetzung.....	10
7.1. Erläuterung der Festsetzung.....	10-14
7.2. Begründung der Festsetzung.....	14/15
8. Auswirkungen	15

Stand: Oktober 2012

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat in seiner Sitzung am 30.11.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IX/71 „Ludweilerstraße“ im Stadtteil Geislautern gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 9 Abs. 2a BauGB gefasst.

Gleichzeitig hat der Rat der Mittelstadt Völklingen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch den Fachdienst 46 Stadtplanung und –entwicklung der Stadtverwaltung der Mittelstadt Völklingen.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Vor dem Hintergrund des Urteils des europäischen Gerichtshofs, welches das staatliche Monopol für Lotterien und andere Glücksspiele gekippt hat, sowie der Änderung der Spielverordnung (Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit – SpielV) aus dem Jahre 2006, woraus sich höhere Renditeerwartungen für die Spielgerätevertreiber ergeben, überzieht derzeit ein Flut von Genehmigungsanträgen insbesondere für die Errichtung von Spielhallen und Wettbüros die Kommunen in ganz Deutschland. Die Anzahl von Spielhallen ist dabei im Saarland im Vergleich zum Bundesdurchschnitt seit 2006 noch überproportional gestiegen. Für das Saarland wird diese Situation insbesondere im engeren Grenzbereich dadurch verschärft, dass im Nachbarland Frankreich Spielhallen verboten sind.

Von 2006 bis 2010 hat sich die Zahl der Spielhallenkonzessionen im Saarland um ca. 26 % erhöht, die Zahl der Spielhallenstandorte um ca. 7 % und die Zahl der Spielhallengeräte um ca. 47 %.¹ Auch in der Stadt Völklingen ist die verstärkte Beantragung insbesondere von Spielhallen festzustellen.

Mit Spielhallen, Wettbüros und anderen als Vergnügungsstätten bezeichneten Nutzungen sowie damit in Zusammenhang stehenden Einrichtungen des Einzelhandels und von Dienstleistungen mit sexuellem Charakter sind bestimmte Eigenschaften verbunden, die sich je nach Standort, Art und Ausmaß negativ auf die städtebauliche Entwicklung der jeweiligen Stadtteilgebiete auswirken können. Die Stadt Völklingen nimmt die verstärkte Beantragung von Vergnügungsstätteneinrichtungen zum Anlass, die Zulässigkeit dieser in den verschiedenen Stadtbereichen zu prüfen und unter Beachtung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse steuernd einzugreifen. Vergnügungsstätten sollen nur noch dort zugelassen werden, wo sie für andere Nutzungen unschädlich und städtebaulich verträglich sind. Über die Aufstellung von Bebauungsplänen kann dabei eine städtebaulich ordnende planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Der Stadtteil Geislautern liegt nach den Ortsteilen Lauterbach und Ludweiler in unmittelbarer Nähe zu Frankreich und ist von daher bzgl. der möglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten ebenso besonders zu beachten. Geislautern stellt sich in seiner räumlichen Abgrenzung und funktional als eigenständiger Stadtteil dar, der noch über eine eigene soziale Infrastruktur und über eine Wirtschaftsstruktur verfügt, mit der die Grund- und Nahversorgung der ca. 3000 Einwohner zumindest teilweise sichergestellt werden kann. Entlang der Hauptstraße lässt sich ein *Bereich* abgrenzen, der als zentraler Versorgungsbereich bezeichnet werden kann und innerhalb dessen die vorhandenen Einrichtungen und der Ausbau von Versorgungseinrichtungen gesichert werden sollen.

¹ Helmut Görgen: Spielhallen in saarländischen Kommunen. Vortrag im Seminar „Spielhallen-Trends und Steuerungspotenziale“ am 18.01.2011 beim Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung Saar, Saarbrücken

Um in diesem Bereich insbesondere eine Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und einem damit einhergehenden Trading-Down-Prozess auszuschließen, hat der Rat der Mittelstadt Völklingen die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2a BauGB beschlossen. Ziel der Planaufstellung ist es, in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) durch Festsetzungen über die Unzulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten auf der Ebene der Bauleitplanung die Voraussetzungen zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs im Stadtteil Geislautern sowie zur Offenhaltung von entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

3. Verfahren

Da ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB angewandt werden. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit liegen keine Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Darüber hinaus wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Nach Annahme des Entwurfs des Bebauungsplans nebst Begründung wurde dieser nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und parallel dazu den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt werden. Vorgebrachte Anregungen wurden als Hinweise in den B-Plan übernommen.

