



Gemeinde Sinzheim

**Städtebauliches
Entwicklungskonzept
zur Steuerung von Vergnügungsstätten**

20.02.2013

Gemeinde Sinzheim
Marktplatz 1
76547 Sinzheim
Tel.: 07221 – 8060
bauamt@sinzheim.de
www.sinzheim.de



Dr. Donato Acocella
Dipl.-Ing. Daniel Altemeyer-Bartscher, M.A.

Vergnügungsstättenkonzeption für die Gemeinde Sinzheim

Darstellung der Steuerungsmöglichkeiten

Dr. rer. pol. Donato Acocella
Dipl.-Ing. Daniel Altemeyer-Bartscher, M.A.

Dortmund/ Lörrach, 13.02.2013

Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung
Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

INHALTSVERZEICHNIS:

1. <u>MÖGLICHKEITEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DER GEMEINDE SINZHEIM</u>	1
2. <u>STEUERUNGSEMPFEHLUNG</u>	4
2.1 AUSWEISUNG VON ZULÄSSIGKEITSBEREICHEN IM BEREICH SINZHEIM NORD.....	6
2.2 WEITERE STEUERUNGSEMPFEHLUNGEN.....	8
2.3 VORSCHLAG FÜR EINE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN SINZHEIM	9
3. <u>EMPFEHLUNGEN ZUR VORGEHENSWEISE UND UMSETZUNG DES KONZEPTE</u>	9

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Nutzungsstruktur gewerblich geprägter Standorte in Sinzheim.....	2
Karte 2: Planungsrechtliche Festsetzungen in Sinzheim.....	3
Karte 3: Zulässigkeitsbereiche 1 bis 3	7
Karte 4: Zulässigkeitsbereiche 3 und 4	8

1. MÖGLICHKEITEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DER GEMEINDE SINZHEIM

Wenn eine Innenstadt oder ein Ortskern eine robuste städtebaulich-funktionale Struktur aufweist, bieten sich diese und insbesondere der Hauptgeschäftsbereich grundsätzlich für eine städtebauliche Abgrenzung eines Zulässigkeitsbereiches für Vergnügungstätt an. Nach der Logik der BauNVO sind Vergnügungstätt in jeder Art und Größe nur in Kerngebieten (MK) allgemein zulässig. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten, bspw. der Ausschluss von Vergnügungstätt in MK, und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können, ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich (vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101), wenn keine zwingenden städtebaulichen Gründe vorliegen.

Die Standort- und Funktionsanalyse in Sinzheim hat gezeigt, dass eine Nutzungsverträglichkeit für Spielhallen und Wettbüros innerhalb des Ortskerns und den sonstigen gemischten Bauflächen auch mit Feinsteuerungsinstrumenten der Bauleitplanung (i.S.d. § 1 (3) bis (9) BauNVO) nicht herzustellen ist. So ist z.B. eine vertikale Steuerung zum Schutz der Erdgeschosslagen durch die hohen Wohnanteile insbesondere in den Obergeschossen, nicht zielführend.

Fehlt es also dem Ortskern, wie in der Gemeinde Sinzheim, an einer ausreichend robusten städtebaulich-funktionalen Struktur, liegen städtebauliche Gründe vor, um abweichend von der Logik der BauNVO einen Nutzungsausschluss in den gemischten Bauflächen zu erwirken. Im Sinne der Positivplanung sind jedoch alternative Zulässigkeitsbereiche aufzuzeigen, die insbesondere in Gewerbe- und/ oder Sondergebieten (z.B. großflächiger Einzelhandel) liegen können.

