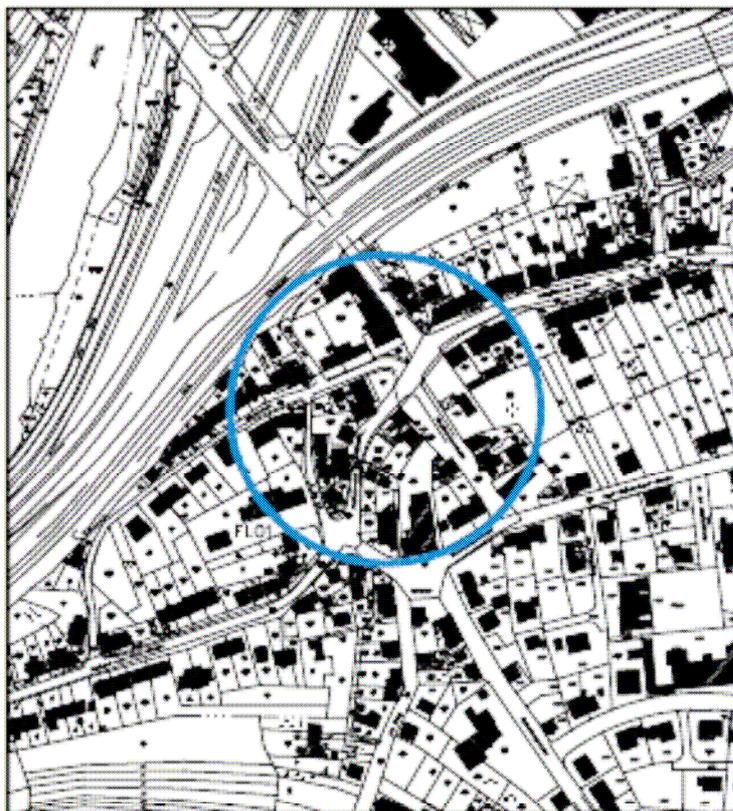




STADT VÖKLINGEN



Bebauungsplan VII/93
„Vereinshausstraße“
Völklingen – Fürstenhausen
Stand: Satzung

— **BEGRÜNDUNG** —

1. Vorbemerkungen.....	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
3. Verfahren	4
4. Informationen zum Plangebiet	5
4.1. Lage / Geltungsbereich	5
4.2. Bestandssituation.....	6
5. Bestehende Rechtsverhältnisse	7
6. Übergeordnete und sonstige relevante Planungen	7
6.1. Ziele der Raumordnung	7
6.2. Flächennutzungsplan	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 Bebauungsplanes Nr. VII/93 „Vereinshausstraße“ im Stadtteil Fürstenhausen 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 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 Vergnügungsstätteinrichtungen 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 Stadtteil Fürstenhausen 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. 2.200 Einwohner weitgehend bewerkstelligt werden kann. Auch wenn sich die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen des täglichen und des periodischen Bedarfs im Gewerbegebiet von Fürstenhausen befinden und sich ein eigentliches Ortszentrum in Fürstenhausen aufgrund der historischen Siedlungsentwicklung nicht ausgebildet hat, lässt sich entlang der Saarbrücker Straße unter Einschluss des Kreuzungsbereichs Karolinger Straße / Saarbrücker Straße / Vereinshausstraße ein Bereich abgrenzen, innerhalb dessen sich weitere Dienstleistungs- und andere gewerbliche Einrichtungen bezogen auf den gesamten Siedlungsbereich konzentrieren.

¹ Helmut Görden: 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

Daran angrenzend befindet sich zwischen Straße In der Olk, der Vereinshausstraße und der Fürstenstraße ein Bereich, der sich als Übergang zu den angrenzenden Wohnbereichen darstellt, in dem derzeit schon überwiegend gewohnt wird und innerhalb dessen sich das evangelische Gemeindehaus mit dem evangelischen Kindergarten befindet.

Während für den erweiterten Ortsmittebereich von Fürstenhausen die städtebauliche Entwicklung über den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Neue Mitte Fürstenhausen“ gesteuert werden kann, stellt sich der oben beschriebene Bereich derzeit als unbeplanter Innenbereich mit entsprechenden Unsicherheiten in der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten. Um in diesem Bereich klarstellend möglichen negativen Auswirkungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und damit der Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen und anderer schutzbedürftiger Nutzungen 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 Fürstenhausen zu schaffen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt, der im Rahmen der Novellierung 2013 in das BauGB neu 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 nebst der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2013 bis 06.12.2013 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 des Bebauungsplans liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Fürstenhausen in der Mittelstadt Völklingen am Rand des Ortsmittebereichs, bzw. am Ortseingang von Fürstenhausen von Völklingen-Innenstadt kommend. Der Geltungsbereich grenzt an die Saarbrücker Straße und die Karolinger Straße, die mit der durch das Gebiet laufenden Freiherr-vom-Stein-Straße als Hauptverkehrsstraßen die überörtliche Verbindung zu den Nachbarstadtteilen (Wehrden ca. 2 km, Fenne ca. 1,5 km, Innenstadt ca. 1 km) und der Nachbargemeinde Klarenthal (Stadt Saarbrücken) herstellen. Der nächste Autobahnanschluss befindet sich nördlich des Bahndamms in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

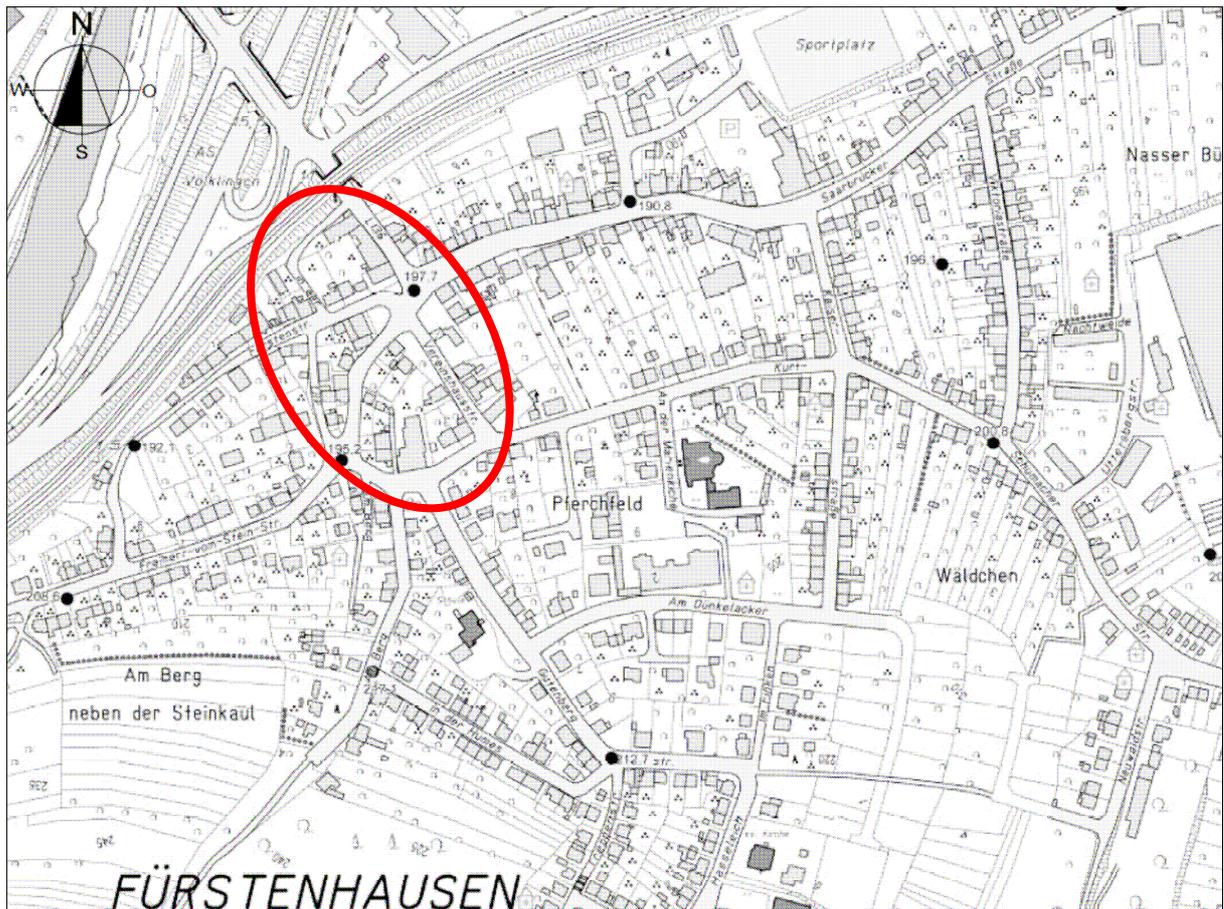


Abb. 1: Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,4 ha und umfasst drei bebaute Teilbereiche zwischen der Straße In der Olk, der Fürstenstraße, der Karolinger Straße und des Bahndamms, zwischen der Straße In der Olk, der Freiherr-vom-Stein-Straße und der Fürstenstraße und zwischen der Vereinshausstraße und der Freiherr-vom-Stein-Straße. Es handelt sich dabei um durch die Straßenverläufe abgrenzbare Bereiche, die, wie oben schon erwähnt, bzgl. ihrer Nutzungsmischung einen Übergang zum Ortsmittebereich darstellen und daher in ihrer Eigenart nicht eindeutig zu bestimmen sind. Nach Osten hin schließt die Geltungsbereichsgrenze direkt an den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Neue Mitte Fürstenhausen“ sowie nach Süden hin an den rechtskräftigen Bebauungsplan VII/91-1 „Nördlich der Waldschule an.“

