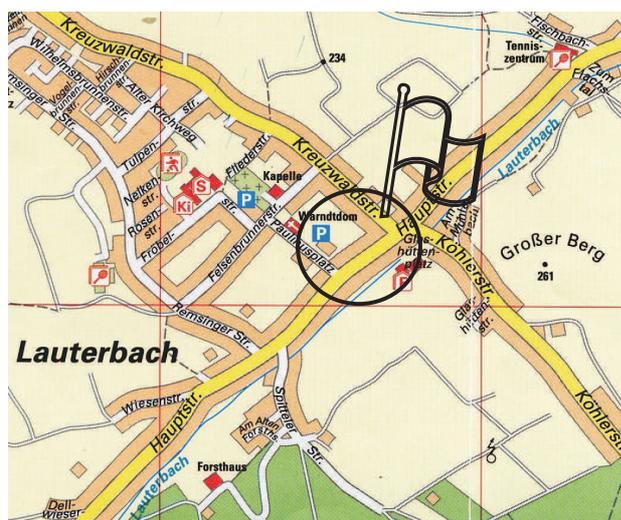




STADT VÖLKLINGEN



Stand: Satzungsbeschluss
Bebauungsplan **XI / 23**
„Lauterbach - Mitte“,
in Völklingen - Lauterbach

— **BEGRÜNDUNG** —

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkungen.....	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
3. Verfahren	4
4. Informationen zum Plangebiet	4
4.1. Lage / Geltungsbereich.....	4
4.2. Bestandssituation	5
5. Bestehende Rechtsverhältnisse	7
6. Übergeordnete und sonstige relevante Planungen	8
6.1. Ziele der Raumordnung	8
6.2. Flächennutzungsplan	8
6.3. Stadtentwicklungskonzept	9
6.4. Interkommunale Entwicklungsstudie für die Dörfer im Warndt.....	9
7. Planungsrechtliche Festsetzung	10
7.1. Erläuterung der Festsetzung.....	10
7.2. Begründung der Festsetzung.....	14
8. Auswirkungen	15

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat in seiner Sitzung am 30.11.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XI/23 „Lauterbach-Mitte“ im Stadtteil Lauterbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 9 Abs. 2a BauGB gefasst.

Gleichzeitig hat der Rat der Mittelstadt Völklingen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

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 ein Flut von Genehmigungsanträgen insbesondere für die Errichtung von Spielhallen und Wettbüros die Kommunen in ganz Deutschland. Die Anzahl von Spielhallen ist dabei im Saarland im Vergleich zum Bundesdurchschnitt seit 2006 noch überproportional gestiegen. Für das Saarland wird diese Situation insbesondere im engeren Grenzbereich dadurch verschärft, dass im Nachbarland Frankreich Spielhallen verboten sind.

Von 2006 bis 2010 hat sich die Zahl der Spielhallenkonzessionen im Saarland um ca. 26 % erhöht, die Zahl der Spielhallenstandorte um ca. 7 % und die Zahl der Spielhallengeräte um ca. 47 %.¹ Auch in der Stadt Völklingen ist die verstärkte Beantragung insbesondere von Spielhallen festzustellen.

Mit Spielhallen, Wettbüros und anderen als Vergnügungsstätten bezeichneten Nutzungen sowie damit in Zusammenhang stehenden Einrichtungen des Einzelhandels und von Dienstleistungen mit sexuellem Charakter sind bestimmte Eigenschaften verbunden, die sich je nach Standort, Art und Ausmaß negativ auf die städtebauliche Entwicklung der jeweiligen Stadtteilgebiete auswirken können. Die Stadt Völklingen nimmt die verstärkte Beantragung von Vergnügungsstätteneinrichtungen zum Anlass, die Zulässigkeit dieser 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.

Der Stadtteil Lauterbach ist der Stadtteil der Stadt Völklingen, der direkt an Frankreich angrenzt und von daher bzgl. der möglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten besonders zu beachten ist. Lauterbach 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. 2.600 Einwohner zumindest teilweise bewerkstelligt werden kann. Auch wenn sich ein eigentliches Ortszentrum in Lauterbach aufgrund der historischen Siedlungsentwicklung nicht ausgebildet hat, lässt sich entlang der Hauptstraße ein Bereich abgrenzen, der als zentraler Versorgungsbe- reich bezeichnet werden kann und innerhalb dessen die vorhandenen Einrichtungen und der Ausbau von Versorgungseinrichtungen gesichert werden sollen.

