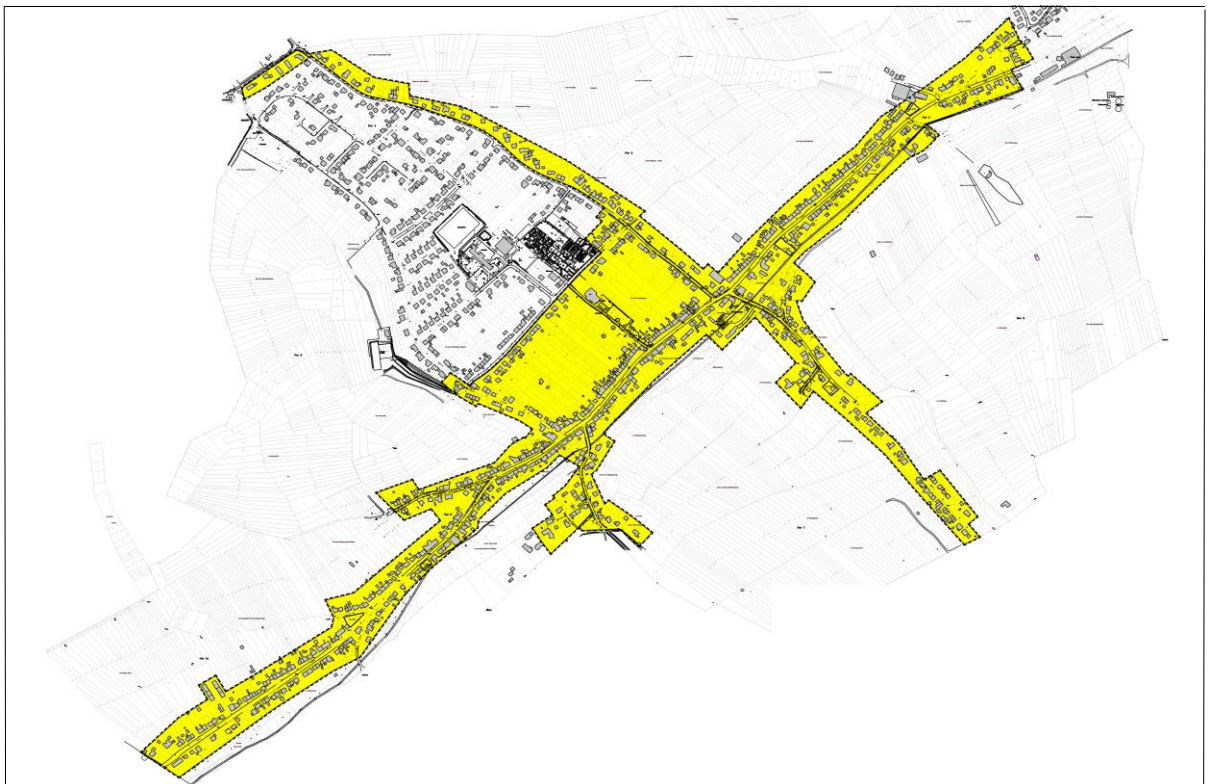


MITTELSTADT VÖLKLINGEN

Begründung zum Bebauungsplan XI/23 Änderung und Neuaufstellung „Ortslage Lauterbach“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



ohne Maßstab, genordet

Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB.

Bearbeitet
im September 2018
Im Auftrag der Mittelstadt Völklingen

Inhalt

1.0	VORBEMERKUNGEN.....	3
2.0	PLANGEBIET.....	4
3.0	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	9
4.0	ZIELE DER PLANUNG	10
5.0	KONZEPTION UND FESTSETZUNGEN.....	10
6.0	PLANUNGALTERNATIVEN / NULLVARIANTE.....	13
7.0	AUSWIRKUNGEN UND ABWÄGUNG.....	14

1.0 VORBEMERKUNGEN

Erfordernis /

Ziel der Planung

Die Steuerung der Spielhallen im Saarland wird bisher durch das Saarländische Spielhallengesetz geregelt. Durch die Änderung der Spielverordnung (SpielV) im Jahr 2006 haben sich die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten erweitert, aber auch der Druck auf die Gemeinden ist gewachsen.

Laut § 3 Abs.1 SpielV dürfen in Wettannahmestellen, Beherbergungsbetrieben sowie in Schank- und Speisewirtschaften bis zu drei Geldspielgeräte aufgestellt werden.

Diese grundsätzliche Zulässigkeit kann, bei einer entsprechenden Dichte o. g. Einrichtungen, dazu führen, dass das Spielhallengesetz, das einen Mindestabstand zwischen den Spielhallen von 500 m vorschreibt, quasi umgangen wird. Bei einer Vielzahl von Klein- und Kleinstschankwirtschaften kann somit eine Spielautomatendichte erreicht werden, die der einer Spielhalle entspricht. Durch die direkte räumliche Nähe solcher Kleingaststätten entsteht der faktische Eindruck einer Spielhalle, deren städtebaulichen Auswirkungen mit denen herkömmlicher Spielhallen vergleichbar sind.

