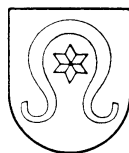


STADT ÖSTRINGEN



GR 0062-2016

07.09.2016

TOP 5.

öffentlich

AZ 621.41:1.2. Vergnügungsstätten-  
konzept

Sachstandsbericht

Vermerke

### **Konzept zur bauleitplanerischen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros etc.) in Östringen; Gebietsabgrenzung und Aufstellungsbeschluss für ein Vergnügungsstättenkonzept in Östringen gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Ausschuss des Gemeinderates für Umwelt und Technik (AUT) hat sich in der zurückliegenden Sitzung am 15.09.2016 mit der Thematik der Erarbeitung eines bauleitplanerischen Steuerungskonzeptes für die künftige Ansiedlung bzw. Erweiterung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet befasst.

Das Ergebnis dieser Vorberatung des AUT incl. der Beschlussempfehlung an den Gemeinderat wird in der Sitzung mündlich vorgestellt.

Hintergrund der Betrachtung war die Feststellung, dass im Stadtbild von Östringen zunehmend die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros etc.) wahrnehmbar ist. Dies wurde im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Östringen 2030 (ISEK) innerhalb der Fachdisziplin Stadtplanung sowohl durch die beteiligte Bürgerschaft als auch durch den Gemeinderat festgestellt. Es wurde daher als vordringlich erachtet, ein bauleitplanerisches Steuerungskonzept für künftige Ansiedlungswünsche zu erarbeiten. Festgehalten ist dies unter Ziffer 1.13 der Ausarbeitung des Fachbüros Zoll aus Stuttgart.

In dem vom Gemeinderat am 30.11.2015 beschlossenen Maßnahmenkatalog zum ISEK Östringen 2030 ist die Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes als Steuerungsinstrument der Bauleitplanung unter Ziffer E2.8 als Vorzugsprojekt bezeichnet, welches kurz- bis mittelfristig durch die Verwaltung umzusetzen sei.

Ziel eines solchen Konzeptes muss es sein, dass neben den städtebaulichen Gestaltungsinteressen der Kommune auch die Interessen möglicher Vergnügungsstättenbetreiber hinreichend berücksichtigt werden.

### **Bestandsaufnahme:**

Derzeit befinden sich im gesamten Stadtgebiet **7** gewerberechtlich gemeldete **Vergnügungsstätten**. Diese sind in der Anlage näher bezeichnet.

Im Zuge der Aufstellung neuer Bebauungspläne sowie der Änderung bestehender Bauleitplanungen wurden in den zurückliegenden Jahren bereits diverse Planbereiche mit einem generellen Verbot für Vergnügungsstätten belegt.

Folgende B-Pläne schließen aktuell bereits Vergnügungsstätten aus:
--

#### Östringen:

Bebauungsplan Zulass II, Gewerbegebiet

Bebauungsplan Zulass III, Gewerbegebiet

Bebauungsplan Schenkloch I, 4. Änderung, Allg. Wohn- und Mischgebiet

Bebauungsplan Schenkloch II, 3. Änderung, Gewerbegebiet

Bebauungsplan Schenkloch IV, 2. Änderung, Gewerbegebiet

Bebauungsplan Schenkloch V, 2. Änderung, Gewerbegebiet

Bebauungsplan Ecke Zeuterner Str./Ecke Georg-Friedrich-Händel-Str., MI

Bebauungsplan Mingolsheimer Weg, 1. Änderung, Gewerbegebiet, (B-Plan befindet sich in Aufstellung)

#### Odenheim:

./.

