

INHALT

1	Planungsanlass und Ziel	2
2	Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs	2
3	Bauleitplanung	3
3.1	Flächennutzungsplan.....	3
3.2	Planungsverfahren	4
4	Vergnügungsstätten	5
4.1	Begriffsdefinition von Vergnügungsstätten	5
4.2	Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	6
4.3	Städtebauliche Auswirkungen von Vergnügungsstätten	9
4.4	Landesglücksspielgesetz.....	10
5	Inhalt der Änderung.....	11
6	Umweltbelange.....	12
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
8	Kosten.....	12
9	Bodenordnung.....	12
10	Städtebauliche Daten	12

1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

Der Bebauungsplan „Niederwaldstraße“ wurde im Jahr 2015 zur Satzung beschlossen (31.03.2015) und mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 17.04.2015 rechtskräftig. Die nun vorliegende Änderung ist die erste Bebauungsplanänderung für den Bereich „Niederwaldstraße“. Ziel ist es, für den gesamten Geltungsbereich einen Ausschluss von Vergnügungsstätten festzusetzen.

Der Bebauungsplan „Niederwaldstraße“ setzt im südlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) fest, mit dem Hintergrund insbesondere Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung im Süden auszuschließen. In diesem Bereich sind lediglich gewerbliche Nutzungen zulässig, die auch innerhalb eines Mischgebiets zugelassen werden könnten. Im nördlichen Bereich des Plangebiets wurde analog zum gegenüberliegenden Gewerbegebiet „Stockfeld Nord III“ ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wurde nicht gesondert geregelt, wodurch diese im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig sind. Gleichwohl wurde mit dem Ursprungsbebauungsplan schon das Ziel verfolgt, Nutzungen, die sich negativ auf das Image auswirken und einen Trading-Down Prozess in Gang setzen könnten, auszuschließen. So wurde in der Begründung darauf hingewiesen, dass Bordelle und bordellartige Betriebe – hierbei handelt es sich um Gewerbe, nicht um Vergnügungsstätten - auch ohne entsprechende Festsetzung im Plangebiet nicht errichtet werden dürfen. Die Prostitutionsverordnung für Baden-Württemberg besagt, dass in Städten mit weniger als 35.000 Einwohnern keine solchen Betriebe zulässig sind.

Es sind verschiedene Konflikte mit Vergnügungsstätten zu erwarten, so dass diese im Plangebiet ausgeschossen werden sollen (s. Kapitel 4.3).

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Niederwaldstraße“ sollen im Wesentlichen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