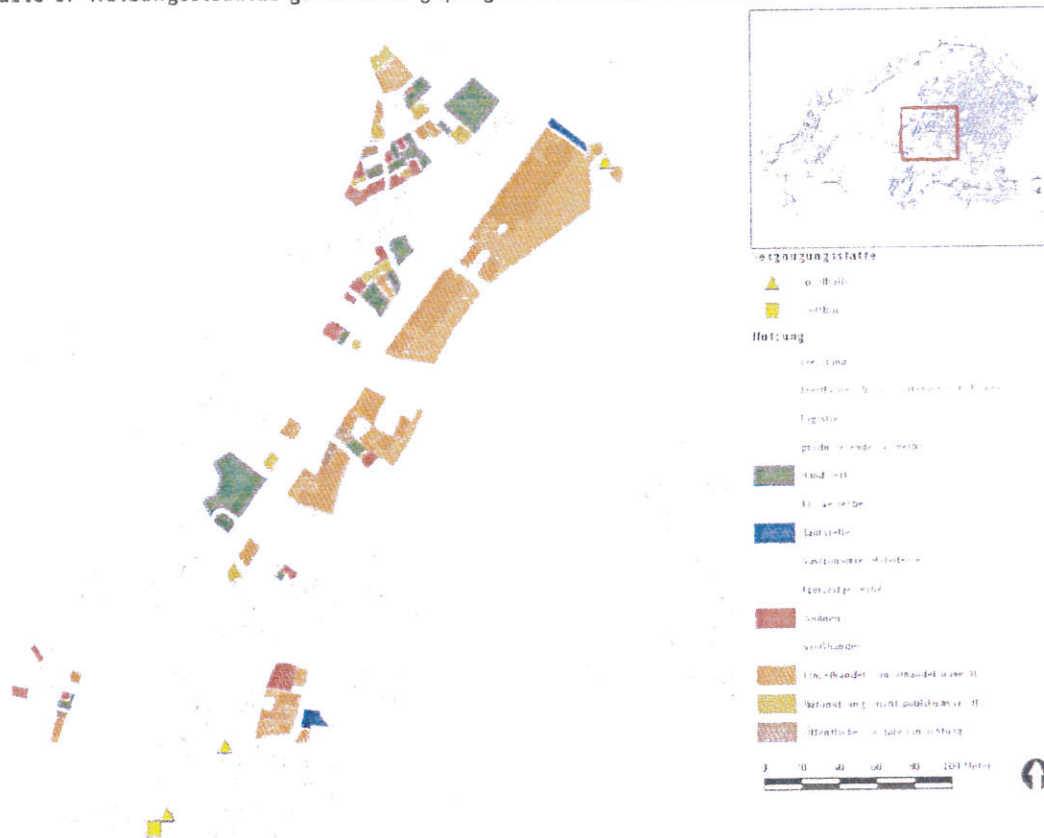
Da Spielhallen und Wettbüros jedoch nicht nur in den Ortsinnenlagen städtebaulich negative Auswirkungen erzeugen können, sind für die Herstellung einer Nutzungsverträglichkeit ein geeigneter Zulässigkeitsbereich in SO oder GE zu suchen, in dem die Störpotenziale minimiert werden können/ auf Grund bestehender publikumsorientierter Nutzungen gering sind.

Steuerung von Vergnügungsstätten in Gewerbe- und Sondergebieten

Spielhallen und Wettbüros als Unterarten von Vergnügungsstätten sind als sehr ertragsreiche Nutzungen in der Lage durch eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges sowie einer Verdrängung traditioneller Gewerbebetriebe (produzierendes Gewerbe und artverwandte Nutzungen) die Standortbedingungen in Gewerbebelagen nachhaltig zu schädigen.

Aus diesem Grunde wird auch in den Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Standorten der weitreichende Ausschluss von Vergnügungsstätten und insbesondere von Spielhallen und Wettbüros in den Gewerbegebieten empfohlen.

Karte 1: Nutzungsstruktur gewerblich geprägter Standorte in Sinzheim



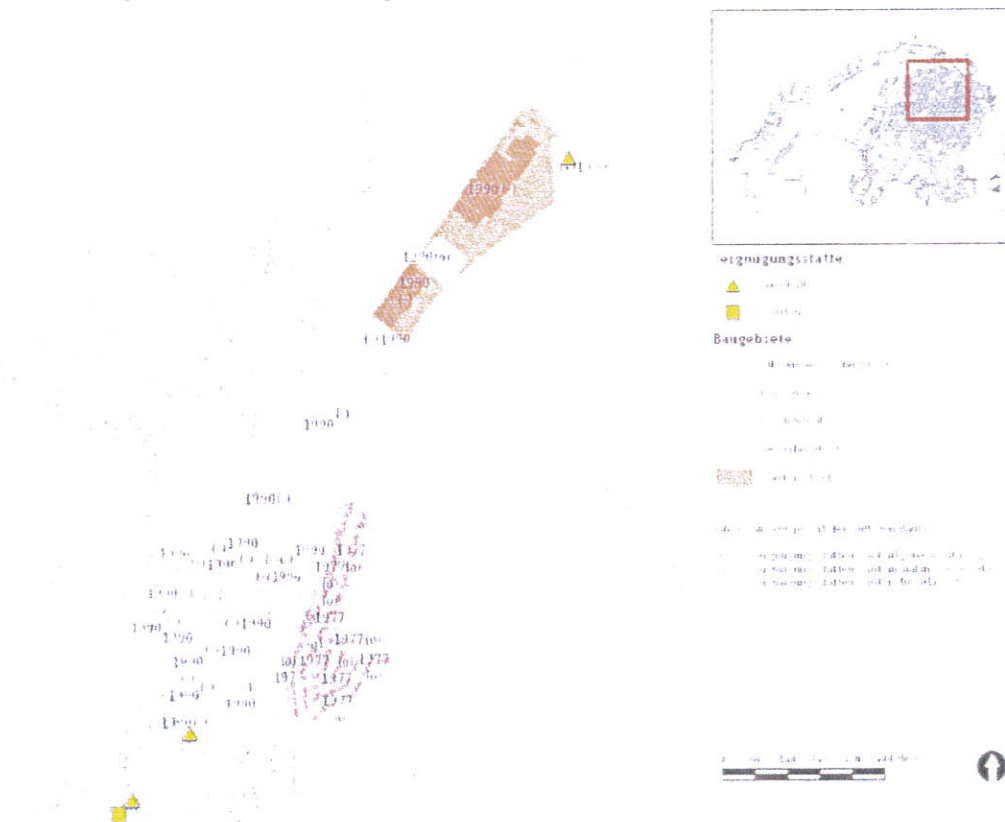
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im Januar 2012 und der Informationen der Gemeindeverwaltung, Kartengrundlage Gemeinde Sinzheim