#### Tiefenbach:

Bebauungsplan Alter Bahnhof, 1. Änderung und Erweiterung, Gewerbegebiet

Bebauungsplan Hinter der Kirch, Allg. Wohn- und Gewerbegebiet

#### Eichelberg:

Bebauungsplan Eichelberg-West, 2. Änderung

Im Bereich der nachfolgend aufgeführten B-Pläne können hingegen Vergnügungsstätten ausnahmsweise im Rahmen der BauNVO zugelassen werden:

Östringen:

Bebauungsplan Zulass, Gewerbegebiet

Bebauungsplan Zulass, Änderung und Erweiterung, Gewerbegebiet

Bebauungsplan Schenkloch, Gewerbegebiet

Bebauungsplan Schenkloch, 1. Änderung, Misch- und Gewerbegebiet

Bebauungsplan Schenkloch III, Misch- und Gewerbegebiet

Bebauungsplan Sandwiesen, 4. Änderung, Gewerbegebiet

Bebauungsplan Sand/Untere Egerten, WA, WR und MI

Odenheim:

Bebauungsplan Breitwiese, Gewerbegebiet

Gewerbegebiet Brühl, 2. Änderung, Gewerbegebiet

Bebauungsplan Kirrtal, Allg. Wohn- und Mischgebiet

Bebauungsplan Seewiese, Mischgebiet

Darüber hinaus können in Bereichen in denen zwar kein B-Plan existiert, die jedoch in Anwendung des § 34 BauGB aufgrund der tatsächlichen Gebietsprägung als faktisches **Misch- oder Gewerbe- oder Dorfgebiet** festzustellen sind, Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden.

Hier bedarf es im Rahmen der Bestandsaufnahme einer räumlichen Analyse der tatsächlichen Struktur und der vorhandenen Nutzungen in den jeweiligen Gebieten und Teilbereichen, sowie den zugehörigen verflochtenen Nachbarbereichen.

Misch- Dorf- und Gewerbegebiete im Stadtgebiet nach § 34 BauGB:

In Misch- Dorf- und Gewerbegebieten sind laut aktueller BauNVO nicht-kerngebietstypische („kleinere“) Spielhallen in den überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteilen allgemein zulässig und in überwiegend

durch Wohnnutzung geprägten Gebietsteilen ausnahmsweise zulässig, sofern keine abweichenden Festsetzungen in einem Bebauungsplan getroffen sind.

Die Prägung eines Misch-/Dorfgebietes bzw. eines Teiles davon ist dabei von den tatsächlich vorhandenen Nutzungen im betreffenden Gebiet abhängig. Da diese jedoch einem ständigen Veränderungsprozess und Wandel unterworfen sind, ist beim Vorliegen einer konkreten Ansiedlungsanfrage die Frage der Gebietsprägung im Umfeld des geplanten Vorhabens in Einzelfall zu klären.

Die Bewertung erfolgt also immer angepasst an den Charakter eines Gebiets und anhand der zu erwartenden negativen Auswirkungen einer möglichen Spielhallenansiedlung.

Derartige Areale befinden sich:
---------------------------------

- entlang der Hauptstraße (B292) in Östringen
- im Teilbereichen der Brühlstraße in Odenheim
- in Teilbereichen „In der Breitwiese“ in Odenheim
- in Teilbereichen der Forsthausstraße in Odenheim
- im Bereich der Bahnhofstraße in Odenheim
- im Bereich der Nibelungenstraße in Odenheim
- entlang der Eppinger Straße in Odenheim
- entlang der westlichen und östlichen Hauptstraße in Tiefenbach
- im Bereich der Hofstraße in Tiefenbach
- im Bereich der Burgholzstraße in Eichelberg

**Ein generelles Verbot – auch kleinerer- Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet ist unter Berücksichtigung der bestehenden rechtlichen Vorgaben nicht möglich.**

Dies findet seine Verankerung im Grundgesetz (GG). Ein Spielhallenbetreiber übt sein Gewerbe auf der Grundlage von Artikel 12 GG (Berufsfreiheit) sowie auf der Grundlage von Artikel 14 GG (Eigentumsgarantie) aus. Der Betrieb einer Vergnügungsstätte ist deshalb ebenso verfassungsrechtlich abgesichert wie jedes andere Gewerbe auch. Auch bei Spielhallen handelt es sich um eine legale gewerbliche Nutzung, für deren Ausübung im Stadtgebiet Flächen bereitgestellt werden müssen.

Gesetzliche Vorgaben, die den Betrieb einer Spielhalle generell unmöglich machen würden, würden die Grundrechte eines Betreibers unverhältnismäßig einschränken und wären damit verfassungswidrig.