Zur Sicherung der Planung wurde für den Bereich des Bebauungsplans eine auf zunächst zwei Jahre befristete Veränderungssperre beschlossen. Danach dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

4. Informationen zum Plangebiet

4.1. Lage / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich des Stadtteils Geislautern in der Mittelstadt Völklingen längs der Ludweilerstraße, die als Landesstraße 1. Ordnung die Hauptverkehrsstraße in Geislautern darstellt und über die die überörtliche Verbindung über die Stadtteile Ludweiler und Lauterbach zu den Nachbargemeinden in Frankreich (in südwestlicher Richtung) und zum nächstgelegenen Völklinger Stadtteil Wehrden (ca. 1 km in nördlicher Richtung) hergestellt wird. Der nächste Autobahnanschluss an die A 620 und die Innenstadt von Völklingen liegen in ca. 2 km Entfernung in nordöstlicher Richtung.

Alle Grundstücke, bis auf Baulücken zwischen Ludweilerstraße 59 und 65, 75 und 79, 81 und 85, 89 und 91, 95 und 99, sind bereits bebaut. Die Baulücken in der Ludweilerstraße werden jedoch fast ausschließlich als Zufahrten für die in 2. Reihe bestehenden Gewerbebetriebe genutzt und in einem Falle als Ausstellungsfläche für Automobilhandel. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein- bis dreigeschossige, vereinzelt viergeschossige Gebäude, mit geneigten Dächern und vereinzelt Flachdächern, überwiegend in geschlossener Bauweise. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden sich größere und kleinere Nebengebäude, die teilweise an die Hauptgebäude angebaut sind, teilweise auch frei stehen und die teilweise auch gewerblich genutzt werden. Als Sonderbau befinden sich die Mühle Abel & Schäfer mit Produktionshallen, Verwaltung, Marketing, Labor und Versand sowie der ehemalige Bahnhof Geislautern, deren Gebäude gewerblich (Softwareentwicklung und Computerschulung) genutzt werden, im Planbereich.



Abb. 2: Mühle Abel & Schäfer



Abb. 3: Ehemaliger Bahnhof Geislautern

Im Gebäude Ludweilerstraße 151 befindet sich eine genehmigte Spielhalle, die auch mit Rechtskraft des zukünftigen Bebauungsplanes Bestandsschutz behält, soweit sich die Nutzung im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung bewegt.

Ansonsten befinden sich derzeit folgende weitere gewerbliche bzw. gastronomische Nutzungen im Plangebiet:

- Malerbetrieb
- Farben, Lacke, Malerbedarf
- Bodenbaufirma
- Stadtparkasse
- Volksbank
- Geschenkshop mit DHL-Filiale
- Elektrofachgeschäft
- Feuerwehr
- Videothek
- Kebap-Imbiss
- 2 Friseurläden
- Hebammenpraxis/Elternzentrum
- Apotheke
- 2 Ärzte
- Zahnarzt
- 2 Änderungsschneidereien
- Bügelservice
- Ausstellungsfläche Autohandel
- Wüstenrot-Servicecenter
- 3 Gaststätten/Kneipen
- Pizzeria
- Pizzaservice
- Backwarenverkaufsstelle
- Sonnenstudio
- Chinesischer Imbiss
- Eisdiele
- Tabak, Lottoannahmestelle, Zeitschriften
- Natursteine/Spanndecken
- Sozialkaufhaus
- Computertechnik
- Partyservice
- Dekoartikel
- Druckerei
- Physiotherapie- und Schmerztherapiepraxis



Abb. 4: Bebauung/Nutzung im Plangebiet

Überwiegend wird in den gewerblich genutzten Gebäuden auch zusätzlich, meist in den oberen Geschossen, gewohnt. Dazwischen stehen Gebäude, die nur zum Wohnen genutzt werden. Bei der Begehung im März 2012 konnten drei Wohngebäudeleerstände und zwei Ladenlokalleerstände festgestellt werden. Auf einem Grundstück in der Straße Am Dietrichs-