Im Ortsteil Lauterbach sind allein in der Hauptstraße mehr als ein Dutzend Schank- und Speisewirtschaften vorhanden, wodurch faktisch fast 50 Geldspielautomaten möglich wären. Durch die Grenznahe des Ortsteils zu Frankreich verschärft sich die Situation noch, da im Nachbarland Glücksspiel deutlich strenger reglementiert ist. Von der Möglichkeit bis zu drei Geldspielgeräten aufzustellen, machen bereits die vorhandenen Betriebe Gebrauch. Besonders in der Hauptstraße ist eine Vielzahl von Gaststätten erkennbar.

Um diese Entwicklung nicht weiter hinnehmen zu müssen, sieht die Mittelstadt Völklingen eine Steuerung der Ansiedlung von Nutzungen mit Geldspielgeräten durch Bauplanungsrecht vor. Einem weiteren Ausbreiten dieser Einrichtungen in faktischer Spielhallenqualität soll durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes entgegengewirkt werden.

Die Nutzungen mit Geldspielautomaten sollen auf starke, einzelne Standorte konzentriert werden, die im gesamtstädtischen Kontext mit ausreichend Fläche verbleiben. Somit betreibt die Stadt Völklingen keine Verhinderungsplanung. Baurechtlich genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Der bestehende Bebauungsplan XI/23 „Lauterbach Mitte“ setzt einen Geltungsbereich fest, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält. Danach werden u.a. Nutzungen wie Spielhallen, Sportwettbüros und Diskotheken ausgeschlossen. Durch die Änderung und Neuaufrstellung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bleiben die ausgeschlossenen Nutzungen auch im erweiterten Bereich ausgeschlossen. Zusätzlich ist durch die Änderung des Bebauungsplans eine Steuerung von Betrieben mit Geldspielgeräten als auch eine Steuerung der Errichtung von Werbeanlagen notwendig, die ebenfalls bei einer Häufung das Ortsbild zu stark negativ beeinflussen. Durch den Ausschluss solcher Anlagen wird im Vorhinein eine Störung des Ortsbildes vermieden.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Plangebiet im Wesentlichen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zu-

sammenhang bebauter Ortsteile). Die Steuerung der Nutzungen mit Geldspielautomaten ist notwendig, da eine Beeinträchtigung der vorhandenen städtebaulichen Funktion der Ortsmitte und der angrenzenden Wohngebiete von ihnen ausgeht.

Verfahren

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am 15.12.2016 den Beschluss zur Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes XI/23 „Ortslage Lauterbach“ im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB gefasst.

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die in der Planzeichnung bzw. im Textteil genannten Gesetze und Verordnungen.

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen „einfachen“ Bebauungsplan. Da die Voraussetzungen nach § 13 Abs.1 BauGB gegeben sind, wird dieser im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs werden Festsetzungen getroffen, die Nutzungen mit Geldspielgeräten ausschließen, sonst jedoch die Eigenart der näheren Umgebung nicht verändern. Auch werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dem vereinfachten Verfahren steht außerdem aufgrund der Tatsache, dass sich die Grundzüge der Planung durch die Ergänzung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert, nichts entgegen. Zudem beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben neben den Festsetzungen der Gebietsart weiterhin nach § 34 BauGB.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Bearbeitung

Die agstaUMWELT GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

2.0 PLANGEBIET

Abgrenzung/Lage

Der Geltungsbereich, der eine Fläche von rund 61 ha umfasst, beschränkt sich auf fast die gesamte Ortslage Lauterbach und entwickelt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Ausgenommen davon sind die Flächen, die bereits von bestehenden qualifizierten Bebauungsplänen überplant sind.



Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Hauptstraße und schließt alle Nebenstraßen wie beispielsweise die Wiesenstraße, die Spitteler Straße, die Köhlerstraße, den Paulinusplatz und die Kreuzwaldstraße mit ein. Die exakte Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sprich fast der gesamte Ortsteil Lauterbach, liegt südwestlich der Kernstadt Völklingens in direkter Grenznähe zu Frankreich. Die Bebauungsstruktur Lauterbachs geht direkt über in die Bebauung der Gemeinde Carling. Dadurch wird der Gedanke des „schnellen Geldes durch Glücksspielautomaten“ der Gaststättenbesitzer durch die französischen Nachbarn zusätzlich verstärkt. Es gilt Lauterbach durch einen Bebauungsplan vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch übermäßiges Glücksspiel zu schützen.

*Verkehr /
Anbindung*

Durch seine unmittelbare Lage an der französischen Grenze ist Lauterbach bevorzugter Standort für Betriebe mit Geldspielgeräten. Die Haupteerschließungsstraße des Ortes ist die „Hauptstraße“ (L.1.O. 165). Nördlich der Hauptstraße befinden sich überwiegend Anliegerstraßen.

*Siedlungs-/
Nutzungsstruktur*

Die Siedlungsstruktur ist innerhalb des Geltungsbereichs hauptsächlich durch zwei- dreigeschossige Wohnhäuser geprägt. Daneben finden sich entlang der Hauptstraße etliche eingeschossige Imbissgebäude, die sich nicht in die umliegenden Baustrukturen einfügen. Am Paulinusplatz prägt die katholische Pfarrkirche St. Paulinus die Siedlungsstruktur. Nördlich des Plangebiets liegt ein größeres Wohngebiet, das sich durch klassische Einfamilienhausbebauungen auszeichnet.