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

Um in diesem Bereich insbesondere eine Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und einer positiven Entwicklung abträglichen gewerblichen Einrichtungen auszuschließen, hat der Rat der Mittelstadt Völklingen die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2a BauGB beschlossen. Ziel der Planaufstellung ist es, in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) durch Festsetzungen über die Unzulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen auf der Ebene der Bauleitplanung die Voraussetzungen zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs im Stadtteil Lauterbach sowie zur Offenhaltung von entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

3. Verfahren

Da ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a 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 das vereinfachte Verfahren 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.

Nach Annahme des Entwurfs des Bebauungsplans nebst Begründung wurde dieser nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und parallel dazu den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Zur Sicherung der Planung wurde für den Bereich des Bebauungsplans eine auf zunächst zwei Jahre befristete Veränderungssperre beschlossen. Danach dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

4. Informationen zum Plangebiet

4.1. Lage / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich des Stadtteils Lauterbach in der Mittelstadt Völklingen an der Hauptstraße, die als Landesstraße 1. Ordnung die Hauptverkehrsstraße in Lauterbach darstellt und über die die überörtliche Verbindung zu den Nachbargemeinden in Frankreich (direkt angrenzend im südwestlicher Richtung) und zum nächstgelegenen Völklinger Stadtteil Ludweiler (ca. 6 km in nordöstlicher Richtung) hergestellt wird. Der nächste Autobahnanschluss und die Innenstadt von Völklingen liegen in ca. 10 km Entfernung in nördlicher Richtung.



Abb. 1: Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 3,7 ha und umfasst die räumlich im zentralen Siedlungsbereich gelegenen Grundstücke beiderseits der Hauptstraße sowie die damit zusammenhängenden Grundstücke in der Kreuzwaldstraße. Darin eingeschlossen sind die Anwesen Hauptstraße 121 bis 161, einschließlich des Anwesens Köhlerstraße 2, die Anwesen Hauptstraße 134 bis 186 sowie Kreuzwaldstraße 1a und 3 einschließlich der diesen letztgenannten Anwesen gegenüberliegenden Grundstücke, die derzeit mit Nebenanlagen bestanden sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der mit einem Wegekreuz und einer kleinen Grünanlage kenntlich gemachte historische Ortsmittelpunkt von Lauterbach (Ecke Hauptstraße/Kreuzwaldstraße).

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich an der Verteilung der vorhandenen, relevanten Nutzungen und erfolgt unter dem Gesichtspunkt einer möglichen räumlichen Ausdehnung weiterer Versorgungs- bzw. Dienstleistungseinrichtungen im Zusammenhang mit vorhandenen Grundstücks- und Gebäudestrukturen.

4.2. Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch die Hauptstraße und die davon abgehenden Straßen Paulinusplatz, Kreuzwaldstraße und Köhlerstraße erschlossen; die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke ist gewährleistet.

Die Verkehr auf der Hauptstraße ist mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 3.300 bis 3.700 Kfz/24 Stunden als „mittlerer Verkehr“ einzustufen.

Alle Grundstücke, bis auf den Paulinusplatz, der als parkartig angelegter Bereich bis zur Hauptstraße heranreicht, und eine Baulücke Ecke Hauptstraße/Kreuzwaldstraße im Bereich des historischen Ortsmittelpunktes sind bereits bebaut. Es handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Gebäude mit geneigten Dächern überwiegend in geschlossener Bauweise oder

als Doppelhaus. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden sich größere und kleinere Nebengebäude, die teilweise an die Hauptgebäude angebaut sind, teilweise auch frei stehen und die teilweise auch gewerblich bzw. als Verkaufsstätte genutzt werden. Als Sonderbau befindet sich ein Lebensmittelmarkt im Planbereich, der mit ca. 650 m² Geschossfläche die größte Versorgungseinheit im Gebiet darstellt. Einen weiteren Sonderbau, der allerdings in geschlossener Bauweise in die Straßenrandbebauung integriert ist, stellt das katholische Pfarrheim dar, das auch als solches genutzt wird. Ansonsten befinden sich derzeit folgende weitere gewerbliche bzw. gastronomische Nutzungen im Plangebiet:

- Blumenladen mit Café und Poststelle
- Tabak, Getränke und Tiernahrung
- Bäckerei
- Fahrradgeschäft
- Autoteileverkauf
- Sparkasse
- Frisörladen
- Lotto-Annahmestelle mit Hermesversandshop
- Autoservicebetrieb
- Fliesen- und Natursteinleger
- Pizzeria mit Biergarten
- Imbissstation
- Stukkateur- und Malerbetrieb



Abb. 2: Bebauung/Nutzung im Plangebiet

Überwiegend wird in den gewerblich genutzten Gebäuden auch zusätzlich, meist in den oberen Geschossen, gewohnt. Dazwischen stehen Gebäude, die nur zum Wohnen genutzt werden. Bei der Begehung im März 2011 konnte ein Wohngebäudeleerstand und der Leerstand des Gebäudes Hauptstraße 121/Ecke Köhlerstraße, das sich aufgrund seiner Gebäudestruktur als markantes Gebäude auch für eine Nicht-Wohnnutzung eignet, festgestellt werden. Eine unbebaute Parzelle an der Hauptstraße ist als Baulücke einzustufen.

In ca. 150 m Entfernung von der Hauptstraße liegt im Norden die katholische Kirche von Lauterbach (Der Warndtdom), die über die von der Hauptstraße abgehende Straße Paulinunsplatz angefahren werden kann. Im Südosten grenzt der Glashüttenplatz an den Planbereich, der als Festplatz fungiert und in dessen Randbereich die örtliche Feuerwehr untergebracht ist. Entsprechend der ursprünglichen Straßendorfstruktur schließt an die Bebauung im Süden nach den privaten Hausgärten die offene Landschaft an, im Norden liegen große Grünbereiche zwischen der Bebauung und dem sich in dieser Richtung anschließenden neueren Siedlungsteil von Lauterbach mit ausgedehnten Wohngebieten und den Schul- und Sportanlagen.