Das zentrale Mittel einer städtebauliche Interessen berücksichtigenden Ansiedlungssteuerung ist daher der **Erlass von Bebauungsplänen**.

**Der Gemeinderat hat sich vor diesem Hintergrund mit der zentralen Frage zu befassen, in welchen Bereichen Vergnügungsstätten künftig zulässiger Weise angesiedelt werden können. Aus dieser Positivbetrachtung können dann andere Bereiche bauleitplanerisch für eine solche Nutzung ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.**

Aus den in der Anlage beigefügten zeichnerischen Übersichten sind die Bereiche ersichtlich, in denen es derzeit noch möglich erscheint, Vergnügungsstätten in baurechtlicher Hinsicht anzusiedeln, bzw. in denen derzeit noch keine B-Planfestsetzung zu Vergnügungsstätten getroffen wurde.

**Gründe die für eine Ansiedlungssteuerung von Vergnügungsstätten sprechen, könnten unter anderem sein:**

- Aufrechterhaltung attraktiver Stadtbereiche (Innenstadt, Ortseingang)
- Vermeidung städtebaulich-gestalterischer Beeinträchtigungen
- Verhinderung einer unerwünschten negativen Imagebildung (Imageverlust)
- Schutz des innerstädtischen Wohnens
- Besonderer Schutz von bestimmten Personengruppen (Jugendliche)
- Vermeidung einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges
- Vermeidung der Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (Konfliktvermeidung)
- Vermeidung einer Agglomeration (Häufung) von Vergnügungsstätten
- Erhalt repräsentativer öffentlicher Räume
- Vermeidung eines Trading-Down-Effektes
- Schutz des Umfeldes von Baudenkmalern
- Erhaltung eines vielseitigen Branchenmixes

Nachfolgend sind weitere Informationen zu den bereits bestehenden gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung dargestellt.

#### Regelungen der Baunutzungsverordnung:

Im unbeplanten Innenbereich – d.h. in Bereichen in denen kein Bebauungsplan existiert- ist ein Vorhaben gem. § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die eigene Art der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, so beurteilt sich gem. § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

#### **1. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in Kleinsiedlungsgebieten**

Gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 2 BauNVO dienen Kernsiedlungsgebiete vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. In Kleinsiedlungsgebieten sind Spielhallen (bauplanungsrechtlich in der BauNVO bezeichnet als „Vergnügungsstätten“) unzulässig.

#### **2. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in reinen Wohngebieten**

Gem. § 1 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 BauNVO dienen reine Wohngebiete dem Wohnen. In reinen Wohngebieten sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. § 3 Abs. 3 BauNVO lässt –wenige –Ausnahmen zu, wozu Vergnügungsstätten nicht zählen. In reinen Wohngebieten sind daher Vergnügungsstätten ebenfalls bauplanungsrechtlich unzulässig.

### **3. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in allgemeinen Wohngebieten**

Gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete „vorwiegend“ dem Wohnen. Sie unterscheiden sich von reinen Wohngebieten dadurch, dass neben Wohngebäuden kleine Läden oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind und ausnahmsweise wenige weitere Vorhaben genehmigungsfähig sein können. Hierzu zählen Spielhallen ebenfalls nicht. In allgemeinen Wohngebieten ist daher die Ansiedlung einer Spielhalle bauplanungsrechtlich unzulässig.

### **4. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in Industriegebieten**

Gem. § 1 Abs. 2 Nr. 9 i. V. m. § 9 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Da Vergnügungsstätten in anderen Gebieten zulässig sind, scheidet ihre Ansiedlung in Industriegebieten aus.

### **5. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in besonderen Wohngebieten**

Gem. § 1 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 4a BauNVO sind besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. In besonderen Wohngebieten können gem. § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Vergnügungsstätten zugelassen werden, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Gemeinden haben es daher in der Hand, die Ansiedlung von Spielhallen in besonderen Wohngebieten unter Berücksichtigung solcher Aspekte zu steuern; soweit die übrigen Voraussetzungen von § 4a BauNVO vorliegen,

können die Gemeinden Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten zulassen oder aber ihre Ansiedlung ablehnen. Insoweit („können“) muss die zuständige Baubehörde eine ermessensfehlerfreie Entscheidung über die Frage der Zulassung treffen. Eine richtige Ermessensübung –natürlich hängt dies stets von den besonderen Umständen des Einzelfalls ab –kann es auch sein, die Ansiedlung von Spielhallen in besonderen Wohngebieten zu unterbinden. Es hängt mithin im Ergebnis von der richtigen und zweckmäßigen Ermessensausübung der Gemeinde ab, ob sich Spielhallen in besonderen Wohngebieten ansiedeln können.

## **6. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in Dorfgebieten**

Gem. § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 5 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land-und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. § 5 Abs. 2 BauNVO normiert einen breiten Katalog zulässiger Ansiedlungen. Gem. § 5 Abs. 3 können ausnahmsweise Vergnügungsstätten zugelassen werden, soweit sie nicht wegen ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Insoweit gilt in Dorfgebieten nichts anderes als das zuvor im Zusammenhang mit § 4a BauNVO (besondere Wohngebiete) Gesagte. Auch insoweit hängt die Ansiedlung oder Nichtansiedlung von der zweckmäßigen und richtigen Ermessensausübung der Gemeinde im Sinne des § 5 Abs. 3 BauNVO ab. Allgemein betrachtet wird jedoch –ebenso wie beim besonderen Wohngebiet – vieles dafür sprechen, dass auch die Ablehnung eines entsprechenden Bau gesuchs nicht generell zu beanstanden sein wird.

## **7. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in Mischgebieten**

Gem. § 1 Abs. 2 Nr. 6 i. V. m. § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in Mischgebieten auch Vergnügungsstätten.



Nicht jede Spielhalle ist in einem Mischgebiet bauplanungsrechtlich zulässig. Es entspricht inzwischen gefestigter Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte –insbesondere des Bundesverwaltungsgerichts–, dass in Mischgebieten nur sogenannte mischgebietstypische Spielhallen bauplanungsrechtlich zulässig sind. Mischgebietstypische Spielhallen sind solche, deren Nutzfläche 100 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Unter Berücksichtigung der aktuell geltenden Spielverordnung (SpielV) bedeutet dies, dass eine Konzession mit acht Geld-Gewinn-Spiel-Geräten im Mischgebiet angesiedelt werden kann. Spielhallen mit größerer Spielfläche (so genannte „kerngebietstypische“ Spielhallen) sind nach ständiger Rechtsprechung nur im Kerngebiet zulässig. Die austarierte Abwägung des Verordnungsgebers in der BauNVO zur Zulässigkeit und Unzulässigkeit bestimmter Vorhaben wurde damit praktisch durch die Rechtsprechung noch „verfeinert“.

## **8. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in Kerngebieten**

Gem. § 1 Abs. 2 Nr. 7 i. V. m. § 7 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. In Kerngebieten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 Vergnügungsstätten ausdrücklich als zulässig qualifiziert.

In Kerngebieten sind (gebundene Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde) daher auch große („kerngebietstypische“) Vergnügungsstätten mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> zulässig. Der Verordnungsgeber hat sich bewusst dafür entschieden, Spielhallen schwerpunktmäßig in Kerngebieten anzusiedeln.

Aus der Sicht des Verordnungsgebers fügen sich Vergnügungsstätten –im Vergleich zu anderen Baugebieten –in Kerngebiete besonders gut ein. Sie sind unter Berücksichtigung der übrigen Ansiedlungen „nicht störend“ und daher vorwiegend dort zuzulassen.

## **9. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in Gewerbegebieten**

Gem. § 1 Abs. 2 Nr. 8 i. V. m. § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. § 8 Abs. 2 BauNVO sieht einen Katalog zulässiger Ansiedlungen vor, wozu Vergnügungsstätten nicht zählen. Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO kön-

nen Vergnügungsstätten jedoch ausnahmsweise auch in Gewerbegebieten zugelassen werden. Die Gemeinden haben daher auf Grundlage von § 8 Abs. 3 BauNVO die Möglichkeit, die Ansiedlung von Spielhallen in Gewerbegebieten aufgrund einer ermessensfehlerfrei zu treffenden Entscheidung zu verhindern. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO eröffnet Gemeinden damit aber auch zugleich die Möglichkeit, städtebaulich lenkend Spielhallen gerade dort anzusiedeln.