Entlang der Hauptstraße spiegelt sich ein relativ einheitliches Bild an Wohnnutzung wieder. Unterbrochen wird dies von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben wie Banken, Apotheken und Gaststätten. Eben diese Gaststätten prägen durch ihre Anzahl und Dichte das Ortsbild. Nicht in allen steht der Speise- und Getränkeausschank im Vordergrund, wodurch die städtebauliche Funktion beeinträchtigt wird. Vereinzelt sind Nahversorgungsstrukturen vorhanden (Bäcker, Einkaufsmöglichkeiten).

Neben Dienstleistungs- und Versorgungsnutzungen in den Untergeschossen ist in den Obergeschossen häufig Wohnnutzung vorzufinden.

Lediglich im Nordosten an das Gebiet grenzt ein kleines Gewerbegebiet an.

Bestandsaufnahme

Eine Bestandsaufnahme vor Ort in Verbindung mit einer Auswertung von gewerberechtlchen Unterlagen hat ergeben, dass alle in Lauterbach vorkommenden Schankwirtschaften und Imbissbetriebe sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden. Die insgesamt 17 Schank- und Speisewirtschaften konzentrieren sich entlang der Hauptstraße im Kerngebiet des Ortsteils auf einer Länge von rund einem Kilometer. Eine Schankwirtschaft liegt in direkter Grenznähe zu Frankreich (Abstand ca. 400m). Einige der Schankwirtschaften stehen in Verbindung mit Sportwettbüros und Beherbergungsbetrieben. Das vermehrte Auftreten von kleinen Gaststätten mit bis zu drei Geldspielgeräten in direkter räumlicher Nachbarschaft erweckt den Eindruck einer „Spielhalle“ und wirkt sich bereits städtebaulich nachteilig in Form von beginnenden Trading-Down-Effekten (Destabilisierungsprozesse, negatives Image, nachbarschaftliche Konflikte mit den umliegenden Nutzungen, Sinkende Boden- und Mietpreise) aus. Insgesamt gibt es laut Auswertung der Gewerbeunterlagen 35 ange-

meldete Spielgeräte verteilt auf 17 Schank und Speisewirtschaften.¹ Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Verteilung von zwei Geräten pro Gaststätte.

In der Realität halten jedoch 12 Gaststätten den Bestand an Spielgeräten. Nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Situation:

Adresse	Beginn der Tätigkeit	Tätigkeit	Anzahl der Geldspielgeräte
Hauptstraße 96	01.04.2016	Schankwirtschaft	3
Hauptstraße 212	23.09.2011	Schankwirtschaft	3
Hauptstraße 189	18.06.2014	Stehcafe	3
Hauptstraße 287	01.09.2014	Schankwirtschaft i.V.m Sportwettbüro	3
Hauptstraße 209	23.09.2011	Schankwirtschaft	3
Hauptstraße 209	23.03.2011	Schankwirtschaft	3
Hauptstraße 355	06.05.2011	Schankwirtschaft	3
Hauptstraße 121	15.01.2014	Schankwirtschaft, Imbisswirtschaft	3
Hauptstraße 152	28.10.2016	Schankwirtschaft	3
Hauptstraße 236	09.04.1984	Schank- und Speisewirtschaft	2
Hauptstraße 180	01.04.2015	Schankwirtschaft	3
Hauptstraße 22c	01.03.2016	Schankwirtschaft	3

Quelle: Auszug aus dem Gewereregister, Daten bereitgestellt von der Stadt Völklingen, November 2016.

Wie aus den obigen Daten zu erkennen ist, betreiben die meisten Schankwirtschaften die Maximalanzahl von Spielgeräten. Lediglich fünf, in obiger Tabelle nicht aufgeführte Gaststätten besitzen keinerlei Spielautomaten. Wie aus den Betriebszahlen hervorgeht, sind über 50 % der Gaststätten nach 2014 gegründet worden, was aus der gestiegenen Nachfrage aus dem grenznahen Raum resultieren dürfte. Der Plan sieht vor diesem raschen Wachstum Einhalt zu gebieten und die negativen städtebaulichen Konsequenzen für Bewohner, Ortsbild und Stadtimage einzuschränken bzw. mit bauplanerischen Instrumenten zu steuern.

Altlasten

Es sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand eine Altlastenfläche VK_6256 „Auf der Juchhöh“ in Form einer Altablagerung von Bauschutt, Erdmassen und Hausmüll vorhanden. Daneben gibt es sechs Altlastenverdachtsflächen: VK_6734, Tankstelle in der Hauptstraße 255a, VK_6735,

¹ Information bereitgestellt durch die Stadt Völklingen, 31.10.2016.

Tankstelle in der Hauptstraße 24, VK_6736, Tankstelle, Spedition und Bauhof, ehemalige, VK_6737, Tankstelle in der Hauptstraße 330, VK_6738, Mineralölhandel in der Köhlerstraße 38 und VK_6741, Werkstatt in der Hauptstraße 156. Da die Intention des Plans der Ausschluss von Spielgeräten ist, ist von einer Unbedenklichkeit im Rahmen des Bebauungsplans auszugehen.