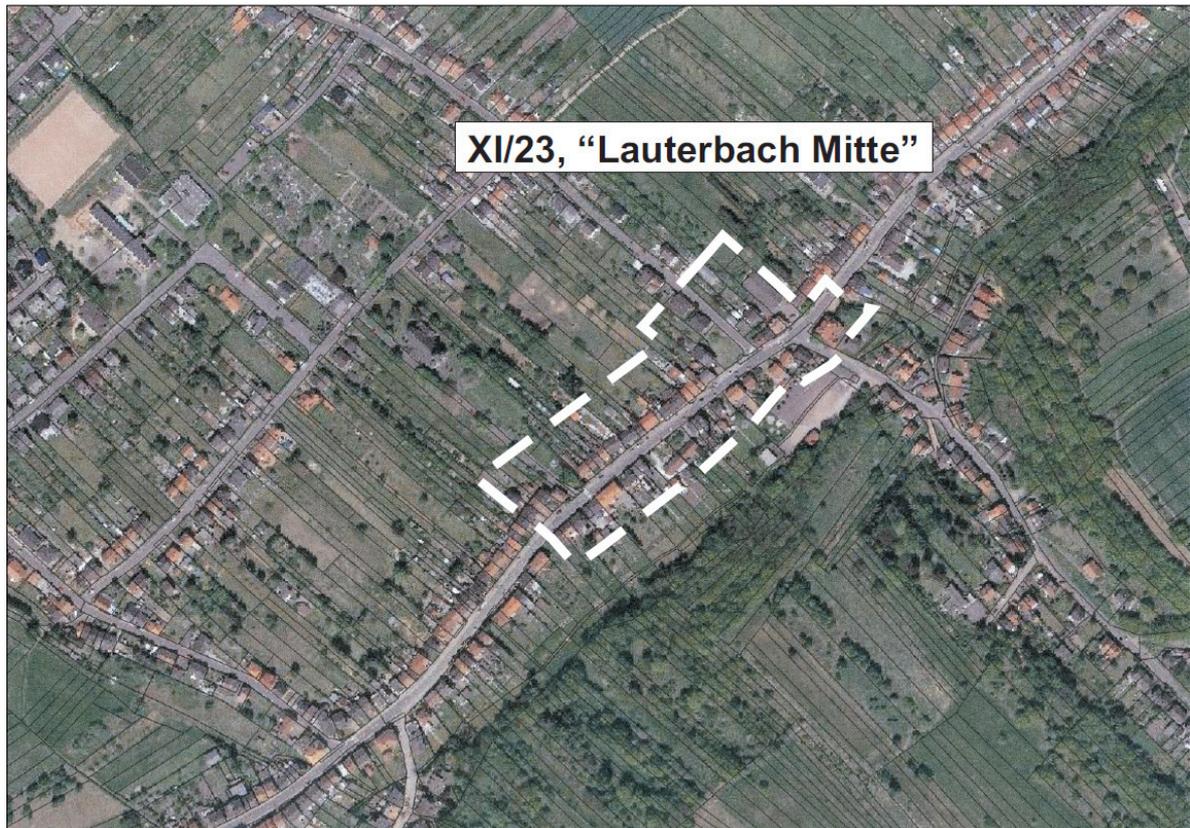


Abb. 3: Nutzung des Plangebiets und seiner Randbereiche

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. 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 keinem 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 Mischgebietsteilen nur 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 überwiegenden Prägung eines Mischgebietes, die auch rasch wechseln kann, bzw. deren gewerblicher Ausbau im Sinne der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs angestrebt wird, erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine planungsrechtliche Klarstellung für die als städtebaulich problematisch angesehen Unterarten von Vergnügungsstätten und damit vergleichbaren bestimmten gewerblichen Einrichtungen.

6. Übergeordnete und sonstige relevante Planungen

6.1. Ziele der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ (LEP-Siedlung) schafft über die Festlegung der zentralen Orte, von raumordnerischen Siedlungsachsen, von Raumkategorien, von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit und von Zielen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise.

Nach dem derzeit wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006, der einen 10-jährigen Planungshorizont hat, liegt die Stadt Völklingen mit ihrem Stadtteil Völklingen innerhalb der Kernzone des Verdichtungsraums, die Stadtteile Ludweiler und Lauterbach liegen in der Randzone des Verdichtungsraums. Durch die annähernd gleichwertigen Standort- und Erreichbarkeitsvorteile besitzt die Randzone Entlastungs- und Ergänzungsfunktionen für die Kernzone. Zur Sicherung des strukturellen Gesamtzusammenhangs und aufgrund ähnlicher, aber nicht identischer Charakteristik werden Kernzone und Randzone als Ordnungsraum zusammengefasst. Aufgrund der Fühlungs-, Standort- und Wegevorteile soll im Ordnungsraum eine weitere Konzentrierung von Wohn- und Arbeitsstätten im Sinne einer Nutzungs- und Verflechtungsintensivierung angestrebt werden. Zur Ergänzung der Funktionen der festgelegten Raumkategorien und zur individuellen Unterstützung teilraumspezifischer Ordnungs- und Entwicklungsansätze werden im LEP Siedlung darüber hinaus besondere Handlungsräume festgelegt. So liegt der Stadtteil Lauterbach im Handlungsraum Warndt zusammen mit der Gemeinde Großrosseln auf saarländischer Seite sowie den Städten Forbach und Freyming-Merlebach auf lothringischer Seite. Vorrangiges Ziel ist die endogene Entwicklung grenzüberschreitender Zukunftsperspektiven für den vom Strukturwandel besonders betroffenen Teilraum sowie deren landesplanerische Unterstützung.

Im System der zentralen Orte liegt Lauterbach im Nahbereich des Grund- und Mittelzentrums Völklingen. Die zentralen Orte sollen die Versorgung der Bevölkerung ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen gewährleisten, indem sie Versorgungseinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen räumlich gebündelt vorhalten. Für nicht-zentrale Gemeindeteile ist die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Die Festlegungen des LEP-Siedlung für den Stadtteil Lauterbach unterstützen grundsätzlich die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen. Aufgrund der Abgeschlossenheit in der räumlichen Lage des Stadtteils Lauterbach und der räumlichen Entfernung zum zentralen Ort gewinnt die Sicherstellung der Deckung des Eigenbedarfs in Lauterbach eine besondere Bedeutung.