### **Erlass von Bebauungsplänen**

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten. Der praktisch bedeutsame Bauleitplan ist gemäß § 1 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei muss sich die Behörde an den normativen Vorgaben von § 1 Abs. 5 BauGB orientieren. Danach sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft und die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Diese –allgemeinen –Kriterien für eine ordnungsgemäße Bauleitplanung geben jeder Kommune ohne weiteres hinreichenden Spielraum, gezielt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen in bestimmten Bereichen zu gestatten und in anderen Bereichen auszuschließen. Die Ansiedlung von Spielhallen lässt sich unter die gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB zu berücksichtigenden öffentlichen Belange fassen, die sodann im Ergebnis bei der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB mit den privaten Belangen gerecht abzuwägen sind.

## Steuerung durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt wird. § 1 Abs. 4 BauNVO gestattet daher eine „horizontale Gliederung“ der Baugebiete und zwar nach der Art der zulässigen Nutzung. Diese Gliederung ermöglicht im Ergebnis eine Verteilung der Standorte der in den Baugebieten zulässigen Anlagen auf dem Gebiet der Gemeinde.

Der Ausschluss nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann durch unterschiedliche Festsetzungstechniken erfolgen. Möglich ist es, anhand eines Katalogs solche Nutzungen aufzuzählen, die nach § 1 Abs. 5 aus einem Baugebiet ausgeschlossen werden sollen. Möglich ist es auch, die Vorhaben, die von einem Baugebiet ferngehalten werden sollen, durch eine abschließende Aufzählung der Betriebe zu bestimmen, die ausdrücklich für zulässig erklärt werden. § 1 Abs. 5 BauNVO gibt der Gemeinde die Möglichkeit, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Ansiedlung von Vergnügungsstätten etwa in Kerngebieten (§ 7 BauNVO), Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) oder Mischgebieten (§ 6 BauNVO) für unzulässig zu erklären. Verschiedene Gerichte haben wiederholt bestätigt, dass selbst in Kerngebieten ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten in Betracht komme. Berücksichtigt man diese sich aus § 1 Abs. 5 BauNVO ergebenden Möglichkeiten, so wird bereits auf den ersten Blick erkennbar, dass jede Kommune durch eine sinnvolle und abgestimmte Bauleitplanung im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts bestimmte Gebiete vorsehen kann, in denen Spielhallen angesiedelt werden, während in anderen Gebieten Spielhallen ausgeschlossen werden. Die sich im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen aus § 1 Abs. 5 BauNVO ergebende Möglichkeit zum Ausschluss genügt hierfür. Es liegt mithin in der Hand der Kommune, sich frühzeitig ein **Ansiedlungskonzept** zu überlegen, das zwar Spielstätten nicht grundsätzlich ausschließt, ihre Ansiedlung jedoch auf solche Bereich beschränkt, in denen eine Ansiedlung von Spielhallen aus kommunaler Sicht gewünscht ist.

Eine Gemeinde, die etwa im Innenstadtbereich aus ästhetischen Gründen historische Marktplätze nicht mit Spielhallenansiedlungen belegt sehen will oder Gemeinden, die wegen der Befürchtung negativer Effekte auf die Um-

welt eine äußere Abwertung einzelner Gebiete durch die Ansiedlung von Spielhallen befürchten, können durch den Erlass zweckmäßiger Bebauungspläne genau diese Ansiedlungsbedenken ausräumen.