*Ver- und
Entsorgung*

Der Planzeichnung entsprechend verlaufen zwei Gashochdruckleitungen sowie deren Steuerkabel teilweise im Geltungsbereich. Die Schutzstreifenbreite beträgt 8m insgesamt. Der Verlauf ist nicht genau eingemessen. Die Trasse des Abwasserhauptsammlers verläuft parallel zum Lauterbach durch das gesamte Gemeindegebiet. Da der Verlauf für die Planung nicht relevant ist und auch nicht durch die Planung beeinträchtigt wird, wird die Trasse lediglich in den Hinweisen aufgeführt.

Kampfmittel

Für den Geltungsbereich liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst keine Unterlagen zu evtl. Kampfmittelvorkommen vor. Bei einer Bebauung einer Fläche ist diese vom Bauherr auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Fauna

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt. Es geht im vorliegenden Fall lediglich darum, bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen.

Nähere Untersuchungen zur Fauna erübrigen sich daher.

*Spezielle artenschutz-
rechtliche Prüfung*

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) durchzuführen. Beim vorliegenden Bebauungsplan sind jedoch keine Auswirkungen auf wildlebende Tiere oder besonders geschützte Arten und Lebensräume zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und es sich lediglich, um eine Steuerung von Nutzungen handelt.

Es werden auch keine Naturdenkmäler, geschützte unzerschnittene Räume oder sonstige Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Nationalparks o.ä. berührt. Es kommen lediglich ABSP Flächen überregionaler Bedeutung vor, die kleinteilig im Geltungsbereich liegen, größtenteils jedoch angrenzend an das Gebiet. Es handelt sich um Biotopkomplexe westlich, östlich und nördlich des Lauterbachs bestehend aus Brachen, landwirtschaftlich genutzten Flächen, Feuchtgebüsch, und Baumhecken, die jedoch ebenfalls nicht beeinträchtigt werden.

Ortsbild

Das Ortsbild wird in erster Linie durch die mehrgeschossigen Gebäude und die angrenzenden Straßenräume bestimmt. Dabei prägen die vielen Gaststätten entlang der Hauptstraße das Ortsbild zunehmend.

Denkmäler

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmäler und Baudenkmäler von der Planung betroffen. Sollten Denkmäler gefunden werden, gilt die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot nach § 12 SDschG.

Diese werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch nicht berührt.

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

FNP

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Daneben ist entlang der Hauptstraße noch eine kleinere gemischte Baufläche und eine gewerbliche Baufläche vorhanden.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben, da durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan der Charakter des Bestandes bzw. bestehender Rechtsverhältnisse nicht wesentlich verändert wird.

Landesplanung

Laut LEP Siedlung befindet sich der nicht achsengebundene Stadtteil Lauterbach in der Randzone des Verdichtungsraumes (im Nahbereich des Mittelzentrums Völklingen).

Die Planung steht weiterhin im Einklang mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) „Siedlung“. Gemäß LEP „Siedlung“ wird die Stadt Völklingen als an einer Siedlungsachse 1. Ordnung gelegenes Mittelzentrum eingestuft. Laut LEP „Siedlung“ werden Völklingen 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zugestanden. Völklingen-Lauterbach hat 2.598 Einwohner (Stand: 31.12.2015).

Daraus ergibt sich bis ins Jahr 2027 folgender Wohnungsbedarf:
 2.598 Einwohner x 1/1.000 x 1,5 x 10 Jahre = 39

In Völklingen-Lauterbach befinden sich 97 Baulücken, die sich gemäß Baulückenbilanz des Regionalverbandes innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne befinden. Hinsichtlich der geforderten Dichtewerte wird im vorliegenden Fall der Faktor 1,3 angesetzt, so dass für Lauterbach nicht von 97, sondern von 126 Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne auszugehen ist.

	Einwohner	Bedarfs	WE - Bedarf	Reserve	Dichte	WE	Baulücken	WE in B-	WE
		faktor	für 10 Jahre	FNP ha	LEP	Reserven	rkr B- Pläne	Plänen (1,3 WE pro BL)	Bedarf
Spalten	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Berechnung	1/1000x2x10			6=4x5			9=3-6-7		
2016									
Stadtmitte	12.886	3,5	451	5,8	30	174	40	52	225
Wehrden	5.239	3,5	183	0	30	0	16	21	163
Geislautern	3.019	3,5	106	0	30	0	90	117	-11
Fürstenhausen	2.314	3,5	81	1,1	30	33	35	46	2
Fenne	904	3,5	32	0	30	0	0	0	32
Luisenthal	1.606	3,5	56	0	30	0	0	0	56
Heidstock	4.410	3,5	154	0	30	0	21	27	127
Röchling-Höhe	1.297	3,5	45	0	30	0	19	25	21
Kernstadt	31.675		1109	6,9		207	221	287	614
Ludweiler	5.853	1,5	88	2,6	20	52	73	95	-59
Lauterbach	2.598	1,5	39	0	20	0	97	126	-87
Nahbereich	8.451		127	2,6		52	170	221	-146
Völklingen insg.	40.126		1235			259	391	508	468

stat. LA 31.12.15: 39.129

Abb.: Übersicht über die Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten nach Landesentwicklungsplan in Völklingen, Quelle: Regionalverband Saarbrücken, Januar 2017

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan der Glücksspielnutzung ausschließen soll. Er dient nicht der Ausweisung von Wohnbauflächen. Die Aussagen des LEP Siedlung werden somit nicht beeinflusst.