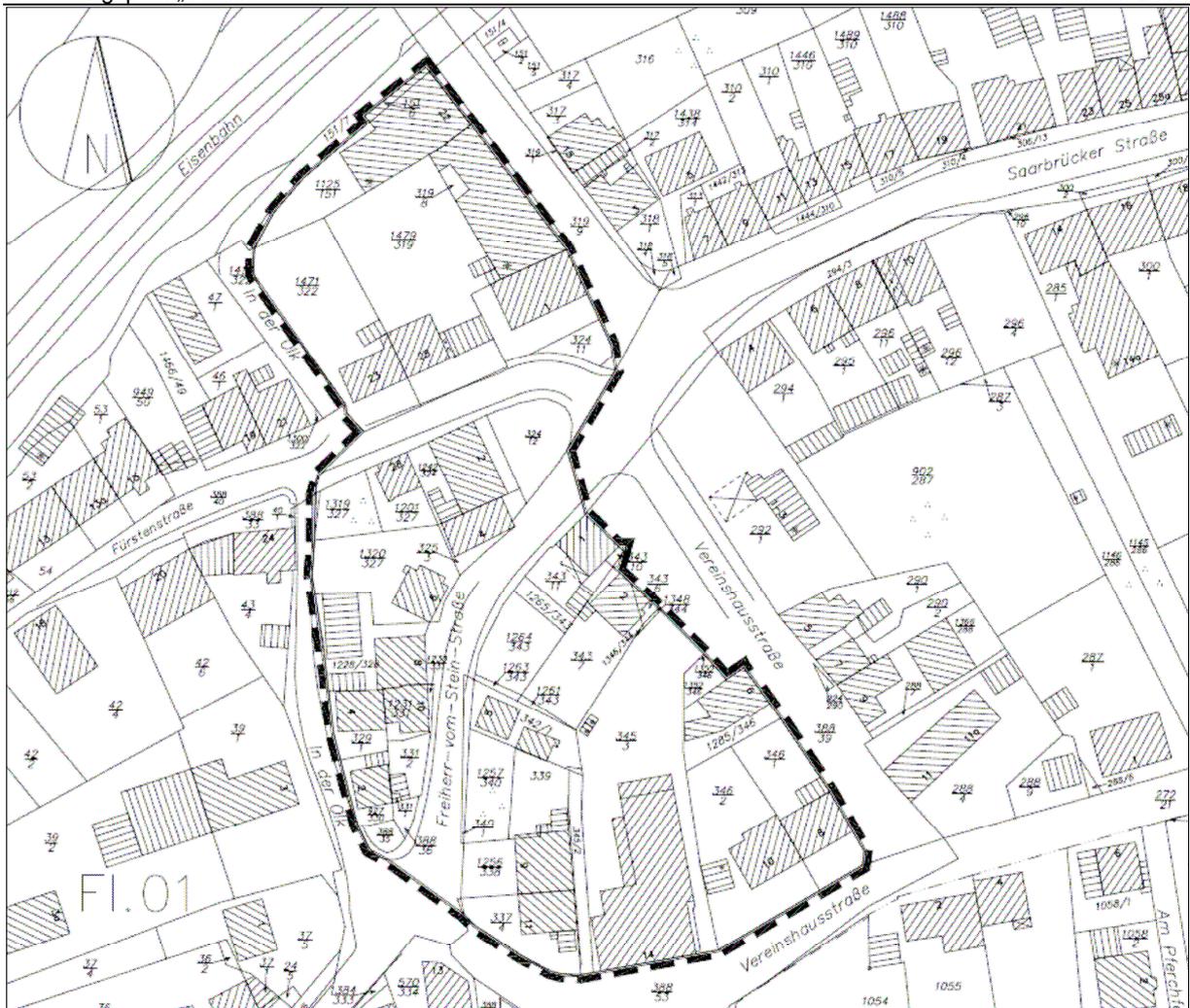


Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs

4.2. Bestandssituation

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

Alle Grundstücke sind bereits bebaut. Es handelt sich neben dem Sonderbau des evangelischen Gemeindehauses (s. unten) in der Mehrzahl um zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit geneigten Dächern, überwiegend als Hausgruppen oder Doppelhäuser, aber auch als freistehende Einzelgebäude. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden sich häufig größere und kleinere Nebengebäude, die teilweise an die Hauptgebäude angebaut sind, teilweise auch frei stehen; bei den rein zum Wohnen genutzten Grundstücken überwiegt die private Gartennutzung im hinteren Grundstücksbereich.

Der Sonderbau des evangelischen Gemeindehauses befindet sich am südlichen Rand des Plangebiets zur Vereinshausstraße hin. Mit einer Gebäudegrundfläche von ca. 600 m² befinden sich im Kellergeschoss der Kindergarten, im Erdgeschoss ein großer Gemeindesaal mit Bühne (ca. 360 Personen) und sonstigen Nebenräumen sowie eine Goldschmiede, im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss Wohn- und Wirtschaftsräume.

Es befinden sich derzeit folgende weitere gewerbliche Nutzungen im Plangebiet:

- Kfz-Handel

- Kfz-Werkstatt mit Zubehörverkauf
- Fahrschule
- Elektroinstallation

Alle Gebäude, in denen eine gewerbliche Nutzung ausgeübt wird, werden auch zusätzlich in den anderen Geschossen bewohnt. Neben diesen vier gemischt genutzten Anwesen befinden sich noch 14 rein zum Wohnen genutzte Gebäude im Plangebiet; zwei weitere Wohngebäude stehen derzeit leer.

Nach Osten hin liegen die gemischt genutzten, ca. zwei- bis dreigeschossigen Gebäude entlang der Saarbrücker Straße, nach Süden und Westen befinden sich überwiegend Wohnbaugrundstücke, die mit ein- bis zweigeschossigen Hauptgebäuden bebaut sind.

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.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen kann das Plangebiet nicht eindeutig einem 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 Mischgebietsteile ausnahmsweise zugelassen werden können, 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 der insgesamt überwiegenden Wohnnutzung einschließlich der schutzbedürftigen Sondernutzung 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 Plangebiet 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 Vorhaben

entgegenstehen.

6.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Gemischte Baufläche dar, der Kindergarten ist mit einem entsprechenden Symbol markiert. Da der vorliegende Bebauungsplan sich auf den Ausschluss von Unterarten von Vergnügungsstätten beschränkt, ansonsten weiterhin die Zulässigkeit von baulichen Anlagen sich nach § 34 BauGB richtet, bleibt die Darstellung des Flächennutzungsplans von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Der Bebauungsplan „Vereinshausstraße“ kann damit aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden.