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst keine Aussage. Lediglich ein Teil des Planbereichs liegt innerhalb eines Vorranggebiets für Grundwasserschutz, was aber für die Zielsetzung des Bebauungsplans nicht relevant ist.

6.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans eine Gemischte Baufläche dar. Die an das Plangebiet anschließenden Siedlungsteile werden als Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf oder als Grünflächen dargestellt. Damit sind von der vorbereitenden Bauleitplanung aus die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen bzw. wird die Zielsetzung zum Ausdruck gebracht, dass in diesem Bereich eine Mischung von Wohnen gewerblicher

Nutzung entstehen kann bzw. entstehen soll, dass sich also bauliche Nutzungen ansiedeln können, die dem zentralen Versorgungsbereich dienen.

Der künftige Bebauungsplan „Lauterbach Mitte“ ist damit aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken mit Kennzeichnung des Planbereichs

6.3. Stadtentwicklungskonzept

Im Jahre 2007 wurde für die Gesamtstadt Völklingen ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet². Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes war es, im Kontext des wirtschaftlichen Strukturwandels und sinkender Einwohnerzahlen einen langfristig tragfähigen Handlungsrahmen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung festzulegen. Diese Zukunftsfähigkeit beinhaltete vor allem eine städtebaulich geordnete, sozial verträgliche, wirtschaftlich tragfähige und ökologisch nachhaltige Entwicklung.

Zum Stadtteil Lauterbach wird in diesem Stadtentwicklungskonzept folgende Tendaussage getroffen: „Siedlungsstruktur verhindert Ausbildung eines Ortszentrums, deshalb kaum Versorgungsstrukturen. Durch den Zuzug jüngerer Familien auf Grund des Neubaugebiets gesunde Alterststruktur und unterdurchschnittlicher Anteil Senioren. Stabile Sozialstruktur. Trotz einzelner funktionaler und struktureller Mängel im Bereich Baustruktur, Wohnumfeld und Versorgung gut funktionierender Wohnstandort“³

Diese Aussage unterstreicht die Bedeutung des Erhalts und des Ausbaus von Versorgungseinrichtungen in diesem in sich abgeschlossenen und räumlich zum Stadtkern hin etwas abgelegenen Stadtteil als Unterstützung dieses ansonsten gut funktionierenden Wohnstandorts.

6.4. Interkommunale Entwicklungsstudie für die Dörfer im Warndt

Im August 2005 wurde das Ergebnis einer Studie vorgelegt, die die zukunftsfähige Weiterentwicklung der Region des Warndts vor dem Hintergrund des Rückgangs des Bergbaus und der Auswirkungen des demographischen Wandels zum Inhalt hatte.⁴ In Bezug auf den

² FIRU mbH, Isoplan:marktforschung: Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Völklingen. Saarbrücken, Kaiserslautern 2007

³ ebenda, Plan 2

⁴ ARGUS concept GmbH: Interkommunale Entwicklungsstudie für die Dörfer im Warndt, Illingen, 2005

vorliegenden Bebauungsplan wird darin für den Stadtteil Lauterbach konstatiert, dass eine Grundversorgung noch gesichert ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des in dieser Studie markierten Altortbereichs. Hervorgehoben wird der Leerstand in der Ortsmitte Hauptstraße/Ecke Köhlerstraße, dessen Nachnutzung eine große Bedeutung für das Ortsbild zugesprochen wird. Diese Punkte werden in der Abgrenzung des Geltungsbereichs und den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

7. Planungsrechtliche Festsetzung

7.1. Erläuterung der Festsetzung

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

Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Arten von baulichen Nutzungen nicht zulässig: Vergnügungsstätten:

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

Sonstige Betriebe:

- *Sexshops*
- *Bordelle und bordellartige Betriebe*
- *Stundenhotels*
- *Wohnungsprostitution*

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

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 Nutzungen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass sie, je nach Ausprägung, in dem in Rede stehenden Ortsmittebereich von Lauterbach 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.

Darüber hinaus werden bestimmte gewerbliche Einrichtungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen, deren Geschäftszweck ausschließlich auf sexuellem Charakter beruht und mit denen für den zu sichernden und zu entwickelnden Versorgungsbereich ähnliche Auswirkungen, wie die von den genannten Vergnügungsstätten ausgehen können.

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 zur Aufstellung der in § 33i GewO (Spielhallen und ähnliche Unternehmen) genannten Geräte dient.