Abb. 5: Bebauung/Nutzung im Plangebiet

berg, Flurstück 283/3, befindet sich eine Gebäuderuine. In unmittelbarer Entfernung des Geltungsbereiches liegen östlich der Ludweilerstraße in der Straße Im Kirchfeld die Katholische Kirche mit Pfarrhaus, im Anschluss an die Kirche die Astrid-Lindgren-Schule, die über die Straße Am Schulberg angefahren wird. Im Südosten, in der Schloßstraße, grenzen die Schlossparkschule und die im Bau befindliche Kindertagesstätte, westlich die stillgelegte Bahntrasse an den Geltungsbereich. Ansonsten schließen an die Bebauung die privaten Hausgärten an.



Abb.7: Nutzung des Plangebiets und seiner Randbereiche

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen Bebauungsplan; es befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich). Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB richtet sich demnach nach § 34 BauGB. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen kann das Plangebiet keinem bestimmten Baugebiet zugeordnet werden. Je nach Abgrenzung der näheren Umgebung eines Standortes sind Tendenzen zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) oder einem Mischgebiet (MI) gegeben

Gemäß Baunutzungsverordnung sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Mischgebietsteilen allgemein zulässig, während sie außerhalb dieser überwiegend gewerblich geprägten Mischgebietsteilen nur ausnahmsweise zugelassen werden können, jeweils sofern sie wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nicht auf Kerngebiete beschränkt sind. Hierzu zählt auch die genehmigte Spielothek in der Ludweiler Straße 151, die Bestandsschutz genießt. In Allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten generell unzulässig.

6. Übergeordnete und sonstige relevante Planungen

6.1. Ziele der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ (LEP-Siedlung) schafft über die Festlegung der zentralen Orte, von raumordnerischen Siedlungsachsen, von Raumkategorien, von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit und von Zielen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise.

Nach dem derzeit wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006, der einen 10-jährigen Planungshorizont hat, liegt die Stadt Völklingen mit ihrem Stadtteil Geislautern innerhalb der Kernzone des Verdichtungsraums. Bei der Kernzone des Verdichtungsraumes handelt es sich um eine Stadtregion mit einem engmaschigen Verflechtungsbereich, der sich als breites Band von Dillingen über Saarbrücken und Neunkirchen nach Homburg erstreckt. Sie ist von einer hohen Arbeitsplatz- und Siedlungsdichte bzw. einer guten Infrastrukturausstattung gekennzeichnet, die erheblich über dem Landesdurchschnitt liegt. Aufgrund der Fühlungs-, Standort- und Wegevorteile soll im Ordnungsraum eine weitere Konzentrierung von Wohn- und Arbeitsstätten im Sinne einer Nutzungs- und Verflechtungsintensivierung angestrebt werden.

Im System der zentralen Orte liegt Geislautern im Nahbereich des Grund- und Mittelzentrums Völklingen. Die zentralen Orte sollen die Versorgung der Bevölkerung ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen gewährleisten, indem sie Versorgungseinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen räumlich gebündelt vorhalten. Für nicht-zentrale Gemeindeteile ist die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Die Festlegungen des LEP-Siedlung für den Stadtteil Geislautern unterstützen grundsätzlich die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen. Aufgrund der Abgeschlossenheit in der räumlichen Lage des Stadtteils Geislautern und der räumlichen

Entfernung zum zentralen Ort gewinnt die Sicherstellung der Deckung des Eigenbedarfs in Geislautern an Bedeutung.

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst keine Aussage.

6.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans eine Gemischte Baufläche dar. Die an das Plangebiet anschließenden Siedlungsteile werden als Wohnbauflächen, Gewerbliche Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf oder als Grünflächen dargestellt. Damit sind von der vorbereitenden Bauleitplanung aus die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen bzw. wird die Zielsetzung zum Ausdruck gebracht, dass in diesem Bereich eine Mischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung entstehen kann bzw. entstehen soll, dass sich also bauliche Nutzungen ansiedeln können, die dem zentralen Versorgungsbereich dienen.

Der künftige Bebauungsplan „Ludweiler Straße“ ist damit aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.