### **Steuerung durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO**

§ 1 Abs. 6 BauNVO erlaubt im Bebauungsplan dahingehende Festsetzungen, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Auch § 1 Abs. 6 BauNVO bietet jeder Kommune ein effektives Instrument der Ansiedlungssteuerung. Während § 1 Abs. 5 BauNVO Differenzierungsmöglichkeiten für die Baugebietsvorschriften als allgemein zulässig aufgeführte Nutzungen vorsieht, ergänzt Abs. 6 die Festsetzungsvarianten für die in den einzelnen Baugebietsvorschriften geregelten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Diese können im Bebauungsplan ausgeschlossen oder allgemein zugelassen werden. „Ausnahmen“ im Sinne von § 1 Abs. 6 BauNVO sind solche Nutzungen, die nach den einzelnen Baugebietsvorschriften (dort jeweils genannt in Abs. 3) ausnahmsweise zugelassen werden können. Vergnügungsstätten können gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO in Dorfgebieten, gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten und gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Durch Nutzung der sich aus § 1 Abs. 6 BauNVO ergebenden Möglichkeiten hat die Gemeinde es also in der Hand, Vergnügungsstätten in einzelnen Gebieten generell für zulässig zu erklären oder sie generell auszuschließen.

### **Steuerung durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 7 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO können in Bebauungsplänen für bestimmte Baugebiete dahingehend Festsetzungen getroffen werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen nur bestimmte Nutzungen zulässig sind, soweit besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. § 1 Abs. 7 BauNVO gilt nach seinem Wortlaut nur für Baugebiete der §§ 4 bis 9 und findet damit keine Anwendung auf Kleinsiedlungs- und

reine Wohngebiete. § 1 Abs. 7 BauNVO erlaubt der Gemeinde –anders als § 1 Abs. 5 BauNVO –eine „vertikale“ Gliederung.

Eine Gemeinde, die Spielhallen im Erdgeschoss und im Vorderbereich von Gebäuden aus verschiedenen Gründen nicht angesiedelt sehen will, hat – neben den Ausschlussmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 und 1 Abs. 6 BauNVO – daneben noch die deutlich detaillierter ausgestaltbare bauplanungsrechtliche Möglichkeit, Spielstätten in bestimmte Gebäudeteile zu verlegen. Erforderlich ist jedoch hierfür das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe. Besondere städtebauliche Gründe in diesem Sinne sind solche, die für das Gebiet, in dem die Festsetzung gelten soll, eine Gliederung von Nutzungsarten gerade nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen und damit ein in bestimmter Weise geordnetes Vorhandensein von Nutzungen auch verschiedener Art jeweils auf den einzelnen Grundstücken rechtfertigen können. So kann eine „vertikale“ Gliederung möglicherweise gerechtfertigt sein, um durch die Festsetzung einer ausschließlichen Wohnnutzung oberhalb eines bestimmten Geschosses eine im Misch- und im Kerngebiet gewachsene Mischstruktur zu erhalten und gleichzeitig dem Veröden des betreffenden Stadtbereichs entgegenzuwirken. Unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Belange kann es daher im Einzelfall auch möglich sein, Spielhallen nur in besonderen Gebäudeteilen zuzulassen. Dies mag für eine Gemeinde nicht das zentrale Steuerungsinstrument sein, da vielfach eine horizontale Gliederung der Baugebiete zu bevorzugen sein wird. Die Existenz von § 1 Abs. 7 BauNVO zeigt jedoch einmal mehr, dass eine weitere Möglichkeit zur gezielten Ansiedlungssteuerung gegeben ist.

### **Steuerung durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. § 1 Abs. 9 BauNVO ergänzt mithin die Festsetzungsmöglichkeiten der §§ 1 Abs. 5 bis Abs. 8 BauNVO. Während dort Gegenstand der Differenzierung die nach den §§ 2 und 3 der Baugebietsvorschriften allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind, kann

die Gemeinde gemäß § 9 auch nach den „Arten der baulichen oder sonstigen Anlagen“ differenzieren.

Die in § 1 Abs. 9 benannten Arten der baulichen und sonstigen Anlagen bezeichnen jeweils die im Einzelfall zulässigen, ausnahmsweise zulassungsfähigen oder nicht zulässigen „Unterarten von Nutzungen“. Spielhallen als eine Unterart von Vergnügungsstätten sind daher nach ständiger Rechtsprechung ein geeigneter Gegenstand von Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO. In ausdifferenzierter Weise ermöglicht es daher diese Regelung, andere Vergnügungsstätten zuzulassen und in bestimmten Bereichen gerade Spielhallen als Unterart der sonst zulässigen Nutzung auszuschließen und so –ganz speziell hinsichtlich der Ansiedlung von Spielstätten –individuelle Lösungen für die Ansiedlungssteuerung zu finden.