Nach § 3 Abs. 2 der Aktuellen Spielverordnung sind je 12 m² ein Spielgerät und insgesamt in einer Spielhalle höchstens 12 Geräte mit Gewinnmöglichkeit zulässig.

Insbesondere bei Spielhallen ist die Frage der planungsrechtlichen Abgrenzung der kerngebietstypischen von den mischgebietsverträglichen WB-Vergnügungsstätten⁵ 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“ herausgebildet⁶. 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 6:00 Uhr bis 5:00 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 bis 23:00 Uhr begrenzt.

Zur Nutzung von Synergieeffekten werden Spielhallen vorwiegend in den Einkaufsbereichen bzw. den ortszentralen Mischgebieten angesiedelt. Als Probleme aus städtebaulicher Sicht sind dabei zu nennen:

- Lärmbelastigungen der Wohnnutzungen durch den an- und abfahrenden Besucherverkehr bei ausgedehnten Öffnungszeiten,
- Beeinträchtigungen des Straßen- und Stadtbilds durch aggressive Aufmachung oder dunkle, zugeklebte Schaufensterscheiben, die die Laufwegen, d.h. die Schaufensterfront und damit der Kundenstrom unterbrechen und die Spielhallen als Fremdkörper erscheinen lassen.
- Trading-Down-Effekte, d.h. die Beeinträchtigung der Gebietsqualität durch Verdrängung von Fachgeschäften und Einschränkung der Angebotsvielfalt. Aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch –bereitschaft verdrängen Spielhallen häufig den traditionellen Einzelhandel aus den so genannten zweiten Lagen und führen so einen Qualitätsverlust der Einkaufsstraßen und Einkaufszonen herbei. Dies kann bei einer räumlichen Konzentration von Spielhallen mit sonstigen Vergnügungsstätten oder auch „Billig-Läden“ einen Destabilisierungsprozess auslösen, wodurch die bisherige Geschäftsnutzung einer Straße verdrängt werden kann.

Mit dem Ausschluss von Spielhallen als Betrieb mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke wird das Auslösen einer Konkurrenzsituation vermieden mit „normalen“ Betrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Der mögliche Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von gewerblichen Einrichtun-

⁵ 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.

⁶ vgl. Fickert/Fieseler, 8. Aufl., § 4a BauNVO, Rdnr. 23.4

gen mit schwächerer Finanzkraft.

Wettbüros

Grundsätzlich zu unterscheiden sind die Wettbüros von den reinen Toto-Lotto-Annahmestellen. 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 Wetterergebnisses in einer als angenehm empfundenen Weise zu nutzen. Wettbüros ziehen daher ähnlich wie Spielhallen oder Geschäfte mit erotischer Ausrichtung und abweichend von Lotto- und Toto-Annahmestellen ein anderes Publikum an als ein Ladengeschäft.⁷

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.

Dazu steht ein Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Kassel vom 25.08.2008, in dem Wettbüros eindeutig den Vergnügungsstätten zugeordnet werden.

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 ist auch durch solche Nutzungen eine Verdrängung des örtlichen Einzelhandels und der sonstigen örtlichen gewerblichen Versorgungsangebote und eine Verstärkung des oben erläuterten Trading-Down-Effekts zu befürchten.

Sexbetriebe können die Verletzung des sittlichen und moralischen Empfindens der Anwohner oder Passanten verletzen, die sich durch solche Betriebe abgestoßen fühlen. Dies hat u. a. gravierende Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Objekte, die sich dann nicht mehr an den gehobenen Einzelhandel vermieten lassen bzw. auf Einrichtungen, die ein besonderes Schutzbedürfnis haben, wie Schulen oder kirchliche Einrichtungen.

Diskotheken

Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltungen) und der Größe von so genannten Tanz-Cafés. Moderne Diskotheken sind regelmäßig für über 1.000 Besucher ausgelegt, sie verfügen in der Regel über mehrere separate, unterschiedlich große Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden. Diskotheken besitzen einen überregionalen Kundenkreis, d.h. sie sind für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und/oder anderen aufwendigen Lichtanlagen

⁷ siehe Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 8. Senat, 01.02.2007, Aktenzeichen: 8 S 2606/06

gekoppelt ist⁸.

Aber auch Diskotheken unterhalb der genannten üblichen Ausmaße benötigen verhältnismäßig große Nutzflächen und werden hauptsächlich zu den Ruhezeiten am Abend, an Wochenenden und Feiertagen betrieben. Damit verbunden sind Konflikte vorwiegend in der Verkehrserzeugung, im Verhalten einzelner Besucher im öffentlichen Raum (Pöbeln, Vandalismus, Lärm) sowie in der aufdringlichen Aufmachung von Werbeanlagen zu sehen.

Lokale / Gaststätten mit gelegentlichen unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen z. B. einmal monatlich sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten (Diskotheken) einzustufen. Solche Lokale werden in der Literatur auch als „Tanz-Cafe“ bezeichnet.

Swinger-Clubs

Als Einrichtung sexuellen Charakters spielen zunehmend auch sog. Swinger- bzw. Pärchenclubs städtebaulich (und gaststättenrechtlich) eine Rolle. Sie werden überwiegend in den Räumen einer Gaststätte betrieben, in denen sexuelle Handlungen wie Gruppensex und Partnertausch auf freiwilliger Basis stattfinden. Dabei handelt es sich aus städtebaulicher Sicht um Vergnügungsstätten.

Das direkte Störpotenzial ist normalerweise gering, da die Aufmachung und Außenwirkung in der Regel vergleichsweise diskret erfolgt. Lediglich über das zusätzliche Verkehrsaufkommen insbesondere in den Nachtstunden ergeben sich Konflikte.

Aber auch Swinger-Clubs leisten je nach Standort ihren Beitrag zum oben beschriebenen Trading-Down-Effekt, indem sie in schützenswerte Gebietsqualitäten und Gebietscharaktere eingreifen.

Sexshops

Betriebe, die mit Sex- und Erotikartikeln handeln, gehören im planungsrechtlichen Sinne nicht zu den Vergnügungsstätten. Beschränkt sich der Betrieb ausschließlich auf den Verkauf von Sex- und Erotikartikeln und sind keine anderen Nutzungsbereiche (z.B. Videokabinen) angegliedert, handelt es sich um eine Einzelhandelsnutzung.

Negativ können sich diese Einrichtungen im Bereich des Versorgungsbereichs aufgrund ihrer Begleiterscheinungen auswirken, die ähnlich denen der Vergnügungsstätten aus diesem Bereich wegen einem eingeschränkten Nutzerkreis, negativem Image mit Auswirkung auf das Umfeld und „lauter“ Außendarstellung den traditionellen hochwertigen Einzelhandel beeinträchtigen und damit zu einem Rückgang der gewachsenen und zur Grundversorgung gewünschten Angebots- und Nutzungsvielfalt führen (Trading-Down).

Bordelle und bordellartige Betriebe, Stundenhotels, Wohnungsprostitution

Bordelle sind Einrichtungen in denen Prostituierte in einem organisierten Angebot ihrer Tätigkeit nachgehen oder diese vorbereiten. In bordellartigen Betrieben wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Clubs, Massageinstituten, Saunen, Salons usw. werden verschiedene Dienstleistungen mit der Prostitution verbunden. Dazu zählen auch Wohnungsbordelle, in denen drei oder mehr Prostituierte arbeiten. Ein Stundenhotel ist ein Hotel, dessen Zimmer auch stundenweise mietbar sind und häufig von Prostituierten genutzt werden. Wohnungsprostitution liegt nach behördlicher Definition dann vor, wenn neben der Nutzung der Räume zu Wohnzwecken untergeordnet auch Prostitution stattfindet.

Alle genannten betrieblichen Einrichtungen, die direkt oder indirekt mit Prostitution in Verbindung stehen, beherbergen ein Störpotenzial, das insbesondere zu dem schon genannten Trading-Down-Effekt beitragen kann. Es ist u.a. mit einer milieubedingten Unruhe zu rechnen, die z.B. entsteht durch Lärm im Treppenhaus durch unzufriedene oder alkoholisierte

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

Freier, Klingeln an falschen Wohnungstüren, Ansprache und Belästigung von Frauen und Mädchen, die in demselben Haus wohnen, An- und Abfahrtsverkehr und gewalttätige Begleiterscheinungen des Rotlichtmilieus.