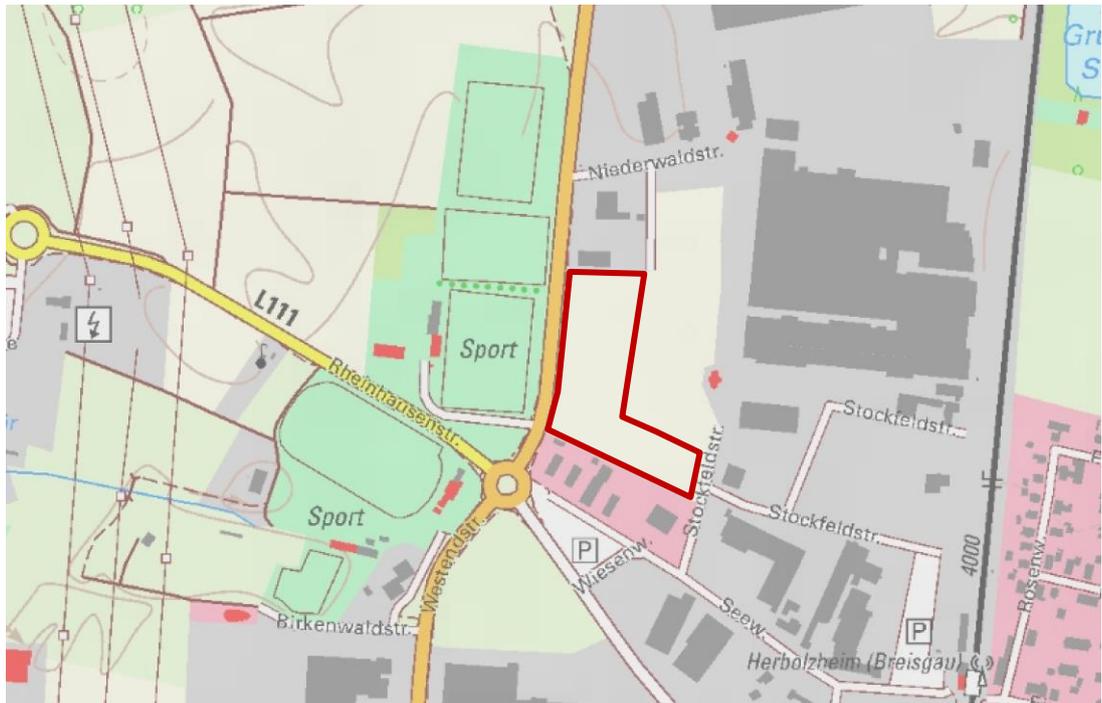
- Klare Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf planungsrechtlicher Ebene
- Sicherung von knappen gewerblichen Flächen für klassisches Gewerbe
- Schutz von sensiblen Umgebungsnutzungen (insbes. der Wohnnutzungen im Süden und der Jugendeinrichtungen, Sportverein FV Herbolzheim im Westen)
- Schutz des Stadt- und Ortsbildes im Stadteingangsbereich
- Verhinderung von Trading-Down-Prozessen im Vorfeld einer Bebauung des Gebiets
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den gesamten gewerblichen Bereich im Nordwesten der Stadt

2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Herbolzheim im Bereich zwischen der Bahntrasse und der Autobahn A5. Es wird westlich durch die B3 und östlich durch die Niederwaldstraße bzw. durch die Stockfeldstraße begrenzt. Im Süden grenzt der Bebauungsplan an Wohnbebauung und im Norden an gewerbliche Bauflächen an. Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom

31.03.2015 maßgebend. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich und hat somit insgesamt eine Größe von ca. 1,5 ha.

Da der Ursprungsbebauungsplan erst im Jahr 2015 zur Satzung beschlossen wurde, ist das Gebiet aktuell noch nicht bebaut.

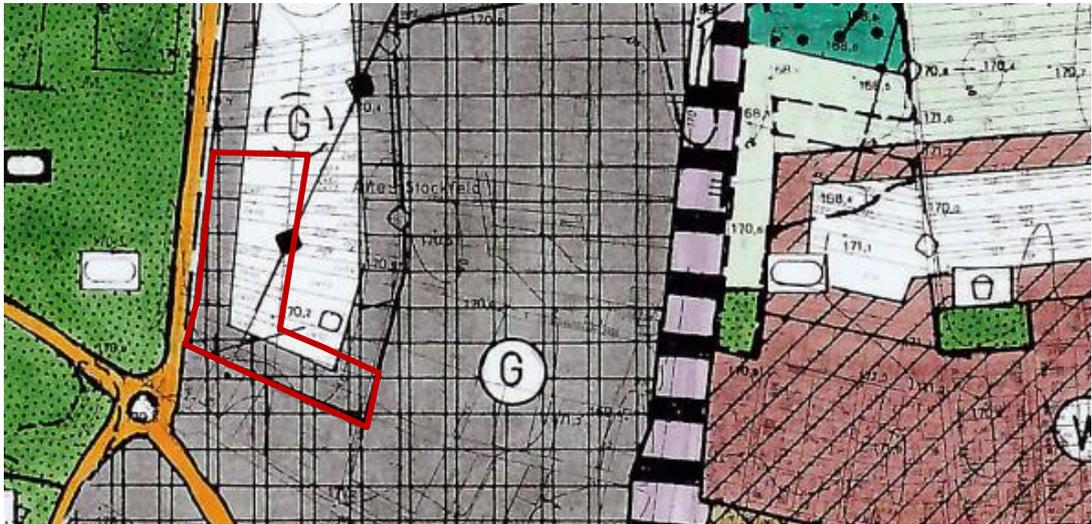


Lage des Änderungsbereichs (BürgerGIS Landkreis Emmendingen 2016)