Die Planung steht demnach im Einklang mit den Vorgaben des LEP „Siedlung“.

Auch der LEP Umwelt enthält keine Vorgaben, die den Zielen und Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans zuwiderlaufen.

Schutzgebiete bleiben von der Planung unberührt.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

4.0 ZIELE DER PLANUNG

Oberstes Ziel der Planung ist die Sicherung der städtebaulichen Funktion und des Ortsbildes vor einer Überformung durch störende Nutzungen mit Geldspielgeräten und den daraus resultierenden negativen städtebaulichen Folgen für das Wohnumfeld. Dabei ist zu beachten, dass der Ausschluss von Nutzungen mit Geldspielgeräten mit städtebaulichen Aspekten zu begründen ist. Dies bedeutet, dass der Ausschluss für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig sein muss. Es gilt Nutzungen mit Geldspielautomaten auszuschließen, um der Gefahr von Trading-Down-Effekten entgegenzuwirken und den Gebietscharakter zu erhalten. Bereits in der interkommunalen Entwicklungsstudie für die Dörfer im Warndt wurde das Ziel der Wohn- und Arbeitsplatzsicherung aufgeführt, das der Bebauungsplan in seiner Intention aufgreift und weiterführt.

Dahingehend richtet sich auch das Ziel des Ausschlusses von freistehenden Werbeanlagen, die nicht am Ort der Leistung und in Straßennähe angebracht sind. Durch den Ausschluss ändert sich der Gebietscharakter nicht, im Gegenteil, er bleibt gestärkt erhalten. Ziel ist die Erhaltung des Ortsbildes und der Straßenflucht, die bei einer Häufung solcher Werbetafeln nicht mehr erkenntlich wäre. Ziel ist es, ein städtebaulich und dem dörflichen Charakter Lauterbachs gerecht werdendes Erscheinungsbild entlang der Straßenachsen zu erreichen.

5.0 KONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Nicht jede Ansiedlung eines Betriebs mit Geldspielgeräten führt automatisch zu einer Veränderung des Gebietscharakters hin zu einem Spielhallencharakter und damit zu städtebaulichen Konflikten. Im vorliegenden Fall jedoch ist das Risiko hoch, dass es durch eine Konzentration von Geldspielautomaten im grenznahen Ortsteil Lauterbach zu Beeinträchtigungen der städtebaulichen Funktion kommt. Damit einher gehen Trading-Down-Effekte wie Fortzug der Bevölkerung, Leerstände, Verfall von Bausubstanz, abnehmende Nachfrage, Ansiedlung von Ein-Euro-Geschäften und Spielhallen. Um die Verdrängungseffekte auf die ansässige Bevölkerung und die Nahversorgungseinrichtungen zu reduzieren, ist es notwendig, ein Ausbreiten von Geldspielautomaten mit bauplanerischen Mitteln zu lenken. Die Konzentration von Geldspielgeräten in weiten

Teilen der Hauptstraße weisen mittlerweile den Charakter einer oder mehrerer Spielhallen aus. Das Planerfordernis richtet sich an die Wahrung des jeweiligen Gebietscharakters WA gem. § 4 BauNVO und MI gem. § 6 BauNVO. Auf eine genauere Betrachtung der Flächenfestsetzungen in der Begründung wird verzichtet, da es sich bei den Gebietsfestsetzungen lediglich um eine Ableitung aus dem FNP handelt. Dabei wird der Gebietscharakter der Bestandsbebauung aufgegriffen, der auch aus der Bestandsaufnahme hervorging und auf die Festsetzung der Baugebiete übertragen. Dies gilt ebenfalls für die Flächen des Gemeinbedarfs. Entsprechend des Tenors des Bebauungsplans richten sich die Modifikationen des Nutzungskatalogs der BauNVO an die Differenzierung bei den Schank- und Speisewirtschaften und den Beherbergungsbetrieben. Diese werden in zwei Kategorien unterschieden. Betriebe ohne Geldspielgeräte sollen weiterhin zulässig sein. Betriebe mit Geldspielgeräten hingegen als eigenständige Nutzungsart sollen unzulässig werden.

Die Gebietsabgrenzung orientiert sich an dem gesamten Gemeindegebiet bis auf die Geltungsbereiche der bestehenden qualifizierten Bebauungspläne, nach deren Art der baulichen Nutzung Nutzungen mit Geldspielgeräten ausgeschlossen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des erweiterten Geltungsbereichs des bereits bestehenden Bebauungsplans XI/23 „Lauterbach Mitte“ richtet sich neben den Festsetzungen des Bebauungsplans weiterhin nach § 34 BauGB. Es werden weder Maß der baulichen Nutzung noch Erschließungsflächen definiert.