7.2. Begründung der Festsetzung

Die in der Festsetzung benannten Unterarten von Vergnügungsstätten, Sexshops als Einzelhandelseinrichtung und Prostitutionseinrichtungen sind im besonderen Maße dazu geeignet den Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs von Lauterbach zu beeinträchtigen. Über den Ausschluss dieser Nutzungsarten hinaus gehende Festsetzungen, z.B. zur zulässigen Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubare Grundstücksfläche sind auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB nicht möglich und hier auch nicht erforderlich.

Derzeit gibt es im Plangebiet nur ein freies Grundstück, das noch bebaut werden könnte; ansonsten sind alle Grundstücke bebaut und genutzt. Die Einrichtungen von weiteren gewerblich ausgeführten Nutzungen müssten in erster Linie über Umnutzungen erfolgen. Durch das dadurch begrenzte Flächenangebot im Plangebiet würde die Ansiedlung von den genannten Vergnügungsstätten und den gewerblichen Einrichtungen mit teilweise hohem Flächenbedarf zur räumlichen Verdrängung von bestehenden und zukünftig möglichen Versorgungseinrichtungen führen.

Dass insbesondere durch die räumliche Nähe von Lauterbach zu Frankreich die Möglichkeit besteht, dass sich Vergnügungsstätten verstärkt niederlassen können, zeigt die bestehende Ansiedlung eines französischen Pferdewettbüros in Lauterbach, welches sich jedoch außerhalb des Bebauungsplangebiets befindet.



Abb. 5: Pferdewettbüro außerhalb des Bebauungsplans

Obwohl sich, bedingt durch die historisch entwickelte Siedlungsstruktur, in Lauterbach kein eigentliches Ortszentrum gebildet hat, hat sich mit der Ansiedlung verschiedener gewerblicher Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen im Bereich der Ortsmitte entlang der Hauptstraße eine gewisser Zusammenhalt und eine gewisse Gebietsqualität entwickelt, die es im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung, im Zusammenhang mit der dem Stadtteil Lauterbach zugedachten Funktion, zu erhalten und zu sichern gilt. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten können die bisherigen Nutzungsansätze in der Hauptstraße in Bewegung geraten, verbunden mit einem Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt und letztendlich den Straßencharakter negativ beeinflussen.

Mit dem Pfarrheim innerhalb des Plangebiets und der Kirche in unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind sensible Nutzungen vorhanden, die durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im direkten Umfeld in besonderer Weise gestört werden. Darüber hinaus findet weiterhin im Gebiet selbst sowie in den angrenzenden Gebieten Wohnnutzung statt, deren Qualität vor den Beeinträchtigungen der oben beschriebenen Auswirkungen von Vergnügungsstätten, insbesondere den Lärmeinwirkungen, geschützt werden soll.

In der Hauptstraße als Hauptdurchgangsstraße wird der Versorgungsbereich durch verschiedene Werbeanlagen und sonstige bauliche Maßnahmen kenntlich gemacht. Die Gestaltung dieser Anlagen sowie von eventuellen Schaufenstern orientiert sich an den vorhandenen Gebäudestrukturen in der ortstypischen bzw. nutzungsspezifischen Bebauung. Auch diesbezüglich besteht die Gefahr, dass durch die meist aggressive oder aber abschottende Gestaltung von Werbeanlagen der Vergnügungsstätten das Straßenbild und damit die Entwicklung des Versorgungsbereichs beeinträchtigt wird.

Vorsorgend werden daher die benannten Arten von Vergnügungsstätten und gewerblichen Einrichtungen zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs von Lauterbach entsprechend den oben genannten Zielsetzungen (vgl. Punkt 2 Ziel und Zweck der Planung) ausgeschlossen.

8. Auswirkungen

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf den nach § 9 Abs. 2a BauGB beruhenden Ausschluss von einzelnen Nutzungen. 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.

Da die ausgeschlossenen Nutzungen derzeit innerhalb des Gebiets nicht ausgeübt werden, ergibt sich kein Eingriff in ausgeübte Nutzungen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die getroffene Ausschlussfestsetzung hat außer der vorsorgenden Lärmeinschränkung keine Umweltrelevanz.

Die Ansiedlung aller Arten von Vergnügungsstätten und auch der hier ausgeschlossenen gewerblichen Einrichtungen 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.