3 BAULEITPLANUNG

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des gemeinsamen Verwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim ist der Bereich der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung im gesamten Bereich noch als geplante Gewerbebaufläche dargestellt. Da an der Art der baulichen Nutzung des Änderungsbereichs nichts verändert wird, kann der Bebauungsplan direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (rote Markierung), unmaßstäblich (FNP des GVV Kenzingen-Herbolzheim, 2003)

3.2 Planungsverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Niederwaldstraße“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Darüber hinaus darf durch die Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet und begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.

Die oben angeführten Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung vollumfänglich erfüllt, da lediglich die planungsrechtlichen Festsetzungen um eine Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten ergänzt werden. Das städtebauliche Ziel des Ursprungsbebauungsplans, Konflikte mit der umliegenden Wohnnutzung zu vermeiden, bleibt unverändert.

Es wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet. Des Weiteren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, der Angabe umweltbezogener Informationen und von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Verfahrensablauf:

24.11.2016

Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Niederwaldstraße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

_____ bis

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben vom _____ Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
mit Frist _____
bis _____

_____ Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Niederwaldstraße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

4.1 Begriffsdefinition von Vergnügungsstätten

Der städtebauliche Begriff „Vergnügungsstätte“ ist ein Sammelbegriff, der Gewerbebetriebe besonderer Art zusammenfasst. In der BauNVO ist nicht genauer definiert, welche Anlagen und Betriebe hierunter fallen. Dies ergibt sich erst aus der Rechtsprechung, wobei es auch in der Rechtsprechung keine eigenständige Definition gibt.

Nach Fickert/Fieseler sind Vergnügungsstätten *„gewerbliche Nutzungsarten [...], die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen.“*¹

„Der Begriff „Vergnügungsstätten“ in seiner bauplanungsrechtlichen Bedeutung [...], steht in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung, insbes. mit der durch die Gemeinde vorgegebenen geordneten städtebaulichen Entwicklungen i.S. von § 1 Abs. 3 BauGB [...].“² Entscheidend für den städtebaulichen Begriff der Vergnügungsstätten sind demnach die städtebaulichen Auswirkungen der unterschiedlichen Arten von „Vergnügungsstätten“ innerhalb der einzelnen Baugebiete.³

Unter den Begriff der Vergnügungsstätten fallen im Wesentlichen die drei folgenden Gruppen:

- Nachtlokale jeglicher Art (z.B. Striptease-Lokale, Tanzbars, Table-Dance-Veranstaltungen), Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (z.B. Sexkino, Video-Peep-Show, Swinger-Clubs)
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros⁴.

Nicht unter den Begriff Vergnügungsstätten fallen Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (z.B. Theater, Oper, Schauspielhäuser, Kleinkunsthäuser, übliche Kinos) sowie Einrichtungen und Anlagen, die im weitgefassten Verständnis sportlichen Zwecken dienen (z.B. Sportcenter, Bowlingbahnen, Tennishallen). Darüber hinaus gibt es einzelne Graubereiche, bei denen im Einzelfall zu prüfen

¹ Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22

² Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.1

³ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.1

⁴ In der Rechtsprechung und in der Literatur wird überwiegend angenommen, dass es sich bei Wettbüros regelmäßig um Vergnügungsstätten handelt.

ist, ob es sich um eine Vergnügungsstätte handelt (z.B. Billardcafés, Festhallen, Internet-Cafès).⁵

Bordelle fallen nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätte, sondern stellen Gewerbebetriebe dar.