Grundsätzlich ist bei der Abgrenzung von Zulässigkeitsbereichen in Gewerbegebieten darauf zu achten, dass nur in begründeten Fällen abweichend von der Logik der BauNVO gesteuert werden kann, da der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten (bspw. der Ausschluss von

Vergnügungsstätten in Kerngebieten) und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können (z.B. Gewerbegebiete), nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich ist. Für den Fall, dass in den Kerngebieten einer Innenstadt eine ausreichende städtebaulich-funktionale Struktur besteht und somit Vergnügungsstätten hier mittels Feinsteuerung nutzungsverträglich angesiedelt werden könnten, aber trotzdem ein Ausschluss und eine Steuerung in die Gewerbegebiete erfolgen würde, bestünde eine Unvereinbarkeit mit dem Abwägungsgebot des § 1 (6) BauGB, da dies u.U. zur Entwertung schutzwürdiger Gebiete führen würde.

In **Sondergebieten** ist die planende Gemeinde im Rahmen der BauNVO grundsätzlich frei in der Ausgestaltung der Festsetzungen. Daher kann in Abhängigkeit der Zweckbestimmung auch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten definiert werden.

Karte 2: Planungsrechtliche Festsetzungen in Sinzheim



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im Januar 2012 und der Informationen der Gemeindeverwaltung, Kartengrundlage Gemeinde Sinzheim

Die gewerblich geprägten Standorte und Gewerbegebiete erstrecken sich nördlich des Ortskerns entlang der Bahntrasse. Die Bereiche östlich der Bahntrasse sind zum Großteil überplant und als Gewerbe- und Sondergebiete festgesetzt. Westlich der Bahntrasse sind die Bereiche unbeplant (§ 34 BauGB). Hinsichtlich der festgestellten Nutzungsstruktur weisen insbesondere die Bereiche östlich der Bahntrasse eine deutliche Publikumsorientierung auf und sind durch zahlreiche Einzelhandelsnutzungen geprägt. Im nördlichen Teilbereich sind zudem Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

2. STEUERUNGSEMPFEHLUNG

Eine Gemeinde darf mit den Mitteln der Bauleitplanung keine eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86). Ein Totalausschluss ist somit nicht möglich. Daher ist es notwendig, Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Sinzheim zu definieren, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Auf Grund dieses Erfordernisses sollten für eine Steuerung von Vergnügungsstätten grundsätzlich Bereiche aufgezeigt werden, in denen die in Sinzheim festgestellten Störpotenziale nicht zum Tragen kommen bzw. durch Feinsteuerungen minimiert werden können.

Somit ist es ein Hauptanliegen der Konzeption Vergnügungsstätten nicht etwa städtebaulich zu verdrängen, sondern Bereiche bzw. Gebiete in Sinzheim zu definieren, in denen eine Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde Sinzheim entgegensteht. Hinsichtlich der nutzungsspezifischen Störpotenziale ist das Ziel, städtebaulich verträgliche Standorte mit den Mitteln der Bauleitplanung definieren zu können (Feinsteuerung).

Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Sinzheim sind:

- der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten (MI, MD, WA, WR, WB),
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätze, Ausbildungszentren),

- der Schutz des Ortsbildes,
- der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,
- der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in GE (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),
- der Schutz des Bodenpreisgefüges, insbesondere im Ortszentrum und den Gewerbegebieten.

Die Standort- und Funktionsanalyse für Sinzheim hat gezeigt, dass gemessen an den Zielen der Gemeinde Sinzheim eine verträgliche Ansiedlung in den gemischten Bauflächen des Ortszentrums und der Hauptverkehrsstraßen (Stadteingänge) sowie in den gewerblichen Bauflächen grundsätzlich nicht erfolgen kann.

Im Ortszentrum ist eine verträgliche Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros weder im Erdgeschoss durch die Verdrängungswirkung von zentrenprägenden Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Dienstleistungsnutzungen, noch in den Obergeschossen durch die negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen und das Wohnumfeld allgemein möglich. Das Ortszentrum weist auch in der Hauptgeschäftslage (Hauptstraße/ Markt) eine sehr hohe Wohndichte und eine enge Verzahnung mit den dem Wohnen dienenden Nutzungen und anderen schützenswerten Nutzungen auf. Die vorgestellten Möglichkeiten zur Feinsteuerung in Kerngebieten würden zu keiner Nutzungsverträglichkeit führen, und z.B. hinsichtlich einer vertikalen Steuerung sogar die Störpotenziale von Spielhallen und Wettbüros gegenüber dem Wohnen verstärken.

Weiterhin ist jedoch auch eine Steuerung bzw. Definition von Ansiedlungsbereichen in den gewerblich geprägten Bereichen und Gewerbegebieten grundsätzlich nicht möglich, da dies zu einer (weiteren) Entwertung der Gebiete führt und die Gemeinde Sinzheim nur über ein begrenztes Potenzial an Entwicklungsflächen für Gewerbegebiete verfügt.

In allen Gebieten der Gemeinde Sinzheim, in denen Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, bestehen zunächst begründete Zweifel an einer verträglichen Ansiedlung gemäß der definierten Ziele.

Hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung ist es trotzdem notwendig Bereiche aufzuzeigen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein sollen.

Aus diesem Grunde wird vorgeschlagen, Zulassungsbereiche und Kriterien für die publikumsorientierten Teilbereiche der gewerblich geprägten Bereiche und Gewerbegebiete zu definieren, da diese bereits durch Einzelhandelsnutzungen und teilweise durch Vergnügungsstätten (Mehrfachspielhalle) funktional vorgeprägt sind.

2.1 AUSWEISUNG VON ZULÄSSIGKEITSBEREICHEN IM BEREICH SINZHEIM NORD

Das Gebiet ist zum Großteil beplant und als Gewerbe- bzw. Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Gewerbegebiete weisen durch die Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie sowie die bestehende Mehrfachspielhalle bereits die Merkmale von Sonderstandorten auf. Einzelhandelsbetriebe wie auch Vergnügungsstätten (Spielhallen) sind publikumsorientierte Nutzungen. Die dadurch erzeugte Besucherfrequenz kann zu Beeinträchtigungen von Nachbarnutzungen führen, wie z.B. Lärmbeeinträchtigung von Wohnnutzungen oder Störung von Betriebsabläufen von Gewerbebetrieben (An- und Zulieferung etc.). Die bestehenden Sondergebiete und einzelhandelsgeprägten Gewerbegebiete haben diese spezifischen Störpotenziale bereits durch die großflächigen Einzelhandelsbetriebe vollzogen. Die zusätzlichen Frequenzen durch Vergnügungsstätten werden sich während der Öffnungszeiten des Einzelhandels nicht weiterhin störend auswirken.

Spezifische Vorteile:

- Bündelung von Störpotenzialen (Besucherfrequenzen)
- kaum Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau

Spezifische Nachteile:

- Ausweisung eines Zulässigkeitsbereiches für Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros) an einem städtebaulich nicht integrierten Standort
- mögliche negative Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort (Imageschaden)

Auf Grund der städtebaulich-funktional begründbaren Abgrenzung ist zudem sichergestellt, dass die Bereiche außerhalb der Abgrenzungen in der Entwicklung als Gewerbegebiet zur Unterbringung und Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrie-

Karte 4: Zulässigkeitsbereiche 3 und 4



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im Januar 2012 und der Informationen der Gemeindeverwaltung, Kartengrundlage Gemeinde Sinzheim

2.2 WEITERE STEUERUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Unterarten Diskotheken und Tanzlokale sowie Swinger-Clubs sind auf Grund geringerer Störpotenziale auf Gewerbelagen (hinsichtlich Lärm und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) auch in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zu zulassen.

Auf Grund erhöhter Störpotenziale auf Wohnnutzungen ist zudem eine Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten, für die Unterarten Diskotheken und Tanzlokale sowie Swinger-Clubs in eine Zulässigkeit in Ausnahme empfehlenswert.