Abb. 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken mit Kennzeichnung des Planbereichs

6.3. Stadtentwicklungskonzept

Im Jahre 2007 wurde für die Gesamtstadt Völklingen ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet³. Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes war es, im Kontext des wirtschaftlichen Strukturwandels und sinkender Einwohnerzahlen einen langfristig tragfähigen Handlungsrahmen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung festzulegen. Diese Zukunftsfähigkeit beinhaltet vor allem eine städtebaulich geordnete, sozial verträgliche, wirtschaftlich tragfähige und ökologisch nachhaltige Entwicklung.

Zum Stadtteil Geislautern wird in diesem Stadtentwicklungskonzept folgende Trendaussage

³ FIRU mbH, Isoplan:marktforschung: Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Völklingen. Saarbrücken, Kaiserslautern 2007

getroffen: Trotz einzelner funktionaler Mängel im Bereich Baustruktur und Wohnumfeld derzeit gut funktionierender Wohnstandort mit stabiler Sozialstruktur.

Trend zu überdurchschnittlichem Bevölkerungsrückgang im Zusammenwirken mit städtebaulichen Mängeln (überalterte Bausubstanz, hohe Verkehrsbelastung) kann mittelfristig Stabilisierungsmaßnahmen erfordern..⁴

Diese Aussage unterstreicht die Bedeutung des Erhalts und des Ausbaus von Versorgungseinrichtungen in diesem in sich abgeschlossenen und räumlich zum Stadtkern hin etwas abgelegenen Stadtteil als Unterstützung dieses ansonsten gut funktionierenden Wohnstandorts.

6.4. Interkommunale Entwicklungsstudie für die Dörfer im Warndt

Im August 2005 wurde das Ergebnis einer Studie vorgelegt, die die zukunftsfähige Weiterentwicklung der Region des Warndts vor dem Hintergrund des Rückgangs des Bergbaus und der Auswirkungen des demographischen Wandels zum Inhalt hatte.⁵ In Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan wird darin für den Stadtteil Geislautern konstatiert, dass eine Grundversorgung noch gesichert ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des in dieser Studie markierten Bereichs, der den Versorgungsschwerpunkt im Siedlungskörper darstellt. Hervorgehoben wird die fehlende Trennung der Siedlungskörper und die hohe Verkehrsbelastung durch den Durchgangsverkehr.

7. Planungsrechtliche Festsetzung

7.1. Erläuterung der Festsetzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach § 9 Abs. 2a BauGB folgende Festsetzung getroffen:

*Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Arten von baulichen Nutzungen nicht zulässig:
Vergnügungsstätten:*

- *Spiel- und Automatenhallen und spielhallenähnliche Anlagen*
- *Wettbüros*
- *Nachtlokale jeglicher Art*
- *Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist*
- *Diskotheken*
- *Swinger-Clubs*

Sonstige Betriebe:

- *Sexshops*
- *Bordelle und bordellartige Betriebe*
- *Stundenhotels*
- *Wohnungsprostitution*

Die Zulässigkeit der sonstigen baulichen Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Grundsätzlich lässt sich der Begriff „Vergnügungsstätte“ als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstribs bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

Bei den in der Ausschlussfestsetzung aufgezählten Nutzungen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass sie, je nach Ausprägung, in dem in Rede stehenden Ortsmittebereich von Geislautern in Verbindung mit der Beurteilung nach § 34 BauGB planungsrechtlich zugelassen werden können und damit die städtebaulich geordnete Entwicklung

⁴ ebenda, Plan 2

⁵ ARGUS concept GmbH: Interkommunale Entwicklungsstudie für die Dörfer im Warndt, Illingen, 2005

beeinträchtigen können. Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt unabhängig von einer Einstufung möglicher Vergnügungsstätten als kerngebietstypisch oder nicht-kerngebietstypisch.

Darüber hinaus werden bestimmte gewerbliche Einrichtungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen, deren Geschäftszweck ausschließlich auf sexuellem Charakter beruht und mit denen für den zu sichernden und zu entwickelnden Versorgungsbereich ähnliche Auswirkungen, wie die von den genannten Vergnügungsstätten ausgehen können.

Spiel- und Automatenhallen

Als Spiel- und Automatenhallen gelten Betriebe, in denen ein räumlich gehäuftes Sortiment verschiedenartiger Unterhaltungsautomaten mit Gewinnchance (Geldspielgeräte) und ohne Gewinnmöglichkeit (TV- bzw. Bildschirmspielgeräte, Flipper), oft ergänzt durch manuelle Geschicklichkeitsspiele wie z. B. Billard und Tischfußball, zur beliebigen Betätigung gegen Münzeinwurf angeboten wird. Der betriebliche Schwerpunkt der Spielhallen liegt gewerberechtlich in der Bereitstellung dieser Geräte. Der Begriff "Spielhalle" bezeichnet nicht notwendigerweise einen selbständigen Betrieb, sondern es kann sich auch „nur“ um einen Raum handeln, der zu einem anderen Betrieb (typischerweise Schank- und Speisewirtschaft) gehört, wenn er ausschließlich zur Aufstellung der in § 33i GewO (Spielhallen und ähnliche Unternehmen) genannten Geräte dient.

Nach § 3 Abs. 2 der Aktuellen Spielverordnung sind je 12 m² ein Spielgerät und insgesamt in einer Spielhalle höchstens 12 Geräte mit Gewinnmöglichkeit zulässig.

Insbesondere bei Spielhallen ist die Frage der planungsrechtlichen Abgrenzung der kerngebietstypischen von den mischgebietsverträglichen WB-Vergnügungsstätten⁶ von Bedeutung.

Kerngebietstypische Spielhallen haben als zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich und sind für ein größeres allgemeines Publikum erreichbar. In der Rechtsprechung hat sich zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 eine Grundfläche von etwa 100 m² (Nutzfläche) als „Schwellenwert“ herausgebildet⁷. Sie haben in der Regel mehr als 20 Spielmöglichkeiten, mehr als 40 Besucherplätze und nutzen die zulässigen Öffnungszeiten voll aus (im Saarland seit 2006 von 6:00 Uhr bis 5:00 Uhr). Zusammenfassend sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten solche, die von zentraler Bedeutung sind und einen großen Einzugsbereich haben, d. h. Vergnügungsstätten, die auf einen größeren Publikumskreis - auch mit weiteren Anfahrten - ausgerichtet sind.

Mischgebietsverträgliche Spielhallen unterhalb dieser Grenze sind (ab BauNVO 1990) in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig, d. h. Nutzflächen von bis ca. 100 m², bis zu 20 Spielmöglichkeiten, davon maximal ein Geldspielgeräte je 12 m² und die Öffnungszeit ist in der Regel auf 22:00 Uhr, ausnahmsweise bis 23:00 Uhr begrenzt.

⁶ Der Begriff WB-Vergnügungsstätten (Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten) leitet sich aus der Tatsache ab, dass in der BauNVO '90 die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten erstmals im § 4a (besondere Wohngebiete) genannt sind. Im Rahmen der Zulässigkeiten in anderen Gebietskategorien wird auf den § 4a Abs. 3 BauNVO regelmäßig verwiesen.

⁷ vgl. Fickert/Fieseler, 8. Aufl., § 4a BauNVO, Rdnr. 23.4

Zur Nutzung von Synergieeffekten werden Spielhallen vorwiegend in den Einkaufsbereichen bzw. den ortszentralen Mischgebieten angesiedelt. Als Probleme aus städtebaulicher Sicht sind dabei zu nennen:

- Lärmbelästigungen der Wohnnutzungen durch den an- und abfahrenden Besucherverkehr bei ausgedehnten Öffnungszeiten,
- Beeinträchtigungen des Straßen- und Stadtbilds durch aggressive Aufmachung oder dunkle, zugeklebte Schaufensterscheiben, die die Laufwegen, d.h. die Schaufensterfront und damit der Kundenstrom unterbrechen und die Spielhallen als Fremdkörper erscheinen lassen.
- Trading-Down-Effekte, d.h. die Beeinträchtigung der Gebietsqualität durch Verdrängung von Fachgeschäften und Einschränkung der Angebotsvielfalt. Aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch –bereitschaft verdrängen Spielhallen häufig den traditionellen Einzelhandel aus den so genannten zweiten Lagen und führen so einen Qualitätsverlust der Einkaufsstrassen und Einkaufszonen herbei. Dies kann bei einer räumlichen Konzentration von Spielhallen mit sonstigen Vergnügungsstätten oder auch „Billig-Läden“ einen Destabilisierungsprozess auslösen, wodurch die bisherige Geschäftsnutzung einer Straße verdrängt werden kann.

Mit dem Ausschluss von Spielhallen als Betrieb mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke wird das Auslösen einer Konkurrenzsituation vermieden mit „normalen“ Betrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Der mögliche Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von gewerblichen Einrichtungen mit schwächerer Finanzkraft.

Wettbüros

Grundsätzlich zu unterscheiden sind die Wettbüros von den reinen Toto-Lotto-Annahmestellen. Anders als etwa in Lotto- und Toto-Annahmestellen, die in der Regel an eine Verkaufsstelle angegliedert sind, will der typische Besucher eines Wettbüros eben nicht nur die Wette einreichen und einen eventuellen Gewinn kassieren. Der Reiz des Besuchs eines Wettbüros besteht zu einem wesentlichen Anteil darin, sich dort aufzuhalten, um sich nach Möglichkeit mit anderen auszutauschen und die Zeit bis zum Eintritt des Wettergebnisses in einer als angenehm empfundenen Weise zu nutzen. Wettbüros ziehen daher ähnlich wie Spielhallen oder Geschäfte mit erotischer Ausrichtung und abweichend von Lotto- und Toto-Annahmestellen ein anderes Publikum an als ein Ladengeschäft.⁸

Ausgehend vom Begriff „Vergnügungsstätte“ ist eine bloße Annahmestelle, die ein Besucher nur aufsucht, um seinen Wettschein abzugeben und/oder seinen Gewinn abzuholen, ohne zu verweilen, keine Vergnügungsstätte. Zu einer Vergnügungsstätte wird die Wettannahmestelle erst, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kunden/Besucher im Vordergrund steht sowie ein Angebot zum Verweilen besteht.

Dazu steht ein Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Kassel vom 25.08.2008, in dem Wettbüros eindeutig den Vergnügungsstätten zugeordnet werden.

Mit der Einrichtung von Wettbüros ist ein vielfältiges Störpotenzial, ähnlich dem der Spielhallen verbunden.

⁸ siehe Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 8. Senat, 01.02.2007, Aktenzeichen: 8 S 2606/06

Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

Die Angebote von Stripteaselokalen, Videokabinen, Sexkinos und Sexshows finden sich in der Regel in den traditionellen Vergnügungsvierteln, im Umfeld der Prostitution sowie häufig im Bahnhofsumfeld.

Die städtebaulichen Negativwirkungen sind vergleichbar denen von Spielhallen. Insbesondere in der Verbindung und räumlichen Konzentration mit anderen Vergnügungsnutzungen ist auch durch solche Nutzungen eine Verdrängung des örtlichen Einzelhandels und der sonstigen örtlichen gewerblichen Versorgungsangebote und eine Verstärkung des oben erläuterten Trading-Down-Effekts zu befürchten.

Sexbetriebe können die Verletzung des sittlichen und moralischen Empfindens der Anwohner oder Passanten verletzen, die sich durch solche Betriebe abgestoßen fühlen. Dies hat u. a. gravierende Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Objekte, die sich dann nicht mehr an den gehobenen Einzelhandel vermieten lassen bzw. auf Einrichtungen, die ein besonderes Schutzbedürfnis haben, wie Schulen oder kirchliche Einrichtungen.

Diskotheiken

Diskotheiken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltungen) und der Größe von so genannten Tanz-Cafés. Moderne Diskotheken sind regelmäßig für über 1.000 Besucher ausgelegt, sie verfügen in der Regel über mehrere separate, unterschiedlich große Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden. Diskotheken besitzen einen überregionalen Kundenkreis, d.h. sie sind für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und/oder anderen aufwendigen Lichtenanlagen gekoppelt ist⁹.

Aber auch Diskotheken unterhalb der genannten üblichen Ausmaße benötigen verhältnismäßig große Nutzflächen und werden hauptsächlich zu den Ruhezeiten am Abend, an Wochenenden und Feiertagen betrieben. Damit verbunden sind Konflikte vorwiegend in der Verkehrserzeugung, im Verhalten einzelner Besucher im öffentlichen Raum (Pöbeln, Vandalismus, Lärm) sowie in der aufdringlichen Aufmachung von Werbeanlagen zu sehen.