4.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

4.2.1 BauNVO 1990

Ausschlaggebend für die abschließende Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den einzelnen Baugebieten waren die negativen städtebaulichen Auswirkungen, die von diesen ausgehen sowie eine starke Zunahme an Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen. Zu den negativen städtebaulichen Auswirkungen zählen insbesondere die Verdrängung von Einzelhandelsgeschäften an den städtebaulich vorgesehen Standorten und die Beeinträchtigung der Wohnqualität besonders durch Spielhallen in wohnorthaben Bereichen.⁶

Die Regelungen betreffen Vergnügungsstätten im Allgemeinen, worunter dann die verschiedenen Unterarten fallen.

Zur Gewährleistung der Wohnruhe sind selbst nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in den Wohnbaugebieten (§ 2 bis 4 BauNVO) unzulässig. Gleiches trifft natürlich auch auf kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu. In den Baugebieten, die auch dem Wohnen dienen (besondere Wohngebiete § 4a BauNVO, Dorfgebiete § 5 BauNVO, durch Wohnen geprägte Mischgebiete § 6 BauNVO) sind nur die nicht kerngebietstypischen ausnahmsweise zulässig. In gewerblich geprägten Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. In Kerngebieten sind kerngebietstypische und damit auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

In Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) sind kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Unzulässig sind sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in Industriegebieten (§9 BauNVO).

In der folgenden Tabelle wird die Zulässigkeit nochmals zusammenfassend dargestellt.

⁵ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.5 und 22.61

⁶ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, Vorbem §§ 2-9, 12-14, RN 4.7

Baugebiet (BauNVO)	nicht kerngebietstypisch	Kerngebietstypisch
§ 4a besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 5 Dorfgebiete	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiete		
durch Wohnen geprägt	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
gewerblich geprägt	zulässig	nicht zulässig
§ 7 Kerngebiete	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiete	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig

Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Gebiets widersprechen. Hier ist auf folgenden Leitsatz zu verweisen: „Wenn es um die Zulassung eines bestimmten Vorhabens geht, kann diesem ein „trading-down-Effekt“ – als Umstand, der einen Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets im Sinne des³ 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO begründet – nur dann entgegen gehalten werden, wenn diese tatsächlich bereits eingetreten ist und durch die Zulassung des Vorhabens nachweislich einen „trading-down-Effekt“ konkret einleiten würde.“⁷ STÜHLER nennt folgende Faustregel: Spätestens bei der dritten Vergnügungsstätte greift § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ein.

4.2.2 Abgrenzung kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Die Unterscheidung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten richtet sich nach ihrer Zweckbestimmung und ihrem Umfang. Hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ anzusehen, die einen größeren Einzugsbereich haben und für ein „größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen.“ Hierbei kommt es jedoch nicht allein auf das Einzugsgebiet des Kundenstamms an, sondern auch auf die Größe der Einrichtung, denn maßgebend für die Unverträglichkeit einer Vergnügungsstätte mit der Wohnnutzung ist der Störungsgrad der Einrichtung. Bei größeren Einrichtungen mit einem größeren Einzugsgebiet ist die Gefahr verbunden, dass durch die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten Unruhe von Außen in das Gebiet getragen wird. Nicht kerngebietstypisch sind Vergnügungsstätten i.d.R. dann, wenn sie der üblichen Freizeitbetätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel dienen. Bei Spielhallen hängt die Einstufung im Wesentlichen von der Größe der Spielhalle ab, denn je größer die Spielhalle, umso mehr Spielgeräte werden dort aufgestellt und umso mehr Besucher sind dort in der Regel zu erwarten. Die Störungen werden insbes. durch den An-, Abfahrts- und Parksuchverkehr ausgelöst, der mit zunehmender Besucherzahl zunimmt. Dabei hatte sich in der Rechtsprechung ein Schwellenwert von 100 m² zur Abgrenzung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Spielhallen eingependelt.⁸ Dieser Schwellenwert wird seit der Änderung der Spielverordnung zum 01.01.2006 jedoch angezweifelt. Aufgrund einer Änderung der Anforderungen an die Aufstellfläche pro