### **Vorgaben des Landesglücksspielgesetzes (LGlüG):**

Im Zuge der Planungsüberlegungen sind insbesondere die Bestimmungen in § 42 LGlüG zu beachten. Dabei handelt es sich um Abstandsregelungen zwischen bestehenden Spielhallen. Mit diesen Vorgaben soll verhindert werden, dass sich mehrere Spielhallen innerhalb eines Gebäudekomplexes ansiedeln (Sperrregelung innerhalb eines 500 m-Radius). Andererseits enthält § 42 Abs. 3 LGlüG Abstandsvorschriften zu Kinder- und Jugendeinrichtungen (500 m Abstand). Zu Einrichtungen in diesem Sinne zählen insbesondere Schulen oder Jugendheime, Jugendherbergen, Jugendmusikschulen, Wohngruppen von Jugendlichen, die unter der Betreuung des Jugendamts stehen, sowie Einrichtungen für den Schulsport. Nicht hierzu zählen - reine - Grundschulen, Kindertagesstätten, Kinderkrippen oder Kinderspielplätze, da der Schutzzweck der Norm darin besteht, Jugendliche vor den Gefahren der Spielsucht zu schützen. Kinder, die solche Einrichtungen nutzen, sind auf Grund ihres Entwicklungsstandes nicht in der Lage, die Gefahren des Glücksspiels zu realisieren und sind daher insoweit nicht schutzbedürftig. Bei Sportanlagen, die - wie dies häufig der Fall sein dürfte - auch dem Jugendsport dienen, kommt es auf die konkrete Nutzung insbesondere in zeitlicher Hinsicht vor Ort an.

## **Zusammenfassung**

Die Bauleitplanung gibt der Gemeinde eine Vielzahl unterschiedlicher Mittel an die Hand, um die Ansiedlung von Spielstätten gezielt zu steuern. Die Gemeinde kann im Zuge der Bauleitplanung bestimmte generell zulässige Nutzungen ausschließen oder in anderen Bereichen nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen generell für zulässig erklären. Es ist mithin eine besondere Herausforderung der Gemeinden, sich rechtzeitig Gedanken zur gewünschten Verteilung von Spielhallen im Gemeindegebiet zu machen, ein entsprechendes **Raumordnungskonzept** zu erstellen und daraus geeignete Bebauungspläne zu entwickeln.

**Der Gemeinderat erhält hiermit Gelegenheit über das Erfordernis einer bauleitplanerischen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet zu beraten.**

**Ferner erhält der Gemeinderat die Gelegenheit zur Billigung der im Sitzungsverlauf dargestellten Gebietsabgrenzung sowie der seitens der Verwaltung vorgestellten Grundzüge und Abwägungskriterien einer solchen Planung (Vergnügungsstättenkonzept).**

**Im Anschluss daran ist es vorgesehen, dass der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung eines Raumordnungskonzeptes zur bauleitplanerischen Steuerung der Ansiedlungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten gem. § 2 Abs. 1 BauGB fasst.**

Seitens der Verwaltung ist es vorgesehen, das Planungsbüro Sternemann und Glup aus Sinsheim mit einer differenzierten Bestandsaufnahme und Ausarbeitung eines Konzeptentwurfes zu beauftragen.

### **Haushaltsrechtliche Bearbeitung:**

Die Kosten der Bauleitplanung sind bei sind bei Produktgruppe 51.10 des Haushaltsplans veranschlagt. Die benötigten Mittel sind aus diesem Planansatz zu bestreiten.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Gemeinderat billigt die vorgestellte Gebietsabgrenzung sowie die festgelegten Grundzüge und Abwägungskriterien für die Erarbeitung eines Raumordnungskonzeptes zur bauleitplanerischen Steuerung der Ansiedlungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten (Vergnügungsstättenkonzept).

Auf dieser Grundlage fasst der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung eines vorstehend beschriebenen Vergnügungsstättenkonzeptes gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Das Büro Sternemann und Glup aus Sinsheim wird mit der Erarbeitung einer Bestandsanalyse sowie der schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Konzeptes beauftragt.