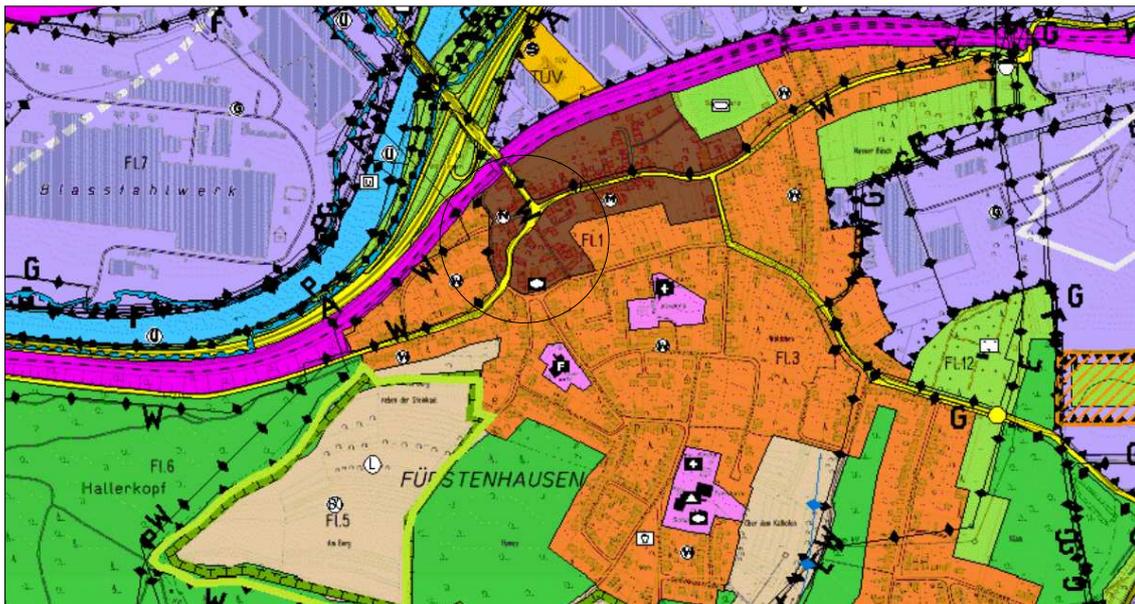


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken mit Kennzeichnung des Planbereichs

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Erläuterung der Festsetzung

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

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

- 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

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 Ortsmitterandbereich von Fürstenhausen in Verbindung mit der Beurteilung nach § 34 BauGB planungsrechtlich zugelassen werden können und damit die 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)³ 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“ herausgebildet⁴. 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 Öffnungszeit ist in der Regel auf 22:00 Uhr oder 23:00 Uhr begrenzt.

³ 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.

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

Als typischerweise mit Spielhallen verbundene Probleme aus städtebaulicher Sicht sind dabei zu nennen:

- Lärmbelästigungen der Wohnnutzungen durch den an- und abfahrenden Besucher-verkehr 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.

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.⁵

In einem Beschluss des hessischen Verwaltungsgerichtshof wird bestätigt, dass Wettbüros eindeutig den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind⁶. 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 oder entsprechend sensible Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten 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

⁵ siehe Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 8. Senat, 01.02.2007, Aktenzeichen: 8 S 2606/06

⁶ Hess. VGH, Beschluss vom 25.08.2008 – 3 ZU 2566/07 -, BauR 2009, 781

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 ist⁷.

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 oben beschriebenen Auswirkungen im besonderen Maße dazu geeignet die im Plangebiet vorherrschende Wohnnutzung negativ zu beeinträchtigen. Insbesondere die Einrichtung des evangelischen Gemeindehauses mit Kindergarten stellt eine sensible Nutzung dar, die durch die Ansiedlung dieser bestimmten Vergnügungsstätten im direkten Umfeld in besonderer Weise gestört werden kann. Über den Ausschluss dieser Nutzungsarten hinaus gehende Festsetzungen, z.B. zur zulässigen Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, 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 nur ein Grundstück, das noch bebaut werden könnte sowie zwei Gebäudeleerstände; ansonsten sind alle Grundstücke bebaut und genutzt. Die Einrichtungen von weiteren gewerblich ausgeführten Nutzungen müssten in erster Linie über Umnutzungen erfolgen. Wegen des begrenzten Flächenangebots im Plangebiet würde die Ansiedlung von den genannten Vergnügungsstätten zur räumlichen Verdrängung von bestehenden, derzeit verträglichen Nutzungen führen.

Als Randbereich der Ortsmitte von Fürstenhausen erfüllt das Plangebiet als Übergangsbereich zwischen zentralem Versorgungsbereich und sonstigen Wohnbereichen sowie mit dem Einschluss einer zentralen Infrastruktureinrichtung eine bestimmte Funktion innerhalb des

⁷ vgl. Fickert / Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“; § 4a Rn. 22 ff,

Siedlungsgefüges, die es zu erhalten und zu sichern gilt. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten können die bisherigen Nutzungsansätze im Bebauungsplangebiet in Bewegung geraten.

Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten kann 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 den Schutz der Wohnnutzung und anderer schutzbedürftiger Anlagen, was als zu beachtender Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 1, 2 und 3 BauGB aufgeführt ist.

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 darauf hingewiesen, dass sich in dem Plangebiet ein Einzeldenkmal befindet. Es handelt sich dabei um das Gebäude Fürstenstraße 25. 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 auf eine im Kataster für Altlasten unter dem Az.: VK_6584 eingetragene Fläche einer ehemaligen Tankstelle sowie des heutigen Autohaus Werner Altpeter, Saarbrücker Straße 1, hin. 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.