⁷ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 25.03.2014, Az. 2 A 2679/12 in Stühler (2016): Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB, S. 60

⁸ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 23

Spielgerät (diese wurde reduziert)⁹ gibt es Hinweise, dass der Schwellenwert nun bei weniger als 100 m² liegen müsse, da die Attraktivität einer Spielhalle weniger durch ihre Größe, sondern mehr durch die Zahl der vorhandenen Spielgeräte bestimmt würde. Gleichzeitig hat die Änderung der Spielverordnung jedoch zu einer deutlichen Veränderung der Struktur einer Spielhalle geführt, die sich auch auf deren baurechtlich relevantes Störpotenzial ausgewirkt hat. Durch das Verbot der sog. Fun Games hat sich die Zahl der Besucher pro gewerberechtlich konzessionierter Spielhalle oftmals reduziert, womit auch weniger Störungen der Wohnnutzung im Umfeld der Spielhalle einhergehen. Die Anzahl der Spielgeräte mit Fun Games war bis dahin nicht beschränkt, so dass zu der Anzahl der konzessionierten Geldspielgeräten oftmals noch eine größere Anzahl an Geräten mit Fun Games hinzukam. Damit war die Zahl an Besucherplätzen in Spielhallen vor der Novellierung der Spielverordnung i.d.R. deutlich höher als dies inzwischen der Fall ist. Es wird inzwischen z.T. vorgeschlagen, die kerngebietstypische von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (hier Spielhallen) nicht weiter anhand der Größe der Nutzfläche vorzunehmen, sondern auf die Anzahl der in dem Vorhaben geplanten Besucherplätze abzustellen, unabhängig von den Regelungen der Spielverordnung über die zulässige Anzahl an Geldspielgeräten. Zudem sollten nicht weiter zwischen Besucherplätzen an Geldspielgeräten, an sonstigen Spielgeräten oder Gastronomieplätzen unterschieden werden. Bei mehr als 40 Besucherplätzen könnte man bezüglich der Größe von einer kerngebietstypischen Spielhalle ausgehen.¹⁰ Abschließend scheint diese Frage jedoch noch nicht geklärt zu sein. Nach der Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass eine Spielhalle ab 100 m² Nutzfläche oder mit mehr als 40 Besucherplätzen als kerngebietstypisch einzustufen ist.

Nachtlokale und Diskotheken zählen im Regelfall zu den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Bei Diskotheken ist die Größe ausschlaggebend, d.h. die Anzahl der Gäste auf welche die Diskothek ausgerichtet ist, auf die Häufigkeit oder Regelmäßigkeit kommt es hingegen nicht an. Kleinere abendliche Tanzbars hingegen können den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten zugerechnet werden.¹¹

Offen ist die Abgrenzung bei Wettbüros, wobei hier auch häufig ein Schwellenwert von 100 m² als Abgrenzungskriterium herangezogen wird. Swinger-clubs und Sex-Shops mit Videokabinen werden auch eher als kerngebietstypische Vergnügungsstätten eingestuft.¹²

4.2.3 Mini-Gaststätten als Kleinstspielhallen

In Gaststätten können bis zu drei Spielgeräte aufgestellt werden, ohne dass sie den Regelungen der Gewerbe- und Spielverordnung unterliegen. Diese Tatsache wird häufig (aus)genutzt und es werden kleine Gaststätten mit drei Spielgeräten eröffnet / umgenutzt. Z.T. wird versucht eine Gaststätte in mehrere zu unterteilen, um so in engen räumlichen Zusammenhang mehr als drei Geldspielgeräte aufstellen zu können. Ob es sich dabei um eine Vergnügungsstätte handelt oder nicht, ist nicht eindeutig. In verschiedenen Fällen haben die Gerichte das Vorliegen einer Spielhalle und damit einer Vergnügungsstätte bestätigt. Wenn Existenzzweck und

⁹ Bis zum 31.12.2005 durfte ein Spielgerät je 15 m² Grundfläche aufgestellt werden, seit dem 01.01.2006 darf ein Spielgerät je 12 m² Grundfläche aufgestellt werden.