Lokale / Gaststätten mit gelegentlichen unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen z. B. einmal monatlich sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten (Diskotheken) einzustufen. Solche Lokale werden in der Literatur auch als „Tanz-Cafe“ bezeichnet.

Swinger-Clubs

Als Einrichtung sexuellen Charakters spielen zunehmend auch sog. Swinger- bzw. Pärchenclubs städtebaulich (und gaststättenrechtlich) eine Rolle. Sie werden überwiegend in den Räumen einer Gaststätte betrieben, in denen sexuelle Handlungen wie Gruppensex und Partnertausch auf freiwilliger Basis stattfinden. Dabei handelt es sich aus städtebaulicher Sicht um Vergnügungsstätten.

Das direkte Störpotenzial ist normalerweise gering, da die Aufmachung und Außenwirkung in der Regel vergleichsweise diskret erfolgt. Lediglich über das zusätzliche Verkehrsaufkommen insbesondere in den Nachtstunden ergeben sich Konflikte.

Aber auch Swinger-Clubs leisten je nach Standort ihren Beitrag zum oben beschriebenen Trading-Down-Effekt, indem sie in schützenswerte Gebietsqualitäten und Gebietscharaktere eingreifen.

⁹ vgl. Fickert / Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“; § 4a Rn. 22 ff,

Sexshops

Betriebe, die mit Sex- und Erotikartikeln handeln, gehören im planungsrechtlichen Sinne nicht zu den Vergnügungsstätten. Beschränkt sich der Betrieb ausschließlich auf den Verkauf von Sex- und Erotikartikeln und sind keine anderen Nutzungsbereiche (z.B. Videokabinen) angegliedert, handelt es sich um eine Einzelhandelsnutzung.

Negativ können sich diese Einrichtungen im Bereich des Versorgungsbereichs aufgrund ihrer Begleiterscheinungen auswirken, die ähnlich denen der Vergnügungsstätten aus diesem Bereich wegen einem eingeschränktem Nutzerkreis, negativem Image mit Auswirkung auf das Umfeld und „lauter“ Außendarstellung den traditionellen hochwertigen Einzelhandel beeinträchtigen und damit zu einem Rückgang der gewachsenen und zur Grundversorgung gewünschten Angebots- und Nutzungsvielfalt führen (Trading-Down).

Bordelle und bordellartige Betriebe, Stundenhotels, Wohnungsprostitution

Bordelle sind Einrichtungen in denen Prostituierte in einem organisierten Angebot ihrer Tätigkeit nachgehen oder diese vorbereiten. In bordellartigen Betrieben wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Clubs, Massageinstituten, Saunen, Salons usw. werden verschiedene Dienstleistungen mit der Prostitution verbunden. Dazu zählen auch Wohnungsbordelle, in denen drei oder mehr Prostituierte arbeiten. Ein Stundenhotel ist ein Hotel, dessen Zimmer auch stundenweise mietbar sind und häufig von Prostituierten genutzt werden. Wohnungsprostitution liegt nach behördlicher Definition dann vor, wenn neben der Nutzung der Räume zu Wohnzwecken untergeordnet auch Prostitution stattfindet.

Alle genannten betrieblichen Einrichtungen, die direkt oder indirekt mit Prostitution in Verbindung stehen, beherbergen ein Störpotenzial, das insbesondere zu dem schon genannten Trading-Down-Effekt beitragen kann. Es ist u.a. mit einer milieubedingten Unruhe zu rechnen, die z.B. entsteht durch Lärm im Treppenhaus durch unzufriedene oder alkoholisierte Freier, Klingeln an falschen Wohnungstüren, Ansprache und Belästigung von Frauen und Mädchen, die in demselben Haus wohnen, An- und Abfahrtsverkehr und gewalttätige Begleiterscheinungen des Rotlichtmilieus.

7.2. Begründung der Festsetzung

Die in der Festsetzung benannten Unterarten von Vergnügungsstätten, Sexshops als Einzelhandelseinrichtung und Prostitutionseinrichtungen sind im besonderen Maße dazu geeignet den Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs von Geislautern zu beeinträchtigen. Über den Ausschluss dieser Nutzungsarten hinaus gehende Festsetzungen, z.B. zur zulässigen Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubare Grundstücksfläche sind auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB nicht möglich und hier auch nicht erforderlich.