Für eine Ansiedlung sind standortspezifische Nachweise zur Verträglichkeit erforderlich, die u.a. die Aspekte Lärm- und Verkehrsbelastung berücksichtigen. Für Diskotheken in Gewerbegebieten sind beispielsweise auch Aspekte der Erreichbarkeit (ÖPNV-Gunst) zu bedenken.

2.3 VORSCHLAG FÜR EINE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN SINZHEIM

Vergnügungsstätten sind in allen Gebietskategorien auszuschließen.

Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) sind innerhalb der abgegrenzten Zulässigkeitsbereiche ausnahmsweise zulässig (Festsetzung), wenn keine negativen Auswirkungen entstehen (Begründung zur Ermessensausübung).

Für die bestehenden Spielhallen- und Wettbürostandorte besteht Bestandsschutz. Bei Überplanung der bestehenden Standortbereiche - außerhalb des Zulässigkeitsbereiches - sind diese gemäß § 1 (10) BauNVO als Fremdkörper festzusetzen, sodass eine Erneuerung dieser Anlagen im Katastrophenfall (Brandschaden etc.) möglich ist.

Alle Unterarten von Vergnügungsstätten - außer Spielhallen und Wettbüros - (z.B. Diskotheken) sind in den Gewerbegebieten weiterhin gemäß BauNVO ausnahmsweise zuzulassen, ggf. empfiehlt sich eine Beschränkung auf innenstadtnahe und durch publikumsorientierte Nutzungen vorgeprägte Gebiete (z.B. Sinzheim-Nord), wenn nicht Lärmschutzbelange dem widersprechen.

3. EMPFEHLUNGEN ZUR VORGEHENSWEISE UND UMSETZUNG DES KONZEPTEES

Mit dem Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Sinzheim wird das Vergnügungsstättenkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Auf diese Weise können Ansiedlungsanträge sehr schnell bewertet und entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Sinzheim durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplan-

verfahren nach § 13 BauGB aus. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf Vergnügungsstätten bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Vergnügungsstättenkonzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen.

Für die Umsetzung der empfohlenen Strategie zur Steuerung der Vergnügungsstätten in Sinzheim sind zunächst mehrere Ebenen der bauleitplanerischen Umsetzung zu beachten:

- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen Vergnügungsstätten insgesamt und allgemein ausgeschlossen und auch nicht ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich unmittelbar aus dem Konzept. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob und welche vorhandenen Vergnügungsstätten über den § 1 (10) BauNVO dauerhaft gesichert werden sollen, sofern keine anderen übergeordneten Regelungen dem entgegenstehen, z.B. Verbot von Mehrfachspielhallen.
- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen nur Unterarten von Vergnügungsstätten zwar allgemein ausgeschlossen, aber ausnahmsweise zulässig sein sollen – gilt nicht für Spielhallen/ Wettbüros. Diese Gebiete ergeben sich in Bezug auf die Spielhallen/ Wettbüros unmittelbar aus dem Konzept, für die anderen Unterarten sind im Konzept die Ermessenskriterien enthalten.
- Definition und ggf. Überplanung des Zulässigkeitsbereiches im Gewerbegebiet Sinzheim West mit den entsprechenden Regelungen.

Hinweise zur Novelle des BauGB

Für den Herbst 2012 ist eine Novelle des BauGB vorgesehen, die u.a. ein weiteres Instrument zur Steuerung von Vergnügungsstätten schafft.

Zur vereinfachten Steuerung von Vergnügungsstätten in § 34er Gebieten sollen nach dem nun vorliegenden Gesetzesentwurf einfache B-Pläne ohne Gebietsfestsetzungen aufgestellt werden können. Dies ist bisher nur durch die Anwendung des § 9 (2a) BauGB möglich, wenn ein Schutzbezug zu zentralen Versorgungsbereichen hergestellt werden konnte. Ein Bezug zum zentralen Versorgungsbereich ist durch den geplanten Absatz 2b zukünftig nicht mehr notwendig, was die Begründung und Handhabung u.E. erleichtert.

Im Referentenentwurf¹ zur geplanten BauGB-Novelle ist folgende Regelung zur Präzisierung der Steuerungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten in einem neuen § 9 (2b) BauGB angedacht:

"Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

- 1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten,*
- 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes oder*
- 3. eine städtebauliche nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern."*

¹ Vgl. Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Stadtbaurechts, Stand: 14.02.2012.

Dieses Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 20. Februar 2013 beschlossen.

Sinzheim, den 21. Februar 2013



Ernst
Bürgermeister