¹⁰ Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.02.2011; Az: 3 S 445/09

¹¹ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 23

¹² Vgl. Stühler (2016): Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB, S. 54f.

–grundlage des Betriebes die Aufstellung von Geldspielgeräten ist bzw. der betriebliche Schwerpunkt der Spielbetrieb und nicht der Gaststättenbetrieb ist, kann es sich um eine Vergnügungsstätte im baurechtlichen Sinne handeln.¹³

4.3 Städtebauliche Auswirkungen von Vergnügungsstätten

Durch die, seit der BauNVO 1990 abschließende, Regelung der Vergnügungsstätten in den Baugebieten soll erreicht werden, dass die von Vergnügungsstätten ausgehenden städtebaulichen Negativwirkungen im Rahmen geordneter städtebaulicher Entwicklung gesteuert, ggf. verhindert werden können.¹⁴

Ausschlaggebend für das Steuerungserfordernis von Vergnügungsstätten sind die städtebaulichen Negativwirkungen, die von Ihnen ausgehen können. Die städtebaulichen Negativwirkungen unterscheiden sich z.T. zwischen den verschiedenen Vergnügungsstättenarten, gemäß der spezifischen Nutzungsprofile. Im Allgemeinen sind folgende negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten:¹⁵

4.3.1 Trading-down-Effekt

Der Trading-down-Effekt (negative Strukturveränderung eines Gebietes) wird durch eine sog. „Sogwirkung“ verursacht, der von Vergnügungsstätten ausgeht. Je mehr solcher Nutzungen in einem Gebiet vorhanden sind, umso attraktiver ist es für weitere Vergnügungsstätten. Durch das verstärkte Nachrücken von Vergnügungsstätten in freiwerdenden Ladenlokalen verliert das Baugebiet an Attraktivität für andere Nutzungen, dies führt in der Folge zu weiterer Abwanderung von Einzelhandelsnutzungen und anderer gebietsverträglicher Nutzungen. Zudem haben Spielhallen i.d.R. einen geringen Investitionsbedarf und gleichzeitig eine hohe Ertragsstärke, was tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und somit zu einer Verdrängung von anderen Gewerbebetrieben mit schwächerer Finanzkraft führt. Insgesamt können diese Prozesse zu einer schleichenden Verschlechterung der Gebietsqualität führen.¹⁶

Durch die Verdrängung und in Verbindung mit dem negativen Image, das diesen Arten von Vergnügungsstätten i.d.R. anhaftet, besteht die Gefahr eines Trading-Down-Effektes. Der Trading-down-Effekt ist nicht nur in Misch- oder Kerngebieten, sondern auch in Gewerbegebieten (im Sinne einer Verdrängung von produzierendem Gewerbe etc.) zu berücksichtigen.

4.3.2 Lärm

Typisch für alle Arten von Vergnügungsstätten ist, dass sie meistens eine erhebliche (Lärm-)Belästigung der Funktion „Wohnen“ bewirken. Verursacht wird der Lärm insbesondere durch den Zu- und Abfahrtsverkehr sowie durch das Verhalten der durch den Besuch der Vergnügungsstätte animierten Besucher (dies trifft insbesondere auf Diskotheken zu). Von Bedeutung sind hierbei auch die i.d.R. langen Öffnungszeiten, sie erstrecken sich häufig auch auf die der Ruhe und Erholung der Wohnbevölkerung dienenden späten Abendstunden und Sonntage. Auch und gerade zu diesen Zeiten werden durch die Nutzung Besucher in das Gebiet gezogen, was dem Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung zuwider läuft.¹⁷ Daher ist eine Unverträglichkeit mit dem Wohnen festzustellen, dies spiegelt sich auch im

¹³ Vgl. Stühler (2016): Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB, S. 55ff.