Im rechtskräftig bestehenden Bebauungsplan XI/23 sind bereits Vergnügungstätten wie Spiel- und Automatenhallen, Sportwettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Swingerclubs, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen. Ebenso Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe, Stundenhotels und Wohnungsprostitution. Diese Nutzungen sollen weiterhin im Geltungsbereich unzulässig sein, um die im näheren Umfeld sensible Nutzungen wie z.B. die Paulinus Kirche als wichtige kirchliche Institution, die Grundschule oder verschiedene Nahversorgungseinrichtungen sowie die Wohnbevölkerung nicht zu beeinträchtigen.

Zusätzlich sollen nach § 1 Abs.5, Abs.6 und Abs. 9 BauNVO alle Nutzungen und Betriebe ausgeschlossen werden, die Geldspielgeräte aufweisen wie Schank- und Speisewirtschaften mit Geldspielgeräten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Geldspielgeräten. Diese sind in den textlichen Festsetzungen entsprechend vermerkt. Auch sollen in den Gebietsarten des Gemeinbedarfs keine Nutzungen mit Spielgeräten aus aufgeführten Gründen zulässig sein, um den Gebietscharakter zu wahren, auch wenn dort spielhallenähnliche Nutzungen ohnehin unzulässig wären.

Zu begründen ist dies aus städtebaulicher Sicht und zum Schutz der Anwohner vor Verkehrsbelastungen, die durch die Nutzer- und Kundengruppen entstehen, die besonders in den Abend- und Nachtstunden die Etablissements besuchen und dadurch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf beitragen. Ein Ausbreiten des „Glücksspielverkehrs“ ist für die Anwohner nicht zumutbar. Die Problematik des konkurrierenden Parkdrucks kann Unmut innerhalb der Bevölkerung sowie zwischen Anwohnern und Besuchern führen.

Entlang der Hauptstraße, an der sich diese Einrichtungen konzentrieren, bestehen Wegebeziehungen, die vielfach auch von Jugendlichen genutzt werden.

Damit die nicht zu sehr von den Nutzungen negativ beeinflusst werden, gilt es diese einzuschränken, wobei die im Plangebiet derzeit vorhandenen Gaststättenbetriebe mit Geldspielgeräten weiterhin Bestandsschutz genießen.²

Die Unterscheidung im Schank- und Speisebetriebe/Beherbergungsbetriebe/Vergnügungsstätten mit und ohne Geldspielgeräte ist für den planungsrechtlichen Ausschluss von Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Die Räumlichkeiten dienen nicht mehr nur der Einnahme von Speisen und Getränken, vielmehr dienen sie dem langfristigen Aufenthalt und dem Nachgang des Spielbetriebs der vergnügungsstättentypischen Nutzergruppen. Dadurch wird ihre Nutzung entscheidend geändert und erweitert.

Diese Art der Gaststätten, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten werden dadurch zu kommerziell ausgerichteten Gewerbebetrieben. Der Betrieb von Glücksspielgeräten ist typischerweise mit einem gastronomischen Angebot nicht vereinbar. Gleiches gilt für Beherbergungsbetriebe. Damit widersprechen sie der Außenwirkung eines klassischen gastronomischen Betriebs.

Weiterhin spielen gestalterische Gründe bei der Zulassung oben genannten Nutzungen eine Rolle, da diese häufig auffälligen Fassaden und beklebte Fenster haben, was sich wiederum negativ auf das Ziel eines lebendigen Ortsteils auswirken würde.

Um einen vollständigen Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Beherbergungsbetrieben im Geltungsbereich zu vermeiden, sind jene ohne Geldspielgeräte weiterhin zulässig.

Es handelt sich somit bei den geplanten Festsetzungen nicht um einen generellen Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetrieben, sondern lediglich um den Ausschluss einer bestimmten Unterart dieser Nutzungen. Des Weiteren sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe im übrigen Stadtgebiet außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden B-Planes zulässig.

„Für die Unzulässigkeit von Nutzungen bedarf es einer genauen Definition der Nutzungsart, die ausgeschlossen werden soll. Die Gemeinde muss, macht sie von § 1 Abs.9 BauNVO Gebrauch die „Art“ der von der Festsetzung betroffenen baulichen oder sonstigen Anlage durch einen Gattungsbegriff, eine ähnliche typisierte Beschreibung oder durch die Beschreibung von Ausstattungsmerkmalen kennzeichnen.“³ dies geschieht durch die Anlehnung an die Begrifflichkeiten der BauNVO.

Um einer ungesteuerten Ansiedlung von Betrieben mit Geldspielgeräten entgegenzuwirken, ist es dringend notwendig, bauplanungsrechtlich gegen die Situation, die sich mit städtebaulichen Herausforderungen gleichsetzen lässt, vorzugehen.

Die städtebaulichen Gründe für den Ausschluss sind die Verhinderung von Beeinträchtigungen der städtebaulichen Funktion, der Wohnnutzung und anderer innerstädtisch wichtiger Nutzungen. Die Veränderung der angestrebten Nutzungsstruktur, der Imageverfall und die Veränderung der Eigenart des Gebiets spielen ebenfalls eine große Rolle bei der Begründung des städtebaulichen

² Vgl. aber auch Saarl. Spielhallengesetz (SSpielhG), wonach im Juni 2017 alle vorhandenen Erlaubnisse erlöschen.

³ Vgl. König/Röser/Stock, Baunutzungsverordnung, 3. Aufl. 2014, § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete, RN 92-96.

Ausschlusses.

Im innerstädtischen Bereich sollen möglichst nur raumverträgliche Nutzungen angesiedelt werden zum Schutz der Anwohner sowie zum Schutz der Attraktivität und Images des Ortsteils. Auch die Funktion der Ortsmitte als Wohnstandort und Schwerpunkt des gemeinschaftlichen Lebens sowie die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen sollen nicht durch Verdrängungseffekte verloren gehen und damit letztlich das Niveau des Ortsteils negativ beeinflussen.

Neben den oben genannten Festsetzungen, regelt der Bebauungsplan auch Werbeanlagen, die bei einer Häufung innerhalb des Ortsteils zu einer visuellen und funktionalen Schädigung führen würde. Sie wirken beeinträchtigend auf die Stadtgestalt, das Ortsbild und die Wahrnehmung der Umgebung aus.

Deshalb ist eine weitere Festsetzung der Ausschluss von Werbeanlagen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 LBO. Eine Häufung von freistehenden Werbetafeln mit Fremdwerbung führen zu einer Verminderung der Aufenthaltsqualität und der Straßensicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Auch der Platzbedarf und die Barrierewirkung einer solchen Anlage sind von entscheidender Bedeutung und wirken sich nachteilig auf die Anwohner und das Stadtgefüge aus.

Begründen lässt sich der Ausschluss von Werbeanlagen ebenfalls mit dem Erhalt des Ortsbildes und der visuellen Wahrnehmbarkeit der Straßenflucht in Verbindung mit den oben genannten Zielen der Planung. Da von flächigen oder säulenartigen, blinkenden, sich bewegenden oder angestrahlten Werbeanlagen (ebenso Laserprojektionen) eine zu starke Ablenkung des öffentlichen Straßenverkehrs ausgeht, soll das daraus resultierende Unfallpotenzial durch den Ausschluss solcher Anlagen reduziert werden. Neben diesem Effekt wird dadurch auch das Straßenbild schützend erhalten. Ebenfalls werden die Interessen der Anwohner gewahrt. Es werden negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die erhöhte Lichtabstrahlung nachts vermieden.

Um keinen negativen Gebietscharakter zu etablieren, ähnlich wie er von Spielhallen oder Rotlichtetablisements ausgeht, werden undurchsichtige Werbebelegungen an Fenstern und Schaufenstern ebenfalls ausgeschlossen, sofern diese mehr als 25% der Fensterfläche einnehmen.

Werbeanlagen, die nicht am Ort der Leistung im Straßenraum stehen, sind aus oben genannten Gründen grundsätzlich ausgeschlossen. Ebenso sind Werbeanlagen mit einer Fläche größer als 2 Quadratmeter grundsätzlich im Geltungsbereich ausgeschlossen.

6.0 PLANUNGALTERNATIVEN / NULLVARIANTE

Da es sich um eine Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. Neuaufstellung der Erweiterung handelt, entfällt eine Standort-Alternativen-Betrachtung. An den grundsätzlichen Zielen der rechtskräftigen Bebauungspläne wird festgehalten.

Positiv-Standorte

Hinzu kommt das Ziel des Ausschlusses von Geldspielgeräten im Stadtteil unter

der Auflage, dass im gesamten Stadtgebiet weiterhin Standorte vorhanden sind, an denen sich Nutzungen mit Geldspielgeräten ansiedeln können. In der Gesamtstadt sind diese Nutzungen weiterhin zulässig. Dies ist zum Beispiel in Gewerbegebieten oder Vergnügungsvierteln in der Kernstadt Völklingens (z.B. Völklinger Saarwiesen) der Fall.

Werbetafeln ohne direkten Umgebungsbezug lassen sich ebenfalls an genügend anderen Standorten ohne Beeinträchtigungen der Umgebung anbringen.

0-Variante

Würde der vorliegende Bebauungsplan nicht geändert, wäre der vorhandene, rechtskräftige Bebauungsplan weiterhin gültig. Die beabsichtigte Steuerung der Nutzungsarten im Plangebiet, insbesondere der unerwünschten Nutzungen mit ihren negativen Wirkungen könnte nicht erfolgen. Eine negative Entwicklung des Plangebietes wäre zu befürchten.

7.0 AUSWIRKUNGEN UND ABWÄGUNG

Mit Realisierung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Planung bezieht sich auf eine bereits bebaute innerstädtische Bestandslage. Das Plangebiet erfüllt als subzentraler Bereich wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtquartiers. Die Errichtung neuer baulicher Anlagen ist weiterhin nach §34 BauGB zulässig. Der Ortsteil Lauterbach wird durch die Änderung des Bebauungsplans stadtstrukturell nicht verändert.

Im Gegenteil, es werden unerwünschte Nutzungen bzw. Unterarten von Nutzungen ausgeschlossen und vermieden wie bereits in den vorherigen Kapiteln erläutert wurde.

Eine Abwägung der Belange hat bereits im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan stattgefunden soweit diese beeinträchtigt waren. Durch die Übernahme der Festsetzungen im Bebauungsplan ändert sich diese nicht.

Demnach ist nicht von einer Beeinträchtigung der gesunden **Wohn- und Arbeitsverhältnisse** auszugehen. Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetrieben mit Glücksspielgeräten trägt dazu bei, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu sichern und die Lärmbelastigung, insbesondere in der Nacht, zu reduzieren.

