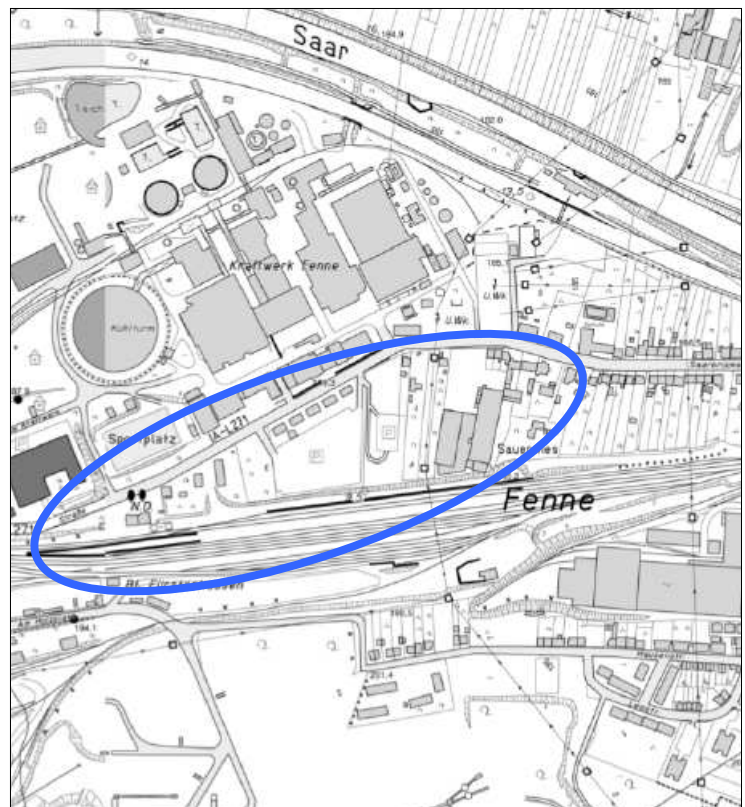




STADT VÖLKLINGEN



Bebauungsplan VII/93
„Südlich des Kraftwerks“
Völklingen – Fenne
Stand: Satzung

— BEGRÜNDUNG —

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkungen.....	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
3. Verfahren	4
4. Informationen zum Plangebiet	4
4.1. Lage / Geltungsbereich	4
4.2. Bestandssituation	5
5. Bestehende Rechtsverhältnisse	6
6. Übergeordnete und sonstige relevante Planungen.....	7
6.1. Ziele der Raumordnung.....	7
6.2. Flächennutzungsplan	7
6.3. Stadtteilentwicklungskonzept Völklingen-Fenne	8
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.1. Erläuterung der Festsetzung	8
7.2. Begründung der Festsetzung	11
8. Auswirkungen	12

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat in seiner Sitzung am 30.11.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VI/10 „Südlich des Kraftwerks“ im Stadtteil Fenne gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

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 eine 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; innerhalb nur eines Jahres von 2010 auf 2011 ist die Anzahl der Geldspielgeräte in saarländischen Spielhallen nochmals um mehr als 56 Prozent gestiegen². Auch in der Stadt Völklingen ist die verstärkte Beantragung insbesondere von Spielhallen festzustellen.

Mit Spielhallen, Wettbüros und anderen als Vergnügungsstätten bezeichneten Nutzungen 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 Anlagen 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.

Das Stadtgebiet von Völklingen grenzt direkt an die Staatsgrenze von Frankreich, wodurch die Stadtteile der Stadt Völklingen aufgrund der zu erwartenden Nutzer aus dem Nachbarland bzgl. der möglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten besonders interessant werden.

Der Siedlungsbereich des Stadtteils Fenne wird durch den in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahndamm in zwei Teile geteilt, das sogenannten Obere Fenne und das Untere Fenne. In beiden Siedlungsteilen gibt es ein Nebeneinander von großflächigen Gewerbebereichen und von Bereichen, in denen die Wohnfunktion zumindest überwiegt. Während sich im Oberen Fenne die verschiedenen Bereiche planungsrechtlich auch ohne Bebauungsplan voneinander abgrenzen lassen, bestehen im Unteren Fenne für Teilgebiete gewisse Unsicherheiten in der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Um in diesem Bereich klarstellend möglichen negativen Auswirkungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und damit Beeinträchtigungen der Wohnnut-

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

² Saarbrücker Zeitung: Dämme gegen die Spielhallenflut, Ausgabe vom 23.05.2012

zungen bzw. Beeinträchtigungen der städtebaulichen Funktion von Teilbereichen von vorn herein entgegenzuwirken, hat der Rat der Mittelstadt Völklingen die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans 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 der städtebaulichen Funktionen und der geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teilbereich von Fenne zu schaffen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt, der im Rahmen der Novellierung 2013 neu in das BauGB aufgenommen wurde. Da der Bebauungsplan lediglich die nach diesem Paragraphen vorgesehenen Festsetzungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in „im Zusammenhang bebauten Ortsteilen“ (§ 34 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 die Anwendung des vereinfachten Verfahrens 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.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat neben dieser Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2013 bis 27.01.2014 öffentlich ausgelegen und wurde parallel dazu den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.

4. Informationen zum Plangebiet

4.1. Lage / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den östlichen Siedlungsteil des Unteren Fenne, welches zwischen der Saar und der den Gesamtsiedlungsbereich von Fenne durchschneidenden Bahntrasse liegt. Die einbezogenen Grundstücke liegen südlich der Saarbrücker Straße, die als Landesstraße 2. Ordnung 271 die Hauptverkehrsstraße von Fenne darstellt und die die überörtliche Verbindung in Richtung Saarbrücken und Völklingen herstellt.

Die nächsten Autobahnanschlüsse (A 620) befinden sich jeweils in ca. 1.600 m Entfernung in östlicher und westlicher Richtung.

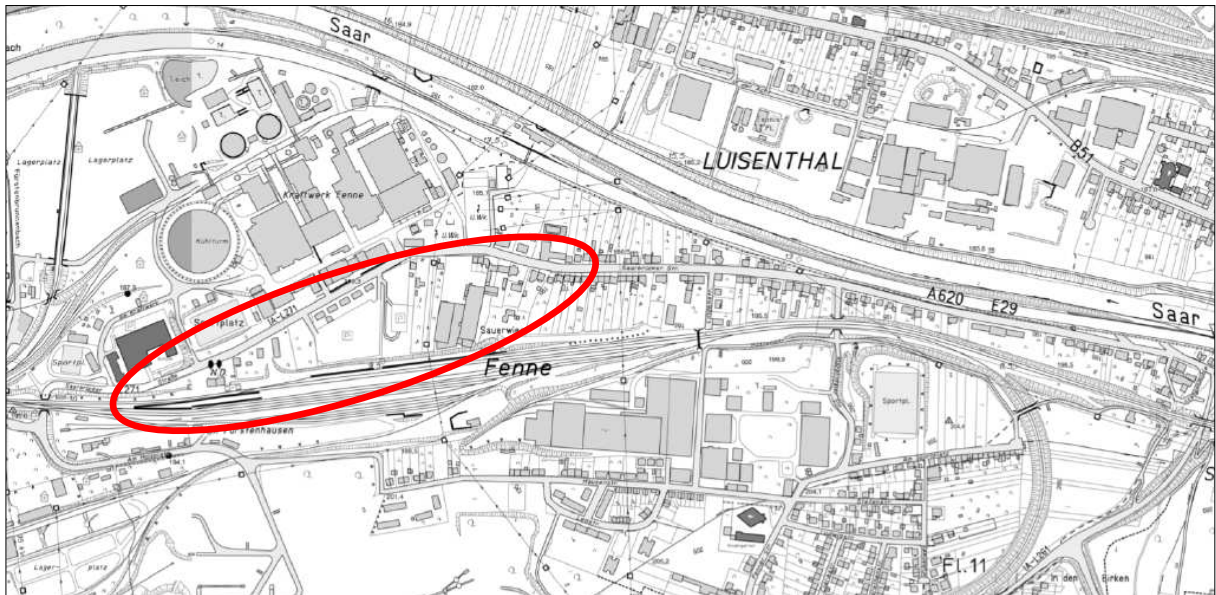


Abb. 1: Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 5,5 ha und umfasst den Bereich zwischen Anwesen Saarbrücker Straße 116 und 182 bis zum südlich angrenzenden Bahngelände. Damit wird ein Siedlungsbereich abgegrenzt, der von außen durch das gegenüberliegende Kraftwerk und durch den im Gebiet liegenden großen Gewerbebetrieb geprägt wird, und der noch Bauflächenpotenzial beinhaltet, welches u.a. im Sinne der Zielsetzung des Bebauungsplans einer Reglementierung bedarf.

4.2. Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch die Saarbrücker Straße erschlossen; die Ver- und Entsorgung der an die Straßen angrenzenden Grundstücke ist gewährleistet.

Die Baustruktur im Plangebiet stellt sich sehr heterogen dar. Zwischen bebauten Teilbereichen befinden sich große Freiflächen, die derzeit größtenteils als Stellplatzfläche durch die Angestellten des Kraftwerkbetriebs genutzt werden. Bei der Bebauung Saarbrücker Straße 116 bis 124 handelt es sich um fast 100-jährige zweigeschossige Gebäude, die freistehend oder als Doppelhaus als Ensemble „Bahnhof Fürstenhausen“ unter Denkmalschutz stehen (ehemaliges Bahnhofsempfangsgebäude, heute Gaststätte, Planungsbüro und Wohnen, und ehemalige Eisenbahnerwohnhäuser, heute Wohnen bzw. Wohnen mit Autoverkauf). Die Bebauung Saarbrücker Straße 138 bis 148 besteht aus gleichförmigen Doppelhäusern als Siedlungshäuser, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, die zum Wohnen genutzt werden. Es folgen in westlicher Richtung freistehende ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, die Sonderbauten einer Früchte-Import-Firma (s.u.) sowie in überwiegend geschlossener Bauweise zweigeschossige zum Wohnen oder gemischt genutzte Gebäude.

Die im Plangebiet liegende Früchtegroßhandelsfirma hat eine Betriebsfläche von knapp 1 ha, innerhalb derer Betriebshallen mit einer Grundfläche von insgesamt über 3.700 m² stehen. Sowohl von der Bau- und Nutzungsstruktur her, als auch planungsrechtlich betrachtet handelt es sich bezogen auf die Bebauung in der näheren Umgebung um einen Fremdkörper. Weitere relativ große unbebaute Flächen innerhalb des Plangebiets werden als Stellplatzfläche für die Mitarbeiter des nördlich der Saarbrücker Straße liegenden Kraftwerks Fenne genutzt.

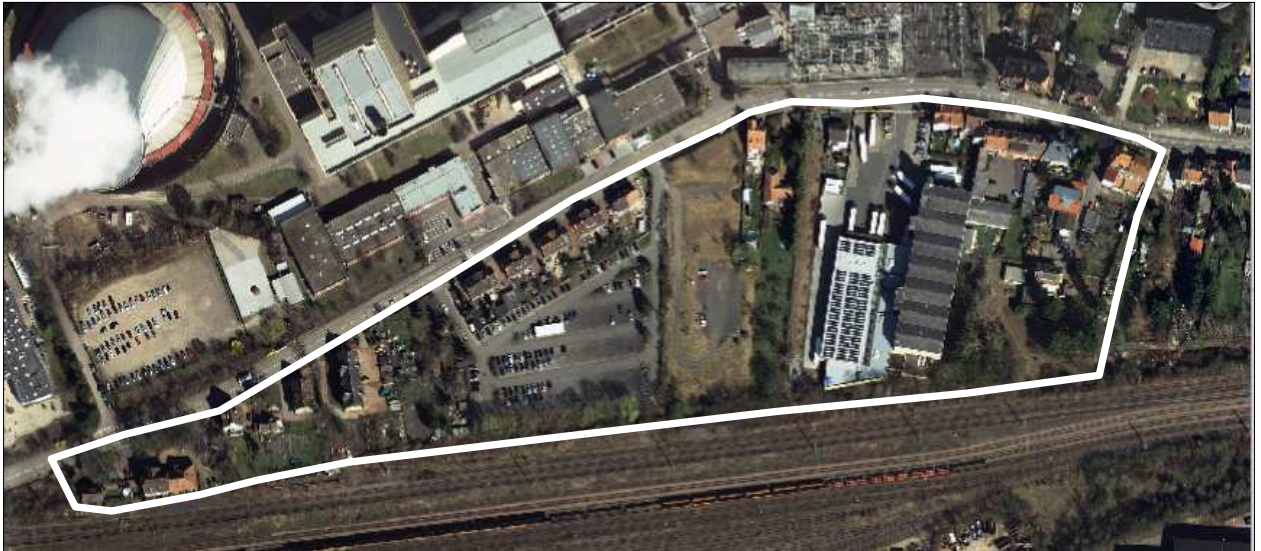


Abb. 2: Bebauung/Nutzung im Plangebiet

Es befinden sich derzeit folgende gewerbliche, gastronomische oder Einzelhandelsnutzungen bzw. Angebote aus dem Dienstleistungsbereich im Plangebiet:

- Gaststätte
- Architekturbüro
- Planungsbüro
- An- und Verkauf von gebrauchten Fahrzeugen
- Früchtegroßhandel
- Beerdigungsinstitut
- Reifenservice, Fahrzeuginstandsetzung

Fünf Gebäude, in denen eine gewerbliche Nutzung ausgeübt wird, werden auch zusätzlich in den anderen Geschossen bewohnt. Neben zwei rein gewerblich genutzten Anwesen befinden sich noch 24 rein zum Wohnen genutzte Gebäude im Plangebiet.

Während nach Westen hin sich keine weitere Bebauung an das Plangebiet anschließt, grenzen nach Osten hin weitere meist reine Wohngebäude in geschlossener Bauweise an. Nach Süden schließen die gelegentlich noch für Güterbahnverkehr genutzten Bahngleise das Gebiet ab, nördlich liegen die Betriebs- und Verwaltungsgebäude des Kraftwerks Fenne auf der anderen Straßenseite der Saarbrücker Straße.

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. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. 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.

Da der Betrieb des im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässigen Früchtegroßhandels als singuläre, auf das Plangebiet bezogene einzigartige Anlage in einem auffälligen Kontrast zur übrigen Bebauung steht, kann dieser als Fremdkörper bei der Betrachtung der Zweckbestimmung des Baugebiets außer Betracht bleiben. Trotz ihrer deutlich in Erschei-

nung tretenden Größe und ihres nicht zu übersehenden Gewichts in der näheren Umgebung bestimmen die Anlagen nicht deren Eigenart, weil sie wegen ihrer mehr oder weniger ausgeprägt vom übrigen Charakter der Umgebung abweichenden Struktur gleichsam isoliert dastehen. Auch unter Nicht-Berücksichtigung dieses Fremdkörpers kann das Plangebiet nicht eindeutig einem bestimmten Baugebiet planungsrechtlich 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, außerhalb dieser überwiegend gewerblich geprägten Mischgebietsteile können sie immer noch ausnahmsweise zugelassen werden, jeweils sofern sie wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nicht auf Kerngebiete beschränkt sind. In Allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten generell unzulässig.

Aufgrund der Unsicherheit hinsichtlich der grundsätzlichen Einstufung eines Gebietes und unter Beachtung der insgesamt überwiegenden Wohnnutzung und der dem Gebiet zugeordneten städtebaulichen Funktion erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine planungsrechtliche Klarstellung für die als städtebaulich problematisch angesehenen Unterarten von Vergnügungsstätten

6. Übergeordnete und sonstige relevante Planungen

6.1. Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Saarland in den Landesentwicklungsplänen festgelegt. Für das Bebauungsplangebiet sind der Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung vom 04.07.2006 und der Landesentwicklungsplan (LEP) Umwelt vom 13.07.2004 heranzuziehen. Der LEP Umwelt stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Der LEP Siedlung stuft die Mittelstadt Völklingen als Mittelzentrum an einer Siedlungsachse 1. Ordnung innerhalb der Kernzone des Verdichtungsraumes ein.

Die Landesentwicklungspläne enthalten keine Ziele der Raumordnung, die dem vorliegenden Bebauungsplan entgegenstehen.

6.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Gemischte Baufläche dar (allgemeine Art der baulichen Nutzung), eine Restfläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung der gemischten Baufläche wird überlagert von der nachrichtlichen Übernahme des denkmalgeschützten Ensembles „Bahnhof Fürstenhausen“.

Da der vorliegende Bebauungsplan sich auf den Ausschluss von Unterarten von Vergnügungsstätten beschränkt, ansonsten sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen weiterhin nach § 34 BauGB richtet, bleibt die Darstellung des Flächennutzungsplans von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Der Bebauungsplan „Südlich des Kraftwerks“ kann damit aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken mit Kennzeichnung des Planbereichs

6.3. Stadtteilentwicklungskonzept Völklingen-Fenne

Aufbauend auf einem Stadtentwicklungskonzept für die Gesamtstadt aus dem Jahre 2007 wurde 2011 ein Stadtteilentwicklungskonzept für den Stadtteil Fenne erarbeitet.³ Damit sollte der im gesamtstädtischen Konzept aufgedeckte Handlungsbedarf aufgegriffen und über ein eigenes Zielmodell konkrete Maßnahmen in relevanten Handlungsfeldern ermittelt werden. Für die weitere Stadtentwicklung von Fenne wurden u.a. die folgenden Leitsätze definiert:

- Die Zuordnung zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung muss weiter optimiert werden
- Die Flächenpotenziale, welche in Fenne vorhanden sind, müssen verträglich genutzt werden
- Die Wohnqualität muss im Stadtteil an gezielten Stellen optimiert werden.

In der weiteren Operationalisierung über die Ableitung von Zielen hin zur Entwicklung von Maßnahmen wird der Bereich des Bebauungsplangebiets dem Maßnahmenbereich „Modellstandort Handwerks- und Dienstleistungsoutlet“ zugeordnet, der sich auf den gesamten Bereich der Saarbrücker Straße in Fenne bezieht. Dabei geht es darum, durch das gezielte Anwerben von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben aus bestimmten zusammenhängenden Branchen der Saarbrücker Straße ein neues Gesicht, eine neue Identität zu geben und so den Bereich insgesamt städtebaulich aufzuwerten. U.a. die Parzellenstruktur südlich der Saarbrücker Straße auch über das Plangebiet hinaus bietet gute Voraussetzungen die Bebauung in diesem Sinne weiter zu verdichten. Bei diesem langfristig angelegten Planungsprozess muss die Verträglichkeit von neuem Gewerbe mit bestehender Wohnnutzung unter Beachtung der Anforderungen des Denkmalschutzes gewährleistet sein.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan können die im Stadtteilentwicklungskonzept für Fenne aufgeführten Zielsetzungen planungsrechtlich unterstützt werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Erläuterung der Festsetzung

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

³ Kernplan: Völklingen-Fenne Stadtteilentwicklungskonzept, Illingen, November 2011

Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende bestimmte Arten von Vergnügungsstätten nicht zulässig:

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

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

Vergnügungsstätten

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

Bei den in der Ausschlussfestsetzung aufgezählten Unterarten von Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass sie, je nach Ausprägung, in dem in Rede stehenden Siedlungsbereich von Fenne in Verbindung mit der Beurteilung nach § 34 BauGB planungsrechtlich zugelassen werden können und damit unterhalb der Nichtzulässigkeitschwelle eine städtebaulich geordnete Entwicklung beeinträchtigen können. Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt unabhängig von einer Einstufung möglicher Vergnügungsstätten als kerngebietstypisch oder nicht-kerngebietstypisch.

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 gewerbe-rechtlich 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 oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten oder der Veranstaltung anderer Spiele dient (§ 33i Gewerbeordnung (GewO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. September 2013 (BGBl. I S. 3556), „Spielhallen und ähnliche Unternehmen“).

Nach § 3 Abs. 2 der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (Spielverordnung – SpielV in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2006 (BGBl. I S. 280), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 64 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)) sind je 12 m² ein Spielgerät und insgesamt in einer Spielhalle höchstens 12 Geräte mit Gewinnmöglichkeit zulässig. Weitere landesspezifische Regelungen bzgl. Spielhallen werden im Saarländischen Spielhallengesetz (SSpielhG, Art. 5 des Gesetzes Nr. 1772 vom 20. Juni 2012) getroffen.

Insbesondere bei Spielhallen ist die Frage der planungsrechtlichen Abgrenzung der kerngebietstypischen von den mischgebietsverträglichen „Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten“ (WB-Vergnügungsstätten)⁴ von Bedeutung.

⁴ 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.

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“ herausgebildet⁵. 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 10:00 Uhr bis 4:00 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 Öffnungszeiten ist in der Regel auf 22:00 Uhr oder 23:00 Uhr begrenzt.

Als typischerweise mit Spielhallen verbundene 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 bzw. insgesamt die einem Gebiet zugedachte Funktion nicht ausgefüllt werden kann.

Wettbüros

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. 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 zu nutzen. Wettbüros ziehen daher ähnlich wie Spielhallen und abweichend von Lotto- und Toto-Annahmestellen ein anderes Publikum an als ein Ladengeschäft.⁶

In einem Beschluss des hessischen Verwaltungsgerichtshof wird bestätigt, dass Wettbüros

⁵ vgl. Fickert/Fieseler, 8. Aufl., § 4a BauNVO, Rdnr. 23.4

⁶ siehe Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 8. Senat, 01.02.2007, Aktenzeichen: 8 S 2606/06

eindeutig den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind⁷. Mit der Einrichtung von Wettbüros ist ein vielfältiges Störpotenzial, ähnlich dem der Spielhallen verbunden.

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 besteht die Gefahr der Entwicklung eines „Milieus“, das wiederum mit seinen typischerweise damit verbundenen Auswirkungen eine schützenswerte Wohnnutzung direkt oder eine zielgerichtete städtebauliche Entwicklung eines Gebiets gravierend beeinträchtigen kann.

Diskotheken

Diskotheken 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 Lichanlagen gekoppelt ist⁸.

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.

7.2. Begründung der Festsetzung

Die in der Festsetzung benannten Unterarten von Vergnügungsstätten sind hinsichtlich der

⁷ Hess. VGH, Beschluss vom 25.08.2008 – 3 ZU 2566/07 -, BauR 2009, 781

⁸ vgl. Fickert / Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“; § 4a Rn. 22 ff,

oben beschriebenen Auswirkungen im besonderen Maße dazu geeignet die im Plangebiet zur Zeit noch vorherrschende Wohnnutzung negativ zu beeinträchtigen. Mit dem Ausschluss kann darüber hinaus Vorsorge betrieben werden, dass die im Stadtteilentwicklungskonzept Fenne beschriebene langfristig angelegte Entwicklung des Bereichs der Saarbrücker Straße hin zu einem „Handwerks- und Dienstleistungsoutlet“ durch solche Einrichtungen gestört und blockiert werden kann. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten können die bisherigen Nutzungsansätze im Bebauungsplangebiet in Bewegung geraten. Über den Ausschluss dieser Nutzungsarten hinaus gehende Festsetzungen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche sind auf Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB nicht möglich und in diesem Falle auch nicht erforderlich.

Derzeit gibt es im Plangebiet relativ große Flächen und einige Grundstücke, die unbebaut oder als Parkplatz untergenutzt sind. Das damit vorhandene potentiell bebaubare Land soll für die verträgliche Weiterentwicklung von Wohnen und gewerblichen Einrichtungen vorgehalten werden.

Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten kann weiterhin vorsorgend eine negative Beeinträchtigung des Straßenbilds durch die meist aggressive oder aber abschottende Gestaltung von Werbeanlagen von Vergnügungsstätten vermieden werden.

8. Auswirkungen

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf den nach § 9 Abs. 2b BauGB beruhenden Ausschluss von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten. 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.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Für alle Eigentümer, unabhängig von den bestehenden Nutzungen, werden gegenüber anderen denkbaren, heute möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt. Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Sie sind erforderlich in Bezug auf die Verhinderung einer Beeinträchtigung der aufgrund der vorhandenen Nutzungen ausgeübten Funktion des Gebiets und in Bezug auf den Schutz der darin vorhandenen Wohnnutzung, um somit den nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 (Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), 2 (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung), 4 (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile) und 5 (Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege) BauGB zu beachtenden Belangen gerecht werden zu können.

Die getroffene Ausschlussfestsetzung hat außer der vorsorgenden Lärmeinschränkung keine Umweltrelevanz.

Die Ansiedlung aller Arten von Vergnügungsstätten 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.

Hinweise

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Landesdenkmalamt dar-

auf hingewiesen, dass sich im Plangebiet mehrere Einzeldenkmale befinden, die auch als Gesamtanlage (Ensemble) unter Schutz stehen. Es handelt sich dabei um das ehemalige Bahnhofsgebäude, Saarbrücker Straße 116, sowie um die ehemaligen Eisenbahnerwohnhäuser Saarbrücker Straße 118, 120, 122 und 124. Für sämtliche bauliche Änderungen und Änderungen der Freiflächengestaltung in der Umgebung des Denkmals ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 8 und § 12 SDschG (Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. März 2004) erforderlich. Darüber hinaus ist die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG zu beachten. Der Bebauungsplan bleibt davon unberührt.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist darauf hin, dass unter dem Az.: VK_6572 bei der Saarbrücker Straße 162 eine Spedition mit Eigenverbrauchstankstelle bzw. Lebensmittelbetrieb/Großmarkt eingetragen ist. Bei baulichen Veränderungen in diesem Bereich, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Fachbereich „Bodenschutz“, zu informieren, damit das weitere Vorgehen, wie z.B. eine Bodenuntersuchung, festgelegt werden kann. Auch davon wird der Bebauungsplan nicht berührt.