¹⁴ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.1

¹⁵ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.2 ff.

¹⁶ Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.02.2011; Az: 3 S 445/09, RN 38

¹⁷ Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.02.2011; Az: 3 S 445/09, RN 39

Nutzungskatalog der Wohnbaugebiete wider. Zur Gewährleistung der Wohnruhe sind selbst die nicht kerngebietstypischen (kleineren) Vergnügungsstätten in den Wohnbaugebieten (§§ 2 bis 4 BauNVO) generell unzulässig. In den Gebieten, die nach ihrer Zweckbestimmung auch dem Wohnen dienen (besondere Wohngebiete, Dorfgebiete und durch Wohnen geprägte Mischgebiete) sind nur nicht kerngebietstypische (kleinere) Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.¹⁸

Diese Systematik lässt die Logik erkennen, dass Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht mit Wohnnutzungen verträglich sind. Gleiches lässt sich dem § 9 Abs. 2b BauGB entnehmen, hier wird die Möglichkeit des Ausschlusses von Vergnügungsstätten oder von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten gegeben mit dem Ziel, eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen oder anderer schutzbedürftiger Anlagen (Kirchen, Schulen, Kindertagesstätten) zu verhindern.

4.3.3 Werbung

Die oftmals aggressive Werbung von Vergnügungsstätten verstärken zudem noch die negativ prägenden Auswirkungen auf Wohnbereiche. Darüber hinaus führt die branchentypische Gestaltung von Spielhallen und Wettbüros (reißerisch und das Triebverhalten ansprechend aufgemacht) i.d.R. zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes.¹⁹

4.3.4 Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges

Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros können oftmals sehr hohe Boden- und Mietpreise zahlen. Daher kann die Ansiedlung einer Spielhalle oder eines Wettbüros zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges führen. Die Folge ist oftmals eine Verdrängung der traditionell ansässigen Betriebe (z.B Einzelhandel / Dienstleistungen in Innenstädten / Ortszentren). In Gewerbegebieten können steigende Bodenpreise dazu führen, dass diese Gebiete dem produzierenden Gewerbe faktisch nicht mehr zur Verfügung stehen. Auf andere Vergnügungsstätten wie Diskotheken trifft dies hingegen nicht immer zu, da sie oftmals eine geringere Produktivität haben.

4.4 Landesglücksspielgesetz

Das Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg ist seit dem 29.11.2012 gültig und ist ein Ausführungsgesetz zum Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrag. Im Landesglücksspielgesetz werden Regelungen zu verschiedenen Glücksspielbereichen (Lotterien, Pferdewetten, Sportwetten, Spielbanken und Spielhallen) getroffen. Hintergrund der Regelungen im Landesglücksspielgesetz sind insbesondere Suchtprävention und Jugendschutz.

Im § 42 sind die Anforderungen an die Errichtung von Spielhallen geregelt. Es ist ein Mindestabstand von 500 m zwischen Spielhallen sowie zu bestehenden Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen einzuhalten. Der Abstand wird dabei von Eingangstür zu Eingangstür und als Luftlinie gemessen.

Wie die Definition von Vergnügungsstätten gezeigt hat, umfasst der Begriff vielfältige Unterarten an Vergnügungsstätten. Die Regelungen des Landesglücksspielgesetzes betreffen jedoch nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Spielbanken und Wettbüros). Aus diesem Grund und vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstät-

¹⁸ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.1

¹⁹ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.2

ten in Herbolzheim ist unabhängig von den Regelungen des Landesglücksspielgesetzes eine Steuerung von Vergnügungsstätten erforderlich.