Derzeit gibt es im Plangebiet ein Grundstück, das bebaut werden könnte. Weitere freie Grundstücke werden als Zufahrten für die in 2. Reihe bestehenden Gewerbebetriebe genutzt und in einem Falle als Ausstellungsfläche für Automobilhandel. Ansonsten sind alle Grundstücke bebaut und, bis auf drei Wohngebäude- und zwei Ladenleerstände, genutzt. Die Einrichtungen von weiteren gewerblich ausgeübten Nutzungen müssten in erster Linie über Umnutzungen erfolgen. Durch das dadurch begrenzte Flächenangebot im Plangebiet würde die Ansiedlung von den genannten Vergnügungsstätten und den gewerblichen Einrichtungen mit teilweise hohem Flächenbedarf zur räumlichen Verdrängung von bestehenden und zukünftig möglichen Versorgungseinrichtungen führen.

Obwohl sich, bedingt durch die historisch entwickelte Siedlungsstruktur, in Geislautern kein eigentliches Ortszentrum gebildet hat, hat sich mit der Ansiedlung verschiedener

gewerblicher Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen im Bereich der Ortsmitte entlang der Ludweiler Straße eine gewisse Gebietsqualität entwickelt, die es im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung, im Zusammenhang mit der dem Stadtteil Geislautern zugeordneten Funktion, zu erhalten und zu sichern gilt. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würden die bisherigen Nutzungsansätze in der Ludweiler Straße in Bewegung geraten. Verbunden mit einem Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt würde dies letztendlich den Straßencharakter negativ beeinflussen.

Ebenso findet im Gebiet selbst sowie in den angrenzenden Gebieten Wohnnutzung statt, deren Qualität vor den Beeinträchtigungen der oben beschriebenen Auswirkungen von Vergnügungsstätten, insbesondere den Lärmeinwirkungen, geschützt werden soll.

In der Ludweiler Straße als Hauptdurchgangsstraße wird der Versorgungsbereich durch verschiedene Werbeanlagen und sonstige bauliche Maßnahmen kenntlich gemacht. Die Gestaltung dieser Anlagen sowie von eventuellen Schaufenstern orientiert sich an den vorhandenen Gebäudestrukturen in der ortstypischen bzw. nutzungsspezifischen Bebauung. Auch diesbezüglich besteht die Gefahr, dass durch die meist aggressive oder aber abschottende Gestaltung von Werbeanlagen der Vergnügungsstätten das Straßenbild und damit die Entwicklung des Versorgungsbereichs beeinträchtigt wird.

Vorsorgend werden daher die benannten Arten von Vergnügungsstätten und gewerblichen Einrichtungen zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs von Geislautern entsprechend den oben genannten Zielsetzungen (vgl. Punkt 2 Ziel und Zweck der Planung) ausgeschlossen.

8. Auswirkungen

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf den nach § 9 Abs. 2a BauGB beruhenden Ausschluss von einzelnen Nutzungen. Im Übrigen gilt weiterhin § 34 BauGB als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bei der Zulassung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Mit der Planung wirkt die Stadt Völklingen im Rahmen ihrer kommunalen Steuerungsmöglichkeit auf die künftige Entwicklung der gemischten Innerortslage ein. Mit dem B-Plan, und dem darin festgesetzten Ausschluss von Vergnügungsstätten, soll eine Vorsorge gegenüber den möglichen negativen Folgeeinwirkungen dieser Nutzungen erzielt werden.

Die getroffene Ausschlussfestsetzung hat außer der vorsorgenden Lärmeinschränkung keine Umweltrelevanz.

Die Ansiedlung aller Arten von Vergnügungsstätten und auch der hier ausgeschlossenen gewerblichen Einrichtungen bleibt grundsätzlich innerhalb des Stadtgebiets der Mittelstadt Völklingen möglich. So gibt es mehrere mit qualifizierten Bebauungsplänen überplante Gewerbegebiete, in denen diese Nutzungen in aus planungsrechtlicher Sicht verträglicher Weise allgemein zulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können.