Die Belange der **Wirtschaft** werden mit Ausnahme der glücksspielorientierten Gastronomiewirtschaft nicht berührt, da weiterhin alle Nutzungen zulässig sind. Bis auf oben genannte Ausnahme werden keine Nutzungsrechte eingeschränkt, da kein Totalausschluss erfolgt. Die Nutzungsrechte der Betriebe mit Glücksspielgeräten werden zugunsten der oben genannten Vorteile für die Allgemeinheit eingeschränkt.

Die Belange des **Denkmalschutzes** sind nicht betroffen, da innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmäler vorhanden

sind.

Das **Orts- und Landschaftsbild** wird nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan beeinträchtigt. Im Gegenteil: Oberstes Ziel ist die Sicherung des Ortsbildes mit zukünftiger Sicherung des Ortsteils als Wohnstandort und Zentrum des gemeinschaftlichen Lebens sowie der Versorgungseinrichtungen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich lediglich um eine Reglementierung von Nutzungen handelt, gibt es keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf **umweltschützende Belange**.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange des **Verkehrs** zu erwarten. Im Gegenteil werden durch die Verlagerung der Glücksspielnutzung die Verkehrsbelastungen sowie das Parkplatzaufkommen reduziert. Durch den Verzicht von Werbeanlagen ist von einer Erhöhung der Verkehrssicherheit auszugehen, da die Verkehrsteilnehmer nicht abgelenkt werden.

Alle **sonstigen Belange** werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt, werden aber nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte ergänzt und abgewogen.

Gemäß des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingebunden.

8.0 HINWEISE

Die folgenden Hinweise wurden im Laufe des Verfahrens geäußert. Obwohl es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der lediglich Festsetzungen zur Regelung von Nutzungen enthält, werden die folgenden Hinweise der Vollständigkeit halber übernommen.

Die **Creos Deutschland GmbH** und die **Praxair Deutschland GmbH** weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich zwei Gashochdruckleitungen tangiert sowie zwei parallel verlaufende Steuerkabel. Die Leitungen sind durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8,0m d.h. jeweils 4,0m rechts und links der Leitungsachse. Die Creos GmbH weist darauf hin, dass die Übernahme der Leitung in den Bebauungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut mit Creos GmbH und Praxair GmbH abzustimmen.

Die **EVS Entsorgungsverband Saar Abwasserwirtschaft** weist darauf hin, dass parallel zum Lauterbach die Trasse des Abwasserhauptsammlers verläuft, welche bei einer Baumaßnahme vom Bauherr zur Bestimmung der genauen Lage des Hauptsammlers zu sondieren ist.

Das **Landesamt für Umwelt und Arbeitssicherheit** weist darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand eine Altlastenfläche VK_6256 „Auf der Juchhöh“ in Form einer Altablagerung von Bauschutt, Erdmassen und Hausmüll befindet. Daneben gibt es sechs Altlastenverdachts-

flächen: VK_6734, Tankstelle in der Hauptstraße 255a, VK_6735, Tankstelle in der Hauptstraße 24, VK_6736, Tankstelle, Spedition und Bauhof in der Hauptstraße 99, VK_6737, Tankstelle in der Hauptstraße 330, VK_6738, Mineralölhandel in der Köhlerstraße 38 und VK_6741, Werkstatt in der Hauptstraße 156. Sollten Altlasten noch bekannt werden, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans sich teilweise innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes „Lauterbachtal (Völklingen)“ befindet. Eine formale Unterschutzstellung ist jedoch bisher nicht erfolgt.

Dennoch sind auch innerhalb vorgesehener Schutzgebiete für die baulichen Nutzungen erhöhte Auflagen einzuhalten, die aber erst nach Vorlage der baureifen Planunterlagen festgesetzt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass, sofern im Rahmen der späteren Bebauung Erdwärmepumpenanlagen angedacht werden, eine Genehmigung seitens des LUA nicht in Aussicht gestellt wird.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass entlang des Lauterbach gemäß § 76 (2) WHG ein Überschwemmungsgebiet (ÜSG) für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) durch die Oberste Wasserbehörde auszuweisen bzw. vorläufig zu sichern ist. (faktisches Überschwemmungsgebiet)

Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten betrifft das HQ₁₀₀ Teile des Geltungsbereiches. Gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind faktische Überschwemmungsgebiete (ÜSG) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Nach einer Festsetzung kann für die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall gemäß § 78 Abs. 3 WHG eine Ausnahme-genehmigung erteilt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 56 Saarländisches Wassergesetz (SWG) ein Gewässerstreifen von mindestens 5 m einzuhalten ist.

Das **Landespolizeipräsidium Direktion LPP1 Kampfmittelbeseitigungsdienst** weist darauf hin, dass für den Planungsbereich keine Unterlagen vorliegen. Bei der Bebauung einer Fläche sollte diese vom Bauherr daher auf Kampfmittel untersucht werden.

Das **Ministerium für Bildung und Kultur** weist darauf hin, dass nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt sind. Sollten Denkmäler gefunden werden, gilt die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot nach § 12 SDschG.