5 INHALT DER ÄNDERUNG

Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Niederwaldstraße“ umfasst die Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen um eine Ziffer (Ziffer 1.1.4). Der zeichnerische Teil sowie die örtlichen Bauvorschriften bleiben von der Änderung unberührt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Niederwaldstraße“ sollen Vergnügungsstätten, die hier bisher ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient dem Vorhalten der ohnehin knappen gewerblichen Flächen für klassisches Gewerbe wie Handwerk und produzierendes Gewerbe. Das Gebiet ist bisher noch unbebaut, es besteht somit die Möglichkeit ein hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln. Daher sollte gleich zu Anfang ein mögliches Absinken der Gebietsqualität (Trading-Down-Prozess) durch Vergnügungsstätten verhindert werden und eine qualitätsvolle Entwicklung des Gebietes gesichert werden. Das Plangebiet prägt zudem als wichtigen Stadteingangsbereich auch das Ortsbild, welches vor negativen Einwirkungen geschützt werden soll.

Darüber hinaus befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzbedürftige Nutzungen: Westliche des Gebietes liegt in ca. 150 m Entfernung der Sportverein FV Herbolzheim, der auch für Kinder und Jugendliche in Herbolzheim eine wichtige Einrichtung darstellt. Im Süden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Eine Verträglichkeit zwischen Wohnnutzung und Vergnügungsstätten ist aufgrund des speziellen Nutzungsprofils von Vergnügungsstätten (siehe Kap. 4.3) grundsätzlich nicht herzustellen.



*Angrenzende Nutzungen entlang des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Niederwaldstraße“
(eigene Darstellung nach BürgerGIS Landkreis Emmendingen, 2016)*

Nach den aktuellen Regelungen des Landesglücksspielgesetzes von Baden-Württemberg sind im Plangebiet derzeit keine Spielhallen und Wettbüros zulässig, da ein Abstand von 500 m zu Einrichtungen gehalten werden muss, die dem Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen dienen (hier die benachbarte Sportanlage) (siehe auch Kap. 4.4). Allerdings handelt es sich hier um eine Regelung aus Gründen der Suchtprävention und nicht aus städtebaulichen Gründen. Ein pla-

nungsrechtlicher Ausschluss ist aufgrund des städtebaulichen Störpotenzials dieser Nutzungsarten dennoch erforderlich. Zudem werden von den Regelungen des Landesglücksspielgesetzes nur einzelne Arten (Spielhallen und Wettbüros) erfasst. Auch besteht die Möglichkeit, dass die Regelungen zum Landesglücksspielgesetz geändert würden. Wegen der städtebaulichen Auswirkungen ist somit eine planungsrechtliche Regelung erforderlich.

6 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 (3) BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Bei der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Niederwaldstraße“ wird nicht nur von den nach § 13 (3) BauGB zulässigen Erleichterungen hinsichtlich der Umweltbelange abgesehen, sondern auch gänzlich auf eine Schutzgutbetrachtung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet, da lediglich der Ausschluss von Vergnügungsstätten ergänzt wurde.

Negative Auswirkungen auf Umweltschutzgüter und das Auftreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist durch die geänderte Festsetzung nicht zu erwarten.

Insgesamt ist also davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung keine Veränderung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten sind. Von einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird deshalb ebenfalls abgesehen. Die Eingriffe wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Niederwaldstraße“ ausgeglichen.

7 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Im vorliegenden Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird eine textliche Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten ergänzt. Auswirkungen auf die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind somit nicht zu erwarten.

8 KOSTEN

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Herbolzheim Planungskosten, darüber hinaus kommt es zu keinen weiteren Kosten.

9 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

(entsprechend der Flächenbilanz des Bebauungsplans „Niederwaldstraße“)

Änderungsbereich

ca. 15.024 m²

Gewerbegebiet	ca. 12.412 m ²
Private Grünfläche	ca. 2.214 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 382 m ²
Versorgungsfläche	ca. 16 m ²

Stadt Herbolzheim, den

Bürgermeister
Ernst Schilling

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser