



Hochschule für öffentliche
Verwaltung und Finanzen
Ludwigsburg
University of Applied Sciences

HOCHSCHULE FÜR ÖFFENTLICHE VERWALTUNG UND FINANZEN LUDWIGSBURG

Bau- und planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen unter besonderer Berücksichtigung der Stadt Ludwigsburg

Bachelorarbeit

zur Erlangung des Grades

Bachelor of Arts (B.A.)

im Studiengang gehobener Verwaltungsdienst – Public Management

vorgelegt von

Irina Bondarenko

Studienjahr 2012/2013

Erstgutachter: Prof. Dr. Christian Walker

Zweitgutachter: Dipl.-Ing. Martin Kurt

Vorwort

Die vorliegende Arbeit mit dem Titel „Bau- und planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen unter besonderer Berücksichtigung der Stadt Ludwigsburg“ wurde im September 2012 der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen Ludwigsburg zur Erlangung des Grades Bachelor of Arts (B.A.) im Studiengang gehobener Verwaltungsdienst – Public Management vorgelegt.

Sie behandelt die aktuelle und umfassende Problematik der Spielhallenansiedlung unter städtebaulichen Aspekten. Es wird die gesetzliche Zulässigkeit von Spielhallen in Kommunen aufbereitet sowie die planungsrechtlichen Instrumente, die einer Kommune für die Steuerung von Spielhallen zur Verfügung stehen, vorgestellt. Als Praxisbezug dient die Stadt Ludwigsburg, indem ihre derzeitige Situation aber auch ihr eigener Lösungsweg begutachtet werden.

An dieser Stelle möchte ich mich für die Unterstützung bedanken, die ich bei der Bearbeitung dieser Bachelorarbeit erfahren habe. Mein besonderer Dank gilt Herrn Prof. Dr. Christian Walker und Herrn Martin Kurt für die freundliche Betreuung dieser Arbeit und die Hilfsbereitschaft sowie dem gesamten Fachbereich Stadtplanung und Vermessung der Stadtverwaltung Ludwigsburg, besonders Frau Michaela John, für die geduldige Auskunft bei Fragen, das Zurverfügungstellen von Unterlagen und die Hilfe bei der Korrektur.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	II
Inhaltsverzeichnis	III
Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VI
Anlagenverzeichnis	VII
1 Einleitung	1
2 Begriffsbestimmungen	3
2.1 Raumordnerische Gesamtplanung.....	3
2.2 Bauplanungsrecht	5
2.3 Einordnung des Begriffs Spielhalle.....	6
2.3.1 Die Vergnügungsstätte	6
2.3.2 Die Spielhalle.....	8
3 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Spielhallen	10
3.1 Zulässigkeit im beplanten Innenbereich	11
3.1.1 Bedeutung der Kerngebietstypik.....	12
3.1.2 Wohngebiete i.S.v. §§ 2 bis 4 BauNVO	15
3.1.3 Besonderes Wohngebiet, § 4a BauNVO	15
3.1.4 Dorfgebiet, § 5 BauNVO	16
3.1.5 Mischgebiet, § 6 BauNVO	16
3.1.6 Kerngebiet, § 7 BauNVO	17
3.1.7 Gewerbegebiet, § 8 BauNVO	18
3.1.8 Industriegebiet, § 9 BauNVO	18
3.1.9 Sondergebiete, §§ 10, 11 BauNVO	18
3.2 Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich	19
3.3 Zulässigkeit durch Ausnahme oder Befreiung.....	19
3.4 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen, § 15 BauNVO	20
4 Störpotenziale der Ansiedlung von Spielhallen	21
5 Steuerungsmöglichkeiten der Ansiedlung	24
5.1 Steuerungspotenzial im beplanten Gebiet.....	24
5.1.1 Gliederung des Baugebiets	26

5.1.2	Modifikation der Zulässigkeit von allgemein zugelassenen Nutzungen	27
5.1.3	Modifikation der Zulässigkeit von ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen	28
5.1.4	Modifikation durch räumliche und sachliche Beschränkungen.....	29
5.2	Steuerungspotenzial im unbeplanten Gebiet.....	30
5.3	Steuerungspotenzial durch eine Vergnügungsstättenkonzeption.....	31
5.3.1	Ausschluss aus den Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit.....	32
5.3.2	Beschränkung auf Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit.....	33
5.4	Einzelfallbetrachtung ohne Konzeption	33
6	Bestandsaufnahme der Stadt Ludwigsburg	34
6.1	Die Innenstadt als Spielhallenstandort	36
6.1.1	Ansiedlung im Marstall-Center (Kronenstraße).....	37
6.1.2	Ansiedlung in der Kronenstraße 13	38
6.1.3	Ansiedlung in der Bietigheimer Straße 2	39
6.1.4	Ansiedlung am Holzmarkt.....	39
6.1.5	Ansiedlung am Reithausplatz	40
6.1.6	Ansiedlung in der Schillerstraße 14	41
6.1.7	Ansiedlung in der Myliusstraße 16.....	41
6.1.8	Ansiedlung in der Bahnhofstraße 29.....	42
6.1.9	Ansiedlung in der Seestraße 4	43
6.2	Die Gewerbegebiete als Spielhallenstandorte.....	43
7	Lösungsansatz der Stadt Ludwigsburg	45
7.1	Vergleich mit der Landeshauptstadt Stuttgart	49
8	Fazit und Ausblick.....	52
	Anlagen	54
	Quellenverzeichnis.....	55
	Erklärung nach § 36 APrO	58

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Spielhallenstandorte in Ludwigsburg	35
Abb. 2: Standort Marstall-Center/ Kronenstraße	38
Abb. 3: Standort Kronenstraße	38
Abb. 4: Standort Bietigheimer Straße	39
Abb. 5: Standort am Holzmarkt	40
Abb. 6: Standort am Reithausplatz	40
Abb. 7: Standort in der Schillerstraße	41
Abb. 8: Standort in der Myliusstraße	42
Abb. 9: Standort in der Bahnhofstraße	42
Abb. 10: Standort in der Seestraße	43
Abb. 11: Außenwerbung	43

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Planungsstufen 4

Tab. 2: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO..... 14

Anlagenverzeichnis

- A.1: Gesetz zu dem Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrag
- A.2: Baunutzungsverordnung 1962
- A.3: Baunutzungsverordnung 1968
- A.4: Baunutzungsverordnung 1977
- A.5: Institut für Städtebau Berlin, Vortrag Dr. Detlef Kron
- A.6: Planungsrechtliche Zulässigkeit gem. BauGB
- A.7: Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Ludwigsburg
- A.8: Geltendes Recht in der Innenstadt Ludwigsburg
- A.9: Bebauungsplan „Spielhallen Innenstadt“
- A.10: Institut für Städtebau Berlin, Vortrag Manfred Busch

1 Einleitung

Die Innenstadt – zentraler Kern einer Kommune, an dem das gesellschaftliche Leben täglich pulsiert. Menschen jeden Alters und jeder Schicht halten sich mit den unterschiedlichsten Absichten dort auf. Doch so einige Bereiche weisen überhaupt nicht die erwartete Aufenthaltsqualität auf. Man läuft an Gebäuden vorbei, in deren Schaufenster sein eigenes Spiegelbild reflektiert wird, denn die verdunkelten Scheiben verwehren den Blick ins Innere. Vielleicht erhascht man einen Blick durch die manchmal offen stehende Tür. Doch zu sehen gibt es nicht viel – zu dunkel. Man selbst fühlt sich aber beobachtet, denn niemand weiß, was hinter der Dunkelheit vor sich geht. Höchstens der Qualm wird wahrgenommen, der aus dem Innern des Gebäudes dringt. Eigentlich möchte man sich das schummrige Gebilde nicht näher ansehen, aber es stechen zu viele Leuchtreklamen ins Auge, die gewaltsam auf sich aufmerksam machen und in großen, meist blinkenden Lettern die Einrichtung als Spielhalle präsentieren. Ein Gefühl des Unbehagens macht sich bemerkbar, wenn man Straßen mit solchen Einrichtungen passiert. Verschlimmert wird dieses Gefühl bei einer Mehrzahl von Spielhallen auf engem Raum.

Diese Beschreibung könnte mittlerweile auf ein Gebiet fast jeder Kommune einer bestimmten Größe, insbesondere auf Bereiche der Innenstadt, zutreffen oder wird bald zutreffen können, wenn keine Gegenmaßnahmen zur Eindämmung der Spielhallenansiedlung unternommen werden. Das Problem der sich immer mehr ausbreitenden Spielhallen nimmt zu. Die Branche ist seit Jahrzehnten im Aufschwung und die Kommunen versuchen verzweifelt ihr Ortsbild zu wahren. Ein Komplettausschluss dieser Nutzung ist nicht möglich und auch nicht Absicht der Verwaltung. Es müssen aber adäquate Lösungen gefunden werden, wie einerseits die Ansiedlungsfreiheit gewährleistet werden kann und andererseits die Stadt nicht durch Spielhallen überlaufen wird. Denn die langfristigen Folgen der Ansiedlung von Spielhallen können für Kommunen gravierend sein.

Abgesehen von den immer wieder angesprochenen Problemen des Jugendschutzes und der Spielsucht, könnte bei einer gewissen Menge an dergleichen Einrichtungen das Ortsbild beeinträchtigt werden. Spielhallen sind in der Lage andere traditionelle Nutzungen zu verdrängen und können es Neuansiedlungen schwer machen. Wenn sich nun in einem Gebiet keine anderen Unternehmen mehr ansiedeln können oder aber auch wollen, da Spielhallen mit einem negativen Image einhergehen, könnte dieser Standort qualitativ gesehen in eine Abwärtsspirale hinein geraten. Darauf wird aber im weiteren Verlauf der Arbeit mehr eingegangen. Festzuhalten ist an dieser Stelle, dass Spielhallen für eine Kommune eine ausgesprochene Plage sein können und für die meisten Städte Deutschlands es schon sind, so dass dringender Handlungsbedarf besteht.¹ Die Steuerung von solchen Einrichtungen liegt auch im Interesse des Staates. Zum 01.07.2012 wurde ein neues Gesetz, der Erste Glücksspieländerungsstaatsvertrag, verabschiedet, der u.a. Regelungen für Spielhallen enthält. Die wichtigsten sind das Verbot der sog. Mehrfachkonzession², Mindestabstände zu anderen Spielhallen sowie Übergangsbestimmungen. Zur Umsetzung dieser Regelungen soll ein Landesglücksspielgesetz in Kraft treten. In Baden-Württemberg wird das Landesglücksspielgesetz zum 01.01.2013 erwartet.³ Allerdings verfolgen diese Gesetze sozial-gesellschaftliche Interessen wie die Eindämmung der Spielsucht. Das Gesetz wird vor allem auf gewerberechtliche Genehmigungen Auswirkung haben, hat aber keinen städtebaulichen Bezug. Eine städtebauliche Begründung erfordert nämlich Bodenrelevanz.⁴ Aufgrund dessen wird nicht näher auf diese Gesetze eingegangen.

¹ Vgl. Wank, 1992, S. 3-13.

² Mehrfachkonzession bezeichnet einen Spielhallenkomplex. Bei der Erteilung mehrerer Konzessionen für ein Gebäude, besteht die Gefahr, dass eine einheitliche große Spielhalle entsteht.

³ Vgl. Brehm, 2012, S. 2, Anlage A.1.

⁴ Vgl. Bannasch, Sep. 2011, S. 5.

Auch die Stadt Ludwigsburg musste sich mit Spielhallenniederlassungen beschäftigen und steht momentan an einem entscheidenden Punkt, ihre Lösungsstrategie möglichst erfolgreich umzusetzen. Diese Arbeit dient einer umfassenden Betrachtung des Problems der Spielhallen unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten sowie der Darstellung von Möglichkeiten zur Steuerung weiterer Ansiedlungen. Dabei wird sich insbesondere mit der Lösungsstrategie der Stadt Ludwigsburg auseinander gesetzt und der Versuch einer konkreten Formulierung eines Teils der textlichen Festsetzungen im Hinblick auf einen Entwurfsbeschluss unternommen.

2 Begriffsbestimmungen

Bevor die tatsächliche Auseinandersetzung mit dem Thema der bau- und planungsrechtlichen Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen beginnt, sind die Hauptbegriffe des Titels näher zu bestimmen. Dazu wird die Begrifflichkeit des Bauplanungsrechts erläutert und der tatsächliche Gegenstand der Arbeit, die Spielhalle, definiert. Die bewusste Trennung der Begriffe in Bau- und Planungsrecht berücksichtigt die Steuerungsmöglichkeit der Spielhallen durch die über den Bebauungsplänen liegenden Raumordnungspläne. Auf deren Bedeutung soll im Folgenden kurz eingegangen werden.

2.1 Raumordnerische Gesamtplanung

Die sog. Bauleitpläne i.S.v. § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) stellen die kommunale Planung dar. Darüber hinaus gibt es allerdings übergreifende Pläne, die ein größeres Einzugsgebiet erfassen, so dass zusammen mit der Bauleitplanung eine raumordnerische Gesamtplanung entsteht.⁵ Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Regelungen über die Raumordnung sind in dem Raumordnungsgesetz (ROG) niedergelegt. § 1 Abs. 1 S. 1 ROG beschreibt die Auf-

⁵ Vgl. Büchner/ Schlotterbeck, Band 1, 2008, Rd. 18.

gaben der Raumordnung, welche sind: den „Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume durch zusammenfassende, überörtliche Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.“⁶ Im Folgenden sind die einzelnen Raumordnungspläne aufgeführt. Die Darstellung der Planung in den jeweiligen Plänen wird von oben nach unten konkreter und beschränkt sich immer weiter auf ein bestimmtes Gebiet.

Tab. 1: Planungsstufen

Raumordnungspläne
1. Europäische Raumordnung
2. Bundesraumordnung
3. Landesraumordnung
4. Regionalplanung
5. Fachplanung
6. Bauleitplanung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächennutzungsplan ▪ Bebauungsplan

Quelle: eigene Darstellung

Wie bereits aus der Hierarchiegliederung hervorgeht, gibt es als oberste Territorialvorgabe eine Raumordnung für die gesamte Europazone. Die Planung der Bundesraumordnung beschränkt sich bei der Zielvorgabe auf den Bund sowie die Landesraumordnung mit dem Landesentwicklungskonzept auf die jeweiligen Länder. Der Regionalplan bestimmt gem. § 11 Abs. 1 und 2 Landesplanungsgesetz (LplG) die räumliche Entwick-

⁶ § 1 Abs. 1 S. 1 ROG.

lung der jeweiligen Region und konkretisiert die Grundsätze des Landesentwicklungsplans. Die Fachplanung bezieht sich hingegen nicht auf ein Gebiet, sondern auf ein bestimmtes Objekt, z.B. auf den Bau einer Straße.⁷ Als speziellste Gebietsplanung ist die Bauleitplanung zu nennen. Darunter sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (§§ 5 ff BauGB) und der Bebauungsplan (§§ 8 ff BauGB) zu verstehen, die konkrete Aussagen zur Gestaltung des entsprechenden Gebiets geben. Der Bebauungsplan entfaltet darüber hinaus Außenwirkung.

Es wäre somit denkbar, dass diese beschriebenen Pläne der Raumordnung neben der kommunalen Bauleitplanung Festsetzungen oder Hinweise zum Umgang mit Spielhallen enthalten. Allerdings sind diesen Plänen keine relevanten Hinweise dieser Art zu entnehmen und es wird sich nun im Folgenden auf das Instrument der Bauleitplanung, im Besonderen auf den Bebauungsplan zur Spielhallensteuerung beschränkt.

2.2 Bauplanungsrecht

Das öffentliche Baurecht umfasst sowohl das Bauplanungsrecht, welches Bundesrecht ist, als auch das Bauordnungsrecht, das auf Länderebene wirkt. Das Bauordnungsrecht richtet sich an konkrete bauliche Vorhaben und beinhaltet sowohl das Genehmigungsverfahren als auch die Abwehr von Gefahren. Die Gesetzesgrundlage liegt insbesondere in der Landesbauordnung (LBO). Das Bauplanungsrecht dagegen ist ein flächenbezogenes Recht der angemessenen Bodennutzung, welches vorwiegend das Gesamte erfasst und insbesondere die städtebauliche Planung, Sicherung und Umsetzung regelt. Es ist in den Gesetzen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verankert. Das Hauptinstrument des Planungsrechts ist die Bauleitplanung. Darunter fallen, wie bereits erwähnt, die Entwicklung des Flächennutzungsplans (§§ 5 ff BauGB), der die Grundzüge der Bodennutzung für das gesamte

⁷ Vgl. Büchner/ Schlotterbeck, Band 1, 2008, Rd. 22.

Gemeindegebiet darstellt und als vorbereitende Bauleitplanung gilt, sowie des Bebauungsplans (§§ 8 ff BauGB), der konkrete rechtsverbindliche Festsetzungen trifft.

2.3 Einordnung des Begriffs Spielhalle

Bevor speziell auf diese Begrifflichkeit eingegangen werden kann, ist der Begriff der Vergnügungsstätte zu erläutern, da Spielhallen zu den Unterarten von Vergnügungsstätten zählen.⁸ Die Definition der Vergnügungsstätte kann dabei unter dem steuerrechtlichen, gewerberechtlichen und städtebaurechtlichen Aspekt erfolgen. In dieser Arbeit beschränkt sich die Betrachtung der Vergnügungsstätte lediglich auf die bauplanungsrechtliche Bedeutung, da die anderen Betrachtungsweisen für die Bearbeitung dieser Arbeit nicht relevant sind.

2.3.1 Die Vergnügungsstätte

Für den Begriff der Vergnügungsstätte ist keine Legaldefinition vorhanden. Auch die Baunutzungsverordnung erklärt den Begriff nicht explizit. In den Fassungen der BauNVO der Jahre 1962 und 1968 wird die Vergnügungsstätte lediglich im § 7 Abs. 2 Nr. 2 als im Kerngebiet allgemein zulässig genannt. Ansonsten wird der Begriff an keiner anderen Stelle erwähnt.⁹ Die BauNVO aus dem Jahr 1977 regelt zusätzlich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im besonderen Wohngebiet im § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.¹⁰ Aber erst die aktuelle Auflage des Gesetzes, die Baunutzungsverordnung 1990, trifft Regelungen auch zu anderen Baugebieten und unterscheidet in kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Auf diese Unterscheidung und die

⁸ Vgl. Hessischer VGH, Beschluss vom 19.09.2006, AZ: 3 TG 2161/06, Rn. 2, juris; vgl. Kraus, 2010, S. 376.

⁹ Vgl. BauNVO 1962, Anlage A.2; vgl. BauNVO 1968, Anlage A.3.

¹⁰ Vgl. BauNVO 1977, Anlage A.4.

Zulässigkeit in den einzelnen Baugebieten wird unter 3.1 „Zulässigkeit im beplanten Innenbereich“ näher eingegangen.

Die Bestimmung des Begriffs Vergnügungsstätte lässt sich vor allem aus Rechtsprechungen und Kommentaren zu der BauNVO ableiten.¹¹ Demnach ist die Vergnügungsstätte ein Sammelbegriff für Gewerbebetriebe besonderer Art.¹² Darunter sind „gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexualtriebs, Spieltriebs und/ oder Geselligkeitstrieb einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen.“¹³ Spiel- und Automatenhallen werden ebenfalls von dem Begriff der Vergnügungsstätte erfasst.¹⁴ Des Weiteren lassen sich folgende Einrichtungen als Unterart der Vergnügungsstätte bezeichnen: Spielcasinos, Wettbüros, Diskotheken, Tanz- und Nachtlokale aller Art, Stripteaselokale, einschließlich Swingerclubs, Sexkinos und Videokabinen.¹⁵ Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen dagegen Einrichtungen für kulturelle Zwecke, wie z.B. Theater, Kinos und Lichtspieltheater, solange es keine Filmvorführungen mit sexuellem Charakter sind. Auch Einrichtungen für sportliche Betätigung wie Fitnessstudios gehören nicht in den Bereich der Vergnügungsstätte.¹⁶ Den Graubereich bilden vor allem Billiardcafés und Bowling-Center, die sowohl unter dem Aspekt des sportlichen Zwecks als auch unter Vergnügungsstätten berücksichtigt werden können, sowie Kinocenter. Sexshops sind ebenfalls nicht immer eindeutig einzuordnen, da es sich im Grunde um einen Einzelhandelsbetrieb mit einem anderen Sortiment handelt. In diesen Fällen ist eine Einzelfallbetrachtung notwendig. Die gleiche Frage stellt sich bei einem Bordellbetrieb. Es ist rechtlich umstritten, wie diese Einrichtung behandelt wird.

¹¹ Vgl. Wank, 1992, S. 49.

¹² Vgl. Hessischer VGH, Beschluss vom 19.09.2006, AZ: 3 TG 2161/06, Rn.1, juris.

¹³ Hessischer VGH, Beschluss vom 19.09.2006, AZ: 3 TG 2161/06, Rn.1, juris.

¹⁴ Vgl. Hessischer VGH, Beschluss vom 19.09.2006, AZ: 3 TG 2161/06, Rn.2, juris.

¹⁵ Vgl. Fickert/ Fiesel, 2008, § 4a Abs. 3, Rn. 22.2.

¹⁶ Vgl. Fickert/ Fiesel, 2008, § 4a Abs. 3, Rn. 22.5, 22.6.

Es handelt sich entweder um eine Vergnügungsstätte oder einen Gewerbebetrieb. Wobei nach derzeitigem Stand zum Letzteren tendiert wird.¹⁷

Ob es sich um eine Vergnügungsstätte handelt, kann man anhand der Auswirkung der Nutzung der jeweiligen Einrichtung auf die einzelnen Baugebiete schließen.¹⁸ Die Abgrenzung zu anderen Einrichtungen, insbesondere zu einer Gaststätte, erfolgt über die im Vordergrund stehende Nutzung der Einrichtung. Liegt der Schwerpunkt bei der Betreibung einer Einrichtung hauptsächlich auf der Speisen- und/ oder Getränkebewirtung, so ist von einer Gaststätte auszugehen. Steht allerdings das Unterhaltungsvergnügen im Vordergrund und es werden Speisen und Getränke lediglich zusätzlich angeboten, handelt es sich um eine Vergnügungsstätte.¹⁹ Curt M. Jeromin hat in seiner Dissertation einen eigenen Definitionsversuch unternommen, der es grundsätzlich auf den Punkt bringt: „Vergnügungsstätten im bauplanungsrechtlichen Sinne sind Anlagen und Betriebe, die im Dienstleistungsbereich gewerbsmäßig, ohne ausschließlich und hauptsächlich Getränke und Speisen darzubieten, der Unterhaltung dienen, Veranstaltungen durchführen oder ein bestimmtes Triebverhalten ansprechen und dabei weder ein höheres Interesse an Kunst, Kultur und Wissenschaft noch sportlichen Zwecken folgen.“²⁰ Durch die Negativabgrenzung zu kulturellen und sportlichen Zwecken sowie der Bewirtung im Vordergrund, kommt diese Definition sehr nah an das Verständnis des Begriffs der Vergnügungsstätte heran und wird für den weiteren Verlauf der Arbeit zu Grunde gelegt.

2.3.2 Die Spielhalle

Die Spielhalle gehört folglich zu den Vergnügungsstätten. Auf dem Gebiet des Bauplanungsrechts fehlt jedoch jegliche Bestimmung dieses Begriffs.

¹⁷ Vgl. Kron, 2012, S. 3, Anlage A.5.

¹⁸ Vgl. Fickert/ Fiesel, 2008, § 4a Abs. 3, Rn. 22.1.

¹⁹ Vgl. Jeromin, 1988, S.12-15.

²⁰ Jeromin, 1988, S. 15.

Um eine umfassende Übersicht der zu behandelnden Thematik geben zu können, muss an dieser Stelle ein Blick auf das Gewerberecht geworfen werden. Die §§ 33c bis 33i Gewerbeordnung (GewO) geben Auskunft zu der Handhabung mit Spielgeräten bzw. Spielhallen. Die Überschrift des § 33i GewO lautet zwar: „Spielhallen und ähnliche Unternehmen“, trotzdem nennt der Paragraph keine Definition, sondern klärt über die gewerbliche Erlaubnis zum Betreiben einer Spielhalle auf. Allerdings beschreibt die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz aus dem Jahr 1960 als Spielhalle „nach dem Sprachgebrauch einen Betrieb, in dem Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können.“²¹

Des Weiteren gibt es eine Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (SpielV), die u.a. die Aufstellung von Spielgeräten regelt. Die wichtigste Regelung in diesem Zusammenhang sei hier erwähnt. § 3 Abs. 2 SpielV gewährt in Spielhallen je zwölf Quadratmeter Grundfläche maximal ein Spielgerät mit Gewinnmöglichkeit. Insgesamt dürfen höchstens zwölf Geräte in einer Spielhalle aufgestellt werden. Die Spielgeräte werden in Apparate mit und ohne Gewinnmöglichkeit unterschieden, wobei der Gewinn sich in Form von Geld oder Ware darstellen kann. § 1 Abs. 1, 1. HS SpielV definiert das Spielgerät mit Geldgewinn als ein Geldspielgerät. Bei den Spielgeräten ohne Gewinnchance handelt es sich um Unterhaltungsspiele.

Nachdem nun alle notwendigen Begrifflichkeiten und Gesetzesgrundlagen geklärt sind, geht der Fokus auf die Auseinandersetzung mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit von eben diesen Spielhallen.

²¹ Begründung zum Änderungsgesetz vom 04.02.1960, BT-Drucks. III/318, S.16, zitiert nach: Schumacher, 1997, S.24.

3 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Spielhallen

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den §§ 29 ff BauGB. Dazu muss gem. § 29 Abs. 1 BauGB eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage vorliegen. Von einer Errichtung ist bei der Neuherstellung oder der erstmaligen Aufstellung einer Anlage auszugehen. Eine Änderung bedeutet Umbau, Ausbau oder Erweiterung der bestehenden Anlage. Wird die Anlage aber zu einem anderen als dem ursprünglich genehmigten Zweck genutzt und es werden die Belange des § 1 Abs. 5, 6 BauGB berührt, so handelt es sich um eine Nutzungsänderung. Die Bedeutung der baulichen Anlage i.S.d. § 29 BauGB ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. Aus der Rechtsprechung ergibt sich, dass der Begriff i.S.d. § 29 BauGB nicht kongruent ist mit der Definition der baulichen Anlage in § 2 LBO.²² Natürlich ist die bauliche Anlage nach dem Baugesetzbuch ebenfalls mit dem Erdboden verbunden und aus Bauprodukten hergestellt. Die Bedeutung geht allerdings noch weiter. Es muss zudem eine bodenrechtliche Relevanz gegeben sein. Davon ist auszugehen, wenn die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB in der Weise berührt werden, dass ein Erfordernis nach Planung hervorgerufen werden könnte.²³

Liegt nun ein Vorhaben i.S.d. § 29 Abs. 1 BauGB vor, bestimmt sich seine Zulässigkeit nach den §§ 30 bis 35 BauGB, abhängig davon, in welchem Gebiet das Vorhaben entstehen soll. Das Gemeindegebiet lässt sich in Innen- und Außenbereich differenzieren. Der Innenbereich teilt sich weiter auf in ein beplantes Gebiet (rechtlicher Bebauungsbereich) und ein unbeplantes Gebiet i.S.d. § 34 BauGB, d.h. ein Gebiet ohne einen Bebauungsplan oder mit einem einfachen Bebauungsplan ohne Regelungen zur Art

²² Vgl. BVerwG BauR 1972, 97 = DVBl. 1972, 224; BVerwG NVwZ 1986, 836, zitiert nach: Büchner/ Schlotterbeck, Band 1, 2008, Rd. 402.

²³ Vgl. BVerwG ZfBR 2006, 167 = NVwZ 2006, 340, zitiert nach: Büchner/ Schlotterbeck, Band 1, 2008, Rd. 404.

der baulichen Nutzung gem. §§ 1 bis 13 BauNVO (faktischer Bebauungsbereich). Der beplante Innenbereich erfasst all jene Gebiete, die innerhalb eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB liegen. Unter den unbeplanten Innenbereich fallen Gebiete nach § 34 BauGB, d.h. Bereiche innerhalb eines Bebauungszusammenhangs gem. Absatz 1 und Gebiete, die den Gebietstypen der BauNVO entsprechen gem. Absatz 2. Der Außenbereich findet seine gesetzliche Regelung in § 35 BauGB und ist gegeben, wenn ein Gebiet weder innerhalb eines Bebauungsplans noch innerhalb des Zusammenhangs bebauter Ortsteile liegt.²⁴ Dem Letzteren kommt im weiteren Verlauf dieser Arbeit keinerlei Bedeutung zu, wohl aber dem beplanten und unbeplanten Innenbereich.

3.1 Zulässigkeit im beplanten Innenbereich

Liegt ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB vor, so ist das Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Das Vorhaben widerspricht dem Bebauungsplan dann nicht, wenn es in seiner Art der baulichen Nutzung (§§ 1-13 BauNVO), in seinem Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO), den Festsetzungen der bebaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sowie den Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) mit dem Bebauungsplan übereinstimmt. Bei diesen Merkmalen handelt es sich um Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans. Lt. § 1 Abs. 3 S. 2 BauNVO werden die §§ 2 bis 14 BauNVO bei Festsetzung eines Baugebietstyps im Bebauungsplan ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans, was bedeutet, dass das Vorhaben auch diesen Vorschriften nicht widersprechen darf. Die Baunutzungsverordnung findet ihre Berechtigung in § 9a BauGB.

Die Gemeinde hat daneben die Möglichkeit einen sog. einfachen Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen. Um einen einfachen

²⁴ Vgl. eigene Darstellung: Planungsrechtliche Zulässigkeit gem. BauGB, Anlage A.6.

Bebauungsplan handelt es sich, wenn der Bebauungsplan nicht bzw. nicht alle Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans enthält. Bei solchen Plänen beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den getroffenen Regelungen des Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB.

Bei einer Spielhalle handelt es sich offensichtlich um ein Vorhaben i.S.v. § 29 Abs. 1 BauGB, das entweder durch Errichtung oder Nutzungsänderung erschaffen wird. Auch der Tatbestand der baulichen Anlage wird erfüllt, da eine Spielhalle unmittelbar mit dem Boden verbunden ist und aus Bauprodukten besteht. Insbesondere bei der Spielhalle scheint auch die bodenrechtliche Relevanz nach § 1 Abs. 6 BauGB gegeben zu sein. Durch sie können nämlich Bedürfnisse der Bevölkerung auf verschiedene Arten tangiert und gestört werden. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und damit von Spielhallen im beplanten Innenbereich mit einem festgesetzten Baugebiet nach der BauNVO und damit nach den Bestimmungen des jeweiligen Baugebiets.

Die nachfolgende Ausführung beschränkt sich auf die Art der baulichen Nutzung, da rein dieses Merkmal Festsetzungen über die Zulassung von Vergnügungsstätten und somit Spielhallen enthält. Die Baunutzungsverordnung führt in § 1 Abs. 2 auf, welche Baugebiete jeweils im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Konkrete Aussagen zur allgemeinen Zulässigkeit bzw. zu möglichen Ausnahmen treffen die einzelnen Paragraphen jeweils im Absatz 3 der §§ 2 bis 11 BauNVO selbst. Wie zuvor erwähnt, werden die §§ 2 bis 14 BauNVO gem. § 1 Abs. 3 S. 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

3.1.1 Bedeutung der Kerngebietstypik

Die BauNVO unterscheidet kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Die Kerngebietstypik ergibt sich gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aus der Zweckbestimmung und des Umfangs der Vergnügungsstätte. Nach diesen zwei Kriterien bestimmt sich, ob eine

Vergnügungsstätte im Kerngebiet allgemein zulässig ist, also typisch für ein Kerngebiet, oder nicht. Soll eine entsprechende Einrichtung eine zentrale Funktion als zentraler Dienstleistungsbetrieb für ein großes Einzugsgebiet wahrnehmen und für ein breiteres Publikum erreichbar sein, so handelt es sich um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte. Die zentrale Dienstleistungsfunktion geht mit dem Kerngebiet einher.²⁵ Dies lässt sich jedoch messbar kaum feststellen. Einfacher dagegen beurteilt sich die Kerngebietstypik nach dem Umfang der Vergnügungsstätte. Es hat sich aus ständiger Rechtsprechung ein Richtwert von 100 m² Grundfläche herauskristallisiert. Spielhallen, die eine größere Grundfläche aufweisen, gelten als kerngebietstypische Vergnügungsstätten.²⁶ Ab diesem Wert wird unterstellt, dass ein allgemeines Publikum in einem größeren Einzugsgebiet angesprochen wird.²⁷ Daneben kennt die BauNVO aber auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Nicht jede Vergnügungsstätte dient einem großen Einzugsgebiet und gilt somit als zentraler Dienstleistungserbringer.²⁸ Ist eine Einrichtung lediglich für die Öffentlichkeit der näheren Umgebung gedacht bzw. weist die Grundfläche der Spielhalle einen Wert von 100 m² oder weniger auf, wird sie als nicht kerngebietstypisch bezeichnet. Der Richtwert von 100 m² ist seit der Änderung der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit – Spielverordnung zum 11.06.2012 allerdings wieder in der Diskussion. Die Zuordnung zur Kerngebietstypik erfolgt daraus resultierend aus der Zweckbestimmung oder des Umfangs einer Vergnügungsstätte. Es müssen nicht beide Merkmale nebeneinander bestehen, was durch die Wortwahl „oder“ im Gesetzestext des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO deutlich wird.

²⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 21.02.1986, AZ: 4 C 31/83, Rn. 10, juris; vgl. BVerwG, Urteil vom 24.02.2000, AZ: 4 C 23/98, Rn. 10, juris; vgl. Wank, 1992, S. 69; vgl. Kraus, 2010, S. 376.

²⁶ Vgl. VGH BW, Urteil vom 20.08.1991, AZ: 5 S 2881/90, Rn. 2, juris.

²⁷ Vgl. Wank, 1992, S. 71.

²⁸ Vgl. Wank, 1992, S. 70.

In der nachfolgenden Tabelle sind für jedes Baugebiet die Zulässigkeiten kerngebietstypischer und nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten zusammengefasst.

Tab. 2: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO

Baugebiete nach der BauNVO	nicht kerngebiets- typisch	kerngebietstypisch (> 100 m² Grundfläche)
§ 2 Kleinsiedlungs- gebiet	unzulässig	unzulässig
§ 3 Reines Wohngebiet	unzulässig	unzulässig
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	unzulässig	unzulässig
§ 4a Besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
§ 6 Mischgebiet <ul style="list-style-type: none"> • überwiegend Gewerbe • überwiegend Wohnen 	zulässig ausnahmsweise zulässig	unzulässig unzulässig
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	unzulässig	unzulässig
§§ 10, 11 Sondergebiete	unzulässig	unzulässig

Quelle: eigene Darstellung

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind demnach ausschließlich in Kerngebieten allgemein und in Gewerbegebieten ausnahmsweise

zulässig. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind dagegen in Mischgebieten mit überwiegend Gewerbeeinrichtungen und in Kerngebieten zulässig. Ausnahmsweise werden sie in besonderen Wohngebieten, in Dorfgebieten, in Mischgebieten, welches überwiegend dem Wohnen dient und in Gewerbegebieten zugelassen. In den übrigen Baugebieten, d.h. in Kleinsiedlungsgebieten, in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie in Industrie- und Sondergebieten sind Vergnügungsstätten aller Art unzulässig.

Im Folgenden wird auf die Besonderheiten der einzelnen Baugebiete der BauNVO und deren Bedeutung im Zusammenhang mit Spielhallen eingegangen.

3.1.2 Wohngebiete i.S.v. §§ 2 bis 4 BauNVO

Das Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO), das reine (§ 3 BauNVO) sowie das allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO) dienen vorwiegend dem Wohnen, weshalb diese Arten der baulichen Nutzung an dieser Stelle unter der Überschrift „Wohngebiete“ zusammengefasst werden. Kleinsiedlungsgebiete sind darüber hinaus zur Unterbringung von Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gedacht. Zulässig bzw. nur in Ausnahmen zulässig sind in den Wohngebieten andere nicht störende Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe. Vergnügungsstätten sind weder allgemein noch ausnahmsweise in diesen Baugebieten zulässig. Durch die abschließende Regelung der aktuellen Fassung der BauNVO ist es nicht mehr möglich Vergnügungsstätten als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zuzulassen.²⁹

3.1.3 Besonderes Wohngebiet, § 4a BauNVO

Das Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) wurde erst durch die Novellierung der Baunutzungsverord-

²⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.10.1990, AZ: 4 B 120/90, Rn. 2, juris.

nung im Jahr 1977 in die Regelungen aufgenommen. Damals ergab sich aus der Praxis der Bedarf nach einer Form des Baugebiets, welche die Überplanung bereits bebauter Gebiete regelt.³⁰ Es dient der Erhaltung und Entwicklung bestehender Gebiete, welche Wohn- und Mischnutzung beinhalten. Zugelassen sind neben dem Wohnen auch mit der Wohnnutzung vereinbare Gewerbebetriebe. Als zugelassene Ausnahme werden in Abs. 3 Nr. 2 nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten aufgezählt. Wurde in der BauNVO aus dem Jahr 1977 noch jede Vergnügungsstätte, d.h. unabhängig von Art und Umfang als Ausnahme zugelassen, regelt die BauNVO 1990, dass lediglich nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise genehmigt werden können.

3.1.4 Dorfgebiet, § 5 BauNVO

Laut dem Gesetzgeber ist das Dorfgebiet für die Ansiedlung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, von Wohnen, von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und von Handwerksbetrieben, die der unmittelbaren Versorgung der Bevölkerung des Gebiets dienen, gedacht. Es wird ausdrücklich in Absatz 1 Satz 2 darauf hingewiesen, dass auf die land- und forstwirtschaftlichen Belange vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Auch in diesem Baugebietstypus sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in Ausnahmefällen zugelassen.

3.1.5 Mischgebiet, § 6 BauNVO

Nicht kerngebietstypische Spielhallen sind in Mischgebieten mit überwiegender Gewerbeansiedlung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie in Kerngebieten zulässig. § 6 Abs. 1 BauNVO gewährt im Mischgebiet sowohl die Nutzungsart Wohnen als auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Zulässigkeit einer nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätte im Mischgebiet wurde in die Fassung der BauNVO 1990

³⁰ Vgl. Wank, 1992, S. 86.

aufgenommen. Nach der Auffassung von Rechtsprechungen wurde nämlich befunden, dass es sich bei Vergnügungsstätten prinzipiell um Gewerbeeinrichtungen handelt, die deshalb unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere keine Störung für Wohnbebauungen, auch in anderen Bereichen als nur in Kerngebieten zugelassen werden können.³¹ In Mischgebieten gibt es aber auch Bereiche, in denen die Nutzung Wohnen überwiegt. Auf diesem Territorium können nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Dabei muss die Wohnnutzung noch nicht einmal dominieren. Es reicht bereits aus, wenn das Gebiet „durchmischt“³² ist. Laut dem Gesetzestext und dem Kommentar zur BauNVO ist es ausreichend, dass die Gewerbeansiedlung nicht überwiegt.³³

3.1.6 Kerngebiet, § 7 BauNVO

Die Ansiedlung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sind lt. § 7 Abs. 1 BauNVO vornehmlich im Kerngebiet unterzubringen. Stadtzentren sind meist Kerngebiete oder weisen zumindest einen kerngebietstypischen Charakter auf. Folglich sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten, d.h. Vergnügungsstätten, die ein größeres Einzugsgebiet haben und als zentrale Dienstleister fungieren, ausdrücklich nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässig. Obwohl das Kerngebiet aufgrund seiner Bestimmung der geeignete Ort für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten scheint, gehen nichts desto trotz Risiken für diese Umgebung mit der Ansiedlung einher. Gerade in Kerngebieten, wo ohne Beschränkungen im Bebauungsplan die Niederlassung einer Spielhalle prinzipiell überall im Plangebiet möglich wäre, besteht die Gefahr der Anhäufung dieser Einrichtungen auf engem Raum. Weitere mögliche Fehlentwicklungen und Probleme

³¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 21.02.1986, AZ: 4 C 31/83, Rn. 2, juris.

³² Fickert/ Fiesel, 2008, § 6 Abs. 3, Rn. 17.

³³ Vgl. Fickert/ Fiesel, 2008, § 6 Abs. 3, Rn. 17.

werden unter 4. „Störpotenziale der Ansiedlung von Spielhallen“ behandelt.

3.1.7 Gewerbegebiet, § 8 BauNVO

In Gewerbegebieten werden überwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht. Dieses Baugebiet ist nicht für Wohnnutzungen geeignet. Es werden höchstens Wohnmöglichkeiten für bestimmtes Personal nach Absatz 3 Nr. 1 ausnahmsweise genehmigt. Vergnügungsstätten werden, unabhängig von ihrer Zweckbestimmung und ihrem Umfangs, als Ausnahme gem. Absatz 3 Nr. 3 zugelassen.

3.1.8 Industriegebiet, § 9 BauNVO

Diese Form der baulichen Nutzung dient ebenfalls der Unterbringung von Gewerbebetrieben, allerdings besonders solcher Anlagen, die in anderen Baugebieten nicht zugelassen sind, d.h. überwiegend störender Gewerbebetriebe. Deshalb ist auch hier die Nutzungsform Wohnen, abgesehen von der gleichen Ausnahme wie im Gewerbegebiet, unzulässig. In der Fassung der BauNVO 1977 ließen sich nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten der herrschenden Meinung nach unter „Gewerbebetriebe aller Art“, die nach Absatz 2 Nr. 1 zugelassen sind, subsumieren.³⁴ In der aktuell geltenden BauNVO sind Vergnügungsstätten im Industriegebiet allerdings weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen.

3.1.9 Sondergebiete, §§ 10, 11 BauNVO

Der Vollständigkeit halber wird auf die Sondergebiete als Art der baulichen Nutzung eingegangen. Sondergebiete des § 10 dienen vor allem der Erholung. Als besondere Sondergebiete nach § 11 können Gebiete dargestellt werden, die sich von den Baugebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO

³⁴ Vgl. Jeromin, 1988, S. 126.

wesentlich unterscheiden. Da Vergnügungseinrichtungen im Gesetzestext nicht explizit erwähnt werden, sind diese in Sondergebieten unzulässig.

3.2 Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich

Liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor oder lediglich ein einfacher, der keine ausreichende Regelungen trifft, so kommt der § 34 BauGB zur Anwendung. Im Übrigen darf dem einfachen Bebauungsplan, falls einer vorhanden ist, nicht widersprochen werden. Handelt es sich um ein Gebiet, welches aufgrund der tatsächlich vorhandenen Bebauung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht, so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens gem. § 34 Abs. 2 BauGB wie ein Vorhaben im beplanten Innenbereich nach der BauNVO jeweils für das entsprechende Baugebiet. Handelt es sich bei einem Gebiet um „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ nach § 34 Abs. 1 BauGB, so ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Vorhaben muss demnach in die bestehende Gegend hinein passen und auf bestehende Bebauungen Rücksicht nehmen. Besteht ein Gebiet z.B. überwiegend aus Wohnhäusern und einigen Einrichtungen für kulturelle Zwecke, so ist es undenkbar hier einen Industriebetrieb zu platzieren.

3.3 Zulässigkeit durch Ausnahme oder Befreiung

Genehmigungspflichtige Vorhaben können im Wege einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB oder einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Beides sind Ermessensentscheidungen der Baurechtsbehörde. Bei den Ausnahmen handelt es sich um sog. gebundenes Ermessen, da diese im Bebauungsplan bereits vorgesehen sind und durch den Absatz 3 der jeweiligen Baugebiete der BauNVO zur Geltung kommen. Allerdings muss das Regel-Ausnahme-Verhältnis im Baugebiet gewährleistet sein. Auf die Befreiung nach Absatz 2 des § 31 BauGB besteht kein Anspruch. Es kann von der Baurechtsbehörde befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und es entweder Gründe

gibt, die eine Befreiung erfordern, es städtebaulich vertretbar ist oder zur Abwendung nicht beabsichtigter Härte, die durch die Bauausführung bestehen würde, notwendig ist. Zusätzlich muss die Befreiung mit dem nachbarlichen Interesse vereinbar sein. Speziell auf Spielhallen bezogen, würde eine Befreiung in Gebieten mit der Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten immer die Grundzüge der Planung berühren, da damit das Grundkonzept des Bebauungsplans in Frage gestellt würde.³⁵

3.4 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen, § 15 BauNVO

Als Generalklausel für die Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt § 15 Abs. 1 BauNVO den Umgang mit Vorhaben, die nach den §§ 2 bis 14 BauNVO grundsätzlich zulässig sind, im Einzelfall allerdings der Eigenart des Baugebiets widersprechen. In solchem Falle sind Bauvorhaben unzulässig. Nach Satz 1 sind bauliche Vorhaben im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach ihrer Anzahl, Lage, Umfang oder ihrer Zweckbestimmung dem bestehenden Gebietstyp widersprechen. Entscheidend ist hierbei, dass das Nichtentsprechen des Vorhabens nicht ausreicht. Es muss sich um ein Entgegenstehen handeln.³⁶ Die Anwendung dieser Vorschrift bedarf der Einzelfallbetrachtung. Satz 2 bestimmt weiter, dass eine Unzulässigkeit bei unzumutbaren Störungseinwirkungen auf die Eigenart des Gebietes, aber auch auf die nähere Umgebung, zu verhängen ist. Diese Vorschrift ist deshalb als Rücksichtnahmegebot bekannt. Darüber hinaus darf das Vorhaben selbst keiner unzumutbaren Belästigung ausgesetzt werden. In einem solchen Fall wäre die Zulässigkeit für das Bauvorhaben ebenfalls zu versagen.³⁷

Die Merkmale des ersten Satzes „Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung“ können im Falle einer Spielhalle sehr wohl für die Auswirkung

³⁵ Vgl. Stürer, 2006, Rn. 1168 ff; vgl. Kraus, 2010, S. 377.

³⁶ Vgl. Wank, 1992, S. 107.

³⁷ Vgl. Fickert/ Fieseler, 2008, § 15 Abs. 1, Rd. 6 ff.

auf ein bestimmtes Baugebiet relevant sein. Bei Spielhallen schlägt sich die „Anzahl“ in dem Problem der Anhäufung von Spielhallen nieder. Auch wenn in einem Baugebiet Spielhallen zugelassen sind, so können sie doch aufgrund ihrer Häufigkeit den Charakter des Gebietes verändern. Kommt noch eine ungünstige „Lage“ hinzu, d.h. viele Spieleinrichtungen werden auf engem Raum konzentriert, was besonders in Kerngebieten der Fall sein könnte, entsteht eine mögliche Beeinträchtigung des bestehenden Kerngebiets. Der „Umfang“ stellt genauso wie die „Zweckbestimmung“ auf die Größe der Spielhalle ab und betrifft vor allem Gebiete, in denen nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig sind.³⁸

Satz 2 kann in Bezug auf Spielhallen außer Acht gelassen werden, da der Faktor Störung bereits in den vorangegangenen Baugebietsregelungen, in den §§ 2 bis 11 BauNVO berücksichtigt wird. Das schlägt sich in den Bestimmungen nieder, ob Vergnügungsstätten allgemein, ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind.³⁹

Auch wenn das ein wirksames Mittel zur Gegensteuerung unerwünschter Vergnügungsstättenausbreitung zu sein scheint, kommt es in der Praxis erstaunlich selten zur Anwendung.⁴⁰ Weshalb aber überhaupt immer mehr Kommunen seit langer Zeit versuchen die Ausbreitung von Spielhallen einzudämmen, soll im nächsten Punkt dargelegt werden.

4 Störpotenziale der Ansiedlung von Spielhallen

Als Hauptprobleme von Spielhallenbetrieben werden oft moralische Gründe, Themen wie Spielsucht und Jugendschutz angesprochen. Obwohl das wichtige soziale Komponenten sind und der Spielhallenbetrieb zweifelsfrei Suchtpotenzial mit sich bringt, werden diese Aspekte in dieser Arbeit weitestgehend außer Acht gelassen. Es muss nämlich zwischen den

³⁸ Vgl. Jeromin, 1988, S. 156 ff.

³⁹ Vgl. Wank, 1992, S. 106 f.

⁴⁰ Vgl. Jeromin, 1988, S. 162.

Steuerungsintentionen der Suchtprävention und des Bauplanungsrechts differenziert werden. Weder die Suchtprävention noch der Jugendschutz können mit Mitteln der Bauleitplanung verfolgt werden.⁴¹ Deshalb dürfen bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten lediglich städtebauliche Gründe angeführt werden. Die städtebaulichen Gründe können u.a. der Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets oder Störung desselben und der näheren Umgebung sein, welche es zu verhindern gilt.⁴²

Im Nachfolgenden werden daher ausschließlich städtebauliche Störpotenziale berücksichtigt. Aus bisherigen Erfahrungen ist bekannt, dass sich Vergnügungsstätten auf ihre Umgebung negativ auswirken können.⁴³ Besonders bei mehrfacher Ansiedlung von Spielhallen besteht die Gefahr der Abwertung des jeweiligen Gebiets durch zwar zulässige, aber in der Mehrzahl überhand nehmende Nutzungen der Spielhalle. Diese Abwertung bzw. negative Wirkung wird als Trading-Down-Effekt bezeichnet. Er ergibt sich allerdings nicht rein aus quantitativen Faktoren, sondern aus Umständen des konkreten Einzelfalls.⁴⁴ Besonders in Kerngebieten ist mit einer Konzentration von Spielhallen zu rechnen, die durch ihre Häufung die Funktionsausübung des Gebiets beeinträchtigen kann.⁴⁵ Eine mögliche Auswirkung wäre die Einschränkung der Angebotsvielfalt mit der Folge einer Verdrängung bestehender Nutzungen. Die Verdrängung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ist aber auch eine mögliche Folge der Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, die sich daraus ergibt, dass Spielhallenbetreiber aufgrund der hohen Einnahmen höhere Mietpreise als andere Gewerbebetriebe erbringen können. Für Existenzgründer bedeutet diese Auswirkung eine enorme Erschwerung der Existenz-

⁴¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, AZ: 4 N 4/86, Rn. 1, juris; vgl. BayVGH, Beschluss vom 09.10.2003, AZ: 1 ZB 01/1513, Rn. 12, juris.

⁴² Vgl. Acocella, 2009, S.12, Anlage A.7.

⁴³ Vgl. BVerwG vom 04.09.2008, AZ: 4 BN 9/08, Rn. 8, juris.

⁴⁴ Vgl. BVerwG vom 04.09.2008, AZ: 4 BN 9/08, Rn. 7 f, juris; vgl. Kraus, 2010, S. 377.

⁴⁵ Vgl. Wank, 1992, S. 108.

gründung an den entsprechenden Standorten. Es ist in den betroffenen Gebieten mit Imageverlust zu rechnen, da Spielhallen keinen guten Ruf genießen.⁴⁶ Durch die zumeist abschottende Gestaltung fügen sie sich nicht unbedingt in ihre Umgebung ein, sondern beeinträchtigen das Ortsbild negativ. Ihre Gestaltung wirkt sich insbesondere durch verdunkelte bzw. zugelebte Fenster im Erdgeschoss und blinkende Reklamen aus. Das führt nicht selten zu Unbehagen bei Mitbürgern und sogar Meidung der betroffenen Bereiche. Durch dieses Auftreten und die Tatsache, dass ausschließlich Spieler die Einrichtung frequentieren wird die restliche Bürgerschaft vollkommen ausgeschlossen. Daraus könnten sich Vorurteile gegen Spielhallen in der Gesellschaft verstärken. Der Bürgerschaft wird die Akzeptanz nicht leichter gemacht, wenn Spielhallen durch sehr lange Öffnungszeiten auf sich aufmerksam machen. Der damit einhergehende Lärm durch die Besucher und möglicherweise durch den Fahrverkehr sowie der Parkplatzbedarf fallen besonders in Gegenden, in denen Wohnraum zur Verfügung gestellt wird, negativ auf. Werden Spieleinrichtungen dagegen vorzüglich in Gewerbegebieten untergebracht, führt dies zum Verbrauch von Flächen, die in erster Linie nicht für diese Art von Einrichtungen vorgesehenen waren. Das bedeutet, dass in solchen Gebieten möglicherweise auch eine Verzerrung des Mietpreises mit den Folgen eines Verdrängungsvorgangs und eines Trading-Down-Effekts stattfinden.⁴⁷ Wenn nun sowohl Kern- als auch Gewerbegebiete für die Ansiedlung von Spielhallen ungeeignet erscheinen, wo können sie überhaupt bestehen? Die Frage sollte hier eher lauten: „Wie können sie dort, wo sie ungeeignet erscheinen, bestehen?“ Dies wird im weiteren Verlauf der Arbeit diskutiert.

⁴⁶ Vgl. Zöpel, 1987, S. 4.

⁴⁷ Vgl. Deutscher Bundestag, Beschluss vom 20.04.1989 zur „Verhinderung von negativen städtebaulichen Auswirkungen von Spielhallen und Änderung der umsatzsteuerlichen Behandlung von Geldspielgeräten“, Nr. I, abgedruckt in: Wank, 1992, S. 205; vgl. Acocella, 2009, S. 6, 7, Anlage A.7; vgl. Kron, 2012, S. 2, Anlage A. 5.

5 Steuerungsmöglichkeiten der Ansiedlung

Aufgrund des dargestellten möglichen Störpotenzials der Spielhallen, ist es für eine Kommune unabdingbar deren Ansiedlung lenken zu können und nicht deren Ausbreitung wahllos und ungebündelt hinzunehmen. Durch die Steuerung soll in erster Linie die Sicherheit schutzbedürftiger Institutionen und Gebiete gewährleistet werden. Besonders schützenswert erscheinen hierbei Wohngebiete, Gebiete mit sozialen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen, aber auch die Zentren und Gewerbegebiete. Das Ortsbild soll gewahrt bleiben und Spielhallenhäufungen vermieden werden.⁴⁸ Ansonsten ist mit Folgen wie unter 4. „Störpotenzial der Ansiedlung von Spielhallen“ aufgeführt, zu rechnen.

5.1 Steuerungspotenzial im beplanten Gebiet

Im Planungsrecht steht den Gemeinden als wirksamstes Steuerungsinstrument die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Verfügung. Die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans soll gem. § 1 Abs. 3 BauGB erfolgen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das bedeutet, dass eine entsprechende Begründung zur Einleitung des Verfahrens darzulegen ist. Dabei haben die Kommunen einen großen Ermessungsspielraum. Ein allgemeiner Totalausschluss der Spielhallen für das gesamte Stadtgebiet ist nicht möglich, da ein solcher auch nicht begründbar wäre. Es würde an der Abwägung mangeln. Ein solcher Ausschluss für die gesamte Innenstadt widerspricht zudem der ausdrücklichen Ansiedlungsgewährung in Kerngebieten des Gesetzgebers und steht möglicherweise der Gewerbefreiheit gem. § 1 Abs. 1 GewO entgegen.⁴⁹ Eine sog. eigene Spielhallenpolitik ungeachtet der Ordnung der Bodennutzung darf die Gemeinden lt. einem Beschluss vom Bundesver-

⁴⁸ Vgl. Kron, 2012, S. 3, Anlage A.5.

⁴⁹ Vgl. Zöpel, 1987, S. 6; vgl. Janning, 1988, S. 121.

waltungsgericht nicht betreiben und damit Spielhallen für das gesamte Gemeindegebiet ausschließen.⁵⁰

Am effektivsten kann die Zulässigkeit von Nutzungen, somit auch die Spielhallenansiedlung, durch die Festsetzung eines Baugebiets nach der BauNVO, also der Art der baulichen Nutzung, beeinflusst werden.⁵¹ Es ergibt sich direkt aus den Regelungen des jeweiligen Baugebiets, ob Vergnügungsstätten allgemein zulässig, nur ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind. Die einzelnen Baugebiete der BauNVO wurden unter dem Aspekt der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zuvor unter 3.1 „Zulässigkeit im beplanten Innenbereich“ betrachtet. Durch die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung für ein Gebiet kann festgelegt werden, welche Nutzungen in dem Gebiet vorkommen und welche Einrichtungen gesetzlich ausgeschlossen werden sollen bzw. nur als Ausnahme zugelassen werden.

Möchte die Gemeinde allerdings z.B. ein Kerngebiet ausweisen, in dem die Errichtung von Vergnügungsstätten nicht erlaubt sein soll, obwohl lt. der BauNVO Vergnügungsstätten in Kerngebieten zulässig sind, so gibt es das Instrumentarium der Fein(plan)steuerung gem. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO. Dadurch können die Gemeinden Bebauungspläne aufstellen bzw. abändern, aus denen hervorgeht, wie mit Spielhallen im jeweiligen Baugebiet verfahren werden soll. Diese kann sowohl bei der Bebauungsplanaufstellung als auch erst nachträglich für einen bestehenden Bebauungsplan, der mindestens die Art der baulichen Nutzung regelt, angewandt werden. Die Feinsteuerung könnte erheblich zur Konfliktentschärfung in Gebieten mit unterschiedlichen Nutzungen beitragen. Durch Bestimmung der Art der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan werden die Regelungen über die jeweiligen Baugebiete in der BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans⁵², nach denen sich auch die Zulässigkeit

⁵⁰ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, AZ: 4 N 4/86, Rn. 1, juris.

⁵¹ Vgl. Kraus, 2010, S. 378.

⁵² Vgl. § 1 Abs. 3 S. 2, 1. HS BauNVO.

baulicher Vorhaben richtet. Dabei handelt es sich aber keinesfalls um eine starre Festsetzung. Kommunen haben neben dieser Grobregelung in den jeweiligen Baugebieten mit der Feinsteuerung gewisse Spielräume zur Modifizierung zulässiger bzw. unzulässiger Nutzungen. Zusammengefasst gesagt, lassen sich mit diesem Mechanismus Nutzungen eines Baugebiets gliedern, allgemein zulässige Nutzungen lassen sich nur als ausnahmsweise zugelassen regeln oder gar ausschließen. Aber genauso können auch Ausnahmen als allgemein zulässig oder unzulässig erklärt werden. Die Regelungen lassen sich weiter nach räumlichen und sachlichen Beschränkungen modifizieren. Bei der Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird dieses Instrumentarium immer häufiger eingesetzt.⁵³ Neben der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB hat das Feinplanungsinstrument ebenso das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Anknüpfend werden die einzelnen Feinsteuerungsinstrumente ausführlicher dargestellt.

5.1.1 Gliederung des Baugebiets

Mit der Regelung des § 1 Abs. 4 BauNVO besteht die Möglichkeit Baugebiete i.S.v. §§ 4 bis 9 BauNVO nach den jeweiligen Nutzungen (Nr. 1) bzw. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (Nr. 2) zu gliedern. Unter „Art der zulässigen Nutzung“ sind die jeweils unter Absatz 2 der §§ 4 bis 9 BauNVO aufgezählten zulässigen Einrichtungen zu verstehen. Dabei sind nicht zwingend alle unter einer Nummer aufgeführten Nutzungen gemeint. Die Regelung trifft die einzelnen Arten von Nutzungen, z.B. können aus § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO lediglich die Vergnügungsstätten zusammengefasst werden und nicht alle Einrichtungen, die unter Nummer 2 aufgelistet sind.⁵⁴ Weitere Untergliederung der Vergnügungsstätte selbst, z.B. in Spielhallen fällt nicht unter diesen Paragraphen. Die Ermächtigungsgrundlage hierfür ist der

⁵³ Vgl. Jeromin, 1988, S.177.

⁵⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, AZ: 4 N 4/86, Rn. 16, juris.

§ 1 Abs. 9 BauNVO, auf den später noch eingegangen wird. Die Vergnügungsstätten können also nur für einen bestimmten Teil des Gebiets zugelassen und für einen anderen Bereich dafür möglicherweise ausgeschlossen werden. Es können gleichartige Nutzungen zusammengefasst und an einem Ort konzentriert werden, an dem sie für die restlichen Nutzungen keine Beeinträchtigung darstellen können. Vergnügungsstätten können nur in Kerngebieten und Mischgebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung gegliedert werden, da sie in den restlichen Baugebieten, die unter § 1 Abs. 4 BauNVO fallen, nicht erwähnt werden. Für eine Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzungen müssen städtebauliche Gründe vorliegen sowie der Erhalt der allgemeinen Zweckbestimmung, die sich jeweils aus dem Absatz 1 der §§ 4 bis 9 BauNVO ergibt, gesichert sein.⁵⁵ Unter der Zweckbestimmung versteht sich, dass das Baugebiet in seinem Wesen nicht verändert werden darf. Als städtebauliche Begründung werden die Sicherung der Attraktivität und der Erhalt der Nutzungsvielfalt der Innenstadt akzeptiert.⁵⁶

Nummer 2 des Absatzes 4 ermöglicht eine Gliederung nach Betrieben und Anlagen. Diese Differenzierung muss ebenfalls städtebaulich begründet werden. Auf Spielhallen findet diese Regelung keine Anwendung, da mit der Formulierung „besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften“ spezielle Standortvoraussetzungen gemeint sind, die für Spielhallen irrelevant erscheinen.⁵⁷

5.1.2 Modifikation der Zulässigkeit von allgemein zugelassenen Nutzungen

§ 1 Abs. 5 BauNVO erlaubt im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen ursprünglich allgemein zulässige Nutzungen der jeweiligen Baugebiete lediglich ausnahmsweise oder überhaupt nicht zuzulassen. Das gilt für

⁵⁵ Vgl. Kraus, 2010, S. 378.

⁵⁶ Vgl. Wank, 1992, S. 124-130.

⁵⁷ Vgl. Wank, 1992, S. 132-133; vgl. Kraus, 2010, S. 378.

die Baugebiete der §§ 2, 4 bis 9 BauNVO. Nicht darunter fallen reine Wohngebiete, da in diesen ohnehin ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Auf Vergnügungsstätten finden lediglich die Regelungen über Kerngebiete und Mischgebiete mit überwiegender gewerblicher Nutzung Anwendung, da sie nur hier allgemein zugelassen sind. Unter den bestimmten Arten von Nutzungen sind die Aufzählungen des jeweiligen Absatzes 2 der Baugebietsregelungen zu verstehen. Mit dieser Regelung ist also eine Modifikation der Bebauungsplanfestsetzungen gegeben, mit der man allgemein zulässige Nutzungen ausschließen oder nur ausnahmsweise zulassen kann. Auch in diesem Fall muss ein städtebaulicher Grund vorliegen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleiben.⁵⁸

5.1.3 Modifikation der Zulässigkeit von ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen

§ 1 Abs. 6 BauNVO stellt das Pendant zu Absatz 5 dar. Im Bebauungsplan können demnach Festsetzungen getroffen werden, nach denen eine Ausnahme – jeweils der Absatz 3 der Baugebietsregelungen – der Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO entweder als im Baugebiet unzulässig oder als allgemein zulässig geregelt wird. Auch in dem Fall können sowohl mehrere als auch einzelne unter der jeweiligen Nummer aufgeführte Nutzungen berücksichtigt werden. Weitere Differenzierungen in Unterarten beruhen auf § 1 Abs. 9 BauNVO. Konkret bedeutet das, dass zum einen Vergnügungsstätten und damit Spielhallen in besonderen Wohngebieten, in Dorfgebieten, in Misch- und Gewerbegebieten ausgeschlossen werden und somit auch nicht im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden können. Die andere Möglichkeit, die der Absatz 6 bietet ist, dass in einem der soeben genannten Gebiete Vergnügungsstätten und damit Spielhallen als allgemein zulässig gelten und nicht mehr nur ausnahmsweise. Mit dieser Strategie kann eine beabsichtigte Konzentration von Spielhallen auf

⁵⁸ Vgl. Wank, 1992, S. 134-137; vgl. Kraus, 2010, S. 379.

ein bestimmtes Gebiet verfolgt werden, um andere Bereiche zu schützen. Werden ursprünglich ausnahmsweise zulässige Nutzungen als allgemein zulässig erklärt, muss darauf geachtet werden, dass die Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets bestehen bleibt.⁵⁹

5.1.4 Modifikation durch räumliche und sachliche Beschränkungen

Die Modifikationen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO müssen sich nicht nur auf gesamte Baugebiete beziehen, sondern können gem. § 1 Abs. 7 BauNVO nur auf Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile einer baulichen Anlage angewandt werden. Damit kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch innerhalb eines Gebäudes gesteuert werden. Bei dieser Modifikationsart müssen besondere städtebauliche Gründe vorliegen, die eine derartige Abweichung rechtfertigen.⁶⁰ Die gedachte Steigerung aufgrund des Wortes „besondere“ hat allerdings nicht unbedingt mit besonders gewichtigen Gründen zu tun. Nach langer Zeit der Auslegungsschwierigkeit wurde vom Bundesverfassungsgericht eine Entscheidung getroffen, die bestätigt, dass es nicht auf die besondere Schwere der Gründe ankommt, sondern lediglich spezielle Gründe gemeint sind, die den Ausschluss von Vergnügungsstätten für bestimmte Geschosse fordern.⁶¹

Alle vorher genannten Festsetzungen i.S.d. Absätze 4 bis 7 des § 1 BauNVO können sich lt. § 1 Abs. 8 BauNVO nicht nur auf das gesamte Baugebiet, sondern lediglich auf Teile des Baugebiets beziehen.

Eine Modifikation der Zulässigkeit kann aber nicht nur räumlich, sondern auch sachlich erfolgen. Im Fall dieser Arbeit liegt die Betrachtungsweise speziell auf der Nutzung der Spielhalle und nicht auf dem allgemeinen Begriff der Vergnügungsstätte. Die so eben erläuterten Vorschriften um-

⁵⁹ Vgl. Kraus, 2010, S. 379.

⁶⁰ Vgl. Wank, 1992, S. 140-144; vgl. Kraus, 2010, S. 379.

⁶¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.05.1987, AZ: 4 C 77/84, Rn. 78, juris; vgl. Fickert/ Fieseler, 2008, § 1 Abs. 7 BauNVO, Rd. 114.

fassen aber den Begriff der Vergnügungsstätte, dem selbstverständlich die Spielhalle unterliegt. Möchte man sich allerdings wirklich nur auf bestimmte Nutzungsarten beschränken, z.B. nur auf die Spielhalle oder auf mehrere bestimmte Vergnügungsstättenunterarten und damit alle anderen Arten der Vergnügungsstätte aussparen, ermöglicht § 1 Abs. 9 BauNVO die Absätze 5 bis 8 des § 1 BauNVO lediglich auf konkrete Unterarten anzuwenden.⁶² Damit stellt es eine tiefer gehende Differenzierung dar als die Differenzierung gem. Absatz 5, die nur die Nutzungen der jeweiligen Baugebiete anspricht.⁶³ Das kann sinnvoll sein nur bestimmte Nutzungen zu tangieren und die restlichen, die möglicherweise nicht betroffen sind, auszusparen. Genau wie in Absatz 7 ist auch hier die Voraussetzung das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe und auch das bedeutet lediglich, dass spezielle Gründe für die Beschränkung auf eine bestimmte Art der Nutzung logisch und nachvollziehbar dargelegt werden müssen.⁶⁴ In der Rechtsprechung wird die Verhinderung des Trading-Down-Effekts als ein besonderer städtebaulicher Grund anerkannt.⁶⁵

5.2 Steuerungspotenzial im unbeplanten Gebiet

Liegt ein unbeplantes Gebiet i.S.d. § 34 BauGB vor, so kann eine Kommune für diesen Bereich entweder einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufstellen, der mindestens Regelungen über die Art der baulichen Nutzung enthält, um über die bereits erläuterte Feinplansteuerung i.S.d. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO Einschränkungen vorzunehmen oder sich auf § 9 Abs. 2a BauGB stützen, der eine Parallelvorschrift zu der Feinsteuerung der BauNVO für Gebiete i.S.d. § 34 BauGB trifft. Er verweist allerdings ausdrücklich auf „zentrale Versorgungsbereiche“, womit die Innenstädte gemeint sind. Dieser unbestimmte

⁶² Vgl. Fickert/ Fieseler, 2008, § 1 Abs. 9 BauNVO, Rd. 126.

⁶³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, AZ: 4 N 4/86, Rn. 19, juris.

⁶⁴ Vgl. Fickert/ Fieseler, 2008, § 1 Abs. 9 BauNVO, Rd. 129; vgl. Janning, 1988, S. 119 f.

⁶⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, AZ: 4 BN 9/08, Rn. 8, juris.

Rechtsbegriff des Versorgungsbereichs ist im Gesetzestext nicht definiert, wird im Kommentar aber als ein Bereich bezeichnet, der aufgrund seines Einzelhandelsvorkommens und angebotener Dienstleistungen eine Versorgungsfunktion für die Bürger hat. Er ist als zentral zu bezeichnen, wenn er bezüglich seiner Lage, Art und Zweckbestimmung einen gewissen Einzugskreis im geografischen, aber auch im funktionalen Sinne aufweist.⁶⁶ Die Alternative des § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht den Gemeinden eine wirksame Steuerung in unbeplanten Gebieten. Zudem hat sie den entscheidenden Vorteil, dass Kommunen ihre Flexibilität bewahren können, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplans beeinträchtigt würde. Bei der Existenz eines Bebauungsplans sind die Stadtplaner einer Kommune nämlich an die Festsetzungen des Bebauungsplans gebunden und haben dadurch kaum bzw. keinen gestalterischen Spielraum.

5.3 Steuerungspotenzial durch eine Vergnügungsstättenkonzeption

Hilfreich für eine Kommune wäre eine von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung, eine sog. Vergnügungsstätten- bzw. eine Spielhallenkonzeption, die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans berücksichtigt werden muss.⁶⁷ Vor der Bebauungsplanaufstellung hätte die Konzeption möglicherweise eine abschreckende Wirkung auf Antragsteller, wie es bei der Stadt Ludwigsburg zum Teil der Fall war. Nachfolgend werden zwei Alternativen vorgestellt, wie mit einer Vergnügungsstättenkonzeption die Ansiedlung von Spielhallen gesteuert werden kann.⁶⁸

⁶⁶ Vgl. Fickert/ Fieseler, 2008, § 34 Abs. 3 BauGB, Rd. 24.

⁶⁷ Vgl. Zöpel, 1987, S. 6.

⁶⁸ Vgl. Acocella, 2009, S. 47 ff, Anlage A.7.

5.3.1 Ausschluss aus den Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit

Allgemein zulässig sind Vergnügungsstätten unabhängig ihrer Größe in Kerngebieten. Meist werden Innenstädte, wenn für sie überhaupt Bebauungspläne vorliegen, als solche ausgewiesen. Gerade Innenstädte erscheinen aufgrund ihres großen Einzugsgebiets als besonders schützenswert. Viele Kommunen bevorzugen deshalb die Lösungsvariante, die den Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten gewährleistet. Dazu wird in einer entsprechenden Vergnügungsstätten- bzw. Spielhallenkonzeption geregelt, dass solche Einrichtungen in den Innenstädten nicht zugelassen sind. Da aber auch Vergnügungsstätten an irgendeinem Ort zugelassen werden müssen – ein Totalausschluss für das gesamte Stadtgebiet ist nicht möglich –, sollte als Ausgleich für den Ausschluss aus den Kerngebieten, ein anderes Gebiet bestimmt werden. Als eine Möglichkeit werden oft Gewerbegebiete benannt. Diese scheinen oberflächlich gesehen eine gute Alternative zu sein, da keine Verdrängung traditioneller Einrichtungen aus der Innenstadt entsteht, die Innenstädte vor den negativ behafteten Einrichtungen frei gehalten werden und deren Präsenz in zumeist ausgelagerten Gewerbegebieten nicht stark wahrgenommen wird. Diese Lösung kann aber nicht pauschal auf alle Kommunen angewandt werden, denn sie bringt auch erhebliche Nachteile mit sich. Zum einen können sich Spielhallenbetreiber höhere Bodenmieten und –preise leisten, was zur Verzerrung des Bodenpreisgefüges führen und andere Gewerbebetriebe verdrängen könnte. Die Innenstadt würde von dem negativen Image verschont bleiben, aber möglicherweise leidet nun die Standortqualität des Gewerbegebiets, so dass sich in diesem keine anderen Nutzungen mehr ansiedeln möchten. Je nach Kommune, kann es zum Schaden für den gesamten Wirtschaftsstandort führen. Spezielle Auswirkungen auf die Stadt Ludwigsburg werden im weiteren Verlauf erläutert. Für einige Branchen der Vergnügungsstätte kann diese Lösung durchaus sinnvoll sein, z.B. für Diskotheken und Bordelle, aber für Spielhallen scheint es, als ob das Problem lediglich verlagert und zeitlich hinausgezögert wird. Denn die Verzerrung der Mietpreise wird früher oder später

einsetzen. Es kommt selbstverständlich auf die Menge und Qualität der jeweiligen Gewerbegebiete an, kann aber trotz allem nicht als optimale Lösung zur Steuerung von Spielhallen genannt werden.⁶⁹

5.3.2 Beschränkung auf Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit

Dieser Lösungsvorschlag bezieht sich nun speziell auf Spielhallen, da für einige Unterarten der Vergnügungsstätte – wie gerade erklärt – die Auslagerung aus den Kerngebieten durchaus sinnvoll erscheint. In der Vergnügungsstätten- bzw. Spielhallenkonzeption würde somit die Regelung lauten, dass Spielhallen ausschließlich in Kerngebieten zulässig und somit für Gebiete, die die Errichtung ausnahmsweise zulassen, ausgeschlossen sind. Da für Innenstädte nicht immer Bebauungspläne vorliegen, die die Art der baulichen Nutzung explizit regeln, gilt diese Ausführung nicht zwangsläufig für die komplette Innenstadt. Sinn und Zweck dieses Vorgehens ist die Probleme der Spielhallenbetriebe nicht zu verlagern, sondern direkt dort, wo sie von Gesetzes wegen allgemein zulässig ist, anzugehen. Natürlich bringt die Ansiedlung auch in den Innenstädten erhebliche Probleme mit sich, wie bereits unter 4. „Störpotenziale der Ansiedlung von Spielhallen“ beschrieben. Aber mit Hilfe der ebenfalls vorher beschriebenen Feinsteuerung ist es möglich diese Störpotenziale zu bändigen und besten Falls zu lösen. Ob diese Variante auch für die Stadt Ludwigsburg in Frage kommt, wird unter dem Punkt 7 „Lösungsansatz der Stadt Ludwigsburg“ behandelt.⁷⁰

5.4 Einzelfallbetrachtung ohne Konzeption

Entscheidet eine Kommune über jeden Antrag zur Errichtung einer Spielhalle im unbeplanten Gebiet ohne Vergnügungsstättenkonzeption einzelfallbezogen, läuft sie Gefahr mit der Zeit ihren Steuerungseinfluss zu

⁶⁹ Vgl. Acocella, 2009, S. 49 f, Anlage A.7.

⁷⁰ Vgl. Acocella, 2009, S. 50 f, Anlage A.7.

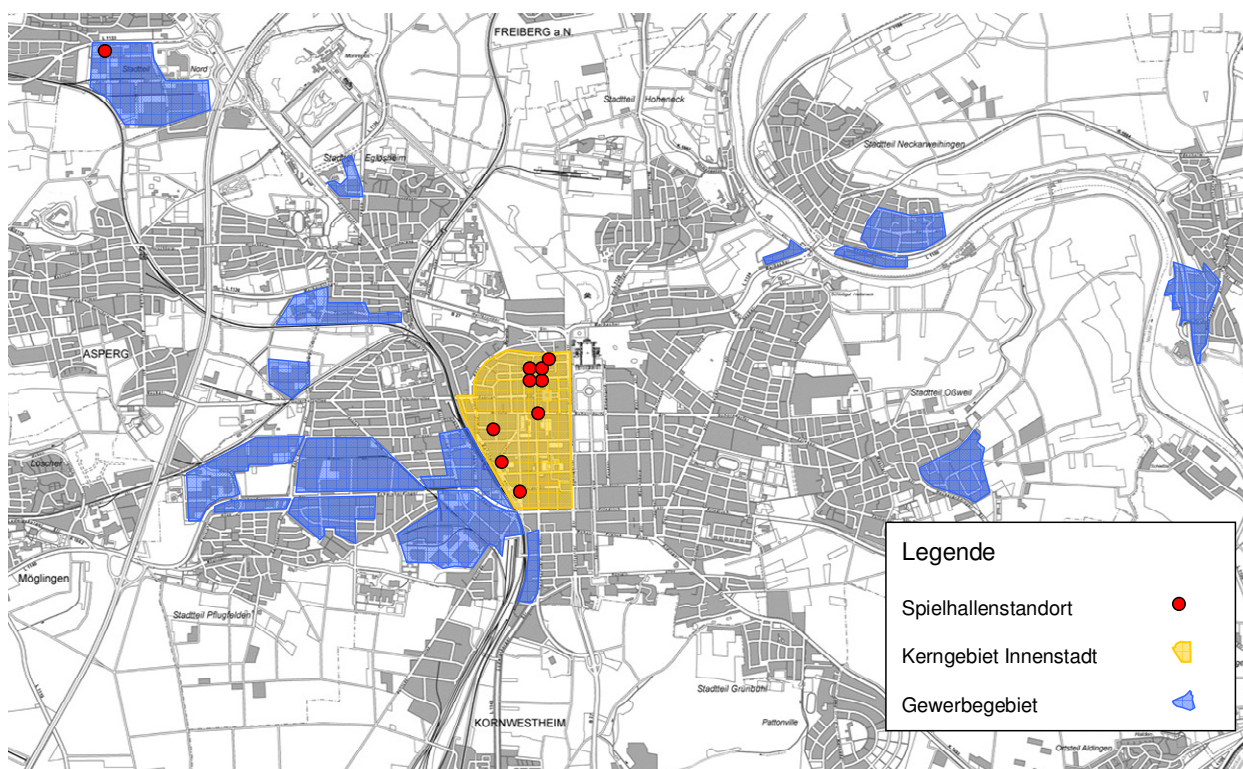
verlieren. Sie würde also im Einzelfall Vergnügungseinrichtungen bzw. Spielhallen zulassen. Wird die Zulassung bei einem Ansiedlungsgesuch gestattet, stellt sich die Frage wie mit weiteren Anfragen zur Spielhallenerichtung zu verfahren ist. Wurde eine erste Spielhalle unter Ausnahmebedingungen gestattet, könnten der Kommune wahrscheinlich Gründe für die Verweigerung einer zweiten Spielhalle mit den gleichen Ausnahmetatbeständen fehlen. Liegen bei den anderen Gesuchen nämlich die gleichen Voraussetzungen vor wie beim ersten Antrag, kann die Ausnahme mehr oder weniger erzwungen werden. Außerdem ist es sehr wahrscheinlich, dass es bei dieser Handhabung zu Unmut und dem Gefühl der Ungleichbehandlung bei den Antragstellern kommt. Aufgrund dieser moralisch bedenklichen Lösung ist von einer reinen Einzelfallbetrachtung lt. dem Gutachter Dr. Donato Acocella abzuraten.⁷¹

6 Bestandsaufnahme der Stadt Ludwigsburg

Um bei der Bearbeitung des allgemeinen Themas der Spielhallenansiedlung einen praktischen Bezug herstellen zu können und Beispiele aus der Praxis aufzuzeigen, wird das Augenmerk besonders auf die Stadt Ludwigsburg, schwerpunktmäßig auf die Innenstadt, gelegt. Es wird der derzeitige Bestand aufgezeigt und mögliche Probleme der jeweiligen Standorte angesprochen, um sich anschließend mit dem Lösungsvorschlag der Stadt Ludwigsburg auseinanderzusetzen.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Verteilung bestehender Standorte der Spielhallen im Stadtgebiet aufgezeigt (vgl. Abb. 1).

⁷¹ Vgl. Acocella, 2009, S. 47, 48, Anlage A.7.

Abb. 1: Spielhallenstandorte in Ludwigsburg

Quelle: Stadt Ludwigsburg, modifizierte Darstellung

Aktuell befinden sich insgesamt zehn Spielhallen in der gesamten Stadt Ludwigsburg. Lediglich eine davon ist in einem Gewerbegebiet untergebracht. Der Rest ist in der Innenstadt angesiedelt, wobei sich aus der Abb. 1 eine hohe Konzentration an Spielhallen im nördlichen Innenstadtbereich verzeichnen lässt. Unter anderem war diese Anhäufung und stetig steigende Anfrage nach Spielhallenstandorten der Grund für die Aufstellung eines städtebaulichen Konzepts gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, der Vergnügungsstättenkonzeption, durch das Stadt- und Regionalentwicklungsbüro Dr. Donato Acocella.⁷² Auf den Lösungsvorschlag, den Dr. Donato Acocella explizit für die Stadt Ludwigsburg vorschlägt, wird unter 7. „Lösungsansatz der Stadt Ludwigsburg“ eingegangen.

Als weiterhin vermehrt Anträge auf Spielhallenerlaubnis im Stadtgebiet eingingen, waren drei Standortanfragen der Auslöser einen Bebauungs-

⁷² Vgl. Acocella, 2009, Anlage A.7.

plan für die jeweiligen Gebiete aufzustellen. Somit liegen derzeit drei Aufstellungsbeschlüsse vor: „Spielhallen Innenstadt“, „Vergnügungseinrichtungen westlich der Bahn“ und „Vergnügungseinrichtungen Schorndorfer Straße West“. Diesen wurde der Grundsatzbeschluss der vom Gemeinderat im Jahr 2010 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption zugrunde gelegt. Um das Planungsrecht zu sichern, wurde ebenfalls für diese drei Gebiete eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen, die besagt, dass Vorhaben i.S.d. § 29 nicht durchgeführt bzw. bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Auf dieser Grundlage wurden die drei erwähnten Bauanträge abgewiesen. Die bereits zuvor schon einmal verlängerte Veränderungssperre läuft zum 02.04.2013 aus. Die Entwurfsbeschlüsse werden derzeit erarbeitet.

6.1 Die Innenstadt als Spielhallenstandort

Die Ludwigsburger Innenstadt weist unterschiedliches Planungsrecht auf, besteht aber überwiegend aus übergeleiteten einfachen Bebauungsplänen⁷³, welche als Art der baulichen Nutzung „Altstadtviertel“ regeln. Aufgrund seiner ähnlichen Nutzungsstruktur und einer fehlenden Legaldefinition wird das Altstadtviertel von der Stadtverwaltung wie ein Kerngebiet behandelt. Daneben gibt es einige wenige qualifizierte Bebauungspläne sowie ebenfalls geringfügige unbeplante Gebiete.⁷⁴ Der künftige Bebauungsplan „Spielhallen Innenstadt“⁷⁵ trifft ausschließlich Regelungen zum Thema Spielhallen, die die vorher geltenden Festsetzungen diesbezüglich ersetzen bzw. ergänzen. Im Übrigen gelten die ehemaligen Bestimmungen, d.h. entweder der jeweils gültige Bebauungsplan oder der § 34 BauGB.

⁷³ Als übergeleitete Bebauungspläne werden Bebauungspläne bezeichnet, die vor dem Jahr 1960 nach dem alten Baurecht erlassen und in das neue Recht übergeleitet worden sind.

⁷⁴ Vgl. Plan: Vergnügungseinrichtungen Spielhallen Innenstadt, Anlage A.8.

⁷⁵ Vgl. Bebauungsplan „Spielhallen Innenstadt“, Anlage A.9.

Der überwiegende Bestand an Spielhallen findet sich eindeutig in der Innenstadt wieder. Von insgesamt zehn Spielhallen sind neun in der Innenstadt angesiedelt. Ihre Erscheinung nach Außen und somit die mögliche Beeinträchtigung auf die nähere Umgebung sind unterschiedlich ausgeprägt. Aus der Karte (vgl. Abb. 1) lässt sich im nördlichen Bereich der Innenstadt unschwer eine Anhäufung von Spielhallen erkennen, die im Hinblick auf die bereits erläuterten Störpotenziale als problematisch anzusehen ist. Es wird im Folgenden auf die einzelnen Spielhallenstandorte mit ihrer jeweiligen Wirkung eingegangen.

6.1.1 Ansiedlung im Marstall-Center (Kronenstraße)

Das Marstall-Center ist ein im Jahr 1980 erbautes Einkaufszentrum, welches sich aufgrund seiner Art als Hochhaus und der Gestaltung im Allgemeinen nicht optimal in die Gesamtbetrachtung der Innenstadt einfügt. Es befindet sich in einer Gegend, in der kein qualitativ hochwertiges Einzelhandelsangebot anzutreffen ist. Die Ansiedlung von Billiganbieter, Fast-Food-Restaurants sowie Internet-Shops und Wettbüros überwiegt. Im Einkaufszentrum selbst sind viele Leerstände zu verzeichnen. Es wird nicht weiter auf das Marstall-Center eingegangen, da dies an dieser Stelle den Rahmen sprengen würde. Erwähnenswert ist aber, dass sich in diesem Zentrum eine Spielhalle befindet (vgl. Abb. 2) und es im Bereich der Spielhallenhäufung liegt. Der Eingang zur Spielhalle erfolgt nicht durch das Einkaufszentrum, sondern befindet sich in der Kronenstraße. Auch wenn diese Einrichtung das Klischee des dunklen Eingangs und der großen Reklame erfüllt, so ist die Gestaltung im Vergleich zu andern Standorten trotzdem nicht als die Schlechteste zu beurteilen. Aufgrund der Häufung von Spielhallen stellt dieser Ort aber keinen bevorzugten Standort für eine Spielhalle dar.

Abb. 2: Standort Marstall-Center/ Kronenstraße

Quelle: eigene Aufnahme, 29.08.2012

6.1.2 Ansiedlung in der Kronenstraße 13

Nur wenige Schritte entfernt von dem Spielhalleneingang im Marstall-Center befindet sich diese Spielhalle. Die Einrichtung ist in einem Eckgebäude untergebracht und ragt außergewöhnlich heraus. Die große Aufschrift präsentiert sich auffällig. Dieser Standort wird aufgrund der Gestaltung und Lage negativ bewertet.

Abb. 3: Standort Kronenstraße

Quelle: eigene Aufnahme, 29.08.2012

6.1.3 Ansiedlung in der Bietigheimer Straße 2

Im Nachbargebäude des Standorts Kronenstraße 13 steht diese Spieleinrichtung. Im Vergleich zum Eckhaus fällt dieser Eingang nicht sehr auf. Auch die Werbeanlagen sind relativ dezent angebracht. Nichts desto trotz liegt dieser Standort an einer Stelle mit einer hohen Konzentration an Spielhallen.

Abb. 4: Standort Bietigheimer Straße



Quelle: eigene Aufnahme, 29.08.2012

6.1.4 Ansiedlung am Holzmarkt

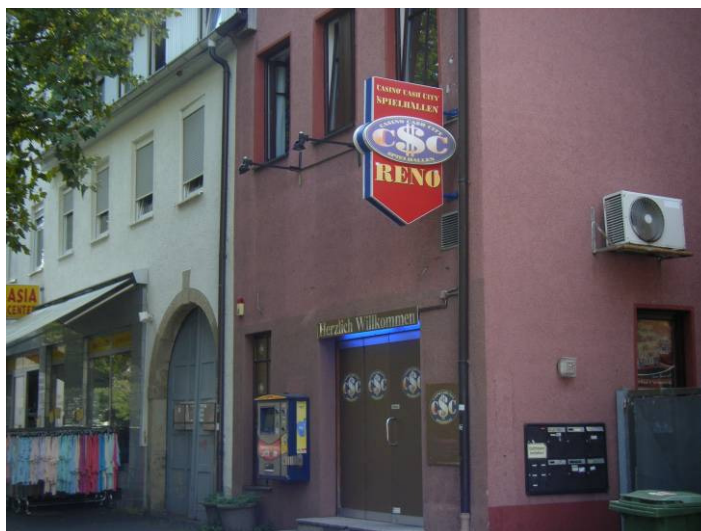
Diese Einrichtung fällt ebenfalls in das Einzugsgebiet des Marstall-Centers und präsentiert sich nicht sehr vorteilhaft. Die Schaufenster sind mit Sichtschutz ausgestattet, im Inneren herrscht Dunkelheit und die Schrift ist auffällig mit Neonlicht versehen.

Abb. 5: Standort am Holzmarkt

Quelle: eigene Aufnahme, 29.08.2012

6.1.5 Ansiedlung am Reithausplatz

Die Gestaltung der Spielhalle am Reithausplatz ist negativ zu bewerten, da alle branchenspezifischen Merkmale erfüllt werden. Die Fenster sind verklebt, die Tür erweckt einen abschottenden Eindruck und die Werbung gestaltet sich aggressiv. Dieser Standort zählt zu der Häufung im nördlichen Innenstadtbereich.

Abb. 6: Standort am Reithausplatz

Quelle: eigene Aufnahme, 29.08.2012

6.1.6 Ansiedlung in der Schillerstraße 14

Der Standort in der Schillerstraße ist nicht im nördlich gelegenen Konzentrationsbereich der Spielhallen anzutreffen. Er liegt aber auch in keiner stabilen Gegend. Auch hier sind Leerstände und Unterhaltungsgastronomien zu verzeichnen. Die Gestaltung der Spielhalle beurteilt sich insbesondere aufgrund der Leuchtreklame und der verklebten Fenster negativ.

Abb. 7: Standort in der Schillerstraße



Quelle: eigene Aufnahme, 29.08.2012

6.1.7 Ansiedlung in der Myliusstraße 16

Die Myliusstraße schließt sich an den Bahnhof an und führt weiter Richtung Innenstadt. Diese Spieleinrichtung liegt in unmittelbarer Bahnhofsnähe, deren Eingang aber nicht direkt am Gehweg liegt, sondern sich um die Ecke befindet. Vom Gehweg aus gibt es ein dezentes Hinweisschild, welches sogar leicht übersehen werden kann. Auch direkt am Eingang hält sich die Gestaltung eher zurück, was positiv zu registrieren ist.

Abb. 8: Standort in der Myliusstraße

Quelle: eigene Aufnahme, 29.08.2012

6.1.8 Ansiedlung in der Bahnhofstraße 29

Die Spielhalle in der Bahnhofstraße befindet sich direkt am ZOB, unweit des Bahnhofs. Genau wie die Spielhalle in der Kronenstraße 13 ist diese in einem Eckgebäude untergebracht und ragt deshalb präsent in den ZOB-Bereich hinaus. Diese Einrichtung ist aber bzgl. ihrer Gestaltung und Außenwirkung, genauso wie der Standort in der Myliusstraße, lobenswert zu erwähnen.

Abb. 9: Standort in der Bahnhofstraße

Quelle: eigene Aufnahme, 29.08.2012

6.1.9 Ansiedlung in der Seestraße 4

Die Ansiedlung in der Seestraße findet sich in einer Fußgängerzone mit zahlreichen publikumsfrequentierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben wieder. Der nach innen führende Eingang wirkt dezent und es ist keine übermäßig auffallende Werbung vorhanden (vgl. Abb. 11). In dieser Lage und mit der entsprechenden Gestaltung fügt sich diese Spieleinrichtung diskret in die nähere Umgebung ein. Da diese Lage als eine 1a-Lage bezeichnet wird, scheint die Spielhalle in dieser Umgebung tragbar zu sein und keine städtebaulichen Nachteile darzustellen.⁷⁶

Abb. 10: Standort in der Seestraße



Quelle: eigene Aufnahme, 29.08.2012

Abb. 11: Außenwerbung



Quelle: eigene Aufnahme, 29.08.2012

6.2 Die Gewerbegebiete als Spielhallenstandorte

Das Hauptaugenmerk liegt, wie bereits erwähnt, auf der Innenstadt. Allerdings spielen Gewerbegebiete immer mehr eine Rolle, wenn es um die Ansiedlung von Spielhallen geht. Deshalb wird auch dieses Baugebiet unter dem Aspekt der möglichen Unterbringung von Spielhallen betrachtet,

⁷⁶ Vgl. Acocella, 2009, S. 25, Anlage A.7.

ohne allerdings im Detail auf jedes einzelne Gewerbegebiet der Stadt Ludwigsburg einzugehen.

Zurzeit ist nur eine einzige Spielhalle außerhalb der Innenstadt in einem der Gewerbegebiete, und zwar im Gewerbegebiet Ludwigsburg-Nord, tatsächlich vorhanden. Die Praxis zeigt, dass die Nachfrage nach der Ansiedlung von Spielhallen in Gewerbegebieten immer mehr steigt. Doch gerade in Ludwigsburg ist der Schutz dieser Gebiete besonders geboten. Es herrscht wegen eines begrenzten Flächenpotenzials ein Gewerbeflächenmangel. Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet gibt es hierbei wenig Entwicklungspotenzial. Die Spielhalle im Gewerbegebiet Ludwigsburg-Nord kann, auch wenn sie zusammen mit einer Gaststätte und einem Bordell zu einem Vergnügungszentrum zusammengeschlossen ist, im Groben als verträglich eingestuft werden. Zum einen liegt die Spielhalle in dem Gewerbegebiet in einer Randlage, wie auch das Gewerbegebiet selbst bezogen auf das Stadtgebiet. Zum andern scheint sie mit den derzeitigen Nutzungen vor Ort vereinbar zu sein.⁷⁷

In Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten und damit Spielhallen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, d.h. die Kommune entscheidet nach sorgfältiger Abwägung einzelfallbezogen. Mit der bereits vorhandenen Spielstätte scheint die Ausnahmeregelung bereits erschöpft, weshalb von weiteren Ansiedlungen in diesem Gebiet abgesehen werden sollte, um nicht Gefahr zu laufen, die Eigenart des Gewerbegebiets zu beeinträchtigen und somit für Gewerbeansiedlungen unattraktiv zu werden. Aber nicht nur im Gewerbegebiet Ludwigsburg-Nord sollte auf weitere Spielhallen verzichtet werden. Die restlichen Gewerbegebiete in Ludwigsburg scheinen als Spielhallenstandorte aus den vorher dargelegten Gründen ebenso wenig geeignet und schutzbedürftig. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Ludwigsburg überwiegend kleinere Gewerbegebiete hat und aufgrund des geringen zur Verfügung stehenden Raumes wenige

⁷⁷ Vgl. Acocella, 2009, S. 33 f, Anlage A.7.

Entwicklungsmöglichkeiten hat, weshalb die bestehenden Gewerbegebiete unter besonderem Schutz stehen sollten.⁷⁸

7 Lösungsansatz der Stadt Ludwigsburg

Nachdem die Aufstellungsbeschlüsse nun gefasst sind, besteht der nächste Schritt für die Stadtverwaltung Ludwigsburg darin die textlichen Festsetzungen der Entwurfsbeschlüsse sowie die Begründungen hierzu zu definieren und auszuformulieren. Dabei bezieht sie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Empfehlungen der durch den Gemeinderat beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption mit ein. Es wurde unter 5.3 „Steuerungspotenzial durch eine Vergnügungsstättenkonzeption“ vorgestellt, welche städtebaulichen Möglichkeiten es zur Steuerung mit einer Konzeption gibt. Diese müssen nun städtespezifisch geprüft werden, denn nicht alle Lösungen sind auf jede Kommune anwendbar. Dr. Donato Acocella empfiehlt daher in seiner Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ludwigsburg die Zulässigkeit von Spielhallen auf Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit, also ausschließlich auf Kerngebiete, zu beschränken und in Gewerbegebieten aus den unter Punkt 6.2 „Die Gewerbegebiete als Spielhallenstandorte“ genannten Gründen sukzessiv auszuschließen.

In Ludwigsburg sind Kerngebiete bzw. kerngebietsähnliche Gebiete überwiegend in der Innenstadt anzutreffen. Die Innenstadt besteht aus sog. Altstadtvierteln, die aber von der Stadtverwaltung als Kerngebiete behandelt werden. Das bedeutet, dass Spielhallen künftig nur in der Innenstadt angesiedelt werden könnten. Da Vergnügungsstätten und somit Spielhallen in Kerngebieten allgemein zulässig sind und bereits eine nicht unbeachtliche Menge an diesen Einrichtungen vorhanden ist, soll im Wege der Feinplansteuerung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemeine Zulässigkeit beschränkt werden. Die Vergnügungsstätten wären somit ausnahmsweise zulässig. Die Beschränkung der Zulässigkeit soll nur für bestimmte

⁷⁸ Vgl. Acocella, 2009, S. 27-42, Anlage A.7.

Vergnügungsstättenunterarten, u.a. die Spielhalle, gem. § 1 Abs. 9 BauNVO gelten. Das bedeutet, dass die Unterart Spielhalle in der Innenstadt ausnahmsweise zugelassen wäre. Allerdings unter der Bedingung, dass besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, wie § 1 Abs. 9 BauNVO es verlangt. Auf die Bedeutung der städtebaulichen Gründe wurde bereits unter dem Punkt 5.1.4 „Modifikation durch räumliche und sachliche Beschränkungen“ näher eingegangen. Es müssen demzufolge spezielle Gründe für die Beschränkung auf nur bestimmte Unterarten vorliegen, die es plausibel zu begründen gilt. Diese besonderen Gründe sind nicht definiert und müssen deshalb von der Verwaltung näher bestimmt werden, damit die Bedeutung auch für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Ziel der Einschränkung auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen in der Innenstadt ist, dass negative Entwicklungen, wie das Einsetzen des Trading-Down-Effekts und die Verdrängung des traditionellen Einzelhandels, verhindert werden. Die Vergnügungsstättenkonzeption schlägt bestimmte Kriterien vor, bei deren Erfüllung davon auszugehen ist, dass Spielhallen keinen negativen Einfluss auf die nähere Umgebung haben. Diese sind zum einen die Einhaltung von Mindestabständen zwischen Spielhallen, der Ausschluss der Ansiedlung in Erdgeschossen sowie die Regelung der Außen- und Werbegestaltung über eine Gestaltungssatzung.⁷⁹ Die Stadtverwaltung hat hierzu bereits Vorüberlegungen für den textlichen Teil des Bebauungsplans angestellt und in Anlehnung an die Vergnügungsstättenkonzeption einen Mindestabstand von 250 m zur nächsten Spielhalle, zu Wohnnutzungen sowie zu Einrichtungen, die von Kindern und Jugendlichen frequentiert werden, angedacht. Solche Festsetzungen wie der Abstand zwischen den Spielhallen untereinander sind der herrschenden Meinung nach in der Regel unzulässig.⁸⁰ Zumindest lässt der Gesetzestext nicht erkennen, dass solche Kriterien wie die

⁷⁹ Vgl. Acocella, 2009, S. 54ff, Anlage A.7.

⁸⁰ Vgl. Busch, 2012, S. 7, Anlage A.10.

Abstandsregelung für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten berücksichtigt werden dürfen. Das Gesetz regelt durch die Baunutzungsverordnung eindeutig, ob eine Vergnügungsstätte zulässig ist oder nicht. Es wird lediglich zwischen allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig und nicht zulässig unterschieden. Ansonsten werden keine Bedingungen an die Zulässigkeit geknüpft. Außer der § 15 BauNVO würde die Zulässigkeit aus den dort genannten Gründen versagen. Wäre vorab eine Abstandsregelung durch die Kommune möglich, um die Zulässigkeit einer Spielhalle zu lenken, würde § 15 BauNVO umgangen und wäre damit belanglos. Daher soll die Abstandsregelung als Zulassungsvoraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit, die im Wege der Feinplansteuerung möglich ist, formuliert werden. In Erdgeschossen soll die Ansiedlung von Spielhallen ausgeschlossen werden. Damit wird das Problem der Abschottung durch verklebte Fensterscheiben und verdunkelte Türen angegangen. Im Ober- bzw. Untergeschoss fällt diese Gestaltung nicht extrem negativ auf.

Für die bestehenden Spielhallen gilt Bestandschutz, dessen Frist und das weitere Vorgehen vom Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrag konkret geregelt werden.⁸¹ Aber die künftigen Vorhaben müssten die Zulassungsvoraussetzungen des jeweiligen Bebauungsplans erfüllen. Konkret bedeutet das, dass Spielhallen einen Mindestabstand von 250 m zu den genannten Einrichtungen einhalten müssen und sich nicht in Erdgeschossen ansiedeln dürfen. Nach dem derzeitigen Bestand in der Innenstadt ist aber unter Berücksichtigung des 250-m-Radius das Ansiedlungspotenzial für Spielhallen ausgeschöpft. Aufgrund dieser Regelung bestehen keine Freiräume für einen neuen Standort. Das bedeutet, dass erst einmal keine weiteren Spielhallen außer den Bestehenden in der Innenstadt vorhanden sein könnten.

Für Gewerbegebiete wird diese Nutzungsart sukzessiv bei konkretem Handlungsbedarf ausgeschlossen. Die Gründe dafür, Gewerbegebiete

⁸¹ Vgl. Brehm, 2012, S. 2-3, Anlage A.1.

von Spieleinrichtungen freizuhalten, sowie die besondere Stellung der Gewerbegebiete in Ludwigsburg wurden bereits erläutert. Die Möglichkeit einer Einzelfallentscheidung für eine Ansiedlung im Gewerbegebiet im Wege einer Ausnahme wurde im Zuge des Beschlusses über die Vergnügungsstättenkonzeption gewährt. Die Einzelfallentscheidung ist allerdings nur möglich, wenn durch das Vorhaben die Gesamtkonzeption nicht in Frage gestellt wird. Eine solche Konstellation ist derzeit nicht denkbar, da bei einer Ausnahmegewährung immer entgegen der Konzeption gehandelt würde.

Das beschriebene Vorgehen zur Steuerung von Spielhallen lässt sich als untypisch bezeichnen. Die meisten Kommunen handhaben diese Problematik genau umgekehrt. Sie schließen Spielhallen für ihre Innenstädte zum Schutz dieser aus und befördern die Einrichtungen in Gewerbegebiete. Bei Kommunen mit hohem Gewerbegebietvorkommen bzw. enormem Entwicklungspotenzial dessen ist die Lösungsvariante möglicherweise tragbar. Aber für die Stadt Ludwigsburg gilt ein anderer Maßstab. Diese Tatsache konnte von den Gemeinderäten nicht widerstandslos hingenommen werden. Sie beriefen sich immer wieder auf das Vorgehen anderer Städte und es war für sie nicht erkennbar, dass die Verwaltung gerade zum Schutz der Innenstadt Spielhallen nur dort ausnahmsweise zulassen möchte. Das Verständnis fehlt besonders bei unbeplanten Gebieten. Die Begründung für diese Gebiete stützt sich auf § 9 Abs. 2a BauGB, der zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche, also zum Schutz der Innenstadt, eine Feinplansteuerung ermöglicht. Deshalb ist es schwierig die Gründe für die Spielhallenansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen mit Hilfe des § 9 Abs. 2a BauGB darzulegen, wenn gerade diese Bereiche doch geschützt werden sollen und Spielhallen negative Auswirkungen mit sich bringen. Aber die Stadtverwaltung Ludwigsburg begründet ihr Vorgehen mit der Bündelung der Probleme am gesetzlich bestimmten Ort, dem Kerngebiet. Dort sollen die Probleme mit Hilfe der Feinplansteuerung möglichst gelöst werden. Außerdem erlaubt die momentane Bestandslage aufgrund der Abstandsregelung keine weiteren Spielhallenansiedlungen in

der Innenstadt. Gleichzeitig breitet sich die Fläche der Spielhallenstandorte nicht aus. Denn Niederlassungen von Spielhallen sollen in Gewerbegebieten ausgeschlossen werden. Die Begründung zur Feinsteuerung von Vergnügungsstätten in unbeplanten Gebieten soll der neue § 9 Abs. 2b der BauGB-Novelle 2012 liefern, der ausdrückliche Regelungen für Vergnügungsstätten in unbeplanten Gebieten enthält. Vergnügungsstätten und somit auch Spielhallen könnten dann ohne Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung als zulässig, unzulässig oder ausnahmsweise zulässig erklärt werden, um Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen, anderer schutzbedürftiger Einrichtungen, der städtebaulichen Funktion oder eine Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern.⁸² Es ist offensichtlich, dass Vergnügungsstätten den Kommunen großes Kopfzerbrechen bereiten. Das hat auch der Gesetzgeber erkannt und deshalb die BauGB-Novelle herausgebracht. Diese soll demnächst in Kraft treten und hoffentlich die Begründung für das beschriebene Vorgehen erleichtern.

7.1 Vergleich mit der Landeshauptstadt Stuttgart

Die Stadt Stuttgart hat in der Vergangenheit ebenfalls einen Bebauungsplan aufgestellt, der die Ansiedlung von Vergnügungseinrichtungen für die Innenstadt regeln sollte. Das Verwaltungsgericht Stuttgart hat die Regelungen teilweise für unwirksam erklärt. Der Sachverhalt ist mit dem in Ludwigsburg vergleichbar. Stuttgart hat u.a. Spielhallen im Gebiet „Sicherheit und Verbesserung der gemischten Nutzung“ für ausnahmsweise zulässig erklärt. Die Ausnahme wurde an eine Bedingung geknüpft. Bei dem entsprechenden Vorhaben war darauf zu achten, dass die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt. Genau diese Formulierung hat das Verwaltungsgericht Stuttgart verworfen. Gründe waren zum einen, dass es einen Anlagentyp „Vergnügungseinrichtungen, welche die Umgebungsart erhalten“⁸³ gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht gibt. Zum anderen würde eine

⁸² Vgl. § 9 Abs. 2b BauGB-Novelle 2012, abgedruckt in: Busch, 2012, S. 23, Anlage A.10.

⁸³ VG Stuttgart, Urteil vom 21.05.2007, AZ: 16 K 3007/06, Rn. 3.

Ermächtigungsgrundlage für die Erfordernis fehlen, dass die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt. Es ist davon auszugehen, dass nicht die Tatsache der Einschränkung selbst der Grund für dieses Urteil war, sondern vielmehr die Formulierung.⁸⁴ Möglicherweise wurde diese Formulierung kritisiert, weil sie keine näheren Bestimmungen trifft, was mit „Erhalt der näheren Umgebung“ gemeint ist und worauf sich diese Forderung stützt.

Die Stadtverwaltung Ludwigsburg möchte die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans für Spielhallen in der Innenstadt hingegen so formulieren, dass Spielhallen in Altstadtvierteln bzw. in Kerngebieten gem. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, wenn von ihnen keine negativen Entwicklungen ausgehen. Die Verhinderung negativer Auswirkungen von Spielhallen auf die Umgebung stützt sich auf die besonderen städtebaulichen Gründe. Die Rechtsprechung gewährt den Trading-Down-Effekt als einen besonderen städtebaulichen Grund anzuführen.⁸⁵ In den textlichen Festsetzungen soll explizit genannt werden, bei welchen Ausnahmeveraussetzungen nicht von einer negativen Entwicklung auszugehen ist.

Die Festsetzungen stützen sich beim Vorliegen eines Bebauungsplans auf § 1 Abs. 5, 9 BauNVO, für Gebiete im Sinne des § 34 BauGB auf § 9 Abs. 2a BauGB. Es soll zudem für die bestehenden Bebauungspläne eine Alternativbegründung verfasst werden, die besagt, dass wenn der jeweilige Bebauungsplan aus irgendwelchen Gründen ungültig sein sollte, § 9 Abs. 2a BauGB die Rechtsgrundlage für die Begründung darstellt. Die Art der gerade vorgestellten Formulierung unterscheidet sich somit von der Formulierung der Stadt Stuttgart und findet sich sogar im Gesetzestext des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO wieder. Auch ein aktuelles Urteil des

⁸⁴ Vgl. VG Stuttgart, Urteil vom 21.05.2007, AZ: 16 K 3007/06, Rn. 3.

⁸⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, AZ: 4 BN 9/08, Rn. 8, juris.

Verwaltungsgerichts Stuttgart hat solch eine Formulierung der Stadt Böblingen für Recht erkannt.⁸⁶

Der entscheidende Teil der möglichen Formulierung der textlichen Festsetzungen könnte somit wie folgt lauten:

„Spielhallen sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch sie keine negativen Veränderungen der vorhandenen oder geplanten städtebaulichen Strukturen, insbesondere eine mögliche Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben oder ähnlichen Nutzungen zu befürchten ist. Dies ist anzunehmen, wenn der Abstand einer Spielhalle zur nächsten Spielhalle, zur Wohnnutzung oder Einrichtung für Jugendzwecke mindestens 250 m „Luftlinie, gemessen von Eingangstür zur Eingangstür“⁸⁷, beträgt und sie sich nicht im Erdgeschoss bzw. in einer anderen Gebäudeebene befindet, die als Fläche mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt ist.“

Bei dieser Formulierung, die gemeinsam mit Mitarbeitern der Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, erarbeitet wurde, ist davon auszugehen, dass diese Festsetzung vor Gericht Bestand haben wird. Zum einen ist die Art und Weise des Aufbaus mit der Wortwahl aus dem Gesetzestext des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO vergleichbar. Zum anderen wird sich an den Spielstaatsvertrag angelehnt. Außerdem sind aus dem Urteil des Verwaltungsgerichts Stuttgart für die Stadt Böblingen keine Einwendungen gegen die Regelung bzw. Formulierung ersichtlich.

Die Begründung nach § 2a BauGB für den Entwurfsbeschluss „Spielhallen Innenstadt“ ergibt sich aus der Vergnügungsstättenkonzeption von Dr. Donato Acocella. Die Ausführungen sind plausibel und nachvollziehbar dargelegt und von der Stadt Ludwigsburg durch den Beschluss der Vergnügungsstättenkonzeption angenommen worden.

⁸⁶ Vgl. VG Stuttgart, Urteil vom 26.06.2012, AZ: 2 K 902/11.

⁸⁷ Formulierung wurde aus § 42 Abs. 1 Spielstaatsvertrag (Entwurf) wörtlich übernommen.

8 Fazit und Ausblick

Es wurde die weit reichende Spielhallenproblematik auch am Beispiel der Stadt Ludwigsburg dargestellt, aus der erkenntlich wird, dass dringender Handlungsbedarf seitens der Kommunen besteht. Die Stadt Ludwigsburg scheint auf dem richtigen Weg zu sein. Sie hat sich vorzeitig um die Aufstellung einer Vergnügungsstättenkonzeption bemüht und ist gerade dabei deren Empfehlungen im Bebauungsplanverfahren umzusetzen. Es bestehen bereits drei Aufstellungsbeschlüsse und es wurde für die jeweiligen Gebiete eine Veränderungssperre verhängt. Diese läuft zum 02.04.2013 aus. Bis dahin sollten entweder die Bebauungspläne zur Steuerung der Spielhallen in Kraft treten oder es wird nötig sein über die Anträge zur Spielhallenerrichtung neu zu entscheiden. Ohne einen Bebauungsplan, der die Ansiedlung solcher Einrichtungen regelt, wird es aber schwierig sein die Aufstellung zu versagen. Allerdings ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans in diesem Fall nicht ganz unproblematisch. Eine Besonderheit liegt in den übergeleiteten Bebauungsplänen. Dabei handelt es sich um Pläne, die nicht nach dem heute geltenden Baugesetzbuch aufgestellt worden sind. Es ist derzeit die Frage aufgetaucht, dass diese möglicherweise vom alten Planungsrecht nicht rechtmäßig in das neue Recht übernommen wurden. Ist das der Fall, so resultiert daraus, dass das darunter liegende Recht zur Anwendung kommt. Dabei handelt es sich entweder um die sog. Ortsbausatzung, die ebenfalls zum alten Planungsrecht gehört, oder es gilt § 34 BauGB. Diese Problematik soll an der Stelle nicht vertieft werden, sondern lediglich dem Verständnis der komplexen Gesamtsituation in der Stadt Ludwigsburg dienen. Diese Besonderheit muss möglicherweise bei der Aufstellung der Bebauungspläne für die Spielhallen berücksichtigt werden. Mit dieser Ausgangslage ist das weitere Vorgehen sehr kompliziert, weshalb seitens der Kommune Ludwigsburg angedacht wird die Veränderungssperre im April 2012 ein letztes Mal um ein Jahr zu verlängern. Man hätte mehr Zeit sich des umfassenden Themas anzunehmen und einen geeigneten Entwurfsbeschluss mit den

textlichen Festsetzungen, die bereits zum Teil formuliert vorgestellt wurden, und der Begründung nach § 2a BauGB aufzustellen.

Das Vorgehen der Stadt Ludwigsburg kann als erfolgsversprechend bewertet werden. Der Ansatz ist zwar entgegen gesetzt zum Handeln anderer Kommunen, die Strategie lässt sich aber logisch nachvollziehen. Dadurch, dass die Innenstadt bereits aufgrund der Feinlenkung durch den Mindestabstand von Spielhallen ausgeschöpft ist, können sich dort keine weiteren Einrichtungen dieser Art ansiedeln. Die Gewerbegebiete werden durch einen generellen Spielhallenausschluss geschützt. Es ist zwar damit zu rechnen, dass sich einige Spielhallenbetreiber gegen diese Regelungen gerichtlich wehren werden, doch die Chancen stehen für die Stadt Ludwigsburg, auch aufgrund bisheriger Erfahrungen z.B. der Stadt Böblingen⁸⁸, sehr gut. Ist vom Erfolg dieser Handlungsweise auszugehen, kann die historische Stadt Ludwigsburg ihre Attraktivität als qualitativer Wirtschafts-, Wohn- und Erlebnisstandort behalten und ihn vor negativen Auswirkungen durch übermäßige Spielhallenausbreitung schützen.

⁸⁸ Vgl. VG Stuttgart, Urteil vom 26.06.2012, AZ: 2 K 902/11.

Anlagen

Die Anlagen zu dieser Bachelorarbeit befinden sich auf der beigefügten CD.

Quellenverzeichnis

Acocella, D.: Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ludwigsburg, Lörrach, 2009, Anlage A.7

Bannasch, T.: Stolpersteine bei Vergnügungsstättenkonzepten, in: imakomm Akademie (Hrsg.): Konkret, Sep. 2011, S. 4-6

Baunutzungsverordnung 1962 – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Online unter URL: http://www.vordruckverlag.de/Gesetze/Land/Bund/Bu27_1.pdf [28.07.2012], Anlage A.2

Baunutzungsverordnung 1968 – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Online unter URL: http://www.vordruckverlag.de/Gesetze/Land/Bund/Bu27_2.pdf [28.07.2012], Anlage A.3

Baunutzungsverordnung 1977 – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Online unter URL: http://www.tom-luettringhaus.de/files/baunvo_77.pdf [28.07.2012], Anlage A.4

Brehm, M., in: Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg (Hrsg.): Gesetz zu dem Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrag und zu dem Staatsvertrag über die Gründung der GKL Gemeinsame Klassenlotterie der Länder vom 29.06.2012 (GBl. S. 385), 2012, Anlage A.1

Busch, M.: Verschiedene B-Plantypen zur Steuerung von Gaststätten und Vergnügungsstätten, einschl. Landesrechtlicher Regelungen, in: Institut für Städtebau Berlin (Hrsg.): Steuerung von Vergnügungsstätten mit Spielhallen und Gaststätten mit Spielgeräten, Unterlagen zum Vortrag im Seminar 30/12 St, Stuttgart, 2012, S. 7, Anlage A.10

Fickert, H. C./ Fieseler, H.: Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Verlag W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart, 2008

Janning, H.: Instrumente des Städtebaurechts, in: Scharmer, E. (Hrsg.): Spielhallen in der Diskussion – Seminarbeiträge zu einem kommunalen Problem, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin, 1988, S. 117-140

Jeromin, C.M.: Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet, Friedrich-Wilhelms-Universität zu Bonn, Dissertation, WiRe Verlagsgesellschaft mbH für Wirtschafts- und Steuerrecht, Göttingen, 1988

Kraus, S.: Baurechtliche Steuerungsmöglichkeiten bei der Ansiedlung von Spielhallen, in: Kommunalpraxis (Hrsg.), Baurecht, 2010, Nr. 11/2010, S. 376-380

Kron, D.: Steuerung von Gastronomie und Vergnügungsstätten – planerische Strategien und Beispiele praktischer Umsetzung, in: Institut für Städtebau Berlin (Hrsg.): Steuerung von Vergnügungsstätten mit Spielhallen und Gaststätten mit Spielgeräten, Unterlagen zum Vortrag im Seminar 30/12 St, Stuttgart, 2012, S. 2-3, Anlage A.5

Schumacher, S.: Eindämmung des Spielhallengewerbes – Die isolierte und synergetische Wirkung rechtlicher Steuerungsinstrumente am Beispiel der Spielhallen, Peter Lang GmbH – Europäischer Verlag der Wissenschaft, Frankfurt am Main, 1997, S. 24, 70-76

Stüer, B.: Der Bebauungsplan – Städtebaurecht in der Praxis, C.H.Beck, 3. Auflage, München, 2006

Wank, E.: Die Spielhalle in der Baunutzungsverordnung 1990 Darstellung und Kommentierung des neuen Zulässigkeitsrechts der Vergnügungsstätten – Zugleich eine Analyse der »Spielhallenproblematik« –, Juristische Fakultät der Universität Augsburg, Dissertation zur Erlangung des Grades eines Doktors, 1992

Zöpel, C.: Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bei der Ansiedlung von Spielhallen und anderen Freizeitnutzungen, in: Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Referat Öffentlichkeitsarbeit (Hrsg.): Spielhallen in der

Innenstadt – Städtebauliche und baurechtliche Hinweise zur Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen, Kurzinformation, 2. ergänzte Auflage, Düsseldorf, 1987

Erklärung nach § 36 APrO

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Bachelorarbeit selbständig angefertigt habe. Es wurden nur die in der Arbeit ausdrücklich benannten Quellen und Hilfsmittel benutzt. Wörtlich oder sinngemäß übernommenes Gedankengut habe ich als solches kenntlich gemacht.

Ort, Datum

Unterschrift



Baden-Württemberg


MINISTERIUM FÜR FINANZEN UND WIRTSCHAFT

Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg
Postfach 10 14 53 · 70013 Stuttgart

Regierungspräsidien
Stuttgart
Karlsruhe
Freiburg
Tübingen
- Gewerberechtsreferate -

Datum 5. Juli 2012
Name Herr Brehm
Durchwahl 0711 123-2335
Aktenzeichen 9-4412.2/179
(Bitte bei Antwort angeben)

zusätzlich:
Regierungspräsidium Karlsruhe
Referat 86 Lotterie- und Glücksspielrecht

 Gesetz zu dem Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrag und zu dem Staatsvertrag über die Gründung der GKL Gemeinsame Klassenlotterie der Länder vom 29.06.2012 (GBl. S. 385)

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft teilt in Abstimmung mit dem Innenministerium mit, dass der Erste Glücksspieländerungsstaatsvertrag am 01.07.2012 in Kraft getreten ist; der Zeitpunkt des Inkrafttretens wird noch gesondert im Gesetzblatt bekanntgegeben. Die Begründungen zu dem zugehörigen Ratifizierungsgesetz des Landes und zu dem Staatsvertrag können dem Gesetzentwurf der Landesregierung (Landtagsdrucksache 15/1570) entnommen werden.

Der Erste Glücksspieländerungsstaatsvertrag enthält neben Bestimmungen zu Lotterien, Sport- und Pferdewetten und Spielbanken auch Regelungen für Spielhallen, die v. a. im Siebten Abschnitt (§§ 24 – 26) aufgeführt sind. Von besonderer Bedeutung für die behördliche Praxis ist neben dem Verbot der sog. Mehrfachkonzession (§ 25 Abs. 2 Erster GlüÄndStV) und dem Mindestabstandsgebot zu anderen Spielhallen (§ 25 Abs. 1 Erster GlüÄndStV) die Übergangsbestimmung in § 29 Abs. 4 Erster GlüÄndStV.

Wie bereits mitgeteilt wurde und auch der Presse entnommen werden konnte, werden die zur Umsetzung des Staatsvertrags erforderlichen Ausführungsregelungen und damit auch die nach §§ 24 Abs. 3, 25 Absatz 1 Satz 2 Erster GlüÄndStV erforderlichen Ausführungsregelungen für Spielhallen in einem Landesglücksspielgesetz (LGlüG) geregelt werden. Die Gesetzgebungskompetenz für das Recht der Spielhallen steht seit der Föderalismusreform I (Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 – BGBl. I S. 2034) den Ländern zu. Nach den derzeitigen Planungen soll der Entwurf des Landesglücksspielgesetzes noch vor der Sommerpause von der Landesregierung beschlossen und zur Anhörung frei gegeben werden; als Zeitpunkt für das Inkrafttreten ist der 01.01.2013 vorgesehen.

Es ist beabsichtigt, im Landesglücksspielgesetz die Zulassungsvoraussetzungen für den Betrieb einer Spielhalle nach § 33i GewO mit denen des Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrags in einem Verfahren zu bündeln. Hierzu sollen die Vorgaben des Staatsvertrags zwecks besserer Handhabbarkeit der Materie in das Landesglücksspielgesetz übernommen werden. Die Zuständigkeit für die Erlaubniserteilung bleibt bei den bisher zuständigen unteren Verwaltungsbehörden, Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften mit eigener Baurechtszuständigkeit. Es werden insbesondere folgende Regelungen aufgenommen:

- Spielhallen können nicht erlaubt werden, wenn sie im baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen stehen, insb. in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht sind (Verbot der sog. Mehrfachkonzessionen). Hinweis: Dies ergibt sich bereits aus § 25 Abs. 1 Erster GlüÄndStV, der seit dem 01.07.2012 unmittelbar geltendes Recht ist und daher schon jetzt beachtet werden muss.
- Der Mindestabstand zwischen zwei Spielhallen soll künftig 250 m betragen, gemessen von Tür zur Tür. Ein Abweichen von dieser Vorgabe durch Entscheidung der örtlichen Behörde z. B. mit dem Ziel, eine kürzere Distanz zuzulassen, ist bewusst nicht vorgesehen.
- Zu bestehenden Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern oder Jugendlichen soll bei neuen Spielhallen ein Mindestabstand von 250 m eingehalten werden.
- Für Spielhallen, für deren Betrieb vor dem 28.10.2011 eine Erlaubnis erteilt wurde, gilt ein Bestandsschutz bezüglich des Verbots der Mehrfachkonzession

und des Mindestabstandes zu anderen Spielhallen bis zum 30.06.2017, nach dessen Ablauf eine Härtefallklausel zur Anwendung kommt. Für Spielhallen, die nach dem 28.10.2011 erlaubt wurden, läuft der insoweit bestehende Bestandsschutz hingegen zum 30.06.2013 aus. Die Härtefallklausel kommt hier nicht zur Anwendung mit der Folge, dass diese Betriebe zum 30.06.2013 geschlossen werden müssen. Im Landesglücksspielgesetz wird die ebenfalls seit dem 01.07.2012 gültige Bestimmung des § 29 Abs. 4 Erster GlüÄndStV unverändert übernommen.

Es erscheint nicht ausgeschlossen, dass die Bestimmungen über den Mindestabstand – v. a. zwischen einzelnen Spielhallen – im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens noch Änderungen erfahren. In den einschlägigen Regelungen anderer Bundesländer findet man hier eine Bandbreite von 100 m bis 500 m, z. T. verknüpft mit Abweichungsmöglichkeiten für die örtlichen Behörden.

§ 5 Erster GlüÄndStV enthält Werbebeschränkungen, die auch für Spielhallen Gültigkeit haben. Dies betrifft insbesondere dessen Absatz 2, wonach sich Werbung nicht an Minderjährige oder vergleichbar gefährdete Zielgruppen richten darf. Hinsichtlich der Werbung ist ferner § 26 Erster GlüÄndStV relevant, wonach von der äußeren Gestaltung einer Spielhalle keine Werbung für den Spielbetrieb oder die in der Spielhalle angebotenen Spiele ausgehen oder durch eine besonders auffällige Gestaltung ein zusätzlicher Anreiz für den Spielbetrieb geschaffen werden dürfen. Zur Konkretisierung dieser Vorgaben werden noch nähere Regelungen erlassen (Werberichtlinien, s. § 5 Abs. 2 Erster GlüÄndStV), über die gesondert informiert wird.

Spielhallenbetreiber müssen gemäß § 6 Erster GlüÄndStV künftig ein Sozialkonzept vorlegen. Das Landesglücksspielgesetz wird hierzu noch nähere Ausführungen treffen. Die fachliche Beurteilung der Sozialkonzepte soll dem Referat 86 Lotterie- und Glücksspielrecht beim Regierungspräsidium Karlsruhe obliegen, von dessen Einvernehmen dann die Erteilung der Erlaubnis abhängen wird.

Spielhallenbetreiber haben außerdem nach § 7 Erster GlüÄndStV ihren Gästen vor der Spielteilnahme spielrelevante Informationen zur Verfügung zu stellen. Insofern bestehen gewisse Parallelen zu den Verpflichtungen des Geräteaufstellers nach § 6 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 4 Satz 2 SpielV. Zu den in § 7 Absatz 1 Satz 2 Erster GlüÄndStV aufgeführten spielrelevanten Informationen ist allerdings anzumerken, dass mehrere hiervon für den Betrieb von Geldspielgeräten von vornherein nicht ein-

schlägig sind (Nummern 1 – 4, 6 – 9), weil bei diesen die Gewinnermittlung etc. nach völlig anderen Regeln verläuft als z. B. bei Lotterien.

Auswirkungen auf laufende Erlaubnisverfahren

Einige Regelungen für Spielhallen gelten bereits mit Wirkung ab dem 01.07.2012, da diese abschließend im Staatsvertrag geregelt sind und keiner Ergänzung durch die Länder mehr bedürfen. Hierzu zählt v. a. das Verbot der sog. Mehrfachkonzessionen nach § 25 Abs. 2 Erster GlüÄndStV. Dies hat für bis zum 01.07.2012 noch nicht abgeschlossene Erlaubnisverfahren zur Folge, dass allenfalls eine Einzelkonzession erteilt werden darf, wenn sich in dem Gebäude oder Gebäudekomplex nicht bereits eine andere Spielhalle befindet. Einschlägige Anträge, die auch nach Hinweis auf die nun gültige Rechtslage aufrecht erhalten werden, sind daher abzulehnen.

Was die Mindestabstandsregelung zwischen einzelnen Spielhallen betrifft, ist diese in Baden-Württemberg noch nicht entsprechend § 25 Abs. 1 Satz 2 Erster GlüÄndStV durch Gesetz festgelegt. Daher ist bei Unterschreitung des Mindestabstandes die Ablehnung eines Antrags nicht möglich. Allerdings gilt insoweit bereits jetzt die Übergangsvorschrift des § 29 Abs. 4 Erster GlüÄndStV. Nach dessen Satz 3 gelten Spielhallen, für die eine Erlaubnis erst nach dem 28.10.2011 erteilt wurde und die den Mindestabstand zu einer anderen Spielhalle nicht einhalten, nur bis zum Ablauf des 30.06.2013 als mit dem Verbot der Mehrfachkonzession und dem Mindestabstandsgebot zu einer anderen Spielhalle vereinbar. Sofern eine Spielhallenerlaubnis vor dem voraussichtlichen Inkrafttreten des Landesglücksspielgesetzes am 01.01.2013 nicht aus anderen Gründen abgelehnt werden kann, ist daher in der Erlaubnis ein entsprechender Hinweis anzubringen, dass diese ab dem 01.07.2013 nicht mehr mit dem materiellen Recht vereinbar und daher aufzuheben sein wird. Antragsteller sollten vor einer abschließenden Entscheidung darauf hingewiesen werden, dass im Hinblick auf die verbindlichen Vorgaben des Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrages eine andere Entscheidung nicht möglich ist, um ihnen Gelegenheit einzuräumen, ihre Investitionsentscheidung zu überdenken.

Ein solcher Hinweis könnte etwa wie folgt formuliert werden:

„Der Erste Glücksspieländerungsstaatsvertrag (Erster GlüÄndStV) vom 15. Dezember 2011 ist am 1. Juli 2012 in Kraft getreten. Dieser enthält in § 25 Absatz 1 für Spielhallen das Gebot, einen Mindestabstand zu anderen Spielhallen einzuhalten und über-

lässt die nähere Regelung den Ländern. Nach § 29 Absatz 4 Satz 3 Erster Glü-ÄndStV gelten Spielhallen, für die eine Erlaubnis nach dem 28. Oktober 2011 erteilt wurde, nur bis zum Ablauf eines Jahres nach Inkrafttreten des Staatsvertrags, also bis zum Ablauf des 30. Juni 2013 als mit dem Mindestabstandsgebot vereinbar, d. h., sie müssen ab diesem Zeitpunkt den Mindestabstand einhalten.

Für Baden-Württemberg ist beabsichtigt, den Abstand zwischen einzelnen Spielhallen auf mindestens 250 m, gemessen von Tür zu Tür festzulegen. Dieser Mindestabstand wird im vorliegenden Fall unterschritten. Sie müssen daher damit rechnen, dass der Betrieb der Spielhalle mit Ablauf des 30. Juni 2013 unzulässig wird.“

Es wird gebeten, die für die Erteilung von Spielhallenerlaubnissen zuständigen Behörden zu informieren.

gez. Matthias Brehm

Baunutzungsverordnung 1962
Verordnung über die bauliche Nutzung
der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung- BauNVO)

Bund

Baunutzungsverordnung 1962

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung- BauNVO)

Vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429)

Inhaltsübersicht

Erster Abschnitt - Art der baulichen Nutzung

- § 1 Gliederung in Bauflächen und Baugebiete
- § 2 Kleinsiedlungsgebiete
- § 3 Reine Wohngebiete
- § 4 Allgemeine Wohngebiete
- § 5 Dorfgebiete
- § 6 Mischgebiete
- § 7 Kerngebiete
- § 8 Gewerbegebiete
- § 9 Industriegebiete
- § 10 Wochenendhausgebiete
- § 11 Sondergebiete
- § 12 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge
- § 13 Räume für freie Berufe
- § 14 Nebenanlagen
- § 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen

Zweiter Abschnitt - Maß der baulichen Nutzung

- § 16 Allgemeine Vorschriften
- § 17 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
- § 18 Vollgeschosse
- § 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
- § 20 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche
- § 21 Baumassenzahl, Baumasse

Dritter Abschnitt - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- § 22 Bauweise
- § 23 Überbaubare Grundstücksfläche

Vierter - Abschnitt

- § 24 Anwendung der Verordnung in den Fällen der §§ 33, 34 des Bundesbaugesetzes

Fünfter Abschnitt - Übergangs- und Schlußvorschriften

- § 25 Fortführung eingeleiteter Verfahren
- § 26 Berlin-Klausel
- § 27 Inkrafttreten

Auf Grund des § 2 Abs. 10 Nr. 1 bis 4 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 341) wird mit Zustimmung des Bundesrates verordnet:

Erster Abschnitt - Art der baulichen Nutzung

§ 1 Gliederung in Bauflächen und Baugebiete

(1) Im Flächennutzungsplan sind, soweit es erforderlich ist, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr.1 Bundesbaugesetz) nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) darzustellen als

1. Wohnbauflächen	(W)
2. gemischte Bauflächen	(M)
3. gewerbliche Bauflächen	(G)
4. Sonderbauflächen	(S)

(2) Soweit es erforderlich ist, sind die Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung in Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 Bundesbaugesetz) zu gliedern, und zwar:

1.	die Wohnbauflächen in a) Kleinsiedlungsgebiete b) reine Wohngebiete c) allgemeine Wohngebiete	(WS) (WR) (WA)
2.	die gemischten Bauflächen in a) Dorfgebiete b) Mischgebiete c) Kerngebiete	(MD) (MI) (MK)
3.	die gewerblichen Bauflächen in a) Gewerbegebiete b) Industriegebiete	(GE) (GI)
4.	die Sonderbauflächen in a) Wochenendhausgebiete b) Sondergebiete	(SW) (SO)

(3) Im Bebauungsplan sind, soweit es erforderlich ist, die in Absatz 2 bezeichneten Baugebiete festzusetzen. Durch die Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 2 bis 10 und 12 bis 14 Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit nicht auf Grund der Absätze 4 und 5 etwas anderes bestimmt wird.

(4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß Ausnahmen, die in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, ganz oder teilweise nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß Anlagen, die in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 ausnahmsweise zugelassen werden können, in dem jeweiligen Baugebiet ganz oder teilweise allgemein zulässig sind, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 2 Kleinsiedlungsgebiete

(1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

(2) Zulässig sind

1. Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Tankstellen,
4. nicht störende Gewerbebetriebe.

§ 3 Reine Wohngebiete

(1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.

(2) Zulässig sind Wohngebäude.

(3) Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

(4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebietes nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

(4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass in bestimmten Teilen des Gebietes nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

§ 5 Dorfgebiete

(1) Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. Wohngebäude,
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
7. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
9. Gartenbaubetriebe,
10. Tankstellen.

§ 6 Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

§ 7 Kerngebiete

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

(3) Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 fallen, zugelassen werden.

§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Die Gewerbegebiete einer Gemeinde oder Teile eines Gewerbegebietes können im Bebauungsplan nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert werden.

§ 9 Industriegebiete

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Die Industriegebiete einer Gemeinde oder Teile eines Industriegebietes können im Bebauungsplan nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert werden.

§ 10 Wochenendhausgebiete

In Wochenendhausgebieten sind ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Ihre Grundfläche ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten, festzusetzen.

§ 11 Sondergebiete

(1) Als Sondergebiete dürfen nur solche Gebiete dargestellt und festgesetzt werden, die sich nach ihrer besonderen Zweckbestimmung wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 unterscheiden, wie Hochschul-, Klinik-, Kur-, Hafen- oder Ladengebiete.

(2) Für Sondergebiete ist die Art der Nutzung entsprechend ihrer besonderen Zweckbestimmung darzustellen und festzusetzen.

§ 12 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

(1) Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 und 3 nichts anderes ergibt.

(2) In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Wochenendhausgebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

(3) Unzulässig sind

1. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse in reinen Wohngebieten und Wochenendhausgebieten,
2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten.

§ 13 Räume für freie Berufe

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 zulässig.

§ 14 Nebenanlagen

(1) Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit solcher Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(2) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

§ 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen

(1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

(2) Absatz 1 gilt auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

(3) Bei der Anwendung der Absätze 1 und 2 dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

Zweiter Abschnitt - Maß der baulichen Nutzung

§ 16 Allgemeine Vorschriften

(1) Soweit es erforderlich ist, im Flächennutzungsplan das allgemeine Maß der baulichen Nutzung darzustellen, genügt die Angabe der Geschossflächenzahl oder der Baumassenzahl nach Maßgabe des § 17.

(2) Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 17 einzuhalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung

1. der Geschossflächenzahl oder der Baumassenzahl,
2. der Grundflächenzahl oder der Grundflächen der baulichen Anlagen und
3. der Zahl der Vollgeschosse.

(3) Von einzelnen der in Absatz 2 Satz 2 genannten Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn die getroffenen Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen des § 17 ausreichen. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse darf jedoch nicht verzichtet werden, wenn dadurch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes beeinträchtigt werden kann.

(4) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebietes oder für einzelne Grundstücke unterschiedlich festgesetzt werden.

§ 17 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen

1	2	3	4	5
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
In Kleinsiedlungsgebieten (WS) bei:	1	0,2	0,2	--
	2	0,2	0,3	--
in reinen Wohngebieten (WR) allg. Wohngebieten (WA) Mischgebieten (MI) bei:	1	0,4	0,4	--
	2	0,4	0,7	--
	3	0,3	0,9	--
	4 und mehr	0,3	1,0	--
In Dorfgebieten (MD) bei:	1	0,4	0,4	--
	2 und mehr	0,4	0,6	--
in Kerngebieten (MK) Gewerbegebieten (GE) bei:	1	0,8	0,8	--
	2	0,8	1,2	--
	3	0,6	1,6	--
	4 und mehr	0,6	2,0	--
In Industriegebieten (GI)bei Stufe	--	0,7	--	3,0
....bei Stufe II	--	0,7	--	6,0
....bei Stufe III	--	0,7	--	9,0
in Wochenendhausgebieten (SW)	1	0,1	0,1	--

(2) In Gebieten, die für eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof, wie Gartenhof- und Atriumhäuser, vorgesehen sind, können im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl und eine Geschoßflächenzahl bis 0,6 festgesetzt werden.

(3) In Gebieten, für die keine Baumassenzahl angegeben ist, darf bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschoßflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden.

(4) Wird im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, so ist sie entweder als zwingend oder als Höchstgrenze festzusetzen.

(5) Im Bebauungsplan kann vorgesehen werden, dass im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden kann, wenn die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

(6) Auf Grundstücke, die im Bebauungsplan ausschließlich für Stellplätze, Garagen oder Schutzraumbauten festgesetzt sind, sind die Vorschriften über die Grundflächenzahl nicht anzuwenden. Als Ausnahme kann zugelassen werden, dass die nach Absatz 1 zulässige Geschoßflächenzahl oder Baumassenzahl überschritten wird.

(7) Für Sondergebiete ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend ihrer besonderen Zweckbestimmung darzustellen und festzusetzen. Dabei dürfen als Höchstwerte eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschoßflächenzahl von 2,0 und eine Baumassenzahl von 9,0 nicht überschritten werden. Die Höchstwerte gelten nicht für geschlossene Hafengebiete.

(8) In überwiegend bebauten Gebieten können im Bebauungsplan die Höchstwerte der Spalten 3 bis 5 des Absatzes 1 und des Absatzes 7 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

(9) Das Maß der baulichen Nutzung kann in Industriegebieten unterschiedlich entsprechend den Werten der Tabelle nach Absatz 1 festgesetzt werden.

§ 18 Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

(5) In Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten können eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze ohne Anrechnung ihrer Grundflächen auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden. In den übrigen Baugebieten werden solche Anlagen auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Absatz 4 findet keine Anwendung.

§ 20 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche

(1) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(2) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Werden im Dachraum oder in Kellergeschossen Aufenthaltsräume zugelassen, so sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

(3) Balkone sowie bauliche Anlagen und Gebäudeteile, deren Grundflächen nach § 19 Abs. 4 und 5 nicht angerechnet werden, bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

§ 21 Baumassenzahl, Baumasse

(1) Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(2) Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Aufenthaltsräume, die im Dachraum oder in Kellergeschossen zugelassen werden, sind einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken der Baumasse hinzuzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.

(3) Baumassen über Flächen, die nach § 19 Abs. 4 und 5 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet werden, bleiben unberücksichtigt.

Dritter Abschnitt - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 22 Bauweise

(1) Im Bebauungsplan ist, soweit es erforderlich ist, die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen. Ist die Bauweise nicht festgesetzt, so sind die Vorschriften über die offene Bauweise anzuwenden.

(2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwuch) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser oder nur Hausgruppen zulässig sind.

(3) In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

(4) Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden.

§ 23 Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

(2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

(4) Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, so gilt Absatz 3 entsprechend. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Vierter Abschnitt

§ 24 Anwendung der Verordnung in den Fällen der §§ 33, 34 des Bundesbaugesetzes

(1) In den Fällen des § 33 Bundesbaugesetz sind die Vorschriften dieser Verordnung entsprechend dem Stand der Planungsarbeiten anzuwenden.

(2) In den Fällen des § 34 Bundesbaugesetz sind, soweit Festsetzungen, die Gegenstand dieser Verordnung sind, nicht bestehen, die Vorschriften dieser Verordnung entsprechend der vorhandenen Bebauung sinngemäß anzuwenden. Dabei ist das Baugebiet nach der tatsächlichen Eigenart der näheren Umgebung zu bestimmen. Die in § 17 Abs. 1 genannten Höchstwerte für die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl dürfen, bezogen auf die in der Umgebung überwiegend vorhandene tatsächliche Geschößzahl, nicht überschritten werden.

(3) In den Fällen des Absatzes 2 kann von den Vorschriften dieser Verordnung mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde oder der von der Landesregierung bestimmten Behörde (§ 147 Abs. 2 Bundesbaugesetz) abgewichen werden, wenn die sinngemäße Anwendung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Die nach Satz 1 zuständige Behörde kann für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, daß ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.

Fünfter Abschnitt - Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 25 Fortführung eingeleiteter Verfahren

Für Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet ist, sind die dieser Verordnung entsprechenden bisherigen Vorschriften weiterhin anzuwenden, wenn die Pläne bei dem Inkrafttreten dieser Verordnung bereits ausgelegt sind.

§ 26 Berlin-Klausel

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzblatt I S. 1) in Verbindung mit § 187 Bundesbaugesetz auch im Land Berlin.

§ 27 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. des übernächsten Monats nach der Verkündung in Kraft.

Baunutzungsverordnung 1968
Verordnung über die bauliche Nutzung
der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung- BauNVO)

Bund

Baunutzungsverordnung 1968

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung- BauNVO)

In der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237 mit Berichtigung BGBl. I S. 11)

Inhalt

Erster Abschnitt - Art der baulichen Nutzung

- § 1 Gliederung in Bauflächen und Baugebiete
- § 2 Kleinsiedlungsgebiete
- § 3 Reine Wohngebiete
- § 4 Allgemeine Wohngebiete
- § 5 Dorfgebiete
- § 6 Mischgebiete
- § 7 Kerngebiete
- § 8 Gewerbegebiete
- § 9 Industriegebiete
- § 10 Wochenendhausgebiete
- § 11 Sondergebiete
- § 12 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge
- § 13 Räume für freie Berufe
- § 14 Nebenanlagen
- § 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen

Zweiter Abschnitt - Maß der baulichen Nutzung

- § 16 Allgemeine Vorschriften
- § 17 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
- § 18 Vollgeschosse
- § 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
- § 20 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche
- § 21 Baumassenzahl, Baumasse
- § 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Dritter Abschnitt - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- § 22 Bauweise
- § 23 Überbaubare Grundstücksfläche

Vierter Abschnitt

- § 24 Anwendung der Verordnung in den Fällen der §§ 33, 34 des Bundesbaugesetzes

Fünfter Abschnitt - Übergangs- und Schlußvorschriften

- § 25 Fortführung eingeleiteter Verfahren
- § 26 Berlin-Klausel
- § 27 Inkrafttreten

Erster Abschnitt - Art der baulichen Nutzung

§ 1 Gliederung in Bauflächen und Baugebiete

(1) Im Flächennutzungsplan sind, soweit es erforderlich ist, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr.1 Bundesbaugesetz) nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) darzustellen als

1. Wohnbauflächen (W)
2. gemischte Bauflächen (M)
3. gewerbliche Bauflächen (G)
4. Sonderbauflächen (S)

(2) Soweit es erforderlich ist, sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) darzustellen als

1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)
2. reine Wohngebiete (WR)
3. allgemeine Wohngebiete (WA)
4. Dorfgebiete (MD)
5. Mischgebiete (MI)
6. Kerngebiete (MK)
7. Gewerbegebiete (GE)
8. Industriegebiete (GI)
9. Wochenendhausgebiete (SW)
10. Sondergebiete (SO)

(3) Im Bebauungsplan sind, soweit es erforderlich ist, die in Absatz 2 bezeichneten Baugebiete festzusetzen. Durch die Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 2 bis 10 und 12 bis 14 Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit nicht aufgrund der Absätze 4 und 5 etwas anderes bestimmt wird.

(4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß Ausnahmen, die in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, ganz oder teilweise nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß Anlagen, die in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 ausnahmsweise zugelassen werden können, in dem jeweiligen Baugebiet ganz oder teilweise allgemein zulässig sind, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 2 Kleinsiedlungsgebiete

(1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

(2) Zulässig sind

1. Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Tankstellen,
4. nicht störende Gewerbebetriebe.

§ 3 Reine Wohngebiete

(1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.

(2) Zulässig sind Wohngebäude.

(3) Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

(4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebietes nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

(4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass in bestimmten Teilen des Gebietes nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebietes im Erdgeschoß nur die in Absatz 2 Nr. 2 genannten Nutzungsarten zulässig sind.

§ 5 Dorfgebiete

(1) Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. Wohngebäude,
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
7. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
9. Gartenbaubetriebe,
10. Tankstellen.

(3) Die Dorfgebiete einer Gemeinde oder Teile eines Dorfgebietes können im Bebauungsplan nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden.

§ 6 Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

(4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebietes im Erdgeschoß nur die in Absatz 2 Nr. 3 genannten Nutzungsarten sowie sonstige Läden zulässig sind.

§ 7 Kerngebiete

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
7. sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

(4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebietes in Geschossen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, nur die in Absatz 2 Nr. 2 genannten Nutzungsarten sowie sonstige Läden zulässig sind.

(5) Die Kerngebiete einer Gemeinde oder Teile eines Kerngebietes können im Bebauungsplan nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden. Absatz 4 bleibt unberührt.

§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Die Gewerbegebiete einer Gemeinde oder Teile eines Gewerbegebietes können im Bebauungsplan nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden.

§ 9 Industriegebiete

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Die Industriegebiete einer Gemeinde oder Teile eines Industriegebietes können im Bebauungsplan nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden.

§ 10 Wochenendhausgebiete

In Wochenendhausgebieten sind ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Ihre Grundfläche ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten, festzusetzen.

§ 11 Sondergebiete

(1) Als Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für Sondergebiete ist die Art der Nutzung entsprechend ihrer Zweckbestimmung darzustellen und festzusetzen.

(3) Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, sind als Sondergebiete darzustellen und festzusetzen.

§ 12 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

(1) Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 und 3 nichts anderes ergibt.

(2) In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Wochenendhausgebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

(3) Unzulässig sind

1. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse in reinen Wohngebieten und Wochenendhausgebieten,
2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten.

(4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in bestimmten Geschossen nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) zulässig sind.

§ 13 Räume für freie Berufe

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 zulässig.

§ 14 Nebenanlagen

(1) Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit solcher Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(2) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

§ 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen

(1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

(2) Absatz 1 gilt auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

(3) Bei der Anwendung der Absätze 1 und 2 dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

Zweiter Abschnitt - Maß der baulichen Nutzung

§ 16 Allgemeine Vorschriften

(1) Soweit es erforderlich ist, im Flächennutzungsplan das allgemeine Maß der baulichen Nutzung darzustellen, genügt die Angabe der Geschoßflächenzahl oder der Baumassenzahl nach Maßgabe des § 17.

(2) Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 17 einzuhalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung

1. der Geschoßflächenzahl oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
2. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und
3. der Zahl der Vollgeschosse.

Die Geschoßfläche kann für jedes Vollgeschoß gesondert festgesetzt werden. Wird nach Nummer 1 die Geschoßfläche oder die Baumasse festgesetzt, so sind auch die Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen.

In Industriegebieten und in Sondergebieten kann die Höhe der Gebäude als Höchstgrenze festgesetzt werden.

(3) Von einzelnen der in Absatz 2 Satz 2 genannten Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn die getroffenen Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen des § 17 ausreichen. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse darf jedoch nicht verzichtet werden, wenn dadurch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes beeinträchtigt werden kann.

(4) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebietes oder für einzelne Grundstücke unterschiedlich festgesetzt werden.

§ 17 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen

1	2	3	4	5
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
In Kleinsiedlungsgebieten (WS) bei:	1	0,2	0,3	--
	2	0,2	0,4	--
in reinen Wohngebieten (WR) allg. Wohngebieten (WA) Mischgebieten (MI) bei:	1	0,4	0,5	--
	2	0,4	0,8	--
	3	0,4	1,0	--
	4 und 5	0,4	1,1	--
	6 und mehr	0,4	1,2	--
In Dorfgebieten (MD) bei:	1	0,4	0,5	--
	2 und mehr	0,4	0,8	--
in Kerngebieten (MK) bei:	1	1,0	1,0	--
	2	1,0	1,6	--
	3	1,0	2,0	--
	4 und 5	1,0	2,2	--
	6 und mehr	1,0	2,4	--
in Gewerbegebieten (GE) bei:	1	0,8	1,0	--
	2	0,8	1,6	--
	3	0,8	2,0	--
	4 und 5	0,8	2,2	--
	6 und mehr	0,8	2,4	--
in Industriegebieten (GI)	--	0,8	--	9,0
in Wochenendhausgebieten (SW)	1	0,2	0,2	--

(2) In Gebieten, die für eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof, wie Gartenhof- und Atriumhäuser, vorgesehen sind, können im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl und eine Geschoßflächenzahl bis 0,6 festgesetzt werden.

(3) In Gebieten, für die keine Baumassenzahl angegeben ist, darf bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschoßflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden.

(4) Wird im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, so ist sie entweder als zwingend oder als Höchstgrenze festzusetzen. Wird eine Höchstgrenze festgesetzt, so kann zugleich eine Mindestgrenze festgesetzt werden.

(5) Im Bebauungsplan kann vorgesehen werden, daß im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl oder der Grundfläche Ausnahmen zugelassen werden können, wenn die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche nicht überschritten wird.

(6) Auf Grundstücke, die im Bebauungsplan ausschließlich für Stellplätze, Garagen oder Schutzraumbauten festgesetzt sind, sind die Vorschriften über die Grundflächenzahl nicht anzuwenden. Als Ausnahme kann zugelassen werden, daß die nach Absatz 1 zulässige Geschoßflächenzahl oder Baumassenzahl überschritten wird.

(7) Für Sondergebiete ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend ihrer Zweckbestimmung darzustellen und festzusetzen. Dabei darf eine Geschoßflächenzahl von 2,4 und eine Baumassenzahl von 9,0 nicht überschritten werden. Die Höchstwerte gelten nicht für Hafengebiete.

(8) In Gebieten, die bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut waren, können in den Bauleitplänen die Höchstwerte des Absatzes 1 Spalte 3 bis 5 und des Absatzes 7 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

(9) Im Bebauungsplan können die Höchstwerte des Absatzes 1 Spalte 3 bis 5 und der Absätze 2 und 7 überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Dies gilt nicht für Kleinsiedlungsgebiete, Dorfgebiete und Wochenendhausgebiete.

§ 18 Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauplan und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

§ 20 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche

(1) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(2) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

(3) Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 19 Abs. 4 bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

§ 21 Baumassenzahl, Baumasse

(1) Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(2) Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.

(3) Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 19 Abs. 4 bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

§ 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(1) Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(2) Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 12 und 13 Bundesbaugesetz hinzuzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(3) Auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2) sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Darüber hinaus können sie ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden

1. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten,
2. in anderen Baugebieten, soweit solche Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e des Bundesbaugesetzes im Bebauungsplan festgesetzt sind.

§ 19 Abs. 4 findet keine Anwendung

(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20) oder der Baumasse (§ 21) bleiben unberücksichtigt die Flächen oder Baumassen von

1. Garagengeschossen, die nach Absatz 1 nicht angerechnet werden,
2. Stellplätzen und Garagen, deren Grundflächen nach Absatz 3 nicht angerechnet werden,
3. Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(5) Die zulässige Geschoßfläche (§ 20) oder die zulässige Baumasse (§ 21) ist um die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit zu erhöhen, als der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

Dritter Abschnitt - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 22 Bauweise

(1) Im Bebauungsplan ist, soweit es erforderlich ist, die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen.

(2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwuch) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

(3) In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

(4) Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden.

§ 23 Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Die Festsetzungen können geschoßweise unterschiedlich getroffen werden.

(2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden

(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(4) Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, so gilt Absatz 3 entsprechend. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Vierter Abschnitt

§ 24 Anwendung der Verordnung in den Fällen der §§ 33, 34 Bundesbaugesetz

(1) In den Fällen des § 33 Bundesbaugesetz sind die Vorschriften dieser Verordnung entsprechend dem Stand der Planungsarbeiten anzuwenden.

(2) In den Fällen des § 34 Bundesbaugesetz sind, soweit Festsetzungen, die Gegenstand dieser Verordnung sind, nicht bestehen, die Vorschriften dieser Verordnung entsprechend der vorhandenen Bebauung sinngemäß anzuwenden.

Fünfter Abschnitt - Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 25 Fortführung eingeleiteter Verfahren ¹⁾

Für Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet ist, sind die dieser Verordnung entsprechenden bisherigen Vorschriften weiterhin anzuwenden, wenn die Pläne bei dem Inkrafttreten dieser Verordnung bereits ausgelegt sind.

1) Diese Vorschrift betrifft die Fortführung eingeleiteter Verfahren bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung (1. August 1962) in der ursprünglichen Fassung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429). Für die Fortführung eingeleiteter Verfahren bei Inkrafttreten der Änderungsverordnung (1. Januar 1969) bestimmt Artikel 2 der Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1233

§ 26 Berlin-Klausel

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzblatt I S. 1) in Verbindung mit § 187 Bundesbaugesetz auch im Land Berlin.

§ 27 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. des übernächsten Monats nach der Verkündung in Kraft.

Baunutzungsverordnung 1977
Verordnung über die bauliche Nutzung
der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung- BauNVO)

Bund

Baunutzungsverordnung 1977

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung- BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

Inhalt

Erster Abschnitt - Art der baulichen Nutzung

- § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete
- § 2 Kleinsiedlungsgebiete
- § 3 Reine Wohngebiete
- § 4 Allgemeine Wohngebiete
- § 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)a
- § 5 Dorfgebiete
- § 6 Mischgebiete
- § 7 Kerngebiete
- § 8 Gewerbegebiete
- § 9 Industriegebiete
- § 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen
- § 11 Sonstige Sondergebiete
- § 12 Stellplätze und Garagen
- § 13 Gebäude und Räume für freie Berufe
- § 14 Nebenanlagen
- § 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen

Zweiter Abschnitt - Maß der baulichen Nutzung

- § 16 Allgemeine Vorschriften
- § 17 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
- § 18 Vollgeschosse
- § 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
- § 20 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche
- § 21 Baumassenzahl, Baumasse
- § 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Dritter Abschnitt - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- § 22 Bauweise
- § 23 Überbaubare Grundstücksfläche

Vierter Abschnitt

- § 24 Anwendung der Verordnung im Falle des § 33 des Bundesbaugesetzes

Fünfter Abschnitt - Überleitungs- und Schlußvorschriften

- § 25 Fortführung eingeleiteter Verfahren
- § 25a Überleitungsvorschriften aus Anlaß der zweiten Änderungsverordnung
- § 26 Berlin-Klausel
- § 27 Inkrafttreten

Erster Abschnitt - Art der baulichen Nutzung

§ 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete

(1) Im Flächennutzungsplan sind, soweit es erforderlich ist, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr.1 des Bundesbaugesetzes) nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) darzustellen als

1. Wohnbauflächen (W)
2. gemischte Bauflächen (M)
3. gewerbliche Bauflächen (G)
4. Sonderbauflächen (S)

(2) Soweit es erforderlich ist, sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) darzustellen als

1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)
2. reine Wohngebiete (WR)
3. allgemeine Wohngebiete (WA)
4. besondere Wohngebiete (WB)
5. Dorfgebiete (MD)
6. Mischgebiete (MI)
7. Kerngebiete (MK)
8. Gewerbegebiete (GE)
9. Industriegebiete (GI)
10. Sondergebiete (SO)

(3) Im Bebauungsplan sind, soweit es erforderlich ist, die in Absatz 2 bezeichneten Baugebiete festzusetzen. Durch die Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit nicht aufgrund der Absätze 4 bis 9 etwas anderes bestimmt wird.

(4) Für die in den §§ 4 bis 9 und 11 bezeichneten Baugebiete können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet

1. nach der Art der zulässigen Nutzung,
2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Die Festsetzungen nach Satz 1 können auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden; dies gilt auch für Industriegebiete. Absatz 5 bleibt unberührt.

(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,

1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder
2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(7) In Bebauungsplänen für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 und 11 kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes), festgesetzt werden, daß in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen

1. nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind,
2. einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können oder
3. alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 4 bis 9 vorgesehen sind, nicht zulässig oder, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, allgemein zulässig sind.

(8) Die Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 7 können sich auch auf Teile des Baugebiets beschränken.

(9) Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

§ 2 Kleinsiedlungsgebiete

(1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

(2) Zulässig sind

1. Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Tankstellen,
4. nicht störende Gewerbebetriebe.

§ 3 Reine Wohngebiete

(1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.

(2) Zulässig sind Wohngebäude.

(3) Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

(4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebietes Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

(4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in bestimmten Teilen des Gebiets Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

§ 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)

(1) Besondere Wohngebiete sind im wesentlichen bebaute Gebiete, die auf Grund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
2. Vergnügungsstätten,
3. Tankstellen.

(4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes), festgesetzt werden, daß

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

§ 5 Dorfgebiete

(1) Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen; sie dienen auch dem sonstigen Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
7. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
9. Gartenbaubetriebe,
10. Tankstellen.

§ 6 Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

§ 7 Kerngebiete

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
7. sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

(4) Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes), festgesetzt werden, dass

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung dient.

§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 9 Industriegebiete

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen

(1) Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht

1. Wochenendhausgebiete,
2. Ferienhausgebiete,
3. Campingplatzgebiete.

(2) Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

(3) In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

(4) In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

(5) In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

§ 11 Sonstige Sondergebiete

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

1. Kurgelände,
2. Ladengebiete,
3. Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
4. Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
5. Hochschulgebiete,

6. Klinikgebiete,
7. Hafengebiete.

(3)

1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721, 1193), zuletzt geändert durch Artikel 45 des Gesetzes vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341), sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.500 m² überschreitet.

§ 12 Stellplätze und Garagen

(1) Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 und 3 nichts anderes ergibt.

(2) In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie Sondergebieten, die der Erholung dienen, sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

(3) Unzulässig sind

1. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in reinen Wohngebieten,
2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten.

(4) Im Bebauungsplan kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes), festgesetzt werden, daß in bestimmten Geschossen nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) zulässig sind. Eine Festsetzung nach Satz 1 kann auch für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. Bei Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 sind Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück nur in den festgesetzten Geschossen zulässig, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

(5) Im Bebauungsplan kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes), festgesetzt werden, daß in Teilen von Geschossen nur Stellplätze und Garagen zulässig sind. Absatz 4 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

(7) Die landesrechtlichen Vorschriften über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche bleiben bei Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 6 unberührt.

§ 13 Gebäude und Räume für freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9a auch Gebäude zulässig.

§ 14 Nebenanlagen

(1) Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(2) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

§ 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen

(1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

(2) Absatz 1 gilt auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

(3) Bei der Anwendung der Absätze 1 und 2 dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

Zweiter Abschnitt - Maß der baulichen Nutzung

§ 16 Allgemeine Vorschriften

(1) Soweit es erforderlich ist, im Flächennutzungsplan das allgemeine Maß der baulichen Nutzung darzustellen, genügt die Angabe der Geschoßflächenzahl oder der Baumassenzahl nach Maßgabe des § 17. Im Flächennutzungsplan kann die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen dargestellt werden.

(2) Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 17 einzuhalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung

1. der Geschoßflächenzahl oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
2. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und
3. der Zahl der Vollgeschosse.

Die Geschoßfläche kann für jedes Vollgeschöß gesondert festgesetzt werden. Wird nach Nummer 1 die Geschoßfläche oder die Baumasse festgesetzt, so sind auch die Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen.

(3) Im Bebauungsplan kann die Höhe baulicher Anlagen zwingend, als Höchstgrenze oder als Mindestgrenze festgesetzt werden. Wird eine Höchstgrenze festgesetzt, so kann zugleich eine Mindestgrenze festgesetzt werden.

(4) Von einzelnen der in Absatz 2 Satz 2 genannten Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn die getroffenen Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen des § 17 ausreichen. Von der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen darf nicht abgesehen werden, wenn sonst öffentliche Belange, insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds, beeinträchtigt werden können.

(5) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets oder für einzelne Grundstücke unterschiedlich festgesetzt werden.

§ 17 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen

1	2	3	4	5
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
In Kleinsiedlungsgebieten (WS) bei:	1	0,2	0,3	--
	2	0,2	0,4	--
in reinen Wohngebieten (WR) allg. Wohngebieten (WA) Mischgebieten (MI) Ferienhausgebieten bei:	1	0,4	0,5	--
	2	0,4	0,8	--
	3	0,4	1,0	--
	4 und 5	0,4	1,1	--
	6 und mehr	0,4	1,2	--
In Dorfgebieten (MD) bei:	1	0,4	0,5	--
	2 und mehr	0,4	0,8	--
in Kerngebieten (MK) bei:	1	1,0	1,0	--
	2	1,0	1,6	--
	3	1,0	2,0	--
	4 und 5	1,0	2,2	--
	6 und mehr	1,0	2,4	--
in Gewerbegebieten (GE) bei:	1	0,8	1,0	--
	2	0,8	1,6	--
	3	0,8	2,0	--
	4 und 5	0,8	2,2	--
	6 und mehr	0,8	2,4	--
In Industriegebieten (GI)	--	0,8	--	9,0
in Wochenendhausgebieten bei:	1 und 2	0,2	0,2	--

(2) In Gebieten, die für eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof, wie Gartenhof- und Atriumhäuser, vorgesehen sind, können im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl und eine Geschoßflächenzahl bis 0,6 festgesetzt werden.

(3) In Gebieten, für die keine Baumassenzahl angegeben ist, darf bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschoßflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass eine größere Geschoßhöhe als 3,50 m außer Betracht bleibt, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt ist.

(4) Wird im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, so ist sie entweder als zwingend oder als Höchstgrenze festzusetzen. Wird eine Höchstgrenze festgesetzt, so kann zugleich eine Mindestgrenze festgesetzt werden.

(5) Im Bebauungsplan kann vorgesehen werden, daß im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl oder der Grundfläche Ausnahmen zugelassen werden können, wenn die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche, die Baumassenzahl oder die Baumasse nicht überschritten wird.

(6) Auf Grundstücke, die im Bebauungsplan ausschließlich für Stellplätze, Garagen oder Schutzraumbauten festgesetzt sind, sind die Vorschriften über die Grundflächenzahl nicht anzuwenden. Als Ausnahme kann zugelassen werden, dass die nach Absatz 1 zulässige Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl überschritten wird.

(7) Für besondere Wohngebiete ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der besonderen Eigenart und Zweckbestimmung der Gebiete darzustellen und festzusetzen; dabei dürfen jedoch eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 nur überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

(8) Für Sondergebiete mit Ausnahme der Wochenendhausgebiete und der Ferienhausgebiete ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend ihrer Zweckbestimmung darzustellen und festzusetzen. Dabei darf eine Geschossflächenzahl von 2,4 und eine Baumassenzahl von 9,0 nicht überschritten werden. Die Höchstwerte gelten nicht für Hafengebiete.

(9) In Gebieten, die bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut waren, können in den Bauleitplänen die Höchstwerte des Absatzes 1 Spalte 3 bis 5 und des Absatzes 8 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

(10) Im Bebauungsplan können höhere Werte, als sie nach Absatz 1 Spalt 3 bis 5 sowie den Absätzen 2 und 8 zulässig sind, festgesetzt oder als Ausnahme vorgesehen werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Dies gilt nicht für Kleinsiedlungsgebiete, Dorfgebiete, Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.

§ 18 Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauplan und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Baurecht oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

§ 20 Geschossflächenzahl, Geschossfläche

(1) Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(2) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

(3) Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 19 Abs. 4 bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

§ 21 Baumassenzahl, Baumasse

(1) Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(2) Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.

(3) Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 19 Abs. 4 bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

§ 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(1) Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(2) Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 22 des Bundesbaugesetzes hinzuzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(3) Auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2) sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Darüber hinaus können sie ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden

1. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten,
2. in anderen Baugebieten, soweit solche Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Bundesbaugesetzes im Bebauungsplan festgesetzt sind.

§ 19 Abs. 4 findet keine Anwendung

(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20) oder der Baumasse (§ 21) bleiben unberücksichtigt die Flächen oder Baumassen von

1. Garagengeschossen, die nach Absatz 1 nicht angerechnet werden,
2. Stellplätzen und Garagen, deren Grundflächen nach Absatz 3 nicht angerechnet werden,
3. Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(5) Die zulässige Geschoßfläche (§ 20) oder die zulässige Baumasse (§ 21) ist um die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit zu erhöhen, als der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

Dritter Abschnitt - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 22 Bauweise

(1) Im Bebauungsplan ist, soweit es erforderlich ist, die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen.

(2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

(3) In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

(4) Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden.

§ 23 Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Die Festsetzungen können geschossweise unterschiedlich getroffen werden.

(2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.

(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(4) Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, so gilt Absatz 3 entsprechend. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Vierter Abschnitt

§ 24 Anwendung der Verordnung im Falle des §§ 33 des Bundesbaugesetzes

(1) In den Fällen des § 33 des Bundesbaugesetzes sind die Vorschriften dieser Verordnung entsprechend dem Stand der Planungsarbeiten anzuwenden.

Fünfter Abschnitt - Überleitungs- und Schlußvorschriften

§ 25 Fortführung eingeleiteter Verfahren ¹⁾

Für Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet ist, sind die dieser Verordnung entsprechenden bisherigen Vorschriften weiterhin anzuwenden, wenn die Pläne bei dem Inkrafttreten dieser Verordnung bereits ausgelegt sind.

1) Diese Vorschrift betrifft die Fortführung eingeleiteter Verfahren bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung (1. August 1962) in der ursprünglichen Fassung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429). Für die Fortführung eingeleiteter Verfahren bei Inkrafttreten der Änderungsverordnung (1. Januar 1969) bestimmt Artikel 2 der Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1233)

§ 25a Überleitungsvorschriften aus Anlaß der zweiten Änderungsverordnung

(1) Für Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet ist, gilt diese Verordnung in ihrer bis zum Inkrafttreten der Zweiten Verordnung zur Änderung dieser Verordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1757) gültigen Fassung, wenn die Pläne bei Inkrafttreten der zweiten Änderungsverordnung nach § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes oder § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der bis zum 1. Januar 1977 geltenden Fassung ausgelegt sind.

(2) Von der Geltung der Vorschriften der zweiten Änderungsverordnung über gesonderte Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse und Ebenen sowie sonstige Teile baulicher Anlagen sind solche Bebauungspläne ausgenommen, auf die § 9 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes in der ab 1. Januar 1977 geltenden Fassung nach Maßgabe des Artikels 3 § 1 Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) keine Anwendung findet. Auf diese Bebauungspläne finden die Vorschriften dieser Verordnung über gesonderte Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen in der bis zum Inkrafttreten der zweiten Änderungsverordnung gültigen Fassung weiterhin Anwendung.

§ 26 Berlin-Klausel

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes in Verbindung mit § 187 des Bundesbaugesetzes auch im Land Berlin.

§ 27 (Inkrafttreten) ¹⁾

¹⁾ *in Kraft ab 1.10.1977*

Dr. Detlef Kron, Abteilungsleiter Stadtplanungsamt Stuttgart

**Steuerung von Gastronomie und Vergnügungsstätten –
planerische Strategien und Beispiele praktischer Umsetzung**

U n t e r l a g e n zum Vortrag im Seminar 30/12 St
des Instituts für Städtebau Berlin
„Steuerung von Vergnügungsstätten mit Spielhallen und Gaststätten mit
Spielgeräten“ am 26. Juni 2012 in Stuttgart

30/12/4



VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPTION FÜR STUTTGART.

Neue Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Stuttgart

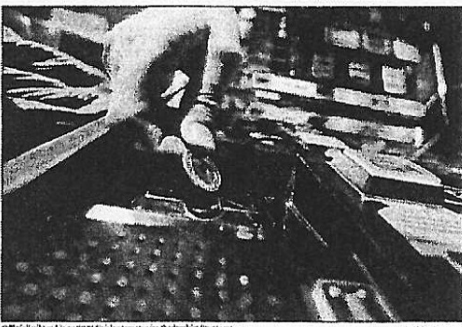
DST-BW | AG Stadtplanung |

Landeshauptstadt Stuttgart | Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung | Dr.-Ing. Detlef Kron

Keiner will das Geschäft mit dem Vergnügen

Seit Anfang Februar beraten die Bezirksbeiräte über die neue Konzeption für Vergnügungsstätten. In der Kernstadt sollen sich die Spielhallen auf Stuttgart-Mitte konzentrieren. Dort gibt es schon jetzt 59 Spielhallen. Von Heika Armbruster

Spielhallen in der gesamten Innenstadt sind verteilt, das kann die Stadt Stuttgart schon nicht mehr ändern. Doch die kommunalen Lenkerverordnungen für Spielhallen, um die Ausweitung weiterer Spielstätten zu verhindern. Die Arbeit vor dem städtischen Lenkerverordnungsamt ist ein bisschen kompliziert. Die Arbeit vor dem städtischen Lenkerverordnungsamt ist ein bisschen kompliziert. Die Arbeit vor dem städtischen Lenkerverordnungsamt ist ein bisschen kompliziert.



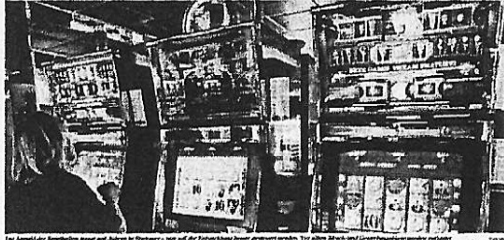
©/Bild gibt es für zu 1000 Spielhallen in der Innenstadt Stuttgart.

Die Innenstadt soll sich auf Stuttgart-Mitte konzentrieren. Die Arbeit vor dem städtischen Lenkerverordnungsamt ist ein bisschen kompliziert. Die Arbeit vor dem städtischen Lenkerverordnungsamt ist ein bisschen kompliziert.

Die Arbeit vor dem städtischen Lenkerverordnungsamt ist ein bisschen kompliziert. Die Arbeit vor dem städtischen Lenkerverordnungsamt ist ein bisschen kompliziert.

Die Arbeit vor dem städtischen Lenkerverordnungsamt ist ein bisschen kompliziert. Die Arbeit vor dem städtischen Lenkerverordnungsamt ist ein bisschen kompliziert.

Die Arbeit vor dem städtischen Lenkerverordnungsamt ist ein bisschen kompliziert. Die Arbeit vor dem städtischen Lenkerverordnungsamt ist ein bisschen kompliziert.



Die Automaten-Spielhallen drängen auf den Spielern, auch auf der Festlandsseite, immer mehr Spielplätze zu verlassen.

Stuttgart insgesamt 130
Spielhallen mit 1560
Automaten

Innenstadt:

- 2002 15 Spielhallen
- 2012 75 Spielhallen

„Die Sünde kriegen wir nicht aus der Welt“

Wannem Spielhallen sollen in Zukunft an den Zentren der Städte konzentriert und außerdem im Erdgeschoss ausgeschlossen werden? So sieht es die neue Vergnügungszonenkonzeption vor. Die heißt dem Bezirksleiter vorgestellt wird. Von Nina Mohr

Die Spielhallen sind in Stuttgart ein Problem. Doch nun soll der Stadt die Verantwortung für die Spielhallen übertragen werden. Die neue Vergnügungszonenkonzeption soll die Spielhallen in die Innenstädte drängen und sie dort konzentrieren. Die Spielhallen sollen in Zukunft an den Zentren der Städte konzentriert und außerdem im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. So sieht es die neue Vergnügungszonenkonzeption vor. Die heißt dem Bezirksleiter vorgestellt wird. Von Nina Mohr

Die Spielhallen sind in Stuttgart ein Problem. Doch nun soll der Stadt die Verantwortung für die Spielhallen übertragen werden. Die neue Vergnügungszonenkonzeption soll die Spielhallen in die Innenstädte drängen und sie dort konzentrieren. Die Spielhallen sollen in Zukunft an den Zentren der Städte konzentriert und außerdem im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. So sieht es die neue Vergnügungszonenkonzeption vor. Die heißt dem Bezirksleiter vorgestellt wird. Von Nina Mohr

Die Spielhallen sind in Stuttgart ein Problem. Doch nun soll der Stadt die Verantwortung für die Spielhallen übertragen werden. Die neue Vergnügungszonenkonzeption soll die Spielhallen in die Innenstädte drängen und sie dort konzentrieren. Die Spielhallen sollen in Zukunft an den Zentren der Städte konzentriert und außerdem im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. So sieht es die neue Vergnügungszonenkonzeption vor. Die heißt dem Bezirksleiter vorgestellt wird. Von Nina Mohr

Stuttgarter Zeitung: 09.02.2012

Vielfältiges Störpotenzial von Spielhallen

- ➔ Verdrängung (z.B. Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in Innenstädten)
- ➔ Trading-Down-Effekte (Einschränkung Angebotsvielfalt, Spielhallen unter Indikatoren-Verdacht)
- ➔ Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges (mögl. Auslöser von Verdrängungs- und Trading-Down-Prozessen)
- ➔ Flächenverbrauch (Zweckentfremdung, z.B. in Gewerbegebieten)
- ➔ Lärm (bspw. durch lange Öffnungszeiten)
- ➔ Störung des Ortsbildes (schwache Gestaltung, geschlossene Erdgeschosszone)
- ➔ Imageverlust (Nachbarschaftlicher Konflikt mit „seriösen“ Nutzungen)
- ➔ Gesellschaftliche Vorbehalte
- ➔ Soziale Exklusion (Spielhallen ausschließlich von Spielern frequentiert)
- ➔ Abschottung durch Gestaltung (z.B. verklebte Schaufenster)
- ➔ etc.

Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Stuttgart sind der Schutz ...

- der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten (MI, MD, WA, WR, WB),
- der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätzen, Ausbildungszentren),
- des Stadt- und Ortsbildes (Zentren, Haupteingangsstraßen/ Magistralen),
- der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen und zentralen Versorgungsbereichen (Zentren)
- der traditionellen Gewerbebetriebe in GE (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),
- des Bodenpreisgefüges insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen, innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten
- sowie die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

Begriffsdefinition

Vergnügungsstätten als Sammelbegriff von Gewerbebetrieben, welche auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote anbieten.

Dazu zählen u.a.:

- Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros, Spielcasinos und Spielbanken
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art
- Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Cafés, Stripteaselokale und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters).

"Graubereiche":

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln)
- Bordelle (rechtlich umstritten, ob es sich um eine Vergnügungsstätte oder einen Gewerbebetrieb handelt; derzeit wohl eher Gewerbebetrieb)

Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart

Terminübersicht

Mai 2010:	Auftrag des Gemeinderats zur Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption; Beauftragung des Gutachterbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach/ Dortmund (Oktober 2010)
Dezember 2010:	Zwischeninformation zum Vorgehen im UTA; Pressegespräch
März 2011:	Vorstellung der Funktions- und Standortanalyse; Vorstellung Entwurf Konzeption
Februar / Mai 2011:	Sitzungen des Unterausschusses Vergnügungsstättenkonzeption
Juni - Dezember 2011:	Vorstellung der Vergnügungsstättenkonzeption; juristische Überprüfung der Konzeption; Erarbeitung und Abstimmung der Beschlussvorlage GRDs 670/2011

UTA-Sitzung am 7. Februar 2012:

Einbringung der GRDs 670/2011 „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart – Neue Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Stuttgart“

Gemeinsame Sitzung der Bezirksbeiräte im Stadtgebiet Stuttgart am 9. Februar 2012:

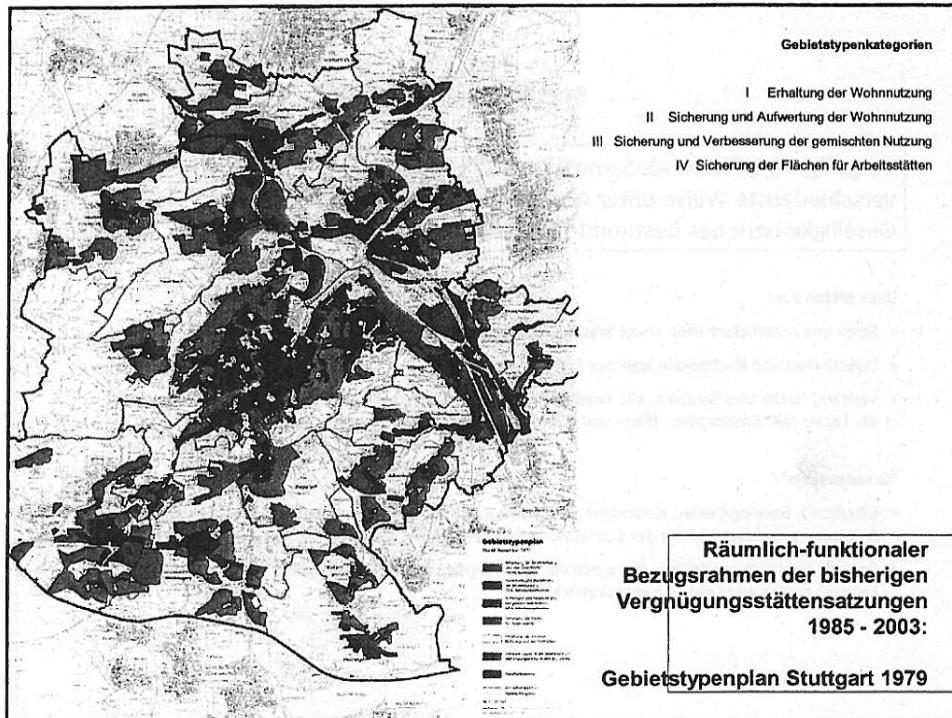
Vorstellung/ Diskussion der GRDs 670/2011

Sitzungen einzelner Bezirksbeiräte mit Zulässigkeitsbereichen im Februar und März 2012:

Vorstellung/ Diskussion der GRDs 670/2011 in den Bezirksbeiräten Vaihingen, Zuffenhausen, Feuerbach, Bad Cannstatt, Weilimdorf und Stuttgart-Mitte (z.T. in zweifacher Sitzung).

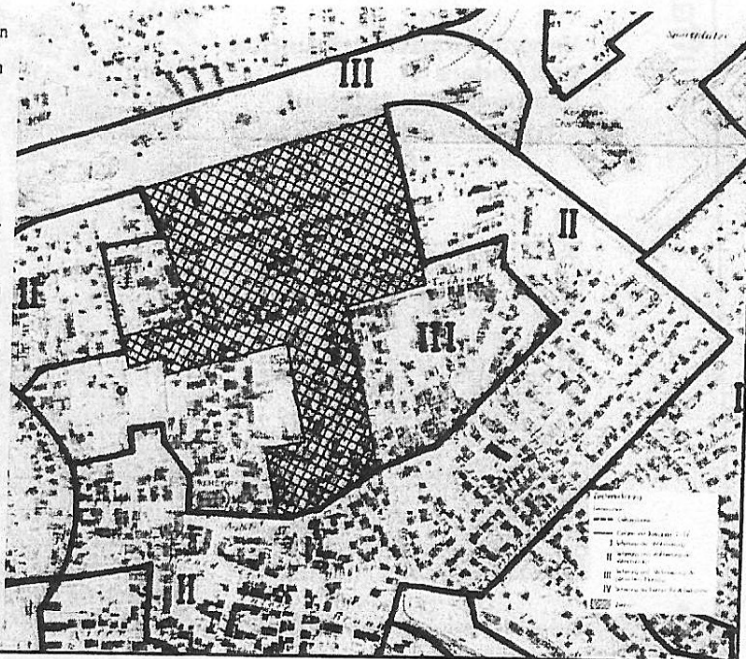
UTA-Sitzung am 27.03.2012

Beschluss der GRDs 670/2011 „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart – Neue Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Stuttgart“ (Modifizierter Beschlussantrag)



Vergnügungsstättensatzung 1989/17

- Vergnügungseinrichtungen der Kategorie A (mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot, wie z. B. Theater, Kino, Bowlingbahn) sind im Zentrum und in den Gebieten IV regelmäßig, in den Gebieten II und III ausnahmsweise zulässig. Sie sind nach geltender Rechtsprechung nicht mehr als Vergnügungsstätten anzusehen.
- Vergnügungseinrichtungen der Kategorie B (dazu gehören auch Spielhallen) sind im Zentrum und in den Gebieten IV ausnahmsweise zulässig, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt.
- Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C (dazu gehören Animerlokale, Nachtclubs, Sex-Shops) sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- Die Vergnügungsstättensatzung gilt nicht in Bereichen nach § 34 BauGB!

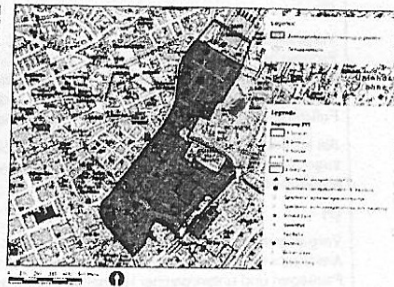
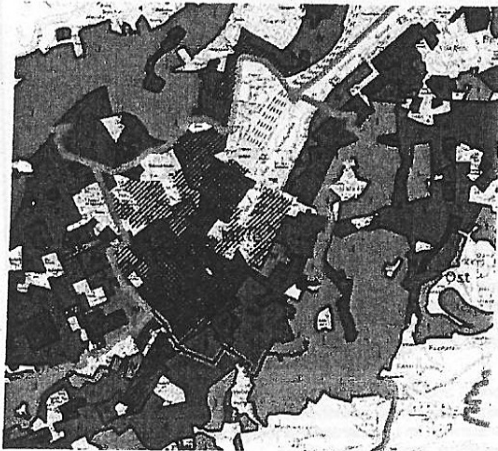


Räumliche Referenzen für Vergnügungsstätten:

Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten im Vergleich

Links: Gebietstypenplan 1979, Ausschnitt Innenstadt (ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Zentrum sowie in Gebietstypen III und IV, siehe Vergnügungsstättensatzungen für die Inneren Stadtbezirke 1985 und 2003)

Rechts: Vergnügungsstättenkonzeption 2012, Abgrenzung A-Zentrum City mit Zulässigkeitsbereich (ausnahmsweise Zulässigkeit im definierten Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten)



- Gebietstypenkategorien**
- I Erhaltung der Wohnnutzung
 - II Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung
 - III Sicherung und Verbesserung der gemischten Nutzung
 - IV Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten

Stadtbezirk Stuttgart-Mitte
A-Zentrum City (Innenstadt)

Bebauungsplan

Vergnügungseinrichtungen
und andere
im Inneren Stadtgebiet
Citybereich Stgt 148

Darstellung „Citybereich“ aus
Bebauungsplan
Vergnügungseinrichtungen
und andere im Inneren Stadtgebiet
2003/22



Landeshauptstadt Stuttgart Stadtplanungsamt 2003/22

B-Plan „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet (Stadtbezirk Mitte, Nord, Ost, Süd, West) - (Stgt 148)“, 2003/22

§ 3 Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen

(1)

Vergnügungseinrichtungen der Kategorie A sind nur im Citybereich sowie in Gebieten der Stufe IV zulässig; sie können in Gebieten der Stufen II, III sowie in Bereichen, die keinem der Stufen I-IV zugeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt.

(2)

Vergnügungseinrichtungen der Kategorie B sind nur im Citybereich zulässig, ausgenommen im Erdgeschoss, im Anschluss an die Fußgängerbereiche und die wichtigen Fußgängerverbindungen einschließlich öffentlich festgesetzter oder gewidmeter Passagen und unterirdischer Haltestellenzugänge (§ 2 Abs. 3), sowie in Geschossen, die von den bezeichneten Verkehrsebenen für Fußgänger ohne Treppen erreicht werden können (Zugangsgeschosse).

Sie können in den Gebieten der Stufen III, IV sowie in Bereichen, die keinem der Stufen I-IV zugeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt.

(3)

Vergnügungseinrichtungen der Kategorie C sind nur im Citybereich zulässig, jedoch nicht im Anschluss an die Fußgängerbereiche und die wichtigen Fußgängerverbindungen einschließlich Passagen und unterirdischer Haltestellenzugänge (§ 2 Abs. 3). Sie dürfen nicht mehr als 30% der vorhandenen Nutzfläche einschließlich Nebenräume (Geschossfläche) der Gebäude einnehmen. Unter der gleichen Voraussetzung können sie in den ausgenommenen Teilen des Citybereichs ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nicht in Zugangsgeschossen oder in dem nächsten darüberliegenden Geschoss eingerichtet werden.

Ausnahmsweise können Einrichtungen der Kategorie C auch in dem besonders bezeichneten Gebiet im Leonhardsviertel dann zugelassen werden, wenn damit eine entsprechende Aufgabe oder Reduzierung einer Einrichtung an ihrem bisherigen Standort im Leonhardsviertel (umgrenzt von Wilhelmsplatz, Katharinenstraße, Pfarrstraße, Hauptstätter Straße) verbunden ist.

Aufbau und Merkmale der „Vergnügungsstättensatzung“

Erste Satzung 1985 / 18

Besteht aus 2 Teilplänen:

Teilplan 1 Gesamtes inneres Stadtgebiet mit Darstellung der Gebietstypen I-IV

Teilplan 2 Darstellung des Citybereichs

Spielhallen: Mindestabstand von 90 m gemessen zwischen den Zugängen im öffentlichen Straßenraum

Zweite Satzung 2003 / 22

Teilplan 1 wurde übernommen

Teilplan 2 (Citybereich) Geltungsbereich vergrößert und neu:

Spielhallen : 90 m Mindestabstand zwischen den Zugängen auch auf Grundstücken (innerhalb von Gebäuden)

Urteil VG Stuttgart vom 27.06.2007: 90 m Regelung nichtig.

Vergnügungsstätten: Besondere Ausgangslage

Vergnügungsstätten sind kerngebietstypische Nutzungen i.S.d. BauNVO
(in allen anderen Baugebieten wenn nur ausnahmsweise zulässig)

→ **Rechtslogik: Vergnügungsstätten sind zentrale Dienstleistungsbetriebe**, die die unterschiedliche Zweckbestimmung von **Kerngebieten** einerseits und **Mischgebieten** andererseits in besonderer Weise kennzeichnen
Grundsatzurteil des BVerwG vom 25.11.1983 (4 C 64.79).

Räumliche Verteilung der Spielhallen und Wettbüros in Stuttgart:

- über 60% in zentralen Versorgungsbereichen (Zentren)
- rd. 10% in Gewerbegebieten

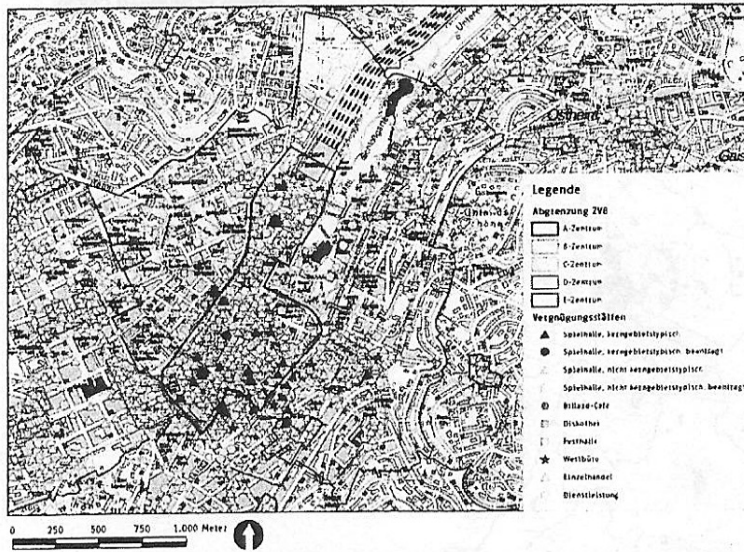
Die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten entspricht im Wesentlichen der Rechtslogik der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den relevanten Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO

Baugebiet nach BauNVO	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlung		
§ 3 reines Wohngebiet		
§ 4 allgemeines Wohngebiet		
§ 4a besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	
§ 6 Mischgebiet (Wohnumfeld)	ausnahmsweise zulässig	
§ 6 Mischgebiet (gewerblich geprägt)	zulässig	
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet		

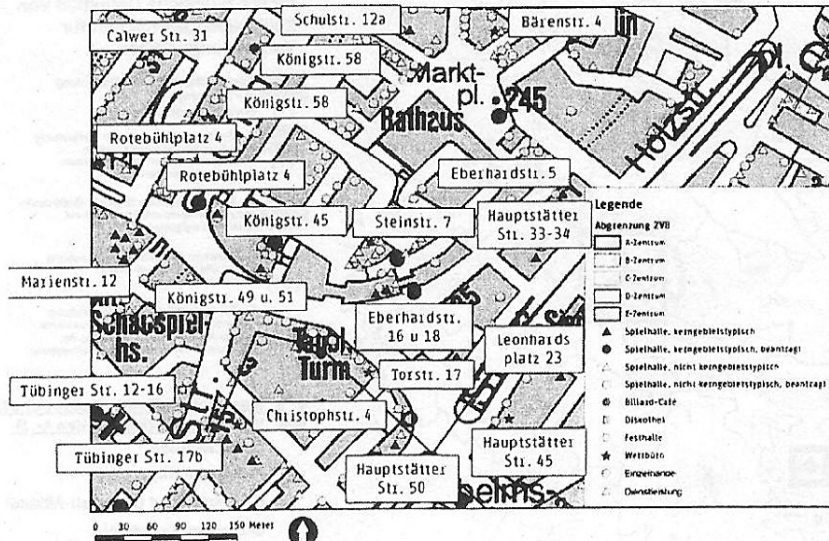


Karte 2: Räumliche Verteilung im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte

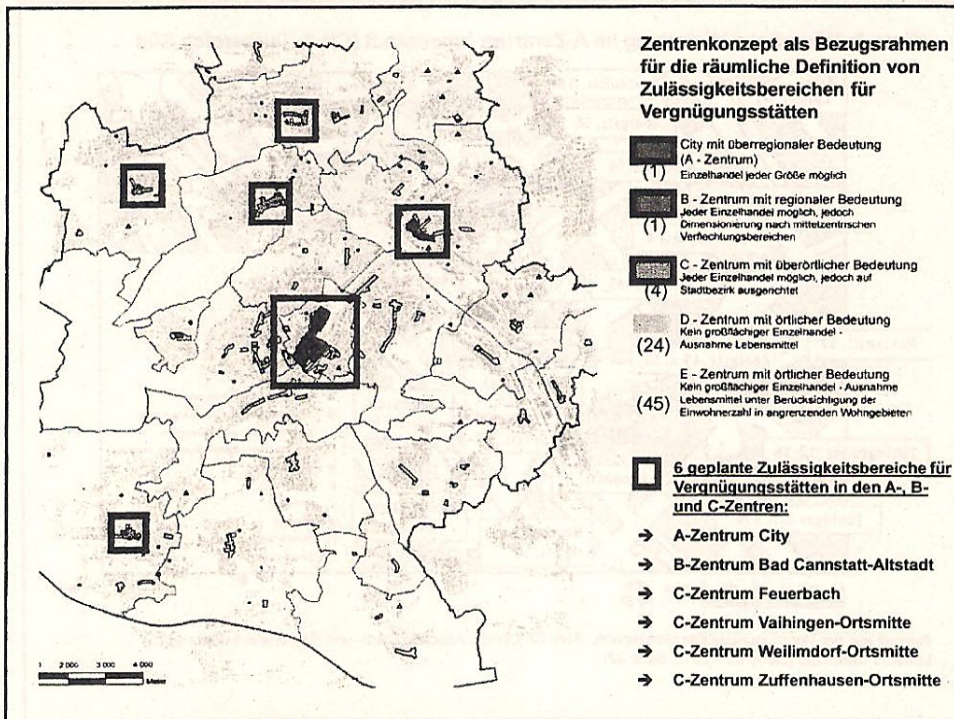
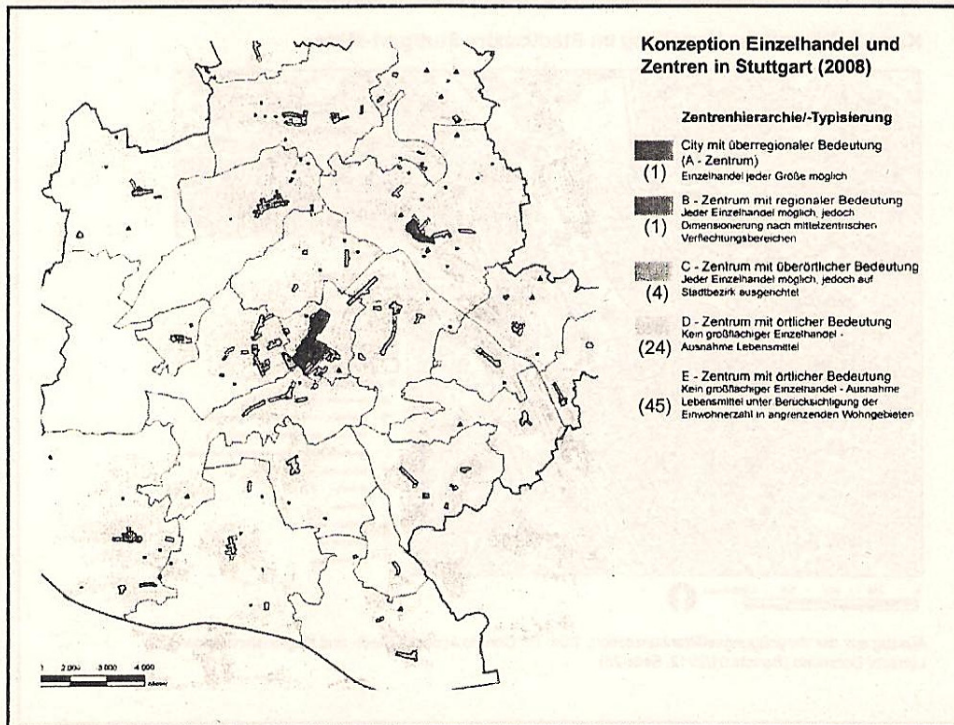


Auszug aus der Vergnügungsstättenkonzeption, Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach/ Dortmund (Bericht 01/2012, Seite 28)

Karte 5: Räumliche Verteilung im A-Zentrum Innenstadt (City), Teilbereich Süd



Auszug aus der Vergnügungsstättenkonzeption, Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach/ Dortmund (Bericht 01/2012, Seite 32)



Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart
Steuerungsoptionen Spielhallen und Wettbüros
- Grobsteuerung -

Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) sind in den **Hauptgeschäftsbereichen** der Zentren Stuttgart-Innenstadt, Bad Cannstatt, Feuerbach, Vaihingen, Weilimdorf, Zuffenhausen nur **ausnahmsweise** zulässig.

Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart
Steuerungsoptionen Spielhallen und Wettbüros
- Feinsteuerung -

Ausnahmen im Sinne der Feinsteuerung (§ 15 (1) BauNVO bleibt bestehen):

In **Kerngebieten (MK)** sind Spielhallen und Wettbüros **ausnahmsweise** in Ober- oder Untergeschossen zulässig.

In **gewerblich geprägten Mischgebieten (MI)** sind **ausnahmsweise** nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros in **Ober- oder Untergeschossen** zulässig.

→ **Vertikale Steuerung**

Die vom Gutachter vorgeschlagenen **Mindestabstände** zwischen einzelnen Vergnügungsstätten bzw. zwischen Vergnügungsstätten und schutzbedürftigen Einrichtungen **sollen** in Bebauungsplänen (mit Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten) **zur Anwendung kommen**. Vor diesem Hintergrund sollen Mindestabstände planungsrechtlich festgesetzt werden.

→ **Horizontale Steuerung**

Ziel: Nutzungsverträglichkeit (kontra Nutzungsverdrängung und Problemverlagerung)

→ Steuerung in die Hauptgeschäftslagen zur Herstellung einer Nutzungsverträglichkeit mit den Mitteln der Feinsteuerung

→ Ergänzende/ flankierende Steuerungsmöglichkeiten über Gestaltungs- und Sondernutzungssatzungen

Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart Steuerungsziele für weitere Unterarten

Diskotheek, Tanzlokal, Swinger-Club

Zulässigkeit i.d.R. ausnahmsweise in Kerngebieten (auch außerhalb von Zulässigkeitsbereichen) der Zentren sowie - ergänzend - in publikumsorientierten Gewerbelagen (z.B. GE-Feuerbach-Ost/ Heilbronner Straße)

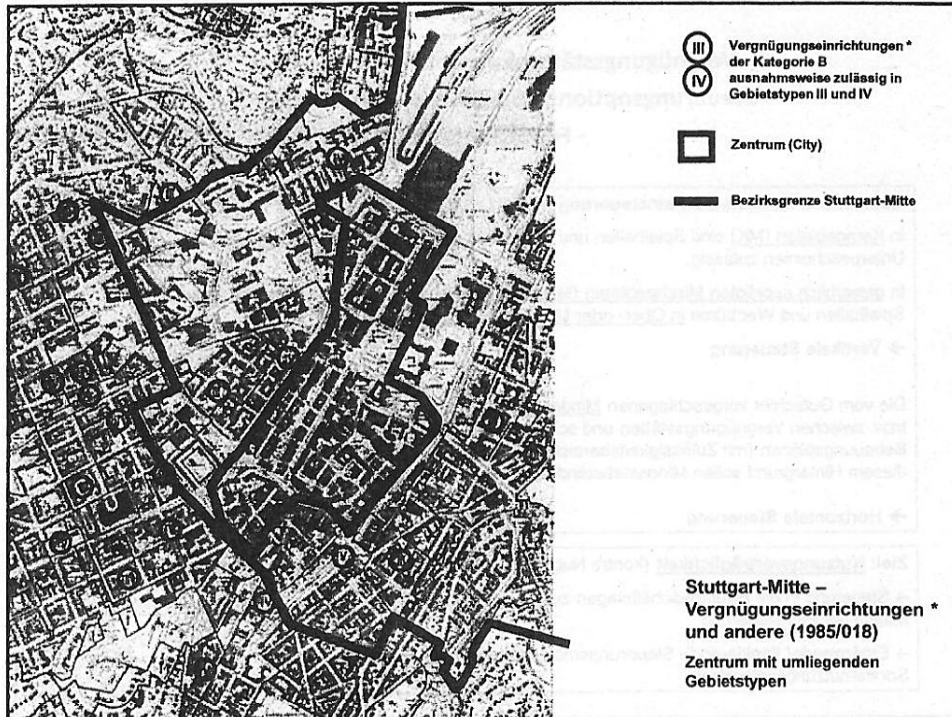
Tanzlokale sind in den Kerngebieten (auch außerhalb von Zulässigkeitsbereichen) allgemein zulässig.

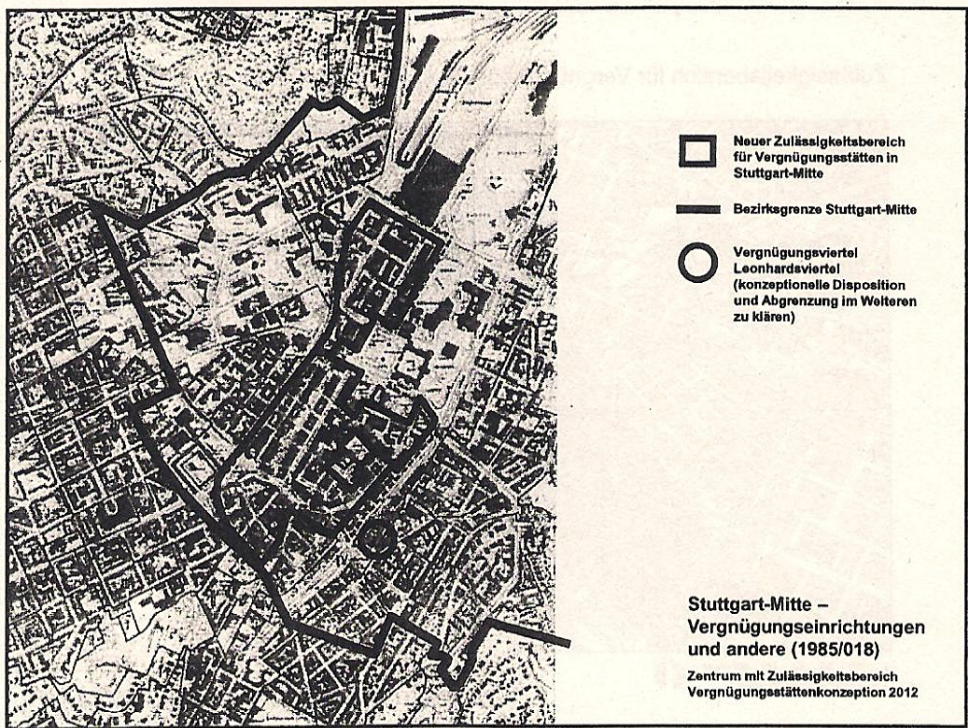
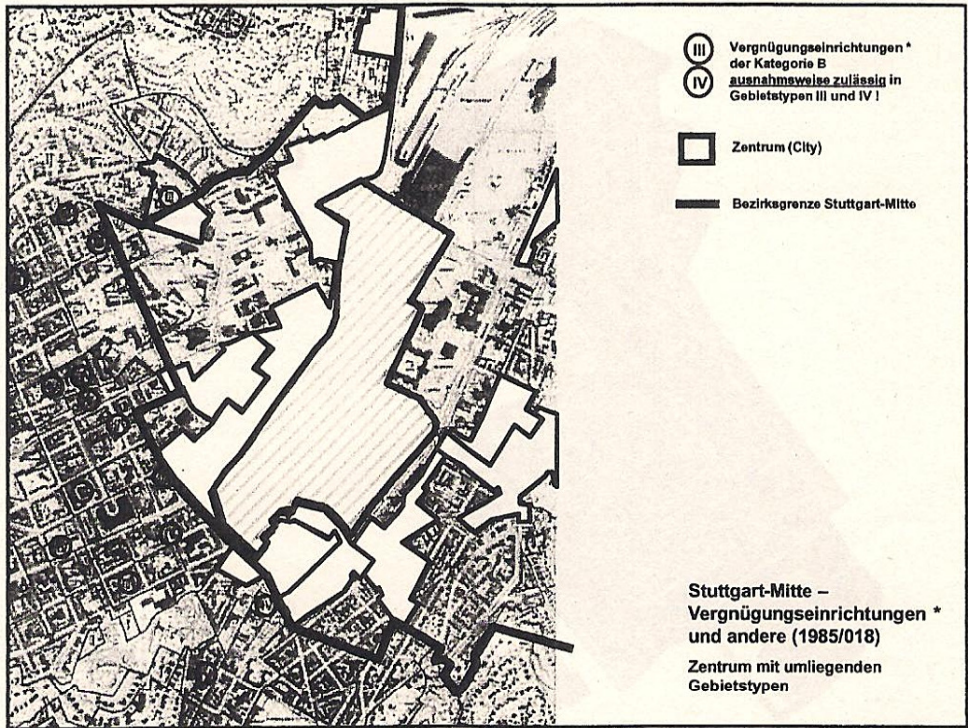
Diskotheeken sind in den Kerngebieten (auch außerhalb von Zulässigkeitsbereichen) ausnahmsweise zulässig.

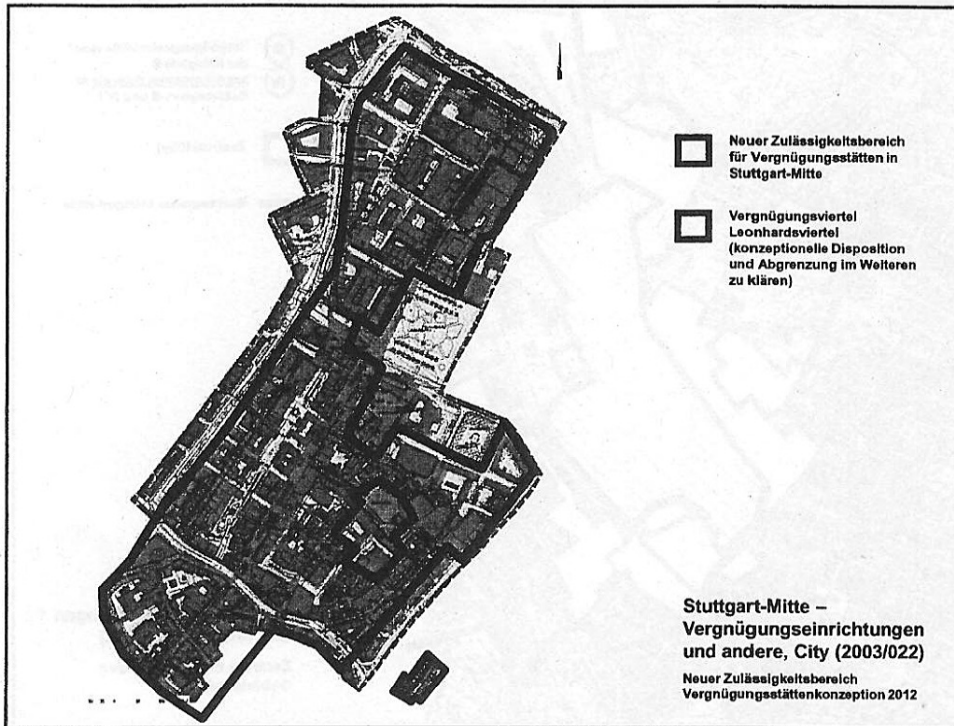
→ vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau

Ermessenskriterien für GE-Standorte:

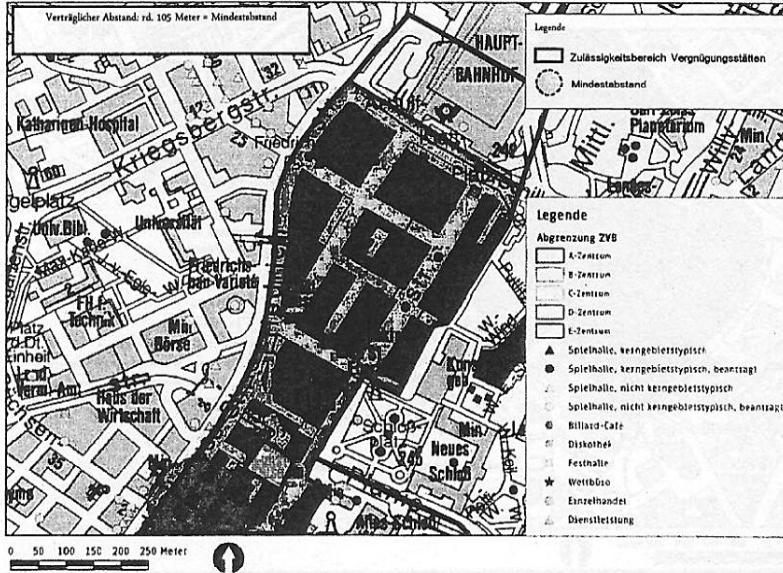
- Schutz von monostrukturellen Gewerbegebieten mit produzierenden und artverwandten Nutzungen (nicht publikumsorientiert)
- ÖPNV-Anbindung, Vorprägung als publikumsorientierter Standort (Einzelhandel, Dienstleistung etc.), soziale Kontrolle



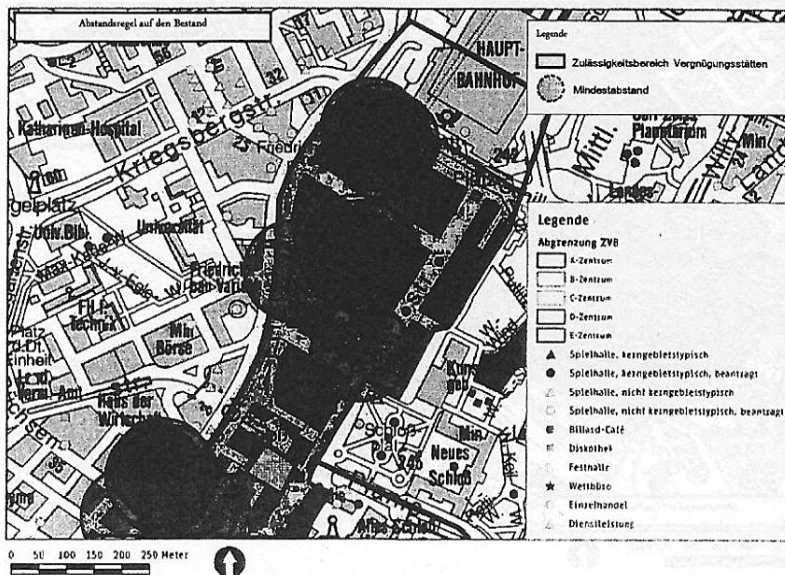




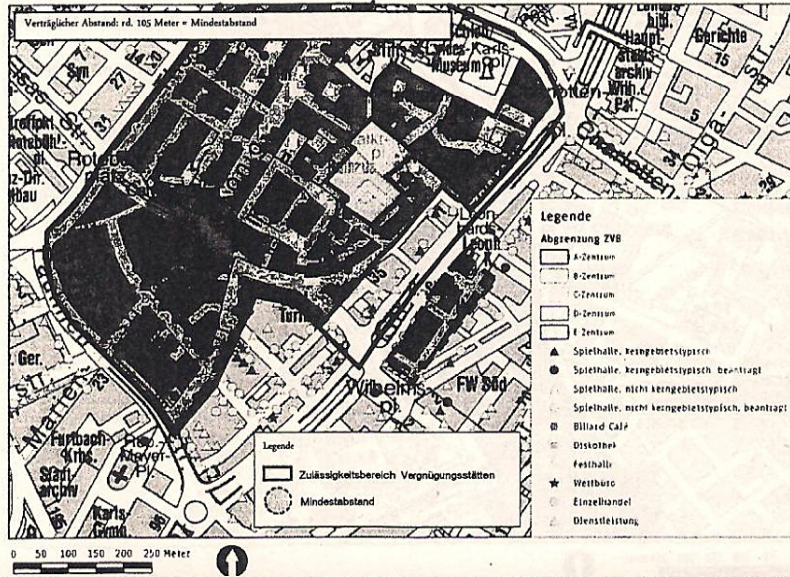
Feinststeuerung in der Innenstadt



Feinststeuerung in der Innenstadt



Feinsteuerung in der Innenstadt

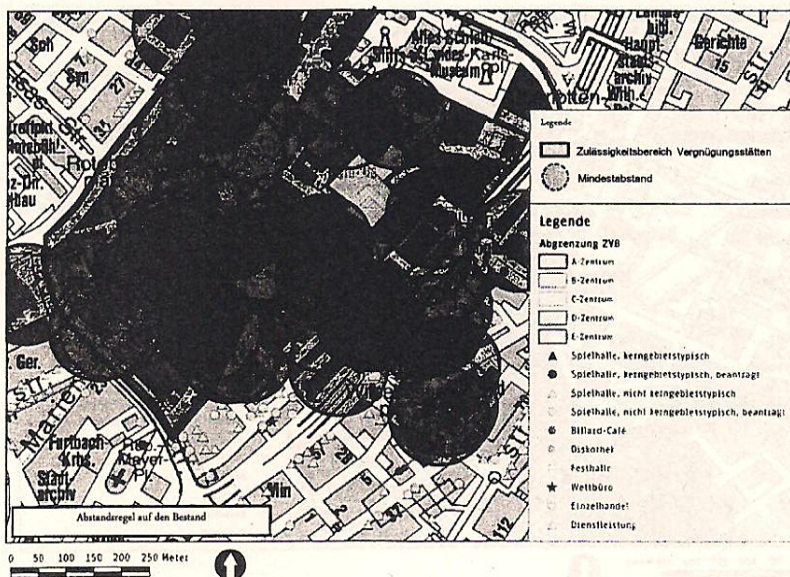


03.02.2012

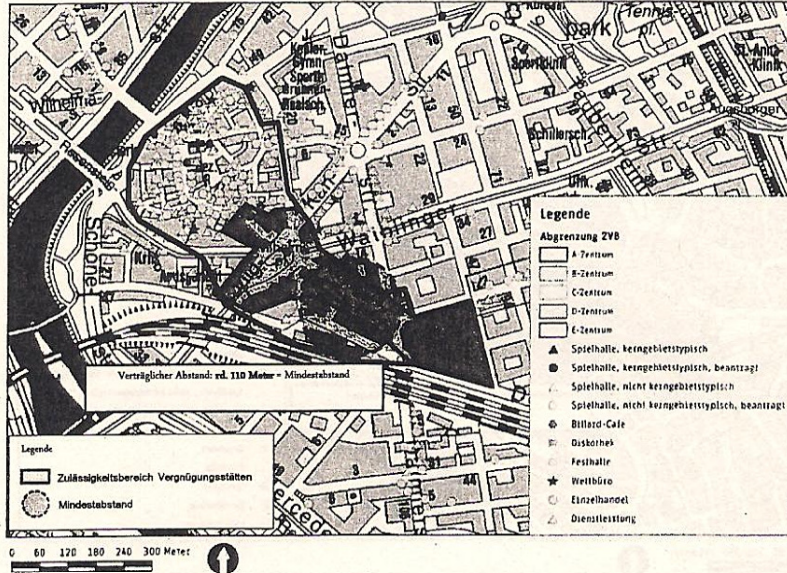
Dr. Doroteo Azcoitia Stadt- und Regionalentwicklung www.dra-zcoitia.de

31

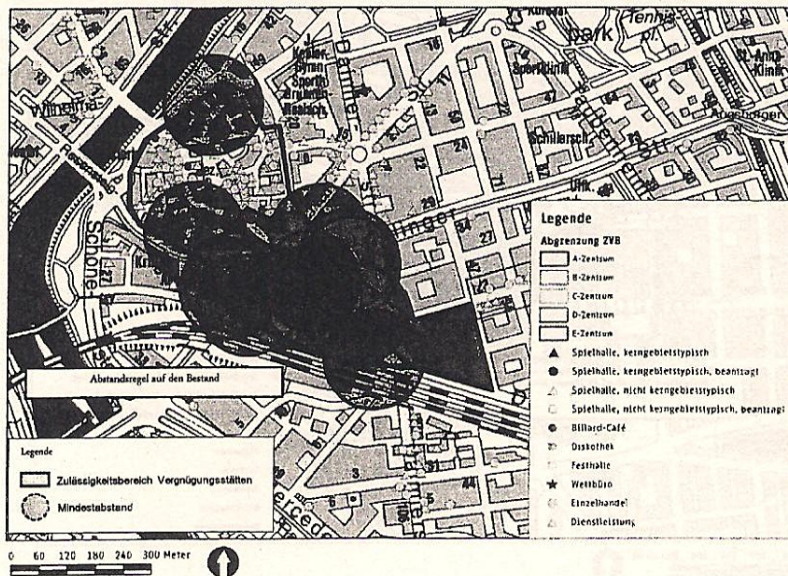
Feinsteuerung in der Innenstadt



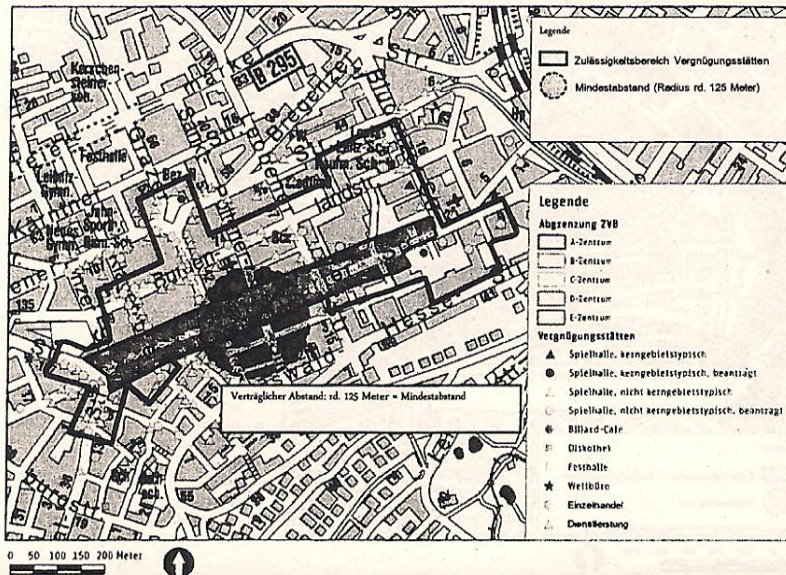
Feinsteuerung im Stadtbezirk Bad Cannstatt



Feinsteuerung im Stadtbezirk Bad Cannstatt



Feinsteuerung in der Innenstadt

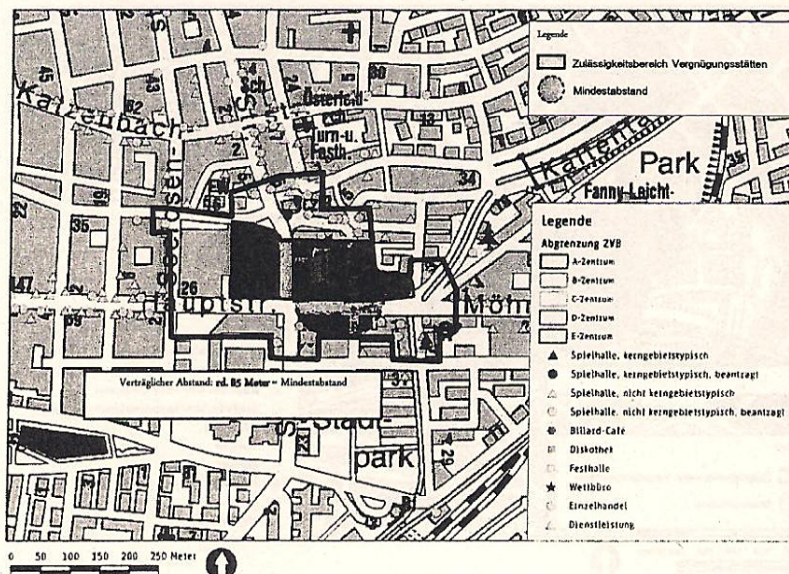


09.02.2012

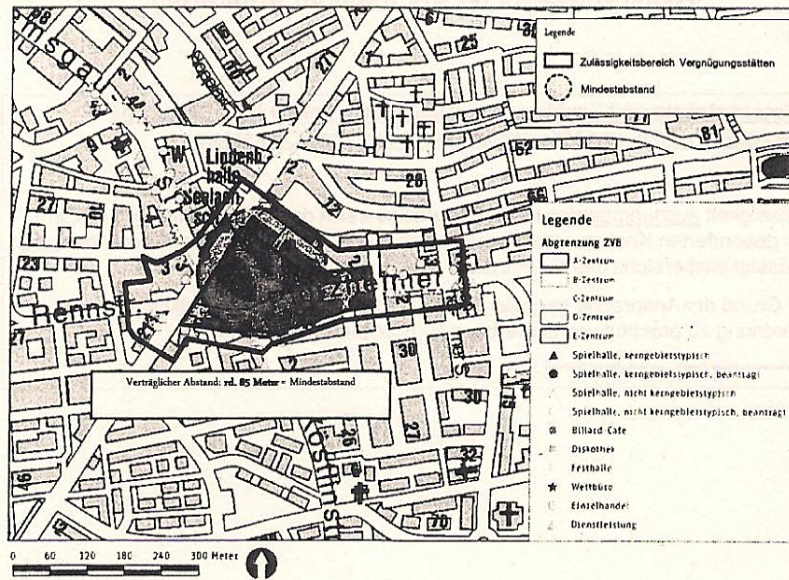
Dr. Donato Arcella Stadt- und Regionalentwicklung www.dr-arcella.de

35

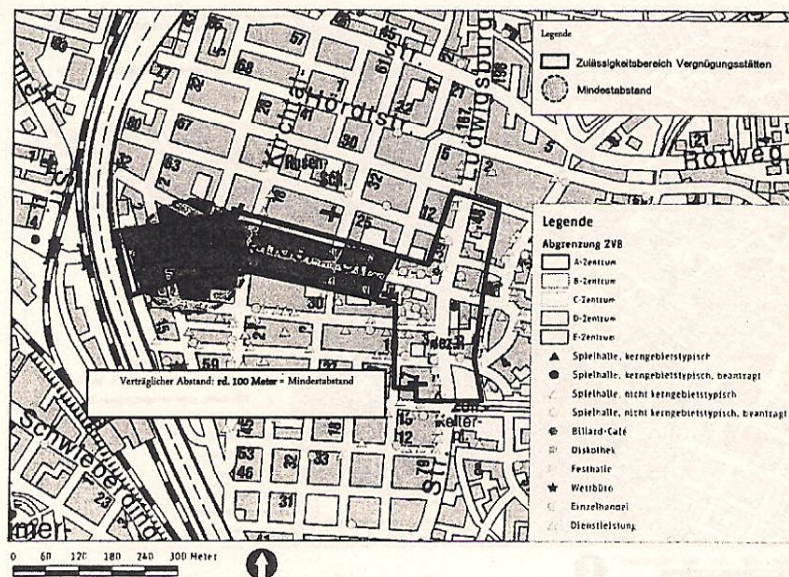
Feinsteuerung im Stadtbezirk Vaihingen



Feinststeuerung im Stadtbezirk Weilimdorf



Feinststeuerung im Stadtbezirk Zuffenhausen



Steuerungsziele für die weiteren Unterarten

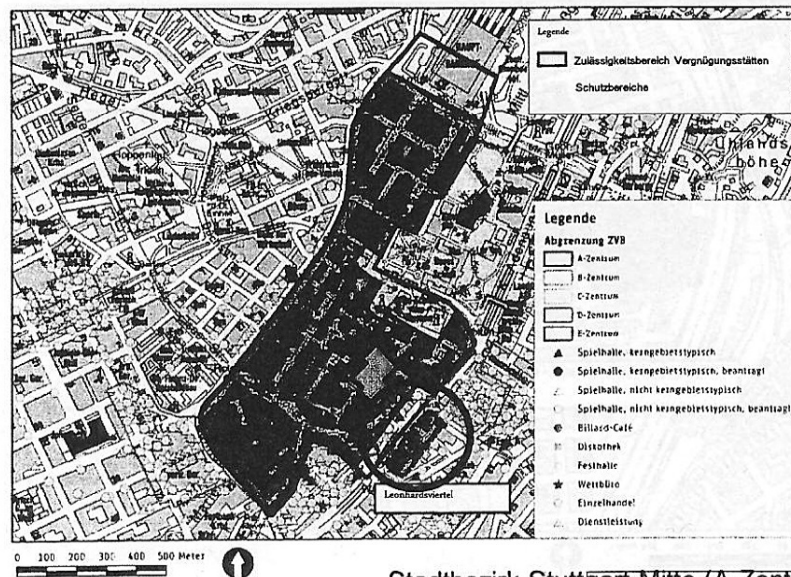
Stripteaselokale und Sexkinos einschließlich der Lokale (Sex-Shops) mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters):

Zulässigkeit ausnahmsweise im Zulässigkeitsbereich des A-Zentrums* und ggf. in den gesonderten Kneipen- und Ausgehvierteln (z.B. Leonhardsviertel) außerhalb des Zulässigkeitsbereichs des A-Zentrums

Auf Grund der Ansprache sexueller Triebe ist ggf. eine räumlich-funktionale Zuordnung zu prostitutiven Gewerbe, z.B. Bordelle etc. denkbar.

*) Feinststeuerung analog zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros

Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten / Schutzbereiche



Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (A-Zentrum)

Umgang mit faktischen „Vergnügungs- und Rotlichtvierteln“

Beispiel: Leonhardsviertel

Ohne Definition von Entwicklungszielen ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten (auch unterartenbezogen) bedenklich und nicht hinreichend begründbar.

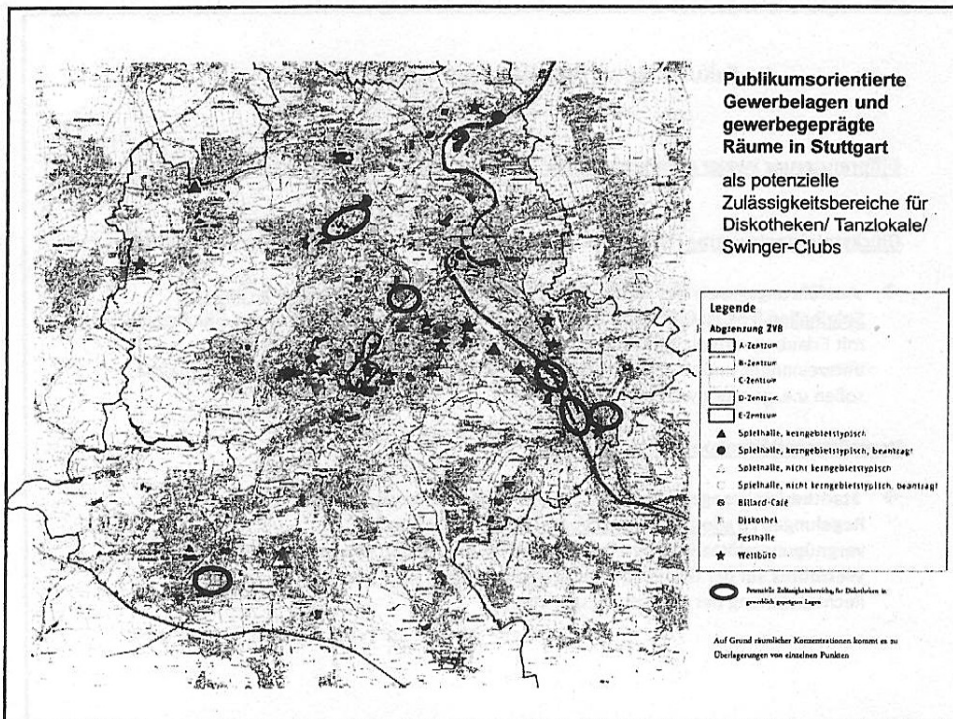
Je nach Entwicklungsstrategie sind dann Nutzungssteuerungen möglich.

Empfehlung: Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros, Zulässigkeit von Bordellen sowie von Stripteaselokalen und Sexkinos einschließlich der Lokale (Sex-Shops) mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters)

Antrag Nr.: 834/2011 der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN:

Die Nutzungsstruktur des Leonhardsviertels wird überwiegend durch das Sexgewerbe bestimmt. Die historischen Qualitäten des Viertels und seine Lagegunst bieten jedoch weitgehende Möglichkeiten. Es erscheint sinnvoll, dem Leonhardsviertel eine zeitgemäße urbane Bestimmung zu geben und hierfür gemeinsam mit dem Runden Tisch ein integriertes Handlungskonzept zu erarbeiten. Der vorliegende Antrag wird deshalb begrüßt.

Die Verwaltung wird dem Gemeinderat vorschlagen, einen Unterausschuss Leonhardsviertel einzurichten.



Beschlussantrag GRDRs 670/2011 (NEU)

Modifizierter Beschlussantrag (Antrag Nr. 69/2012 der SPD-Fraktion), März 2012:

1. Die Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart wird zustimmend zur Kenntnis genommen und als **städtebauliches Entwicklungskonzept** nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart ist strategische und konzeptionelle Grundlage für den künftigen planerischen Umgang mit Vergnügungsstätten innerhalb der Gemarkung der Landeshauptstadt Stuttgart.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergnügungsstättenkonzeption in verbindliches Recht umzusetzen. **Die vom Gutachter vorgeschlagenen Mindestabstände zwischen einzelnen Vergnügungsstätten kommen durch planungsrechtliche Festsetzung zur Anwendung.** Die Stadt fordert das Land Baden-Württemberg auf, im geplanten Landesgesetz Abstandsregelungen ebenfalls vorzusehen.

Exkurs: Gewerberecht und Städtebaurecht

Differenzierung zweier unterschiedlicher Rechtssphären und Regelungsperspektiven:

Glücksspielstaatsvertrag (Erster Glücksspieländerungsstaatsvertrag – Erster GlüÄndStV):

- **Ausführungsgesetz des Landes Baden-Württemberg zur Reglementierung von Spielhallen** (Fokus: Glücksspiel) auf Basis des Gewerberechts (Verbot des Glücksspiels mit Erlaubnisvorbehalt). **Mindestabstände zu/von Spielhallen von ca. 250 m** untereinander und zu Einrichtungen, in denen sich Kinder und Jugendliche aufhalten, sollen u.a. geregelt werden (§ 38).

Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart:

- **Stadtbezirksbezogene Bebauungspläne** mit umfassenden **bauplanungsrechtlichen Regelungen zu allen Arten von Vergnügungsstätten und zu vergnügungsstättenähnlichen gewerblichen Nutzungen wie zu Bordellen und Wettbüros** auf der Grundlage des Städtebaurechts (und der diesbezüglichen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte).

Beschlussantrag GRDRs 670/2011 (NEU)

Modifizierter Beschlussantrag (Antrag Nr. 69/2012 der SPD-Fraktion), März 2012:

1. Die Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart wird zustimmend zur Kenntnis genommen und als **städtebauliches Entwicklungskonzept** nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart ist strategische und konzeptionelle Grundlage für den künftigen planerischen Umgang mit Vergnügungsstätten innerhalb der Gemarkung der Landeshauptstadt Stuttgart.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergnügungsstättenkonzeption in verbindliches Recht umzusetzen. **Die vom Gutachter vorgeschlagenen Mindestabstände zwischen einzelnen Vergnügungsstätten kommen durch planungsrechtliche Festsetzung zur Anwendung.** Die Stadt fordert das Land Baden-Württemberg auf, im geplanten Landesgesetz Abstandsregelungen ebenfalls vorzusehen.

Exkurs: Gewerberecht und Städtebaurecht

Differenzierung zweier unterschiedlicher Rechtssphären und Regelungsperspektiven:

Glücksspielstaatsvertrag (Erster Glücksspieländerungsstaatsvertrag – Erster GlüÄndStV):

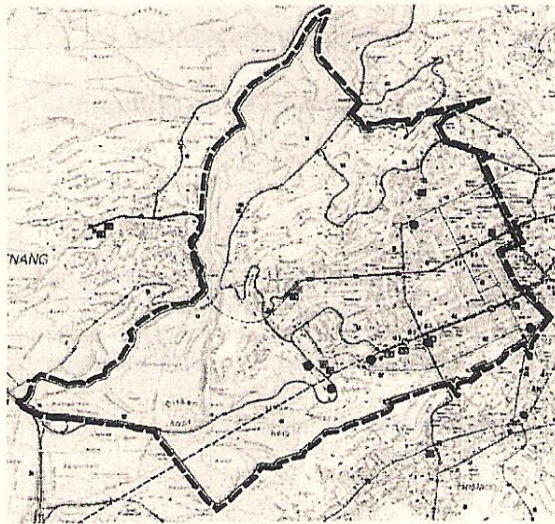
- **Ausführungsgesetz des Landes Baden-Württemberg zur Reglementierung von Spielhallen** (Fokus: Glücksspiel) auf Basis des Gewerberechts (Verbot des Glücksspiels mit Erlaubnisvorbehalt). **Mindestabstände zu/von Spielhallen von ca. 250 m** untereinander und zu Einrichtungen, in denen sich Kinder und Jugendliche aufhalten, sollen u.a. geregelt werden (§ 38).

Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart:

- **Stadtbezirksbezogene Bebauungspläne** mit umfassenden **bauplanungsrechtlichen Regelungen zu allen Arten von Vergnügungsstätten und zu vergnügungsstättenähnlichen gewerblichen Nutzungen wie zu Bordellen und Wettbüros** auf der Grundlage des Städtebaurechts (und der diesbezüglichen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte).

Umsetzung der Konzeption in die Bebauungsplanung

- **Januar 2012:** Rechtsexpertise Kanzlei Dolde Mayen & Partner bestätigt die Regelungsinhalte und Umsetzungsmöglichkeit der Vergnügungsstättenkonzeption. Vorgeschlagene Regelungen sind mit Ausnahme der Mindestabstände festsetzbar.
 - **März 2012:** Der Ausschuss für **Umwelt und Technik** beschließt die gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption inklusive der durch den Gutachter vorgeschlagenen Abstandsregelungen.
- **Bestandsbetriebe** sollen (nach Möglichkeit) nur in den vorgeschlagenen Zulässigkeitsbereichen über § 10 (1) BauNVO gesichert werden.
- **Aufstellung von 23 stadtbezirksbezogenen B-Plänen** (Aufstellungsbeschlüsse für Stuttgart-West und Stuttgart-Süd erfolgt; Verfahren i.V. für Zuffenhausen und Stuttgart-Ost).
- **Insgesamt ist von etwa 25-30 Bebauungsplanverfahren** zur Umsetzung der neuen Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart auszugehen.
- **Mai 2012:** Gründung einer die Umsetzung der Konzeption begleitenden Arbeitsgruppe (amtsintern bei 61); Erarbeitung von Mustervorlagen und Begründungsgrundlagen
- Sukzessive Einleitung von Bebauungsplanverfahren (Prioritätenliste) zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption in neue stadtbezirksbezogene Vergnügungsstättenansatzungen



Geltungsbereich: Stadtbezirk Stuttgart-West
Nach Erhebung des geltenden Rechts wird gegebenenfalls das Plangebiet
im weiteren Verfahren verkleinert.

Bebauungsplan Stgt 265.1
Vergnügungseinrichtungen und andere
im Stadtbezirk Stuttgart - West

Bebauungsplan "Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen" im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 265.1)

Durch diesen Bebauungsplan werden alle Baugebiete nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO gegliedert, in denen die in § 1 und § 2 aufgeführten Nutzungen nach geltendem Planrecht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

§ 1 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

- (1) Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- (2) In den Kerngebieten gemäß BauNVO entlang der Paulinenstraße sind in einer maximalen Grundstückstiefe von 25 m, gemessen ab der straßenseitigen Baugrenze, Diskotheken ausnahmsweise und Tanzlokale allgemein zulässig (Paulinenstraße 53, 51, 49, 47, 45, 41, 39; Augustenstraße 1, Reinsburgstraße 4).

§ 2 Zulässigkeit anderer Einrichtungen

- (1) Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.
- (2) Wettbüros sind nicht zulässig.

§ 3 Bestehende Betriebe

Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderung der Gestalt) der unten aufgeführten bestehenden Vergnügungsstätten sind zulässig, sofern die Nutzfläche nicht vergrößert wird

Tanzlokal Rotebühlstraße 121

Spielhalle Schwabstraße 20

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Bebauungspläne 1985/18

(Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet, Stgt 884) und 2003/22

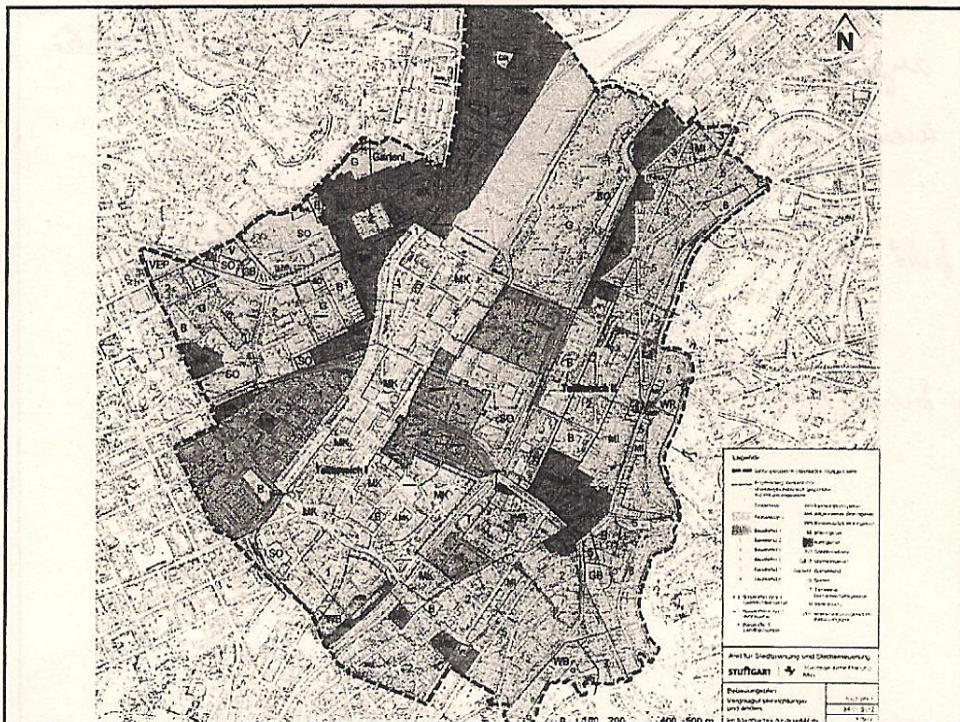
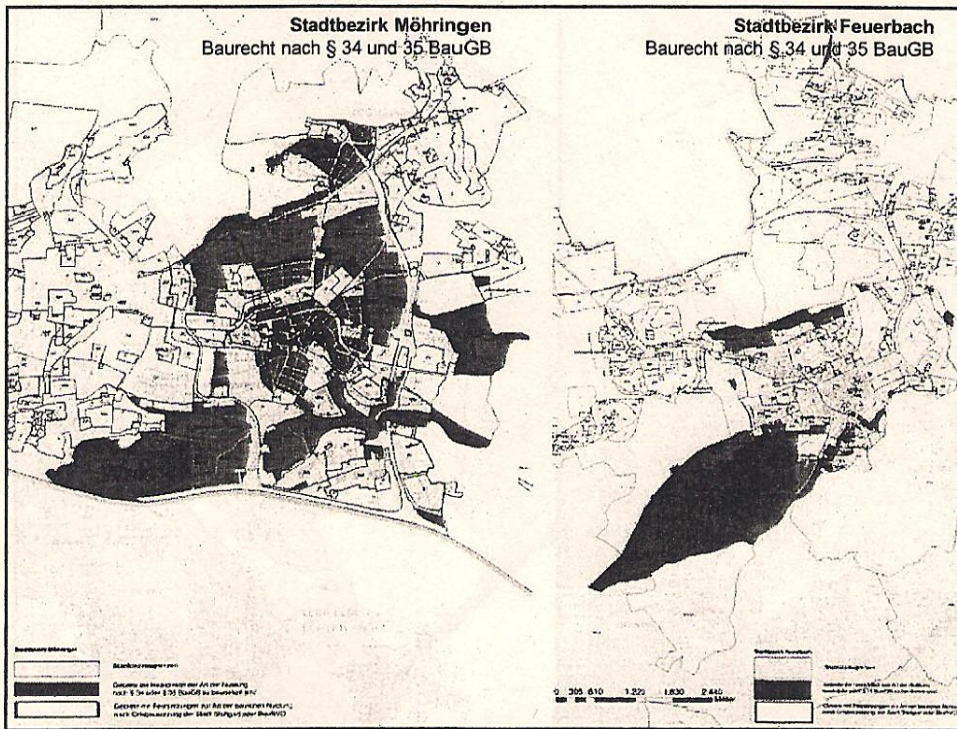
(Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet Citybereich, Stgt 148) für den Stadtbezirk Stuttgart-West außer Kraft.

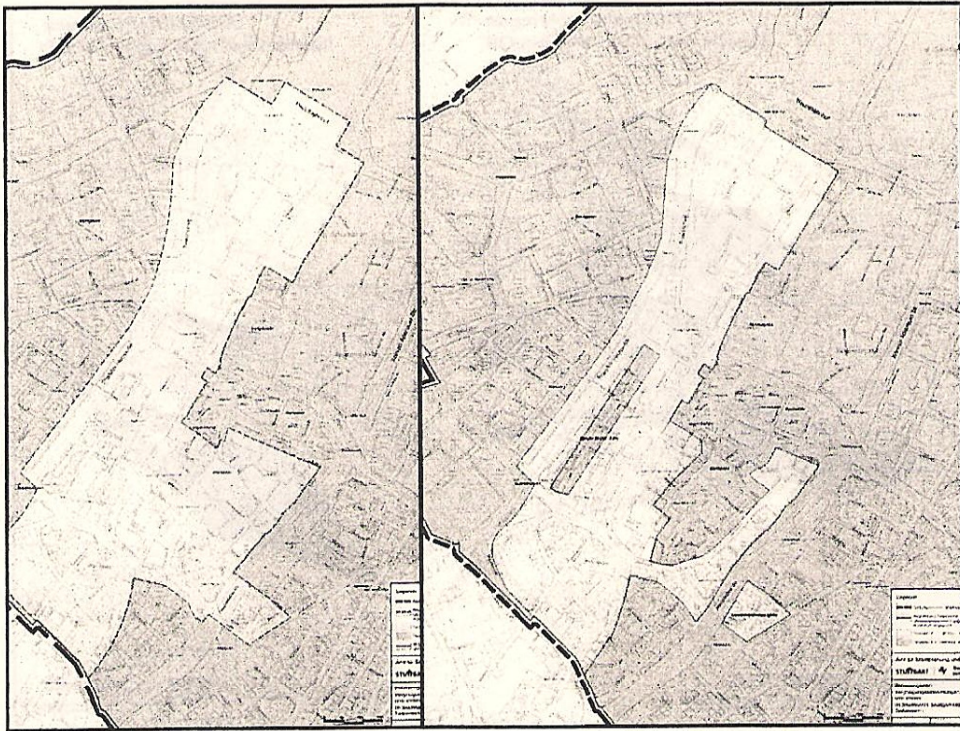
Umsetzung der Konzeption in die Bebauungsplanung

- Rechtsexpertise der Kanzlei Dolde, Mayen & Partner, Stuttgart -

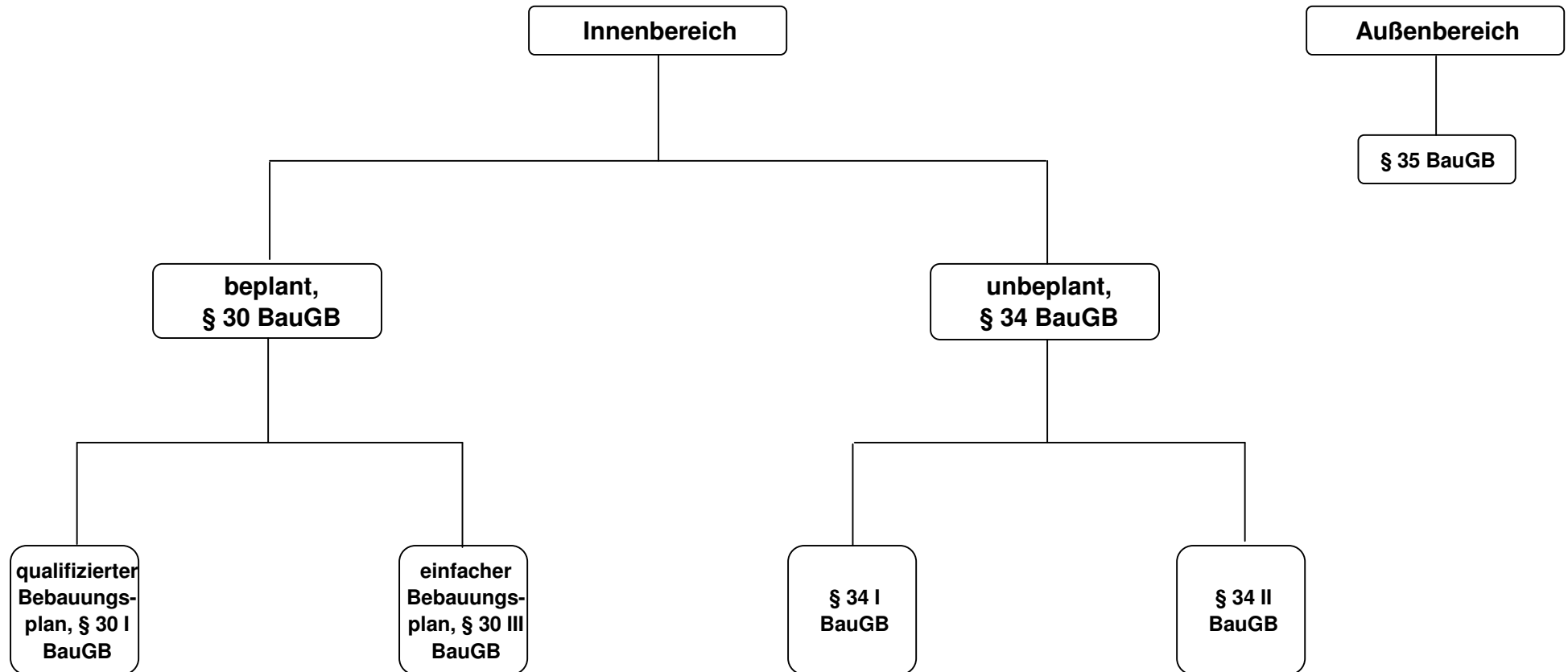
- Problemfall **§ 34 BauGB-Gebiete**, in denen keine gültigen Bebauungspläne vorliegen. Um hier die Regelungen der Vergnügungsstättenkonzeption in verbindliches Recht umsetzen, ist auch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erforderlich, was Aufwand und Anzahl an Bebauungsplanverfahren deutlich erhöhen.
- **Einheitliche Festsetzungen** für alle Stadtbezirke geplant

→ Lösung: § 3(2b) BauGB - Novelle





A4: Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. §§ 29 ff BauGB





Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Lörrach



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

Lörrach, 15.09.2009

Teichstraße 14 • 79539 Lörrach • T 07621 91550-0 • F 07621 91550-29
Huckarder Straße 12 • 44147 Dortmund • T 0231 5450866 • F 0231 5450868
info@dr-acocella.de • www.dr-acocella.de

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	3
2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"	3
2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten	5
2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale	6
2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	7
2.2.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten.....	9
2.2.2 Zulässigkeit als Ausnahme	11
2.2.3 Städtebauliche Gründe	12
3. FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE	14
3.1 STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN SPIELHALLEN IN DER INNENSTADT VON LUDWIGSBURG	14
3.1.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Spielhallen in der Innenstadt...	15
3.1.2 Spielhallenhäufung im Bereich des "Marstall-Centers"	17
3.1.3 Standort Reithausplatz.....	20
3.1.4 Standort Schillerstraße 14	21
3.1.5 Standort Myliusstraße 16	22
3.1.6 Standort Bahnhofstraße 29/ Ecke Karlstraße	24
3.1.7 Standort Seestraße 4	24
3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER GEWERBEGBEITE/ GEWERBLICH GEPRÄGTEN MISCHGBEITE IM STADTGBEIT HINSICHTLICH EINER MÖGLICHEN ANSIEDLUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	27
3.2.1 Bereich Martin-Luther-Straße, Hoferstraße, Mörikestraße, Schlachthofstraße.....	27
3.2.2 Gewerbegebiete Teinacher Straße und Hundshalde.....	28
3.2.3 Gewerbegebiet Strombergstraße	29
3.2.4 Gewerbegebiet Neckarweiningen-Au	30
3.2.5 Gewerbegebiete Mühlacker und Bunsenstraße	31
3.2.6 Gewerbegebiet Friedrichstraße	31
3.2.7 Gewerbegebiet/ Mischgebiet Hungerberg.....	32
3.2.8 Gewerbegebiet Obweil	32
3.2.9 Gewerbegebiet/ Mischgebiet Monreposstraße	32
3.2.10 Gewerbegebiet Ludwigsburg-Nord.....	33
3.2.11 "Gewerbeband Schwieberdinger Straße"	35
3.2.12 Ableitung des Verträglichkeitskriteriums Mindestabstand	43
3.2.13 Ermittlung von Bereichen mit hinreichenden Mindestabständen.....	45
4. STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	47
4.1 EINZELFALLBEWERTUNG OHNE KONZEPTION	47



4.2 AUSSCHLUSS IN GEBIETEN MIT ALLGEMEINER ZULÄSSIGKEIT UND STANDORTDEFINITIONEN IN GEBIETEN MIT AUSNAHMSWEISER ZULÄSSIGKEIT	48
4.3 BESCHRÄNKUNG DER SPIELHALLEN AUF GEBIETE MIT ALLGEMEINER ZULÄSSIGKEIT	50
5. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPTION FÜR DIE STADT LUDWIGSBURG UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER SPIELHALLEN	52
6. ZUSAMMENFASSUNG	60

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den für Ludwigsburg relevanten Baugebieten nach §1 (2) BauNVO	8
---	---

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Auszug aus einem Expansionsleitfaden eines Automatenaufstellers und Spielhallenbetreibers.....	53
---	----

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Vergnügungsstätten in Ludwigsburg	14
Karte 2: Räumliche Verteilung von Spielhallenansiedlungen in der Innenstadt von Ludwigsburg	15
Karte 3: Spielhallen in der Innenstadt von Ludwigsburg mit 250-Meter-Radius.....	26
Karte 4: Gewerbegebiet Ludwigsburg-Nord	34
Karte 5: Gewerbeband Schwieberdinger Straße	36
Karte 6: Unverträglichkeiten von Vergnügungsstätten: Abstand zu Wohnnutzungen mindestens 300 Meter, Mindestabstand zwischen Vergnügungsstätten 500 Meter	45
Karte 7: Standortbereiche mit hinreichenden Mindestabständen	46
Karte 8: Bestandssituation und Entwicklungstendenzen der Vergnügungsstätten in Ludwigsburg	52
Karte 9: Abstandsräume der bestehenden Spielhallen im Verhältnis zur Hauptgeschäftslage von Ludwigsburg	59

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Leerstand Marstall Center	17
Foto 2: Innenarchitektur und Warenpräsentation Marstall Center.....	17
Foto 3: Standorte Bietigheimer Straße und Kronenstr.	18
Foto 4: Umfeld Bietigheimer Straße (Wettbüro, Internet-Call-Shop)	19
Foto 5: Eingangsbereich Spielhalle, rückwärtiger Raum.....	19
Foto 6: Nachbarschaft zum Standort an der Kronenstraße 13.....	19
Foto 7: Standort Holzmarkt.....	20
Foto 8: Rei thausplatz.....	21
Foto 9: Spielhalle am Rei thausplatz	21
Foto 10: abträgliche Außengestaltung	21



Foto 11: Standort Schillerstraße 14	22
Foto 12: Wettbüro im Umfeld	22
Foto 13: Standort Myliusstraße 16.....	23
Foto 14: Myliusstraße, Richtung Norden.....	23
Foto 15: dezente Außenwerbung.....	23
Foto 16: rückwärtiger Eingangsbereich	23
Foto 17: Standort Bahnhofstraße 29, dezenter Eingangsbereich	24
Foto 18: Umfeld: Wettbüro, Internet-Call-Shop am ZOB	24
Foto 19: Standort Seestraße 4	25
Foto 20: dezenter, zurückliegender Eingangsbereich	25
Foto 21: Mörikestraße	27
Foto 22: Martin-Luther-Straße	27
Foto 23: Teinacher Straße	28
Foto 24: Teinacher Straße	28
Foto 25: GE Strombergstraße	29
Foto 26: Gewerbezentrum Osterholzallee	29
Foto 27: Otto-Hahn-Straße.....	30
Foto 28: Buchnerstraße	30
Foto 29: Friedrichstraße	31
Foto 30: Einkaufszentrum Friedrichstraße	31
Foto 31: Wohnkaufhaus Monreposstraße	33
Foto 32: Monreposstraße	33
Foto 33: Vergnügungsstättenansiedlung an der Maybachstraße	35
Foto 34: Umfeld (Logistikunternehmen)	35
Foto 35: GE Karlsruher Allee	38
Foto 36: GE Karlsruher Allee, Büronutzungen	38
Foto 37: Büronutzungen im Gewerbegebiet Schwieberdinger Straße-Nord.....	39
Foto 38: Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.....	39
Foto 39: Einzelhandelsnutzung	40
Foto 40: Einzelhandelsnutzung	40
Foto 41: GE Pflugfelder Straße	41
Foto 42: Büro- und Dienstleistungsnutzungen.....	41
Foto 43: GE Ortsgüterbahnhof Omnibusbetriebshof.....	42
Foto 44: Kfz-Handel und produzierendes Gewerbe im GE Ortsgüterbahnhof	42



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In Ludwigsburg, wie mittlerweile in vielen anderen Städten unterschiedlicher Größen häufen sich seit einiger Zeit die Anträge auf die Errichtung von Spielhallen insbesondere in Gewerbegebieten. Die Grundstückseigentümer sind auf Grund der hohen erzielbaren Grundstückserlöse häufig an einer Ansiedlung interessiert. Allerdings sind die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten¹, zu denen Spielhallen zählen, planungsrechtlich geregelt und insbesondere im Hinblick auf Gewerbegebiete nur unter bestimmten Bedingungen möglich.

Vergnügungsstätten, insbesondere die Spielhallen, werden in Innenstädten und sonstigen Zentren häufig als Indikator für einen eingesetzten "Trading-down-Prozess" gewertet. Diese allgemeine Einschätzung dürfte sich auch auf Grund der im Umfeld befindlichen sonstigen Einrichtungen und der jeweiligen städtebaulichen Situation entwickelt haben. Dabei ist es unerheblich, ob die Ansiedlung dieser Vergnügungsstätten den Trading-down-Prozess einleiten oder ob diese eine Folge sind. Ungeachtet dieser Frage wurden insbesondere in den 1990er Jahren in vielen Innenstädten Spielhallen planungsrechtlich in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen.

Die Stadt Ludwigsburg hat in der Vergangenheit das Thema Vergnügungsstätten planungsrechtlich durch Beschränkungen bzw. Ausschlüsse auch in Gewerbegebieten zur Sicherung dieser für das Produzierende Gewerbe u.a. in Angriff genommen.

Es stellt sich jedoch die Frage, ob eine restriktive Haltung planungsrechtlich auf Dauer tragfähig ist: Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, wo Vergnügungsstätten zulässig sind. Ein Totalausschluss ist verfassungsrechtlich nicht möglich. Wesentliche Voraussetzung für die Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung.²

Ausgehend von einem Ansiedlungsbegehren an der Schwieberdinger Straße wurde die Frage aufgeworfen, welche städtebaulichen und planungsrechtlichen Folgen durch eine Einzelfallentscheidung für dieses Vorhaben für andere Ansiedlungsanfragen ausgelöst werden können.

¹ Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rn. 22 zu § 4a BauNVO

² Vgl. dazu z.B. VGH Ba-Wü: Urteil vom 03.03.2005, Az 3 S 1524/04, Rn 30. Früher schon: BVerwG, Beschluss vom 21.12.1992, Az. 4 B 182/92.



Eine einzelfallbezogene Steuerung birgt grundsätzlich die Gefahr mit unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. Zudem führt eine sukzessive und iterative Steuerung in der Regel zu Verlagerungs- und Verdrängungseffekten, da nur ein Teil des Stadtgebiets hinsichtlich Vergnügungsstätten beplant ist.

Zur Absicherung des Umgangs mit Ansiedlungsanfragen für Vergnügungsstätten, insbesondere für Spielhallen, hat die Stadt Ludwigsburg beschlossen, ein Vergnügungsstättenkonzept zu entwickeln.

Eine gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen. Damit wird eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.



2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Die planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten unterliegt der Anforderung, dies städtebaulich zu begründen. Zur Transparenz der Rahmenbedingungen werden vorab die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und die einschlägigen Urteile zusammengestellt. Insbesondere die Urteile dienen dazu, die entsprechende Konzeption für Ludwigsburg zu entwickeln und zu begründen und letztlich auch den Entscheidungsspielraum für die Politik und Verwaltung darzustellen.

2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"

Bauplanungsrechtlich findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Verwendung (§§ 4a (3) Nr.2; 5 (3); 6 (2) Nr. 8; 7 (2) Nr. 2; 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Nach den BauNVO 1962, 1968 und 1977 sind Vergnügungsstätten begrifflich im § 7 BauNVO aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass nicht kerntypische Vergnügungsstätten ansonsten als Gewerbebetriebe behandelt wurden. Erst die BauNVO 1990 differenziert hier und nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO im Verhältnis stärker ein³.

In der BauNVO werden Vergnügungsstätten jedoch nicht dahingehend definiert welche Einrichtungen und Anlagen zu dieser Nutzungsform gehören. Eine genauere Zuordnung ist nur über die Rechtsprechung und entsprechende Einzelfallentscheidung gegeben.

Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten.⁴ Dazu zählen unbestritten: Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros, Spielcasinos und Spielbanken alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, wie Varietees, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Cafés, Stripteaselokale und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen. Kinos (Lichtspieltheater) im herkömmlichen Sinne ge-

³ In Bebauungsplänen, die auf den Baunutzungsverordnungen vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in Ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.

⁴ vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002



hören nicht zu den Vergnügungsstätten, da es sich hierbei um Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke handelt,⁵ mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören.⁶ Im Allgemeinen zählen Sportanlagen und Einrichtungen für vornehmlich sportliche Tätigkeiten wie Sportcenter, Fitness-Studios etc. grundsätzlich nicht zu den Vergnügungsstätten. Nach herrschender Meinung werden Bowling- oder Kegelbahnen auf Grund ihres eher sportlich-geselligen Charakters ebenfalls nicht zu den Vergnügungsstätten gezählt. Allerdings zeigen Einzelfallentscheidungen der Rechtsprechung einen Graubereich auf, wonach beispielsweise Bowlingbahnen und insbesondere Kinocenter (Multiplex-Kino) als Vergnügungsstätten eingeordnet werden.⁷

Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht.⁸ Eine steuerrechtliche/gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Zur Abgrenzung des Begriffs gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffs zu berücksichtigen. Die Bezeichnung "Vergnügungsstätte" ist in der BauNVO 1990 als ein eigenständiger Begriff zu betrachten, ansonsten hätte der Verordnungsgeber (§ 9a BauGB) hier nicht differenziert. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zur scheinbar verwandten Nutzung "Gaststätten" erfolgt über die hauptsächliche, im Vordergrund stehende Nutzungsart. So handelt es sich bei einer Versammlungsstätte dann um eine Gaststätte, wenn das Essen und Trinken bzw. das Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht. Steht aber die gewerbliche Freizeit-Unterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte.

⁵ vgl. Fickert/Fieseler 2002

⁶ vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Februar 2008

⁷ vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z

⁸ vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008



2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten

Ebenso vielfältig wie die Nutzungen sind auch die jeweiligen Nutzungsprofile, welche sich zum Teil erheblich voneinander unterscheiden.

- Billardclubs stellen beispielsweise eine "Grauzone" der Vergnügungsstätten dar. Sind diese eher sportlich orientiert und auf Vereinsbasis organisiert, zählen diese Nutzungen in der Regel nicht zu den Vergnügungsstätten; ansonsten sind diese dem Nutzungsprofil der Spielhallen ähnlich.
- Diskotheken und Tanzlokale sind flächenmäßig meist viel größer. Diese Nutzungen haben meist nur in den Nachtstunden an Wochenenden und Feiertagen geöffnet und produzieren daher hauptsächlich zu Ruhezeiten Lärm. Daher sind diese Nutzungen mit Wohnnutzungen grundsätzlich nicht verträglich und darüber hinaus nur begrenzt kerngebietstauglich.
- Nachtlokale stellen ein weiteres heterogenes Nutzungsprofil dar. Während Varietés kulturell und gesellschaftlich akzeptiert sind und nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden können, sind Swinger-Clubs, Bordelle etc. unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen. In der Stadt Ludwigsburg sind diese Nutzungen jedoch bereits durch eine Sperrgebietsverordnung räumlich gesteuert (Ausschluss in der Innenstadt und im Schlossareal).
- Spielhallen stellen sich mittlerweile ebenfalls in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial, das es im Folgenden näher zu betrachten gilt. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten, meist täglich von 6 bis 24 Uhr, sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

Auf Grund der differenzierten Spielhallentypen und der ebenso differenzierten planungsrechtlichen Zulässigkeiten wird auf diesen Anlagentyp der Vergnügungsstätten im nachfolgenden Kapitel gesondert eingegangen .



2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale

Spielhallen gehören unstrittig zu den Vergnügungsstätten, da die Zweckbestimmung von Spielhallen sich ausschließlich an dem Spieltrieb des Menschen orientiert: "Spiel ist jede Tätigkeit, die aus Vergnügen an der Ausübung als solche bzw. am Gelingen vollzogen wird."⁹

Eine rechtliche Definition von Spielhallen wird in der Gewerbeordnung (GewO) in Verbindung mit der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (SpielV) vorgenommen. Das gewerbliche Spielrecht ist demgemäß in den §§ 33c bis 33i GewO und der SpielV als Durchführungsvorschrift der §§ 33 c ff. GewO geregelt.

Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Dabei wird u.a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unterhaltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch. Die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz von 1960 bezeichnet als Spielhalle "nach dem Sprachgebrauch einen Betrieb, in dem Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können."¹⁰

Da Spielhallen erfahrungsgemäß in der Regel in der Lage sind, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen, besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dieses kann sich je nach Baugebiet zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen (bspw. in Gewerbegebiet Regelnutzungen nach § 8 (2) BauNVO) führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben (Spielhallen stehen in diesem Fall unter Indikatoren-Verdacht). Die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge verschlechtern zudem die Standortfaktoren insbesondere für Existenzgründer und Start-Up-Unternehmen.

⁹ Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim

¹⁰ Begründung zum Änderungsgesetz vom 04.02.1960, BT-Drucks. III/318, S. 16; zitiert nach Schumacher, Stephan (1997) Eindämmung des Spielhallengewerbes - Die isolierte und synergetische Wirkung rechtlicher Steuerungsinstrumente am Beispiel der Spielhallen, S. 24



Da Spielhallen grundsätzlich ein eher negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben. Der Imageverlust geht auch einher mit den Auswirkungen auf die Standortfaktoren.

Spielhallen weisen zumeist eine eher schwache Gestaltung auf, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink)Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Ortsbild gestört. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine geschlossene wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone die als funktionaler Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die funktionale Raumabfolge insbesondere in Hauptgeschäftslagen stört.

Die mangelnde Integration setzt sich jedoch auch in einer sozio-kulturellen Dimension weiter fort. Spielhallen werden ausschließlich von Spielern frequentiert, von Nicht-Spieler werden diese in der Regel nicht betreten. Dadurch ergibt sich eine gewisse Unfähigkeit zur Integration, die zusätzlich durch die verklebten Schaufenster und die Abschottung dieser Einrichtungen nach Außen verstärkt wird. Fraglich ist jedoch, ob allein durch eine Wegnahme der physischen Abschottung auch die sozio-kulturellen Barrieren abgebaut werden können.

2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Die BauNVO 1990 beschränkt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten je nach Baugebiet sehr unterschiedlich. In der Tabelle 1 sind die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO dargestellt. In den Wohngebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO sind Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig. Eine Kategorisierung der Vergnügungsstätten als "nicht störendes Gewerbe" und in Folge dessen als eine ausnahmsweise zulässige Nutzung in diesen Gebieten ist nicht möglich, da Vergnügungsstätten nicht mit "nicht störendem Gewerbe" gleichzusetzen sind. Darüber hinaus geht die Rechtsprechung von einem erhöhten Störpotenzial der Vergnügungsstätten aus, das eine etwaige Verträglichkeit mit den bezeichneten Wohngebieten ausschließt. Eine Unterwanderung der Baugesetzgebung ist auf Grund von Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.



Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den für Ludwigsburg relevanten Baugebieten nach §1 (2) BauNVO

Baugebiet nach BauNVO	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
§ 2 WS = Kleinsiedlung	-	-
§ 3 WR = reines Wohngebiet	-	-
§ 4 WA = allgemeines Wohngebiet	-	-
§ 4a WB = besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5 MD = Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 MI-Wohnen = Mischgebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 MI-Gewerbe = Mischgebiet	zulässig	-
§ 7 MK = Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 GE = Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 GI = Industriegebiet	-	-

Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich zulässig sind Vergnügungsstätten nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauGB. In den übrigen Baugebieten (§§ 4a bis 6 und 8 BauNVO) bestehen für Vergnügungsstätten verschiedene Zulässigkeitsbeschränkungen. Zum einen wird über die Unterscheidung ob eine Nutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist differenziert, zum anderen bestehen Beschränkungen danach ob Vergnügungsstätten "wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" oder nicht (Kerngebietstypik nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO).

Vergnügungsstätte ist ein Sammelbegriff für Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

Spielhallen sind eine Unterart der Vergnügungsstätten, in denen Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können.

In der BauNVO ist der Begriff "Vergnügungsstätten" außerhalb des Kerngebiets erst seit 1990 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älterer Baunutzungsverordnungen sind "Vergnügungsstätten" außerhalb der Kerngebiet als Gewerbebetriebe zu behandeln.



2.2.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten

Die Abgrenzung nach Kerngebietstypik basiert auf dem Ordnungsprinzip der Baunutzungsverordnung (BauNVO), nach der nur in Kerngebieten Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind. Die Kerngebiete beschreibt die BauNVO folgendermaßen:

"(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

..."

Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"¹¹ gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebiets konform gehen. Vor allem der Aspekt des Schutzes der Wohnnutzung und die mit dem Betrieb einer Vergnügungsstätte verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und spezifischen Standortanforderungen erfordern, dass eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten möglich ist.¹² Das Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten unter bestimmten Auflagen (nicht kerngebietstypisch) ausnahmsweise zulässig sind, ist der Überlegung geschuldet, dass es Formen von Vergnügungsstätten gibt, die möglicherweise nicht die beschriebenen Auswirkungen haben und daher eine Ausnahme bilden können. Diese verträglicheren Nutzungen bilden die Gruppe der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

¹¹ vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69

¹² ebenda



Die Differenzierung in kerngebietstypische beziehungsweise nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen¹³ und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotential aus, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO führt.

2.2.1.1 Abgrenzung von Spielhallen nach Kerngebietstypik

Spiel- und Automatenhallen werden nach Kerngebietstypik hauptsächlich über den Umfang/ das Maß der baulichen Nutzung eingestuft. Die Rechtsprechung hat hier über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 qm Nutzfläche festgelegt.¹⁴ Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 novellierten SpielV dürfen maximal 12 Spielgeräte pro Spielhalle und pro 12 qm maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 qm ergibt sich so eine maximale Anzahl von 8 (8,33) Spielgeräten. Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon ob die geplante Fläche für die Vergnügungsstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt.¹⁵ Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung¹⁶.

¹³ BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79

¹⁴ vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90

¹⁵ vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az: 4 B 103/92

¹⁶ vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02



Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen ebenfalls eine kerngebietstypische Anlage darstellen, unabhängig davon, wie groß die Fläche einer einzelnen hierin enthaltenen Spielstätte ist.¹⁷

Eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte ist ein zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor, der einen größeren Einzugsbereich hat und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein soll (bei Spielhallen über 100 qm Nutzfläche kann dies angenommen werden).

2.2.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkung für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Ordnungsgeber nicht vorgesehen¹⁸, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide, als in den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regelhaftigkeit dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen verdeutlicht. Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebiets maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebiets unterordnen müssen. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebaulichen Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet definiert wird. Allerdings kann auch ein

¹⁷ vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

¹⁸ vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710



einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden¹⁹.

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebaulichen Gründe angeführt werden.²⁰ In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach §114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus der Rechtsprechung definieren die „Ausnahme“ über die im Gebiet vorhandenen weiteren oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten.²¹

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann gegeben sein, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.

2.2.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte für eine Versagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO.²²

Städtebauliche Gründe nach § 15 BauNVO sind gegeben, wenn die strittigen Nutzungen nach „Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebiets widersprechen“. Weiterhin zu Unzulässigkeiten führen Störungen oder Belästigungen innerhalb des Gebiets oder für benachbarte Gebiete. Auch sogenannte "Trading-Down-Effekte" können als Versagensgründe angeführt werden, wenn dargestellt werden kann, dass eine Vergnügungsstätte für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung abträgliche Wirkung hat.

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) ein vielfältiger Branchenmix mit einer Verdrängung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben durch Vergnügungsstätten zu einer Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandels-

¹⁹ VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

²⁰ VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

²¹ vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05



besatz und damit einer Abwertung des Gebiets kommt. (Eine Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, da Vergnügungsstättenbetreiber u. a. aufgrund längerer Öffnungszeiten häufig in der Lage sind höhere Mieten zu zahlen.) Im Falle eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen aufgezeigt werden.

Wie bereits erwähnt, sollten sich die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern sich auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)²³.

Städtebauliche Gründe zur Versagung des Ausnahmetatbestandes können sein:

- das Vorhaben steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebiets,
- von dem Vorhaben gehen relevante Störungen oder Belästigungen aus,
- mit dem Vorhaben ist ein Trading-Down-Effekt verbunden.

Moralisch-ideologische Aspekte reichen nicht aus!

²² vgl. BayVGH, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513

²³ VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.

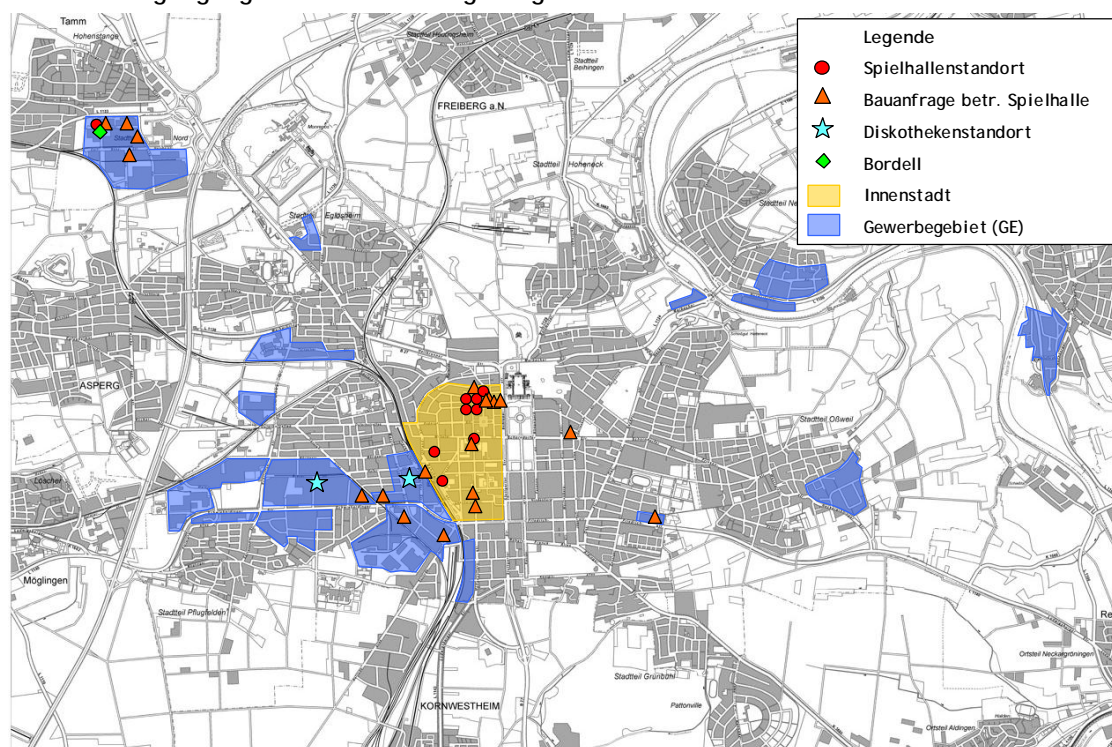


3. FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE

Die Bestandssituation in Ludwigsburg zeigt hinsichtlich der räumlichen Verteilung von Vergnügungsstätten bei den Spielstätten eine starke, eindeutige Orientierung in die Innenstadt (vgl. Karte 1). Die räumliche Verteilung der Bauanfragen und Bau-gesuche für Spielhallen hingegen zeigt eine verstärkte Nachfrage nach Standorten in Gewerbegebieten. Diese Entwicklung erfordert es, die Gewerbegebiete im Stadt-gebiet von Ludwigsburg hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung von Vergnügungs-stätten zu analysieren (vgl. Kap. 3.2).

Die meisten Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Ludwigsburg sind Spielhal-len. Diese Tatsache macht notwendig, diese Standorte hinsichtlich der erkennbaren (Aus)Wirkungen auf das direkte und nähere Umfeld zu bewerten (vgl. Kap. 3.1).

Karte 1: Vergnügungsstätten in Ludwigsburg



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ludwigsburg

3.1 STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN SPIELHALLEN IN DER INNENSTADT VON LUDWIGSBURG

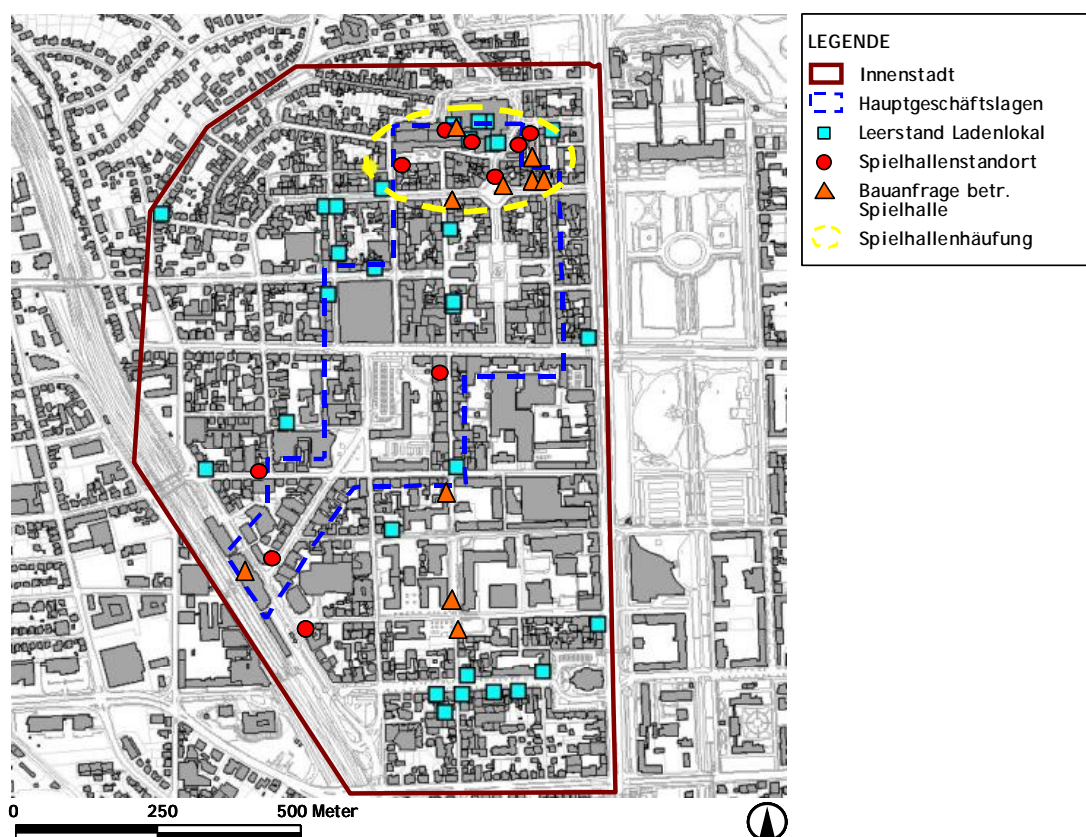
Außer den beiden Diskotheken im Gewerbeband Schwieberdinger Straße sowie der Spielhalle und dem Bordell im Gewerbegebiet Ludwigsburg-Nord befinden sich die Vergnügungsstätten hauptsächlich in der Innenstadt von Ludwigsburg. Da die meis-

ten Vergnügungsstätten Spielhallen sind (vgl. Karte 2), bezieht sich die Bewertung dieser Standorte auf die vorhandenen Spielhallen und deren (Aus)Wirkung auf das direkte und nähere Umfeld.

3.1.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Spielhallen in der Innenstadt

Der Bewertung der Standorte liegen verschiedene Untersuchungskriterien zur Analyse der möglichen Auswirkungen zugrunde. Neben der Lage des Standorts in der Innenstadt (zentral/ randlich, 1a-Lage/ Nebenstraße, Stadteingang etc.) ist auch die räumliche Verteilung möglicher Vergnügungsstätten im Bestand (evtl. Häufungen) zu bewerten, sowie das nähere Umfeld (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt/-qualität etc.) zu beurteilen. Bestehende Spielhallen sind hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Außenraum und der städtebaulichen Präsenz zu prüfen, dabei sind auch die vielfältigen sonstigen Störpotenziale (vgl. Kap. 2.1.2) zu berücksichtigen.

Karte 2: Räumliche Verteilung von Spielhallenansiedlungen in der Innenstadt von Ludwigsburg



Quelle: eigene Darstellung, Erhebung März 09; Kartengrundlage: Stadt Ludwigsburg



3.1.1.1 Negativbewertung eines Standortes

Zu einer Negativbewertung eines Standortes führen die **allgemeine negative Wirkung der Einrichtung auf den Außenraum**. Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie einer geschlossen wirkenden Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet. Weiterhin fällt die Umfeldsituation negativ ins Gewicht, wenn es sich um eine Häufung von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten handelt und gleichzeitig sich die Nutzung in einer städtebaulich/ gestalterisch vernachlässigten räumlichen Situation befindet oder insgesamt Hinweise auf einen Trading-down-Prozess (Rückgang der Angebotsvielfalt, Leerstände, Investitionsstau etc.) bestehen.

3.1.1.2 Positivbewertung eines Standortes

Sind keine oder nur geringfügige Auswirkungen der Einrichtung auf den Außenraum feststellbar, führt dies in der Regel zu einer positiven Bewertung. Diese Spielhallen zeichnen sich zumeist auch durch eine zurückhaltende Gestaltung aus. Mit dezenten Werbeanlagen wird erreicht, dass keine Brüche innerhalb des funktionalen Besatzes einer Erdgeschosszone entstehen. Außerdem haben diese Betriebe entweder eine offene Wirkung (keine verklebten Schaufenster) oder die Nutzung befindet sich im Ober-, Untergeschoss oder in zurückliegenden Räumen.

Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Spielhalle, sondern vorrangig ihre Präsenz im öffentlichen Raum entscheidend für den städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da Spielhallen auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenzte Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) sich nur sehr schlecht im städtebaulich-funktionalen Sinn integrieren lassen, kann sich das Einfügen in das Umfeld insbesondere durch die Minimierung der Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit einstellen. Wichtig ist zudem, dass sich die Nutzung in einer positiven/ stabilen Umfeldsituation befindet (u.a. keine Häufungen von Spielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten, vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen).

3.1.2 Spielhallenhäufung im Bereich des "Marstall-Centers"

An den im Folgenden dargestellten Standorten (Holzmarkt, Bietigheimer Straße, Kronenstraße, Reithausplatz, Hermannstraße/ Reithausberg) befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Einkaufszentrums "Marstall-Center" am nördlichen Ende des innerstädtischen Haupteinkaufsbereichs zahlreiche Spielhallen in direkter Nachbarschaft (vgl. Karte 2).

Das 1980 fertiggestellte Center wirkt sich städtebaulich, wie funktional abträglich auf die Umgebung aus: auf Grund seiner Gestaltung, dem Maß der baulichen Nutzung (Hochhaus) und der Ausbildung rückwärtiger Räume, integriert sich der Gebäudekomplex nur mäßig in das historische Stadtbild und die städtebauliche Struktur Ludwigsburgs.

Das Einkaufszentrum selbst entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen bzw. wird den heute an Handelsflächen gestellten Anforderungen nicht mehr gerecht. Wirtschaftliche Entwicklungen (Insolvenz des Arcandor-Konzerns) sowie Veränderungen innerhalb der innerstädtischen Einzelhandelstruktur (Eröffnung Wilhelm-Galerie mit einer C&A-Filiale) werfen zudem die Frage nach der Zukunftsfähigkeit der beiden Ankermieter im Marstall Center (Karstadt und C&A) auf.

Foto 1: Leerstand Marstall Center



Quelle: eigenes Foto März 2009

Foto 2: Innenarchitektur und Warenpräsentation Marstall Center



Quelle: eigenes Foto März 2009

Im Umfeld des Centers lässt das Einzelhandelsangebot im Vergleich zu den übrigen Einzelhandelslagen der Innenstadt qualitativ stark nach. Die Häufung an Spielhallennutzungen und sonstigen Dienstleistungsnutzungen, wie Internet-Call-Shop, Wettbüro, Imbiss- und Unterhaltungsgastronomie im Zusammenhang mit dem Rückgang der Einzelhandelsangebotsvielfalt und -qualität stellen sehr deutlich den Trading-



down-Prozess dar, in dem sich dieser Bereich derzeit befindet. Eine mögliche Schließung der Karstadt-Filiale würde diesen Prozess verstärken und die Frage nach der Zukunftsfähigkeit des Gesamtstandortes verstärkt in den Fokus rücken.

3.1.2.1 Standorte Bietigheimer Straße und Kronenstraße

Die benachbarten Spielhallenstandorte liegen im direkten Einzugsbereich des Marstall-Centers. Das Umfeld ist durch weitere Nutzungen wie Internet-Call-Shop und Wettbüro geprägt. Während die Spielhalle an der Kronenstraße 13 an einem sehr markanten Standort liegt, befindet sich der Standort an der Bietigheimer Straße 2 eher im rückwärtigen Bereich des Marstall-Centers. Damit ist die Spielhallennutzung an der Kronenstraße im Stadtbild deutlich präsenter.

Foto 3: Standorte Bietigheimer Straße und Kronenstr.



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 4: Umfeld Bietigheimer Straße (Wettbüro, Internet-Call-Shop)



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

3.1.2.2 Standort Marstall-Center (Kronenstraße)

Umweit dieser beiden o.g. Standorte befindet sich im Untergeschoss des Marstall-Centers eine weitere Spielhalle. Der Zugang befindet sich an der Kronenstraße, die in diesem Bereich durch den rückwärtigen Raum des introvertierten Centers geprägt wird. Durch die Spielhallenhäufungen und den zum rückwärtigen Raum orientierten Eingangsbereich ist dieser Bereich als negativ zu bewerten, obwohl sich die Gestaltungsdefizite im Vergleich zu den umliegenden Spielhallen in Grenzen halten.

Foto 5: Eingangsbereich Spielhalle, rückwärtiger Raum



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 6: Nachbarschaft zum Standort an der Kronenstraße 13



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

3.1.2.3 Standort Holzmarkt

Der Holzmarkt als historisch gestalteter Platzraum in der barocken Stadtanlage von Ludwigsburg, ebenfalls in der nördlichen Innenstadt im Umfeld des Marstall-Centers



gelegen, ist in seiner städtebaulichen Grundstruktur und den gestalterischen Elementen, wie Obelisk und Baumpflanzungen, sehr ansprechend. Das strukturelle Potenzial spiegelt sich jedoch nicht in der heterogenen und von den Spielhallennutzungen am Standort und im näheren Umfeld geprägten Nutzungsstruktur wider.

Die äußere Erscheinung der hier unmittelbar am Holzmarkt ansässigen Spielhalle vermittelt durch verklebte Schaufenster (Sichtschutz) und auffällige Werbeschriften sowie Neonlicht einen abträglichen Charakter.

Foto 7: Standort Holzmarkt



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

3.1.3 Standort Reithausplatz

Der Reithausplatz wird zum einen durch die rückwärtigen Räume und geschlossenen Fassaden des Marstall-Centers sowie durch zahlreiche Billiganbieter (1-€-Läden) geprägt. Die Spielhalle am westlichen Rand des Reithausplatzes weist die branchentypischen Gestaltungsmerkmale einer geschlossenen Fassade, verklebten und verdunkelten Fenstern, auffälligen Werbeschildern und -schriften sowie Neonlicht auf. Das Umfeld sowie die Gestaltung der Einrichtung führen zu einer Negativbewertung des Standortes Reithausplatz.

Foto 8: Rei thausplatz



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 9: Spielhalle am Rei thausplatz



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 10: abträgliche Außengestaltung



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

3.1.4 Standort Schillerstraße 14

Die Schillerstraße verliert an ihrem westlichen Ende zur Bahnhofsstraße hin an funktionaler Qualität, was sich durch die Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatzes und des Branchenmixes bemerkbar macht. Zudem beeinträchtigen Leerstände, offensichtlicher baulicher Investitionsstau, mangelnde Gestaltung der Erdgeschosszone sowie die vergleichsweise niedrige Qualität der angebotenen Waren die Standortsituation.

Der Qualitätsabfall entsteht u.a. durch die randliche Lage des Standortes, welche durch die Bahntrasse als Trennung zwischen Innenstadt und westlicher Vorstadt und dem fehlenden Besatz an Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetrieben bedingt wird. Insgesamt scheint der westliche Verlauf der Schillerstraße



Gefahr zu laufen, sich in einer Abwärtsspirale weiter negativ zu entwickeln, da der Qualitätsabfall häufig als Indikator für einen einsetzenden Trading-down-Prozess angesehen werden kann.

Foto 11: Standort Schillerstraße 14



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 12: Wettbüro im Umfeld



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Eine Verbesserung der Lage könnte sich nach Ausbau und Aufwertung des Quartiers "Pflugfelder Straße" einstellen, wenn der Bereich sich als innenstadtnaher Dienstleistungsstandort etabliert hat. Dem Bereich Schillerstraße/ Ecke Bahnhofstraße würde so neben einer Stadteingangs- und Torfunktion auch eine verbindende Funktion zukommen. Derzeit erfüllt das westliche Ende der Schillerstraße die Stadteingangsfunktion nur mäßig. Eine weitere Spielhallennutzung in der Ausprägung und Wirkung auf den Straßenraum, wie die bestehende Einrichtung, scheint insbesondere für die zukünftige Funktion des Bereichs eine abträgliche Wirkung zu haben.

3.1.5 Standort Myliusstraße 16

Die Myliusstraße nimmt an ihrem süd-westlichen Ende im Nahbereich des Bahnhofs die Funktion eines Bahnhofsvorplatzes und damit eines Stadteingangs ein. Insgesamt stellt die Straße in ihrem nord-westlichen Verlauf ein vergleichsweise hochwertiges Nutzungsprofil dar (kein Bahnhofsmilieu). Die Myliusstraße zeichnet sich durch ein vielfältiges Angebot im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich aus; in Bahnhofsnähe finden sich zahlreiche gastronomische Einrichtungen, wie Cafés und Bistros, sowie die über einen Seiteneingang zugängliche Spielhalle im Haus Nr. 16. Diese Spielhalle kann, was ihre Wirkung auf den Straßenraum betrifft, als vorbildlich bezeichnet werden, da - abgesehen von (dezenten) Hinweisschildern - auf eine

sonst (branchenübliche) übermäßige Werbung verzichtet wurde. Gerade für einen sensiblen städtebaulich-funktionalen Bereich, wie einem Bahnhofsvorplatz, dem die wichtige Funktion eines Stadteingangs zukommt und der für Besucher der Stadt einen ersten (prägenden) Eindruck verschafft, ist die Ausprägung der bestehenden Spielhalle angemessen, da von ihr keine störende Wirkung auf den Straßenraum/ Stadtraum ausgeht.

Foto 13: Standort Myliusstraße 16



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 14: Myliusstraße, Richtung Norden



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 15: dezente Außenwerbung



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 16: rückwärtiger Eingangsbereich



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008



3.1.6 Standort Bahnhofstraße 29/ Ecke Karlstraße

Die Spielhalle im Gebäude Bahnhofstraße 29 liegt in unmittelbarer Umgebung des ZOB, südlich des Bahnhofs, rd. 200 m vom Standort Myliusstraße 16 entfernt. Der Verkehrsraum ist für den motorisierten Individualverkehr gesperrt und ausschließlich für den ÖPNV im Bereich des ZOB befahrbar.

Die Spielhalle ist im Vergleich zu der in der Myliusstraße 16 sichtbarer, da sich diese in einem Eckgebäude befindet, dessen Eingangsbereich sich zum ZOB bzw. zur Bahnhofstraße hin orientiert. Allerdings nimmt sich die Gestaltung wie im Beispiel in der Myliusstraße sehr zurück. Im Vergleich dazu sind die benachbarten Nutzungen eines Wettbüros und eines Internet-Call-Shops im gegenüberliegenden, westlichen Bereich des ZOB in ihrem Erscheinungsbild weitaus störender.

Ausgehend davon, dass Spielhallen eine (kern)städtische Nutzung sind, die zwar nicht immer gewollt, aber mit Einschränkungen akzeptiert und toleriert werden müssen, sind die Standorte in der Myliusstraße 16 und in der Bahnhofstraße 29/ Ecke Karlstraße im unmittelbaren Nahbereich des Bahnhofs und ZOBs zwei Positivbeispiele, was die Gestaltung sowie die Wirkung auf den Straßenraum und somit die städtebauliche Präsenz betrifft.

Foto 17: Standort Bahnhofstraße 29, dezenter Eingangsbereich



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 18: Umfeld: Wettbüro, Internet-Call-Shop am ZOB



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

3.1.7 Standort Seestraße 4

Das als Fußgängerzone ausgewiesene nördliche Teilstück der Seestraße, stellt eine funktionale Verlängerung der Fußgängerzone Kirchstraße über die Wilhelmstraße dar und verbindet den nördlichen Innenstadtbereich (Marktplatz, Kirchstraße, Körnerstraße) mit den südlichen Einkaufsstraßen (Schillerstraße, Myliusstraße, Alleen-

straße) der Hauptgeschäftslage der Stadt Ludwigsburg. Auf Grund dieser funktionalen Verflechtung und einem relativ dichten Besatz an Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetrieben, kann insbesondere der nördliche Bereich der Fußgängerzone in der Schillerstraße als 1a-Lage bezeichnet werden.

Foto 19: Standort Seestraße 4



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 20: dezenter, zurückliegender Eingangsbereich



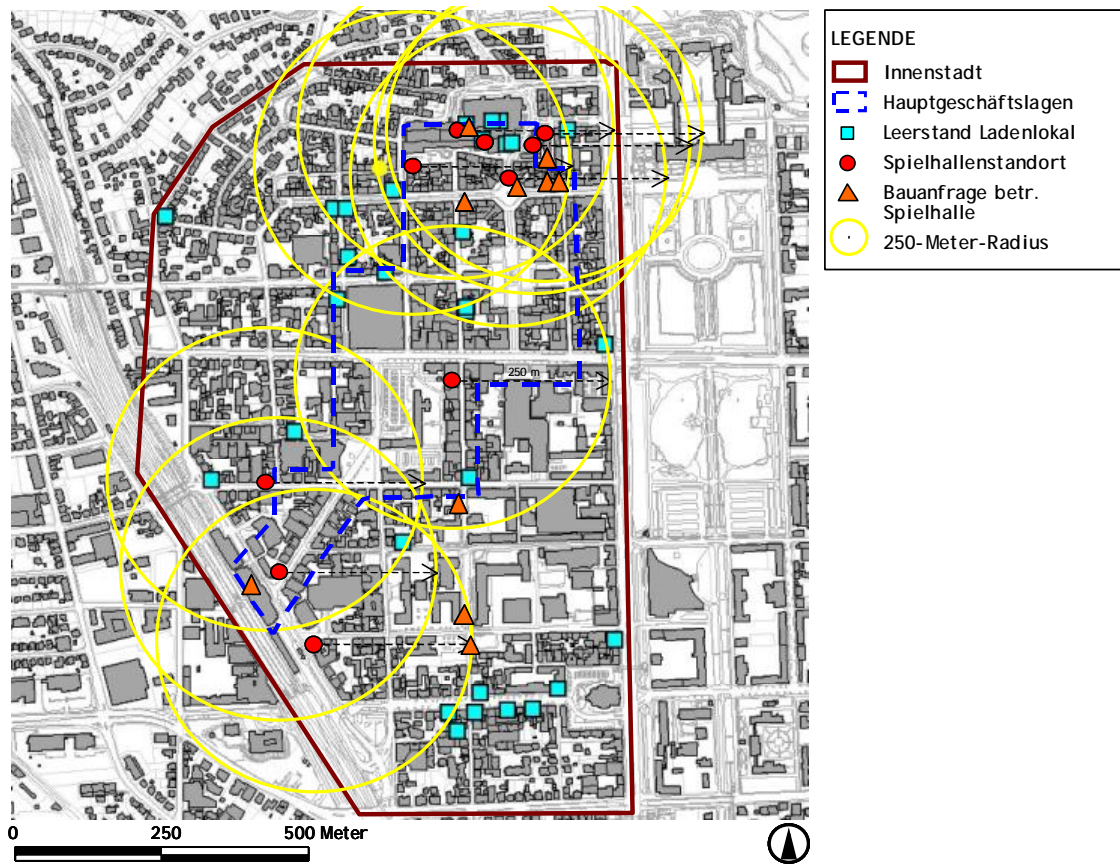
Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

In diesem nördlichen Bereich der Seestraße liegt auch, leicht zurückgesetzt in einen Hauseingangsbereich, der Zugang zur Spielhalle im Haus Nr. 4. Mit Ausnahme des Eingangs wird keine weitere Erdgeschoss- und Schaufensterfront in Anspruch genommen. Die dezente Außenwerbung passt sich den örtlichen Begebenheiten an, so dass sich zusammen mit dem zurückgesetzten Eingangsbereich, die Spielhalle den benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in ihrer städtebaulichen und funktionalen Präsenz deutlich unterordnet. Insgesamt scheint die Existenz einer Spielhalle in dieser Lage nicht besonders abträglich zu sein; offensichtlich sind die umgebenen Nutzungen und die 1a-Lage im Stadtgefüge "stark genug", etwaige negative Auswirkungen (bspw. negatives Image von Spielhallen) zu kompensieren.

Ein Trading-down-Effekt geht von dieser Spielhallennutzung auf Grund der dezenten Außenwirkung derzeit offensichtlich nicht aus.



Karte 3: Spielhallen in der Innenstadt von Ludwigsburg mit 250-Meter-Radius



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Ludwigsburg

Die jeweiligen Standorttypen der Spielhallen in der Innenstadt sind hinsichtlich des Störpotenzials und der negativen Auswirkungen sehr unterschiedlich zu bewerten. Für eine bessere Verträglichkeit ist neben einer angemessenen Gestaltung sowie der Minimierung der Präsenz (Sichtbarkeit), insbesondere die Vermeidung von Spielhallenhäufungen, wichtig. Da in der Ludwigsburger Innenstadt vor allem die Problematik der Spielhallenhäufung vorherrscht, sollte eine Vermeidung dieser ein vorrangiges Ziel der Steuerungsstrategien sein.

3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER GEWERBEGEBIETE/ GEWERBLICH GEPRÄGTEN MISCHGEBIETE IM STADTGEBIET HINSICHTLICH EINER MÖGLICHEN ANSIEDLUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN

3.2.1 Bereich Martin-Luther-Straße, Hoferstraße, Mörikestraße, Schlachthofstraße

Das Mischgebiet ist im bezeichneten Bereich mehrheitlich gewerblich geprägt. Somit sind nach § 6 (1) Nr. 8 BauNVO nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Die Nutzungsstruktur ist sehr heterogen; vor allem geprägt durch Gewerbebetriebe, Wohnnutzungen sowie publikumswirksamere Dienstleistungsangebote (Betriebe im Umfeld: Tatoostudio, Internet-Callshop, Sportsbar, Unterhaltungs- und Fast-Food-Gastronomie). Der Dienstleistungsbesatz in diesem Bereich ist ein typisches Umfeld von Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen.²⁴

Die sanierungsbedürftige Gebäudesubstanz, sowie das qualitativ geringe Dienstleistungsangebot lassen auf einen Trading-down-Prozess schließen.

Durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen sind Störungen der Wohnnutzungen nicht auszuschließen. Das Einbringen derartiger Nutzungen in diese Gemengelage würde zudem zu einer Verstärkung/ Beschleunigung des Trading-down-Prozesses führen.

Foto 21: Mörikestraße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 22: Martin-Luther-Straße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Als schützenswerter und zudem gefährdeter gemischt genutzter Bereich sind Vergnügungsstätten in diesem Bereich sowie im weiteren Umfeld auszuschließen.

²⁴ Nutzer von Spielhallen (Spieler) sind nach Erkenntnissen soziologischer Studien ausgesprochen unterhaltungsorientiert.



3.2.2 Gewerbegebiete Teinacher Straße und Hundshalde

Das ältere Gewerbegebiet Teinacher Straße stellt von der Nutzungsstruktur eher ein kleinteiligeres Gewerbegebiet mit einem geringen Anteil an produzierenden Gewerbe dar. Neben den hier typischen Handwerksbetrieben sind vor allem auch Handelsnutzungen (u.a. Automobilhandel) und Dienstleistungsbetriebe (Video/ DVD-Verleih) ansässig.

Das im Westen direkt angrenzende Gewerbegebiet Hundshalde führt die eher kleinteilige Nutzungsstruktur der Teinacher Straße fort. Neben Handwerksbetrieben sind hier auch vermehrt Handelsbetriebe angesiedelt (Klavierbauer, Sanitätshaus, Autohaus).

Während im GE Teinacher Straße Vergnügungsstätten nach dem B-Plan ausgeschlossen sind, besteht ein solcher Ausschluss für das Gebiet Hundshalde derzeit nicht.

Nach Gutachtersicht sind die Gewerbegebiete als attraktive Standorte für Handwerksbetriebe zu erhalten. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde das Bodenpreisgefüge empfindlich stören, mit der Folge einer Verdrängung der prägenden Handwerksnutzungen. Prädestiniert für die Ansiedlungen von Spielhallennutzungen sind vor allem leerstehende Gewerbebetriebe, wie sich zum Zeitpunkt der Erhebung (Dezember 2008) beispielweise an der Ecke Strombergstraße (Teinacher Straße 49) darstellten. Derartige Leerstände sollten einer Neuansiedlung von gleichartigen Nutzungen (Handwerksbetrieben) dienen.

Foto 23: Teinacher Straße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 24: Teinacher Straße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

An das Gewerbegebiet Teinacher Straße schließt sich im Osten ein Wohn- und Mischgebiet an. Gemessen an der Nutzungsstruktur ist das Mischgebiet ein wichtiger

Nahversorgungsstandort (Lebensmittel-Discounter) für die umliegenden Wohnnutzungen.

Bestehende Gebäude sind insbesondere für Existenzgründer sehr attraktiv, daher sollte zum Schutz des Bodenpreisgefüges ein Ausschluss in beiden Gewerbegebieten erfolgen.

In dem Mischgebiet sind Vergnügungsstätten auf Grund der prägenden Wohnnutzungen und der Nähe zu den nördlichen Wohngebieten auszuschließen (Störung der Wohnnutzungen). Die Nahversorgungsfunktion ist zudem zu schützen.

3.2.3 Gewerbegebiet Strombergstraße

Das GE Strombergstraße an der westlichen Stadtgrenze zu Asperg gelegen setzt sich aus dem kleinteiligerem Gewerbezentrum Osterholzallee und einer großflächigen Gewerbeansiedlung im Norden zusammen.

Während das Gewerbezentrum eine Nutzungsmischung aus produzierenden Gewerbe und kleinteiligen, nicht publikumsorientierten Dienstleistungsbetrieben besteht, erscheint die nördliche Gewerbefläche eher monostrukturell.

Das Gebiet ist auf Grund seiner Struktur, seinem Besatz und der randlichen Lage für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eher ungeeignet.

Foto 25: GE Strombergstraße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 26: Gewerbezentrum Osterholzallee



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Während die nördliche Fläche aufgrund ihrer industriell geprägten Monostruktur grundsätzlich ungeeignet ist, sind für das südliche Gewerbezentrum Nutzungskon-



flikte und Verdrängungseffekte durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erwarten.

Das Gewerbezentrum sollte vornehmlich nicht publikumsorientierten Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben und Potenziale für nutzungsverträgliche Neuansiedlungen freihalten (Existenzgründer). Der derzeitige Ausschluss von Vergnügungsstätten laut Bebauungsplan sollte demnach beibehalten werden.

3.2.4 Gewerbegebiet Neckarweihingen-Au

Das Gewerbegebiet im Stadtteil Neckarweihingen weist eine Nutzungsmischung aus produzierenden Gewerbe, großflächigen und kleinteiligen Handwerksbetrieben, Transportunternehmen, Wohnnutzungen sowie verschiedenen (Einzel)Handelsbetrieben auf. Die Erweiterungsfläche südlich der Neckartalstraße (L 1100) ist zudem rein industriell geprägt.

Die heterogene Nutzungsstruktur des Gewerbegebiets scheint nicht für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen geeignet zu sein. Auf Grund der Wohnnutzungen innerhalb des Gebiets und den nördlich und westlich angrenzenden Wohngebieten ist eine Verträglichkeit fraglich sowie grundsätzlich mit Verdrängungseffekten hinsichtlich der Gewerbenutzungen gerechnet werden muss.

Foto 27: Otto-Hahn-Straße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 28: Buchnerstraße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Die Beibehaltung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten sollte daher auch hier langfristig gesichert werden.

3.2.5 Gewerbegebiete Mühläcker und Bunsenstraße

Die Gewerbegebiete im Stadtteil Poppenweiler sind hinsichtlich ihrer Nutzung ähnlich wie das GE Neckarweihingen strukturiert und daher ebenso ungeeignet für etwaige Ansiedlungen von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten. In etwa 2 km Entfernung befindet sich in der Nachbarstadt Remseck am Neckar eine Spielhalle im einzelhandelsgeprägten Gewerbegebiet Neckaraue (Ortsteil Hochberg).

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sollte hier ebenfalls gewahrt bleiben.

3.2.6 Gewerbegebiet Friedrichstraße

Das flächenmäßig kleine Gewerbegebiet liegt nördlich der Ausfahrtstraße in Richtung Remseck am Neckar und ist von Wohnnutzungen sowie im Osten durch Sportanlagen umgeben.

Südlich der Friedrichstraße schließt sich ein Nahversorgungsstandort (u.a. großflächiger Lebensmitteleinzelhandel) an. Das GE Friedrichstraße ist geprägt von nicht störenden Gewerbebetrieben die grundsätzlich als verträglich mit den umliegenden Wohnnutzungen eingestuft werden können.

Foto 29: Friedrichstraße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 30: Einkaufszentrum Friedrichstraße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Hinsichtlich der zu befürchtenden Störung der Wohnnutzungen ist der bestehende Ausschluss von Vergnügungsstätten zu sichern.



3.2.7 Gewerbegebiet/ Mischgebiet Hungerberg

Das Gewerbegebiet Hungerberg an der Marbacher Straße in Richtung Neckarweihingen stellt von der Nutzungsstruktur auf Grund vermehrter Wohnnutzungen eher ein Mischgebiet dar. Zudem ist in dem Bereich ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt. Somit dient ein Großteil der straßenbegleitenden Nutzungen dem Wohnen. Im rückwärtigen Bereich des Gebiets sind Flächen zur Abgrabung ausgewiesen.

Auf Grund einer erwartbaren Störung und Beeinträchtigung der Wohnnutzungen sollten Vergnügungsstätten auch in Zukunft hier nicht angesiedelt werden können.

3.2.8 Gewerbegebiet Oßweil

Das GE Oßweil im Osten des Stadtteils Oßweil gelegen stellt von seiner Nutzungsstruktur ein typisches, von Handwerksbetrieben aber auch größeren Unternehmen geprägtes, in der Summe eher kleinteiliges Gewerbegebiet dar. Im Norden und Westen des Gewerbegebietes schließen direkt Wohngebiete an.

Zum Schutz der Wohnnutzungen und zur Wahrung des Bodenpreisgefüges sollte der derzeitige Ausschluss von Vergnügungsstätten, insbesondere auch Spielhallen, aufrecht erhalten werden.

3.2.9 Gewerbegebiet/ Mischgebiet Monreposstraße

Das Gewerbe und Mischgebiet im Stadtteil Eglosheim ist durch verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe geprägt (u.a. großflächiges Wohnkaufhaus). Das in seiner Ausformung bemerkenswert einheitlich gestaltete Gewerbegebiet grenzt direkt an Wohngebiete und ist mit diesen über Fußwegebeziehungen verknüpft.

Foto 31: Wohnkaufhaus Monreposstraße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 32: Monreposstraße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten besteht laut Bebauungsplan derzeit nicht, sollte jedoch zum Schutz der Wohnnutzungen und zur Sicherung der Flächen für Gewerbe/ ggf. nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zukünftig angestrebt werden.

3.2.10 Gewerbegebiet Ludwigsburg-Nord

Das GE Ludwigsburg-Nord befindet sich unmittelbar westlich der Bundesautobahn 81 und ist u.a. durch die Autobahnausfahrt Ludwigsburg-Nord erschlossen. Die nördlichen und südlichen Gebietsabgrenzungen stellen gleichzeitig die Stadtgrenzen von Ludwigsburg dar. Das Gebiet stellt somit eine Enklave jenseits der BAB 81 dar.

Die Nutzung des Gebiets wird im Wesentlichen von Einzelhandels- und Logistikunternehmen bestimmt. Die bedeutenden Einzelhandelsnutzungen (Einkaufszentrum Breuningerland und das Möbelhaus IKEA) befinden sich im westlichen Teil des Gebiets. Weitere Nutzungen sind neben produzierenden Gewerbe und Handwerksbetrieben, Unternehmen des Baugewerbes.

Am westlichen Ende der Maybachstraße befinden sich zudem mehrere Vergnügungsstätten im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang und bilden daher eine Art "Vergnügungszentrum". Diese Ansiedlung wird durch eine Unterhaltungsgastronomie (Eventgaststätte), einem Bordell und einer Spielhalle gebildet. Die Ansiedlung ist bisher die einzige Spielhallenansiedlung außerhalb der Innenstadt.

Auffällig ist, dass sich die letzten bisher un- bzw. untergenutzten Flächen innerhalb des Gewerbegebiets im direkten Umfeld der Vergnügungsstätten befinden.²⁵ Auf

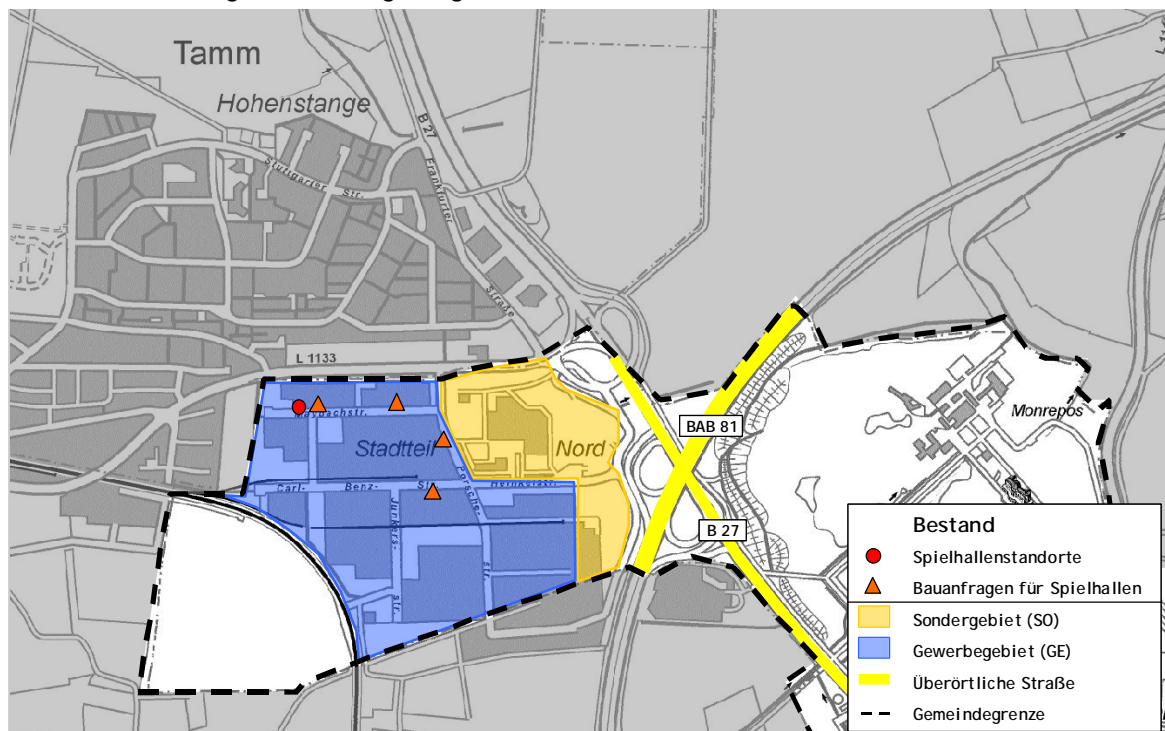
²⁵ Ein entsprechender Kausalitätsbezug für die Flächenleerstände die Vergnügungsstättenkonzentration als Ursache zu bezeichnen ist jedoch sicherlich höchst spekulativ.



Grund der besonderen Randlage im Stadtgebiet, der Nutzungsstruktur (Einzelhandels-/ und Logistikunternehmen) des Gewerbegebietes und der Randlage der Vergnügungsstätten innerhalb des Gebietes erscheinen die bestehenden Vergnügungsstättennutzungen grundsätzlich als verträglich.

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung bestanden vier Bauanträge/ Bauanfragen für weitere Spielhallen im GE Ludwigsburg-Nord (vgl. Karte 4).

Karte 4: Gewerbegebiet Ludwigsburg-Nord



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Ludwigsburg

Die Verträglichkeit weiterer Vergnügungsstätten innerhalb des Gewerbegebiets ist fraglich. Nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahme ist mit derzeit zwei Vergnügungsstätten ausgereizt, jede weitere Ansiedlung von (kerngebietstypischen) Vergnügungsstätten würde u.E. der Eigenart des Baugebiets (i.S. § 15 (1) Satz 1 BauNVO) widersprechen. Eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde zudem das Bodenpreisgefüge innerhalb des Gebiets beeinflussen. Der verhältnismäßig hohe Einzelhandelsanteil wird sich bereits auf die Bodenpreise ausgewirkt haben. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, sind zudem häufig Folgenutzungen von Einzelhandelsbetrieben, da Spielhallenbetreiber in der Regel in der Lage sind die höheren Boden-

und Mietpreise zu entrichten. Eine Rückführung der Flächen für Regelnutzungen von Gewerbegebieten (Gewerbebetriebe des produzierenden Sektors u.ä.) wird somit erschwert. Dem Gewerbegebiet fehlt damit die notwendige Attraktivität für Gewerbebetriebe dieser Art. Somit entstehen durch die Ansiedlung von Spielhallen Verdrängungseffekte und Prozesse, die für die weitere Entwicklung des Gewerbebetriebs sicherlich abträglich sind.

Foto 33: Vergnügungsstättenansiedlung an der Maybachstraße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 34: Umfeld (Logistikunternehmen)



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Hinsichtlich des ausgereizten Ausnahmetatbestandes und der drohenden Verdrängungseffekte ist von weiteren Ansiedlungen abzusehen. Die bestehenden Vergnügungsstätten unterliegen dem Bestandschutz.

3.2.11 "Gewerbeband Schwieberdinger Straße"

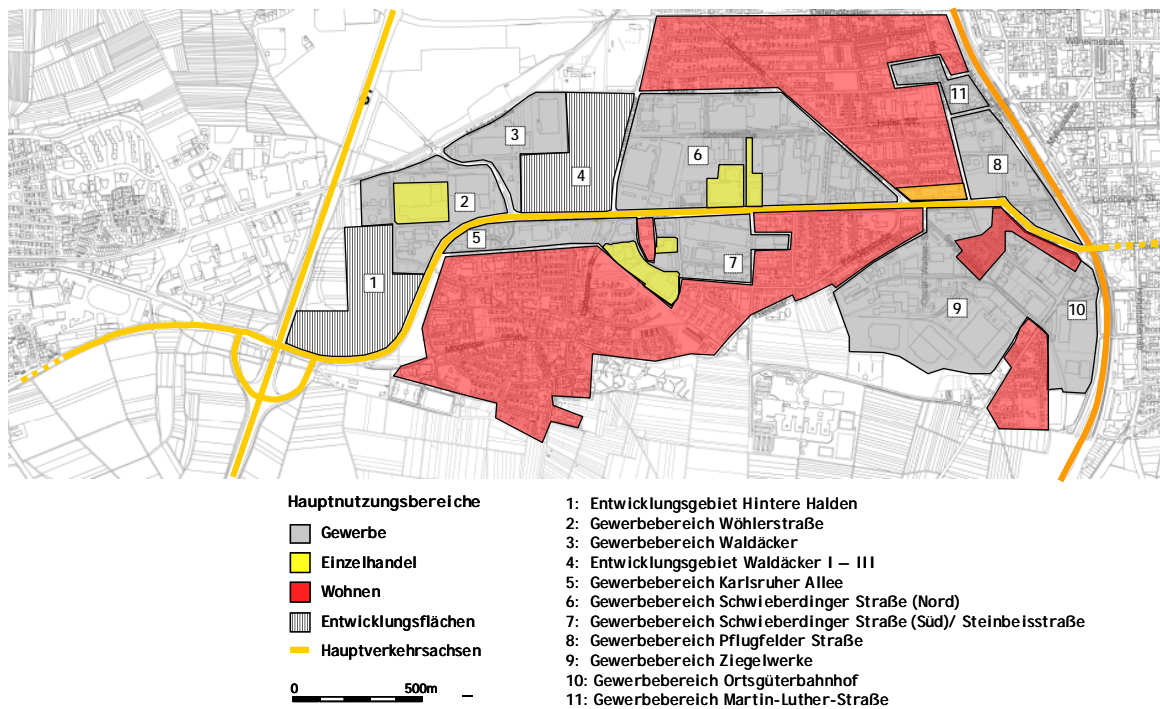
Die größte Gewerbeansiedlung im Stadtgebiet von Ludwigsburg stellt das Gewerbeband an der Schwieberdinger Straße dar. Das Gewerbeband verläuft an der wichtigen Ost/ West-Achse der Schwieberdinger Straße. Westlich der Innenstadt beginnend verläuft das Gewerbeband über knapp 3 km bis zur westlichen Stadtgrenze und setzt sich mit dem Gewerbegebiet Unholder Weg der Nachbargemeinde Möglingen fort.

Die Bandstruktur wird durch größere zusammenhängende Wohngebiete, insbesondere südlich der Schwieberdinger Straße, funktional unterbrochen und im Norden und Süden durch weitere Wohngebiete umschlossen bzw. von diesen begrenzt (vgl. Karte 5). Diese direkte Nachbarschaft zwischen den Gewerbe- und Wohnfunktionen birgt ein hohes Störpotenzial, welches durch eine sensible Ansiedlungspolitik zu



minimieren gilt; etwa durch wohngebietsverträgliche Nutzungen, wie nicht störenden Gewerbebetrieben und Dienstleistungen. Vergnügungsstätten sind als Nutzungen mit einem sehr vielfältigen Störpotenzial (vgl. Kap. 2.1.2) für eine Ansiedlung im Nahbereich zu Wohngebieten nicht geeignet.

Karte 5: Gewerbeband Schwieberdinger Straße



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Ludwigsburg

3.2.11.1 Entwicklungsgebiet Hintere Halden

Der sich in Entwicklung befindliche Gewerbebestandort Hintere Halden liegt am südwestlichen Stadtrand von Ludwigsburg. Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage stellt das Gebiet ein wichtiges Entwicklungspotenzial dar, welches zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Ludwigsburg für größere Gewerbeansiedlungen zu sichern gilt.

Da es sich um ein neu zu entwickelndes Gewerbegebiet in exponierter Lage handelt, welches eine hohe Attraktivität für verschiedene gewerbliche Nutzungen aufweist, sollten auch auf Grund des begrenzten Gewerbeflächenpotenzials Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.



3.2.11.2 Gewerbegebiet Wöhlerstraße

Das sich an die Hinteren Halden anschließende GE Wöhlerstraße ist in der Nutzungsstruktur sehr heterogen. Hauptnutzungen sind neben kleineren Betrieben wie Kfz-Handel, Handwerks-, und Baugewerbe, ein Großhandelsbetrieb und eine Einzelhandelsansiedlung (Baumarkt). Ein relativ großes Grundstück in der Liebigstraße wird zu Wohnzwecken genutzt.

Für dieses Gewerbegebiet liegt keine Nutzungsoption für die Weiterentwicklung "auf der Hand". Allerdings sind verschiedene Entwicklungsoptionen denkbar: kleinteiliger Handwerkerstrandort, Automeile etc. In jedem Fall stellt auch dieser Gewerbebereich eine wichtige Entwicklungsoption auch für das bereits ansässige Gewerbe dar.

Zur Sicherung der Bodenpreisstruktur im Hinblick auf eine weitere gewerbliche Entwicklung sollten Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

3.2.11.3 Gewerbegebiet Waldäcker

Das sich an das GE Wöhlerstraße anschließende GE Waldäcker wird im Bestand ausschließlich von produzierendem Gewerbe geprägt. Die westlichen Entwicklungsflächen werden derzeit landwirtschaftlich, bzw. durch eine Kleingartenanlage genutzt.

Trotz der teilweise intensiven und stark verdichteten industriellen Nutzung des Umfeldes bietet das Gesamtareal kein negatives Erscheinungsbild. Hierzu trägt auch die Begrünung der Schwieberdinger Straße sowie die offenbar neu angelegte und in guten Zustand befindliche Grönerstraße bei. Darüber hinaus wird an der Schwieberdinger Straße weitgehend eine einheitliche Bauflucht gewahrt und von Verwaltung und Politik gegen Überbauungsbegehren gehalten. Die Industriebetriebe orientieren sich mit ihrer Verwaltung zur Schwieberdinger Straße, lassen an der rückwärtigen Front der Grönerstraße aber auch keine "Hinterhofsituation" entstehen. Damit stellt sich die Umgebung des Standortes "Waldäcker" in einer recht soliden (städte-)baulichen Qualität dar.

Die Größe der verfügbaren Flächen bietet außerdem die Möglichkeit, ein Quartier mit eigener Identität und eigenen Gestaltqualitäten zu entwickeln.



Auf Grund der bestehenden homogenen Nutzung durch großflächige Gewerbestrukturen im Nord-Osten, wäre die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem bereits erschlossenen Bereich zur Erhaltung der bestehenden Strukturen abträglich.

3.2.11.4 Gewerbegebiet Karlsruher Allee

Das Gewerbegebiet Karlsruher Allee erstreckt sich als schmaler Streifen zwischen der Schwieberdinger Straße und den Wohngebieten des Ludwigsburger Stadtteils Pflugfelden.

Die Nutzungsstruktur des Gebiets, geprägt u.a. durch Handwerksbetriebe, Kfz-Handel und Büronutzungen ist als eher heterogen zu bezeichnen.

Foto 35: GE Karlsruher Allee



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 36: GE Karlsruher Allee, Büronutzungen



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu den sich südlich anschließenden Wohngebieten ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten grundsätzlich als unverträglich zu bewerten.

3.2.11.5 Gewerbegebiet Schwieberdinger Straße-Nord

Das westlich an das GE Waldäcker angrenzende Gebiet ist ebenfalls deutlich durch eine industrielle Nutzung mit mehreren großen Betrieben des Kfz-Zuliefersektors und des Maschinen- und Anlagenbaus geprägt, die sich auch südlich der Schwieberdinger Straße fortsetzt (vgl. Kap. 3.2.11.6).

Eingestreut in diese gewerbliche Nutzung befinden sich zwischen der Schlieffenstraße und Gänsfußallee eine Agglomeration von Handelsnutzungen u.a. mit einem Verbrauchermarkt, Kfz-Handwerksbetriebe, eine Tankstelle, diverse Dienstleistungs-

und Büronutzungen sowie Gastronomiebetriebe (insbesondere ein Schnellrestaurant an der Ecke Gänsfußallee) und eine Diskothek (Vergnügungsstätte). Westlich der Gänsfußallee sind verschiedene Einzelhandelsnutzungen (u.a. ein Lebensmitteldiscounter) ansässig, die das nördliche Wohngebiet von der Schwieberdinger Straße trennen.

Auf Grund der deutlichen industriellen Nutzung und Fortsetzung der homogenen Nutzungsstruktur des GE Waldäcker, sind Vergnügungsstätten als Fremdkörper zu deuten und nach § 8 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Foto 37: Büronutzungen im Gewerbegebiet Schwieberdinger Straße-Nord



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 38: Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Da in dem Gewerbegebiet bereits eine Vergnügungsstätte in Form einer Diskothek besteht, ist von weiteren Ansiedlungen innerhalb des Gebiets grundsätzlich abzuraten. Insbesondere die Nähe zu den Wohngebieten im Norden und Osten lassen eine verträgliche Ansiedlung nicht zu.



3.2.11.6 Gewerbegebiet Schwieberdinger Straße/ Steinbeisstraße

Die industriellen Nutzungen der nördlichen Gewerbegebiete setzen sich auch im GE Schwieberdinger Straße/ Steinbeisstraße fort. Wie auch im GE Schwieberdinger Straße-Nord befinden sich auch hier zahlreiche Einzelhandelsnutzungen. Die Nutzungen schließen sehr dicht an die umliegenden Wohngebiete an. Auf Grund der relativen Nähe zu den Wohngebieten im Westen, Süden und Osten sind Nutzungskonflikte zu erwarten.

Foto 39: Einzelhandelsnutzung



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 40: Einzelhandelsnutzung



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Zum Schutz der Wohnnutzungen sind Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auszuschließen.

3.2.11.7 Gewerbegebiet Pflugfelder Straße

Das Gewerbegebiet an der Pflugfelder Straße bildet den östlichen Abschluss des Gewerbebandes Schwieberdinger Straße. Es wird im Osten durch die Bahntrasse von der Innenstadt getrennt. Das Gewerbegebiet ist von der relativen Nähe zur Innenstadt geprägt. Insbesondere der Westausgang des Bahnhofs stellt in diesem Zusammenhang eine wichtige Verbindung dar. Die Nutzungsstruktur ist wesentlich durch Dienstleistungen geprägt und steht daher im funktionalen Zusammenhang mit den Innenstadtnutzungen. Im Gebiet befindet sich die neu errichtete Multifunktionshalle von Ludwigsburg, die vor allem für Großveranstaltungen genutzt wird. Neben Gastronomienutzungen befindet sich auch eine weitere Diskothek innerhalb des Gebiets.

Foto 41: GE Pflugfelder Straße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 42: Büro- und Dienstleistungsnutzungen



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Insbesondere auf Grund der nahen Wohnnutzungen im Norden und Westen des Gebiets ist von einer Ansiedlung von weiteren Vergnügungstätten innerhalb des flächenmäßig sehr kleinen Gewerbegebiets abzusehen.

3.2.11.8 Gewerbegebiete Ziegelwerke und Ortsgüterbahnhof

Die beiden alten Gewerbegebiete im Südosten des Gewerbebandes zeichnen sich durch eine sehr heterogene Nutzungs- und Betriebsstruktur aus. Neben produzierenden, großflächigen Gewerbebetrieben sind in dem Gebiet auch kleinere, nicht industriell geprägte Betriebe sowie Infrastruktureinrichtungen, wie ein Holzkraftwerk der Stadtwerke ansässig. Das Gebiet wird im Westen und Süden durch Wohngebiete begrenzt.

Die heterogene Struktur sowie die Nähe zur Innenstadt von Teilräumen dieses Gebietes machen auch dieses Gebiet offensichtlich für Vergnügungstätten und insbesondere für Spielhallen attraktiv, wie einige Bauanfragen für diesen Bereich vermuten lassen.

Die Bauanfragen zielen jedoch offenbar auf die Nachnutzung oder Folgenutzung abgegangener Gewerbenutzungen hin. Damit ist insbesondere für diesen Bereich durch eine Ansiedlung von Vergnügungstätten eine Störung des Bodenpreisgefüges zu befürchten. Daher wäre eine Ansiedlung in diesem Bereich höchst bedenklich und würde eine Entwicklung des Gebiets in Frage stellen.



Foto 43: GE Ortsgüterbahnhof
Omnibusbetriebshof



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 44: Kfz-Handel und produzierendes Ge-
werbe im GE Ortsgüterbahnhof



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Zur Sicherung des Bodenpreisgefüges und damit der gewerblichen Entwicklung sowie zum Schutz der Wohnnutzungen in diesem Gebiet sind Vergnügungsstätten auszuschließen.

3.2.11.9 Gesamtbetrachtung Gewerbeband Schwieberdinger Straße

Die Gewerbekonzentration entlang der Schwieberdinger Straße hat auf Grund der guten verkehrlichen Anbindung (BAB 81 im Westen und das Nahverkehrs- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn im Osten) sowie der teilräumlichen Nähe zur Innenstadt ein hohes Potenzial und eine positive Standortfaktorenbilanz.

Eine konsequente Entwicklung des Gewerbebandes trägt zur besseren Standortdefinition ("Adressbildung") bei, so dass weitere Vergnügungsstätten, aber insbesondere Spielhallen, kritisch zu bewerten sind. Insbesondere die negativen Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge führen zu einer Verringerung der Attraktivität für die Gewerbegebietsregelungen nach § 8 (1) und (2) BauNVO und damit zu Verdrängungseffekten.

Insofern überhaupt im eingeschränkten Maße Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, in diesem Gewerbeband besteht - i.S. des § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind (kerngebietstypische) Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig - sollten auf Grund der Ausnahmeregelung zur Sicherung der erforderlichen Unterordnung der Nutzungsart Vergnügungsstätte Mindestabstände in größeren Gewerbegebieten zwischen Vergnügungsstätten eingehalten werden.



3.2.12 Ableitung des Verträglichkeitskriteriums Mindestabstand

Die Ausnahmsweise Zulässigkeit von (kerngebietstypischen) Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten erfordert die Darstellung städtebaulicher Kriterien. In diesem Zusammenhang stellt die jeweilige örtliche Situation eine wesentliche Beurteilungsbasis dar. Um jedoch unabhängig von diesen örtlich spezifischen Bewertungskriterien, die ggf. subjektiv eingesetzt werden können, Einzelfälle zu beurteilen, stellt der Mindestabstand ein quasi objektives Kriterium dar.

Zur Vermeidung einer beliebigen Entfernungsfestsetzung wurde das Maß des Mindestabstands aus der örtlichen Situation im Gewerbeband der Schwieberdinger Straße abgeleitet. Da bereits eine einzelne Vergnügungsstätte/ Spielhalle in einem Gewerbegebiet eine unverträgliche Nutzung sein kann²⁶, wird davon ausgegangen, dass eine zweite Vergnügungsstätte zumindest den Verdacht einer unzulässigen Prägung des Gebietes erzeugen kann.

Im konkreten Fall im Gewerbeband der Schwieberdinger Straße wird unterstellt, dass die vorhandenen Vergnügungsstätten (Diskotheken in der Grönerstraße 25 und in der Pflugfelder Straße 16) auf Grund ihres Abstandes von rd. 900 Metern (vgl. Karte 6) die jeweiligen Gebiete nicht unzulässigerweise prägen. Auf diese Tatsache ist der Sachverhalt zurückzuführen, weshalb die bestehenden Sondernutzungen wie Vergnügungsstätten im Verhältnis zu den Regelnutzungen derzeit nicht ins Gewicht fallen (vgl. 3.2.11.5).

Würde zur Wahrung des maximalen Abstandes zu den vorhandenen Vergnügungsstätten eine weitere genau zwischen diese beiden platziert, ergäbe sich ein Abstand von weniger als 500 m. Diese Entfernung stellt einen Fußweg von rd. 5 Minuten dar, so dass die Vergnügungsstätten fußläufig miteinander verbunden wären. Diese Angebotsdichte in einem Gewerbegebiet legt u.E. den Verdacht einer unzulässigen Prägung nahe, wenn berücksichtigt wird, dass schon eine einzelne Vergnügungsstätte/ Spielhalle in einem Gewerbegebiet eine unverträgliche Nutzung darstellen kann²⁷.

²⁶ VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az. 3 S 1057/09.

²⁷ VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az. 3 S 1057/09.



Es wird daher empfohlen, diese bestehenden Abstände durch Neuansiedlungen nicht wesentlich zu unterschreiten. Für Neuansiedlungen/ Umsiedlungen von Vergnügungsstätten, also auch von Spielhallen, ist im Gewerbegebiet ein Mindestabstand zwischen zwei Vergnügungsstätten von min. 500 m einzuhalten.

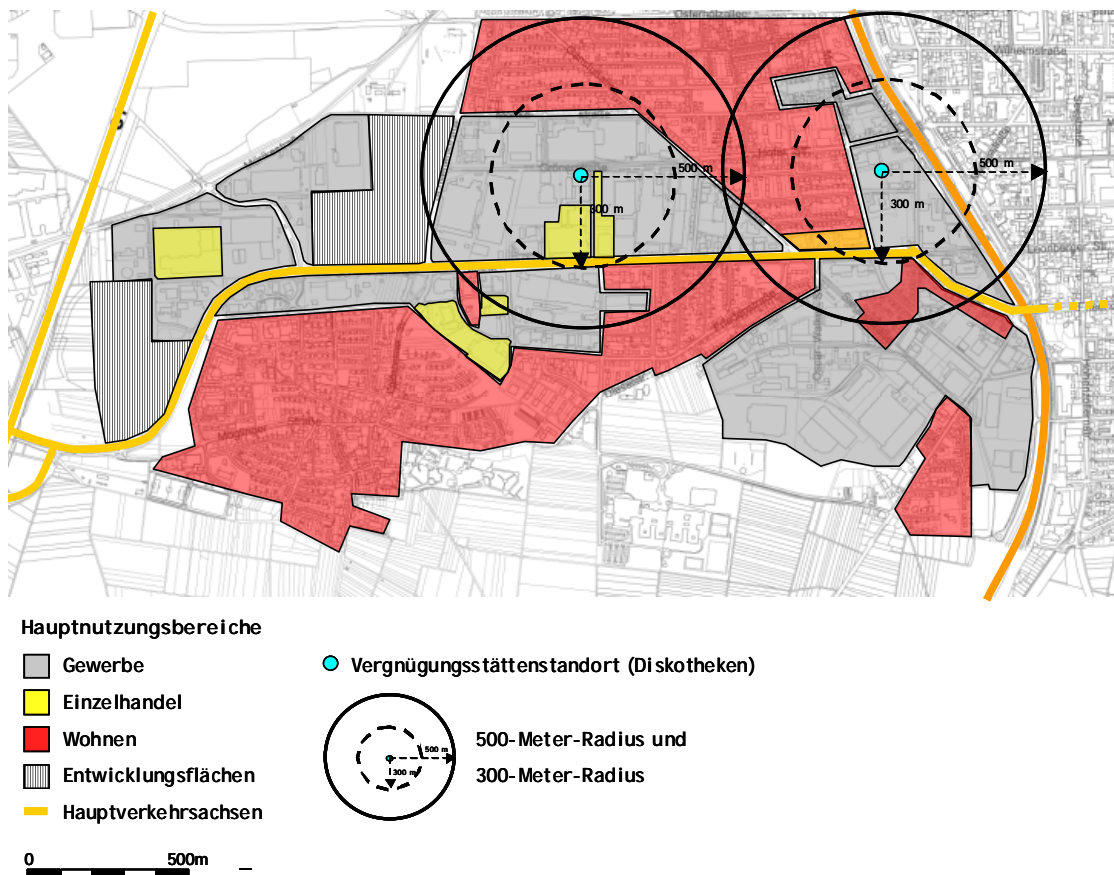
Ungeachtet der Gebietstypenabfolge können die Wirkungen von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten in Wohnumfeldsituationen reichen. Auch diesbezüglich wurde auf die vorhandene Situation im Gewerbeband Schwieberdinger Straße als Ausgangspunkt für die Bemessung eines Mindestabstandes zurück gegriffen.

Auf Grund der direkten Nachbarschaft zwischen den Gewerbe- und Wohnfunktionen entlang der Schwieberdinger Straße (vgl. 3.2.11) besteht für das Gewerbeband insgesamt ein erhebliches Störpotenzial, welches ohnehin durch eine sensible Ansiedlungspolitik im Hinblick auf das Schutzgut Wohnen beachtet werden muss.

Am Beispiel der Diskothek in der Grönerstraße/ Ecke Rheinlandstraße wird deutlich, dass durch die relative Nähe dieser Vergnügungsstätte zu den umliegenden Wohngebieten von rd. 200 Meter, diese durch die Vergnügungsstätte wesentlich gestört werden (Lärm, Verkehr, Parkierung). Aus dieser Situation ist abzuleiten, dass ein Mindestabstand zwischen Vergnügungsstätte und Wohnnutzung deutlich über diesen 200 m liegen muss.

Zum Schutz der gewerbegebietnahen Wohnnutzungen wird daher vorgeschlagen, den Mindestabstand zwischen einzelnen Vergnügungsstätten und der nächstgelegenen Wohnnutzung auf min. 300 m festzulegen (vgl. Karte 6).

Karte 6: Unverträglichkeiten von Vergnügungsstätten: Abstand zu Wohnnutzungen mindestens 300 Meter, Mindestabstand zwischen Vergnügungsstätten 500 Meter



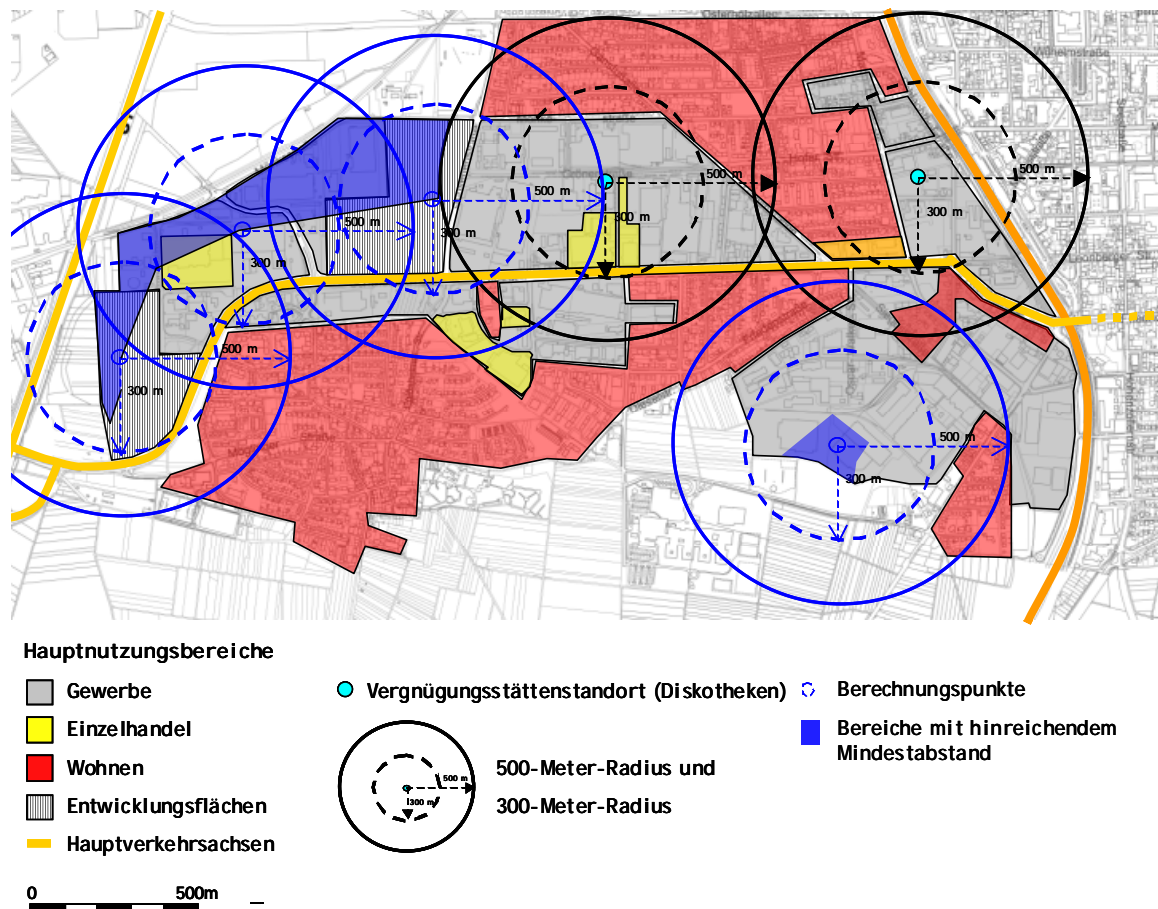
Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen

3.2.13 Ermittlung von Bereichen mit hinreichenden Mindestabständen

Auf Grund der (schmalen) Bandstruktur der Gewerbegebiete an der Schwieberdinger Straße und deren direkte Nachbarschaft zu Wohnnutzungen (Einzelwohnstandorte in GE sind unberücksichtigt) lassen die Mindestabstände nur wenige Bereiche im gesamten Gewerbeband hinsichtlich der Schutzfunktion zu. Diese Bereiche sind in der nachfolgenden Karte 7 farblich hinterlegt.



Karte 7: Standortbereiche mit hinreichenden Mindestabständen



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Ludwigsburg

Diese Bereiche sind nicht automatisch potenzielle Standorte für Vergnügungsstätten. Im Gegenteil, es wird planerisch kaum zu vertreten sein, andere Nutzungsbeschränkungen (z.B. Einzelhandel), insbesondere für die zu entwickelnden Gewerbeflächen wie "Hintere Halden", zur Sicherung von politisch und planerisch angestrebten Standortqualitäten festzusetzen, und gleichzeitig Vergnügungsstätten zuzulassen. Dies ist auch angesichts des grundlegenden Gewerbeflächenmangels in Ludwigsburg und der grundsätzlichen Problematik in Ludwigsburg neue Gewerbeflächen zu entwickeln, nicht vertretbar.

Zur Sicherung der angestrebten Standortqualitäten in Gewerbegebieten und übergeordneten wirtschaftspolitischen Zielsetzungen der Stadt Ludwigsburg sollten auch Bereiche mit hinreichenden Mindestabständen nicht zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten bereit gestellt werden.



4. STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzeptionen grob zwischen drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit (Kerngebiet, § 7 (2) Nr. 2 BauNVO) und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit (Gewerbe-, Misch- und besondere Wohngebiete),
- Beschränkung der Spielhallen auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit (nur in Kerngebieten) mit entsprechender Feinsteuerung.

4.1 EINZELFALLBEWERTUNG OHNE KONZEPTION

Jedes Planvorhaben hat zunächst das Recht, als eigenständige Maßnahme planungs- und baurechtlich als Einzelfall behandelt zu werden. Dieses wird auch weiterhin der Fall sein. Es stellt sich allerdings die Frage, welche Konsequenzen sich aus einer Einzelfallbeurteilung ergeben, in der ein Ermessensspielraum ausgeübt wird, was bei einer ausnahmsweisen Genehmigungsmöglichkeit der Fall ist.

Am Beispiel der oben dargestellten Bereiche mit hinreichendem Mindestabstand wird dies deutlich: Mit welcher Begründung sollte eine Ablehnung einer zweiten neuen Vergnügungsstätte, insbesondere Spielhalle, erfolgen, wenn eine erste neue auf der Grundlage des Entfernungskriteriums ausnahmsweise genehmigt wurde? Das zweite Vorhaben müsste mit einer gewerbeplanerischen Begründung abgelehnt werden. Hätte diese Argumentation dann nicht auch für die erste Genehmigung gelten müssen?

Die Städte und Gemeinden laufen bei einer Einzelfallbewertung und iterativen Steuerung grundsätzlich Gefahr, das aktive räumliche Steuerungsinstrument zu verlieren, da genehmigungsrechtlich die Erfüllung von Ausnahmetatbeständen die Genehmigung "erzwingen" kann. Selbst wenn juristisch dieser "Automatismus" mit Hilfe weiterer differenzierender Argumentationsketten auch mal durchbrochen werden könnte, kann es zu "politisch-moralischen" Zwängen führen, wenn die Differenzierung der Argumente so komplex wird, dass ein einfaches Nachvollziehen nicht mehr möglich ist oder in der öffentlichen Diskussion als nicht mehr nachvollziehbar etikettiert wird. Es gibt dann eine "gefühlte" Ungleichbehandlung, die erfahrungs-



gemäß zu einem nachgiebigen politischen Verhalten führt. Auch wenn dieses in Ludwigsburg so nicht sein muss, so besteht diese Gefahr dennoch. Um eine planungsrechtliche Angreifbarkeit wegen "Ungleichbehandlungen", die tatsächlich oder potenziell eine Präcedenzwirkung entfalten können zu vermeiden, sollten Einzelfallentscheidungen ohne Konzept unterbleiben.

Ohne Konzeption kann das System der Einzelfallentscheidungen dazu führen, dass der "politisch-moralische" Druck zur "Gleichbehandlung" zum Besetzen aller Standortmöglichkeiten mit Vergnügungsstätten, insbesondere mit Spielhallen, führt. Dies würde ein "Windhundrennen" in Gang setzen, bei dem die letzten Standorte das Bodenpreisgefüge vollends aus den Angeln heben würden. Ludwigsburg wäre flächendeckend mit Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen "versorgt".

4.2 AUSSCHLUSS IN GEBIETEN MIT ALLGEMEINER ZULÄSSIGKEIT UND STANDORT-DEFINITIONEN IN GEBIETEN MIT AUSNAHMSWEISER ZULÄSSIGKEIT

Innenstädte, zumal historisch geprägte Innenstädte, sind unter städtebaulichen, funktionalen und emotionalen Aspekten schützenswerte Bereiche. In diesen sind i.d.R. die Kerngebiete einer Stadt abgegrenzt, wobei nicht zwingend die gesamte jeweilige Innenstadt notwendigerweise formal als Kerngebiet definiert sein muss. Häufig sind es auch nur kerngebietsähnliche Gebiete oder Mischgebiete, so dass demzufolge nicht zwingend eine komplette Innenstadt als Standort für (kerngebiets-typische) Vergnügungsstätten in Frage kommt. Dennoch wirkt die Definition von Standorten auch für kerngebietstypische Vergnügungsstätten, wie z.B. großflächige Spielhallen/ Mehrfachspielhallen, außerhalb der Innenstadt für die schützenswerten Innenstadtlagen entlastend. Zudem können hinsichtlich der gewandelten Betriebstypen somit betriebswirtschaftlich optimierte Spielhallenstandorte insbesondere in Gewerbegebieten geschaffen werden.

Eine derartige Konzeption der gezielten Standortdefinition (in Gewerbegebieten) erfüllt somit anscheinend nicht nur das Ziel der Kommunalpolitik und Verwaltung, die Innenstädte zu schützen, sondern entspricht auch den wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer, Immobilienentwickler und Spielhallenbetreiber.

Diese - vordergründig betrachtet - zunächst attraktive Steuerungsvariante für eine Vergnügungsstättenkonzeption hat jedoch insbesondere aus kommunaler Sicht gravierende Nachteile, die erst bei näherer Betrachtung deutlich werden.



Durch die Ansiedlung von Spielhallen außerhalb der Kerngebiete besteht die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da Spielhallen grundsätzlich in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Bodenpreise zu zahlen. Spielhallen haben somit gegenüber anderen Nutzungen eine potenziell verdrängende Wirkung. Insbesondere in Gewerbegebieten würden sich somit die Bedingungen (Standortfaktoren) für Gewerbe- und Handwerksbetriebe verschlechtern. Die Wiederherstellung eines attraktiven Bodenpreisgefüges ist nur sehr schwer möglich und mit zum Teil hohen Kosten für die Städte/ Gemeinden verbunden. Zudem würden Standortqualitäten für die jeweiligen Gewerbegebiete, wie Umfeldqualitäten, Synergieeffekte durch Nachbarschaft, "Adressbildung" usw. erheblich gestört. Diese Störung wirkt sich dann auf den gesamten Wirtschaftsstandort aus, denn das flächenmäßig vorhandene Gewerbeflächenpotenzial wird auf Grund dieser Beeinträchtigungen tatsächlich erheblich gesenkt, wodurch wiederum Ansiedlungs- und Erweiterungsbedürfnisse bestehender oder neuer Gewerbebetriebe aus dem Dienstleistungs- bzw. Produktionssektor sowie anderer standortaffiner Nutzungen erheblich erschwert werden.

Eine Steuerung/ Ansiedlung von Vergnügungsstätten, hier insbesondere von Spielhallen, an Standorte außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit würde für die Städte/ Gemeinden mit einem Altbestand an Spielhallen etc. in den Innenstädten/ Kerngebieten eine Erweiterung der Spielhallenstandorte bedeuten, da neben den bestehenden Innenstadt-Spielhallen nun weitere Spielhallenstandorte z.B. in den Gewerbegebieten dazu kommen würden. Betriebsabgänge sind trotz des somit gestiegenen Wettbewerbs auf Grund der allgemein hohen Flächenproduktivität eher unwahrscheinlich.

Zudem ist es grundsätzlich bedenklich, wenn eine Stadt/ Gemeinde bestimmte Nutzungsarten, in den für sie an sich in Frage kommenden Gebieten ausschließt (allg. zulässig) und sie gleichzeitig in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden könnten, verweist. Ein solches Vorgehen kann mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere dann unvereinbar sein, wenn es beispielsweise zu einer Entwertung schutzwürdiger Gebiete führt oder wenn die Gemeinde in Wirklichkeit in den Gebieten überhaupt keine Ausnahmen zulassen will. Letzteres wäre wohl in Ludwigsburg nicht der Fall.



Die vordergründige Win-Win-Konstellation der Steuerungsvariante zur Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit ist somit nicht nur bauplanungsrechtlich umstritten, sondern entpuppt sich aus kommunaler Sicht als einseitig negativ. Den Städten und Gemeinden drohen auch hier die aktiven räumlichen Steuerungsinstrumente abhanden zu kommen. Auch wenn dieser Steuerungsansatz für einzelne Unterarten der Vergnügungsstätten sinnvoll sein kann (z.B. Bordelle, Swinger-Clubs, Diskotheken), zeigt bei den Spielhallen die Verdrängungspolitik der 1980er Jahre, dass hierdurch die Spielhallenproblematik eher verlagert wird, so dass zeitlich versetzt die Folgeprobleme (Bodenpreise etc.) auftreten. Die Nachhaltigkeit dieser Steuerungsvariante steht somit in Frage.

Der vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Kerngebieten kann für einzelne Unterarten (Diskotheken, Bordelle etc.) sinnvoll sein, ist z.B. bei Spielhallen auch mit juristischen Fragezeichen behaftet und führt zudem erfahrungsgemäß dazu, dass die mit dieser Nutzung potenziell einhergehenden Probleme zeitlich und räumlich versetzt auftreten. Diese Steuerungsvariante ist unter Problemminierungsaspekten nicht nachhaltig.

4.3 BESCHRÄNKUNG DER SPIELHALLEN AUF GEBIETE MIT ALLGEMEINER ZULÄSSIGKEIT

Da ein Ausschluss von bestimmten Unterarten der Vergnügungsstätten in den Kerngebieten sinnvoll sein kann, beschränkt sich diese Steuerungsvariante, Vergnügungsstätten nur an Standorten mit allgemeiner Zulässigkeit zuzulassen, vor allem auf Spielhallen/ Wettbüros. Die Zulässigkeit dieser Nutzungsarten nur in Kerngebieten, also nicht in der gesamten Innenstadt, zu wahren, bedeutet gleichzeitig, dass sie in den Gebieten, in denen Spielhallen/ Wettbüros nur ausnahmsweise und/oder mit Beschränkungen zulassungsfähig sind (Gewerbe-, Misch-, Dorf- und besondere Wohngebiete), explizit ausgeschlossen werden müssen.

Mit dieser Strategie wird beabsichtigt, die städtebaulich-funktionalen Probleme, welche durch Spielhallen/ Wettbüros entstehen, nicht in andere Gebiete zu verlagern, sondern die spezifischen Probleme im Kerngebiet zu entschärfen bzw. im besten Fall zu lösen.

Spielhallen haben auch in den Kerngebieten ein vielfältiges Störpotenzial, welches sich einerseits städtebaulich-funktional ausdrückt:



- Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Innenstädten,
- Trading-down-Effekte (Einschränkung der Angebotsvielfalt, Spielhallenhäufungen als Indikator)
- mangelnde gestalterische und funktionale Integration durch abgeschotteten Außenaustritt sowie
- Verzerrung des Boden und Mietpreisgefüges (möglicher Auslöser von Verdrängungs- und Trading-down-Prozessen).

Andererseits ist das Störpotenzial kulturell bedingt:

- Imageverlust des Umfeldes (nachbarschaftlicher Konflikt mit "seriösen" Nutzungen),
- kulturelle, soziale und religiöse Konflikte (Nachbarschaften mit Schulen, Jugendzentren oder kirchlich/ religiösen Einrichtungen) oder
- Abschottung und mangelnde Integration (Spielhallen werden ausschließlich von Spielern frequentiert).

Um das Störpotenzial von Spielhallen auch in Kerngebieten zu minimieren, muss daher Sorge getragen werden,

- dass keine Häufungen/ Konzentrationen von Spielhallen entstehen,
- dass Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden,
- die Angebotsvielfalt nicht eingeschränkt wird,
- das Bodenpreisgefüge nicht verzerrt wird und
- dass keine traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe verdrängt werden.



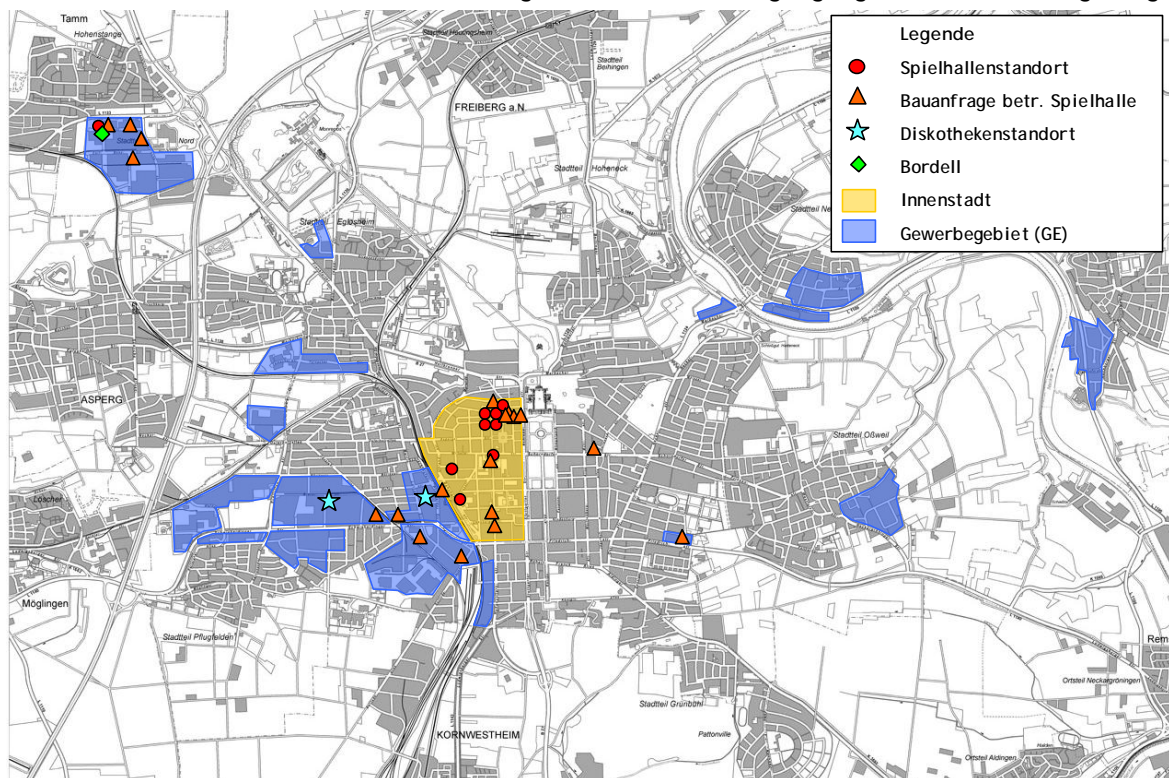
5. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSTÄTTENKONZEPTION FÜR DIE STADT LUDWIGSBURG UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER SPIELHALLEN

Die in Kap. 4 dargestellten Strategien zur Steuerung von Vergnügungstätigkeiten/ Spielhallen stellen verschiedene Möglichkeiten dar, die es jeweils stadtspezifisch zu prüfen gilt.

Insbesondere die spezielle Bestandssituation der Vergnügungstätigkeiten/ Spielhallen in Ludwigsburg verdeutlicht, dass nicht alles was (bau)rechtlich möglich ist, auch (städtebaulich) sinnvoll ist.

Die Bestandssituation in Ludwigsburg zeigt hinsichtlich der räumlichen Verteilung eine starke, eindeutige Orientierung dieser Nutzungen in die Innenstadt. Die Bauanfragen und Bauanträge für Spielhallen zeichnen jedoch mittlerweile ein anderes Bild, da rd. die Hälfte der Baugesuche außerhalb der Innenstadt liegen (vgl. Karte 8). Bei diesen Baugesuchen handelt es sich zunehmend um kerngebietstypische Spielhallen.

Karte 8: Bestandssituation und Entwicklungstendenzen der Vergnügungstätigkeiten in Ludwigsburg



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ludwigsburg

Die Entwicklungstendenzen fokussieren sich demnach stark auf die Gewerbestandorte. Diese Tendenz deckt sich mit einem bundesweiten Trend dieser Nutzungsarten und mit einem Wandel der Betriebstypen.²⁸ Während sich in den 1980er Jahren die Spielhallen vermehrt in den Innenstadtlagen und Randzonen der Haupteinkaufsbereiche ansiedelten, verzeichnen die Städte und Gemeinden in letzter Zeit eine vermehrte Ansiedlung von Spielhallen in den Gewerbegebieten. Diese neuen Betriebsformen (sog. Entertainment-Center) sind oftmals Spielhallen mit rd. 600 qm Nutzfläche und stellen damit die Gruppe der rechtlich umstrittenen "Mehrfachspielhallen" dar.²⁹

Abb. 1: Auszug aus einem Expansionsleitfaden eines Automatenaufstellers und Spielhallenbetreibers

Zielstandorte:

- in Städten ab ca. 25.000 Einwohner, zzgl. Einzugsgebiet
- ab einer Größe von 350 qm
- mit hochfrequentierten Straßen
- in bestehenden Gebäuden, bevorzugt in alleinstehenden Gebäuden
- in Gewerbegebieten mit Magnetmietern und in der Umgebung von Fast Food Ketten

Quelle: Internet

Die Gründe für diese Entwicklungen sind oftmals die (Spät)Auswirkungen einer häufig praktizierten Verdrängungspolitik von Spielhallen, getragen durch einen stetigen, partiellen Ausschluss dieser Nutzungen. Diese Praxis ist jedoch nur begrenzt durchführbar, da ein Ausschluss von Spielhallen für das gesamte Stadt-/ Gemeindegebiet (Totalausschluss) nicht möglich ist. Die Folge sind Verlagerungseffekte, da die Protektion einzelner Gebiete zu einem Ausweichen der Spielhallennutzungen in ungeschützte Bereiche führt. Im Ergebnis führt dies beispielsweise zu Häufungen

²⁸ Vgl. Stühler, Hans-Ulrich (2009) Alte Probleme im neuen Gewand- das Bauplanungsrecht und die Genehmigung von Mehrfachspielhallen, Baurecht 1/2009

²⁹ Nach § 3 SpielV kann eine Spielhalle nur max. 12 Spielgeräte auf 150 qm Nutzfläche umfassen. Größere Einheiten werden somit durch das Zusammenlegen von einzelnen Konzessionen geschaffen. Eine 600 qm-Spielhalle mit 48 Spielgeräten würde demnach vier Konzessionen benötigen. Im Sinne der SpielV werden so mehrere eigenständige Spielhallen geschaffen. Im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit nach § 8 BauNVO ist die Zulassungsfähigkeit als Ausnahme bei vier (kerngebietstypischen) Spielhallen jedoch bereits weit überschritten. Als Ausnahme können nur ein bis zwei Spielhallen mit jeweils max. 12 Spielgeräten angesehen werden. Weiterführend zur Problematik der Mehrfachspielhallen: Stühler (2009).



von Spielhallen in unbeplanten und schwächeren Gebieten, wie den City-Randlagen (vgl. Kap. 3.1.2).

Geschützt wurden zumeist die ohnehin schon starken "1a-Lagen" der Innenstädte. Mittlerweile bestehen in den Innenstädten oftmals nur noch geringe Entwicklungsmöglichkeiten für Spielhallen, da sie dort entweder bereits sukzessive ausgeschlossen wurden oder auf Grund der entstandenen Häufungen und den daraus resultierenden Trading-down-Prozessen auszuschließen sind. Dies hat zur Folge, dass sich der neue Ansiedlungsdruck der Spielhallen auch verstärkt auf Gewerbegebiete konzentriert und die Städte/ Gemeinden zur Entlastung der Innenstädte und Kerngebiete mit Spielhallenhäufungen diesem Druck nachgeben. Die neuerliche Orientierung der Spielhallen an Gewerbebestandorte ist somit möglicherweise auch eine Auswirkung der Ausschlusspolitik in den 1980er Jahren.

In Ludwigsburg ist es ratsam, aus den dargestellten Gründen (vgl. Kap. 3.2) dem Ansiedlungsdruck in die Gewerbegebiete standzuhalten und eine Beschränkung der Spielhallen auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit, also nur in Kerngebieten, die wiederum nur einen Teil der Ludwigsburger Innenstadt umfassen, mit entsprechender Feinsteuerung anzustreben (vgl. Kap. 4.3). Diese Empfehlung basiert auf verschiedenen Gründen:

Synergetische Steuerung

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten Voraussetzungen. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) können Spielhallenhäufungen zukünftig verhindert (z.B. Mindestabstände zwischen Nutzungen) sowie bspw. Erdgeschossnutzungen definiert werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer ausführlichen städtebaulichen Begründung, die aus dieser vorgelegten städtebaulich-funktionalen Analyse (vgl. Kap. 3) abgeleitet werden kann. Den so geschützten strukturell schwächeren und teilweise bereits belasteten Innenstadtrandlagen stehen die stärkeren 1a-Innenstadtlagen zur Seite, die aufgrund des ohnehin hohen Bodenpreisniveaus gegen die Verdrängungswirkung der Spielhallen resistenter sind (vgl. Schramer 1988, S. 15 ff.).



Für die Entwicklung der Innenstädte und Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen abträgliche Wirkung zu haben und stehen einem Stadtmarketingkonzept zunächst entgegen. Grundsätzlich gilt jedoch die These, dass nicht die Existenz der Nutzung von Bedeutung ist, sondern lediglich ihre Präsenz im öffentlichen Raum die abträgliche Wirkung entfaltet (vgl. Kap. 2.1.2 sowie Kap. 3.1.1.2). Durch eine entsprechend ausgerichtete Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung können die branchenüblichen Gestaltungsdefizite behoben oder zumindest deutlich minimiert werden. So wird zum einen das Stadt- und Straßensbild nicht beeinträchtigt und zum anderen eine städtebauliche und gestalterische Integration erreicht. In Kombination mit einer vertikalen Gliederung der Nutzungen mit den Mitteln der Bauleitplanung kann sich so eine Spielhallennutzung bspw. dezent in die Geschäftsstruktur einfügen.

Hinsichtlich der umfassenden (Fein)Steuerungsmöglichkeiten ist eine Lösung der Spielhallenproblematik in der Innenstadt einer Verlagerung bspw. in Gewerbegebiete grundsätzlich vorzuziehen.

Wahrung der Attraktivität der Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten sind in Ludwigsburg bis auf wenige Ausnahmen keine Vergnügungstätten angesiedelt, insbesondere Spielhallen sind lediglich mit einer Einrichtung im Gewerbegebiet-Nord vertreten. Damit verfügt die Stadt Ludwigsburg über attraktive Gewerbegebiete mit einem verträglichen Bodenpreisniveau, welches noch nicht durch Fremdkörperbesatz gestört wurde³⁰. Das Bodenpreisniveau ist nicht nur für Existenzgründer und Start-Up-Firmen wichtig, sondern auch für die Standortfindung größerer Betriebe von Bedeutung. Dieser Standortfaktor ist für eine Stadt wie Ludwigsburg, die nur noch über begrenzte Entwicklungsoptionen für Gewerbeflächen verfügt, sehr wichtig. Verdrängungseffekte durch Vergnügungstätten sowie insbesondere durch Spielhallen würden dem zuwiderlaufen.

³⁰ Die seit Jahren verfolgte räumliche Steuerung des Einzelhandels in Ludwigsburg trägt ebenfalls hierzu bei.



Eine konsequente Entwicklung der Gewerbegebiete trägt zur besseren Standortdefinition ("Adressbildung") bei und verträgt daher grundsätzlich keine weiteren Ansiedlungen von Vergnügungsstätten. Insbesondere das Gewerbeband Schwieberdinger Straße fungiert als wichtiger Stadteingang und vermittelt einen prägenden ersten Eindruck von der Stadt Ludwigsburg.

Städtebauliche Ausschlussgründe sind in den Gewerbegebieten von Ludwigsburg uneinheitlich

Gegen eine strategische Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten (vgl. Kap. 4.2) spricht die Tatsache, dass die städtebaulichen Gründe die für eine notwendige Feinsteuerung benötigt werden, nicht immer stichhaltig sein werden. Trotz der Bedenken die im Zuge der Funktions- und Standortanalyse geäußert wurden (vgl. Kap. 3.2), ist es nicht auszuschließen, dass durch eine gerichtliche Kontrolle diese Gründe widerlegt werden, da sich diese zumeist lediglich auf den Ausnahmetatbestand berufen.³¹ Dies betrifft im besonderem Maße die Einzelfallentscheidungen.

Eine Beschränkung der Spielhallen auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit (Kerngebiete) mit entsprechender Feinsteuerung (vgl. Kap. 4.3) kann sich im Vergleich dazu auf gerichtlich anerkannte besondere städtebauliche Gründe, wie z.B. Trading-down-Effekte stützen (vgl. z.B. Kap. 2.1.2).³²

Vergnügungsstätten sind kerngebietsrelevante Nutzungen - eine Abstandsregel minimiert das Nachverdichtungspotenzial

Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen sind kerngebietsrelevante Nutzungen und sollten vornehmlich dort angesiedelt werden. Kerngebiete gelten als "Kristallisationspunkt für das Wirtschaftsleben, für Dienstleistungsbetriebe und Einrichtungen aller Art sowie für Anlagen zur Befriedigung des wachsenden Freizeitraums".³³ Getreu diesem Leitsatz sind in Ludwigsburg bereits die meisten Vergnügungsstätten in der Innenstadt angesiedelt.

³¹ Vergnügungsstätten sind in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig (vgl. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO) Eine Ausnahmeregelung ist jedoch eine Ermessensentscheidung, die der gerichtlichen Kontrolle nach § 114 VwGO unterliegt.

³² Vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2006, Az. 4 BN 9/08: Trading-Down-Effekte als besonderer städtebaulicher Grund i.S.d. § 1 (9) BauGB, zum Ausschluss von Vergnügungsstätten

³³ vgl. Fickert/ Fieseler (2008) Kommentar zur Baunutzungsverordnung



Die besondere Problematik des Trading-down tritt durch Spielhallenhäufungen in Verbindung mit sonstigen "städtebaulich-funktional abwertenden" Nutzungen auf, so dass diese tatsächliche, aber auch "gefühlte" Häufung in der Innenstadt zu verhindern ist. Neben sonstigen standortbezogenen Möglichkeiten wie z.B. Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen, geschossbezogene Ansiedlungsbeschränkungen, wird mit der Festlegung von Mindestabständen zwischen den Vergnügungsstätten, insbesondere zwischen Spielhallen/ Wettbüros, analog zu den Überlegungen für Gewerbegebiete (vgl. Kap. 3.2.12f.), eine Häufung dieser Einrichtungen, sofern nicht schon geschehen, verhindert.

Auch für den Innenstadtbereich gilt, dass das Wohnen einer besonderen Schutzwürdigkeit unterliegt. Selbst wenn innerstädtisches Wohnen anders bewertet würde, da hier innenstadttypische Beeinträchtigungen des Wohnens als akzeptabel angesehen werden, sind die durch Vergnügungsstätten, insbesondere durch Spielhallen und Wettbüros, ausgelösten potenziellen Störungen unter sozialen Aspekten weiterhin bedenklich. Insofern sollte der Mindestabstand auch in der Innenstadt, unabhängig von der Gebietstypologie, diesen Aspekt berücksichtigen.

In der Bestandssituation beträgt der Abstand zwischen einzelnen Spielhallen in der Innenstadt z.T. nur wenige Meter, der kürzeste Abstand zwischen Spielhallen und Wohnnutzungen beträgt ebenfalls z.T. nur wenige Meter. Anders als im Beispiel des Gewerbebandes Schwieberdinger Straße, lässt sich ein Mindestabstand aus der Ist-Situation nur bedingt ableiten, da sowohl der gegebene Mindestabstand zwischen zwei Spielhallen, unter Ausschluss der Wettbüros, als auch der zwischen Spielhalle und Wohnnutzung in keinem Fall als verträglich bewertet werden kann. Eine Ausnahme bildet möglicherweise der Spielhallenstandort in der Seestraße. Auf Grund seiner Lage zu anderen Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros) und zu Wohnnutzungen, aber auch angesichts seiner optischen Wirkung könnte dieser Standort als verträglich bezeichnet werden. Der Abstand zur nächsten raumstrukturellen Wohnnutzung beträgt rd. 250 m, zur nächsten Vergnügungsstätte sogar ein bisschen darüber.

Diesen Standortbedingungen folgend, könnte, dem Steuerungsansatz entsprechend, im Kerngebiet die grundsätzliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, hier insbesondere Spielhallen und Wettbüros, an einen Mindestabstand von 250 m zur nächs-



ten Vergnügungsstätte (ungeachtet der Unterart) gekoppelt werden. Dieses Entfernungsmaß könnte im innerstädtischen Bereich auch für den Abstand zwischen Vergnügungsstätte und Wohnnutzung herangezogen werden.

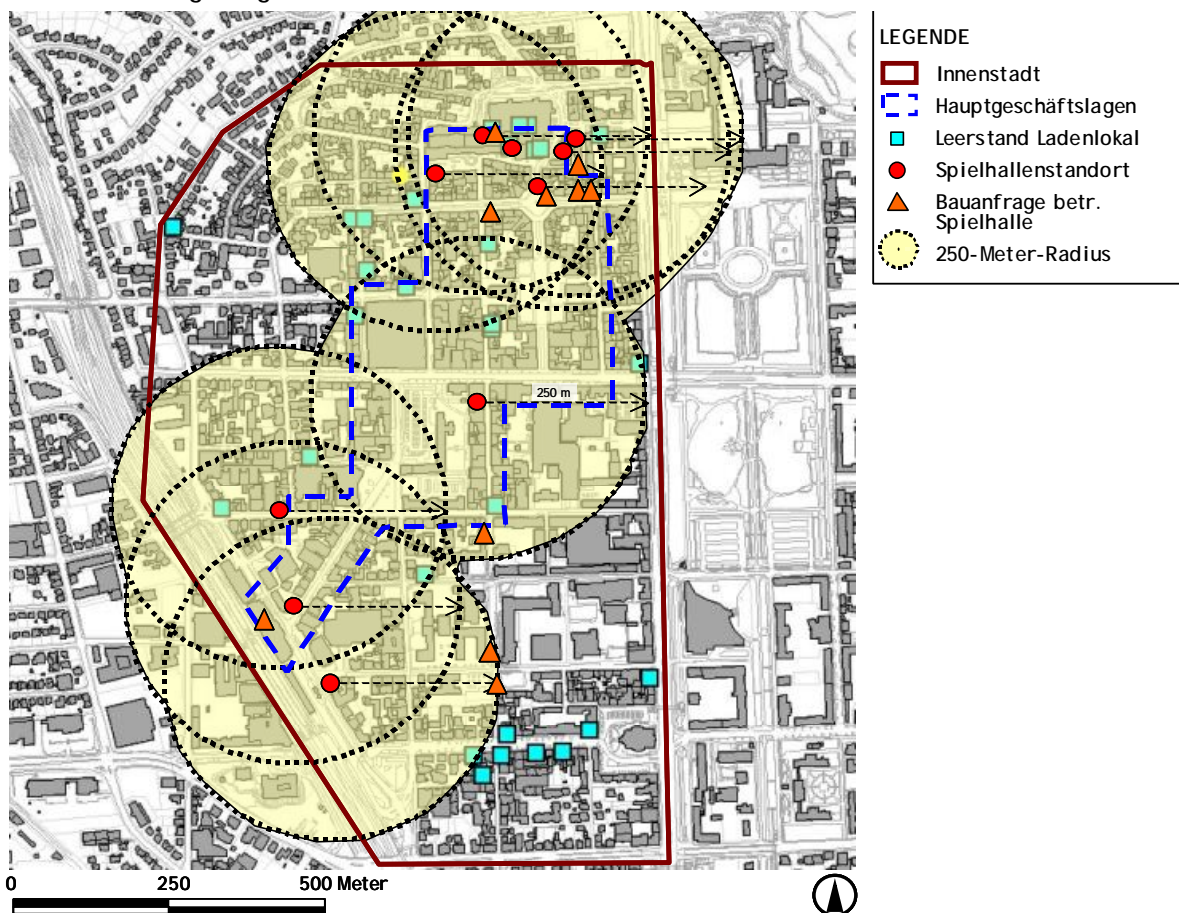
Dieser Abstand entspricht rd. 2 bis 3 Geh-Minuten und erscheint daher insbesondere für Raumabfolgen innerhalb von Kerngebieten für verträglich. Direkte funktionale Beziehungen lassen sich ab diesen Abständen nur noch bedingt herstellen. Durch die Abstandsregelung werden jedoch nicht nur Häufungen von Vergnügungsstätten zukünftig verhindert, sondern durch diese Regelung wird das Nachverdichtungspotenzial für die Kerngebiete in der Innenstadt deutlich minimiert. In Bezug auf die Innenstadt insgesamt, ungeachtet der Gebietstypologie und unter Freihaltung der Wohnnutzungsbereiche, stellt sich für die Ludwigsburger Innenstadt heraus, dass die so bereitgestellten Flächen bereits durch Vergnügungsstättennutzungen besetzt bzw. überbesetzt sind (vgl. Karte 9). Grundsätzlich muss daher mit keiner weiteren Vergnügungsstättenansiedlung gerechnet werden.

Die Strategie, Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, in Kerngebieten und ausnahmsweise in Gewerbegebieten anzusiedeln, würde für Ludwigsburg bedeuten, dass neben den bestehenden Einrichtungen in der Innenstadt (Bestandschutz) weitere Neuansiedlungen nur in den Gewerbegebieten stattfinden würden.

Die Feinsteuerung der Vergnügungsstätten im Kerngebiet sollte mittels eines synergetischen Gebrauchs kommunaler Steuerungsinstrumente geschehen:

- Mindestabstand von 250 Metern (Luftlinie) auch in Bezug auf den Bestand, sowie durch Ausschluss der Nutzungen im Erdgeschoss.
- Die Regelung der Gestaltung und Wirkung von Vergnügungsstätten durch eine Gestaltungssatzung bzw. Sondernutzungssatzung/ Werbesatzung.
- Maximierung des Vergnügungssteuersatzes.

Karte 9: Abstandsräume der bestehenden Spielhallen im Verhältnis zur Hauptgeschäftslage von Ludwigsburg



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Ludwigsburg

Eine Ansiedlungsstrategie unter Beachtung der Mindestabstandsregelung ausschließlich in die Kerngebiete der Innenstadt von Ludwigsburg bedeutet, dass, bedingt durch die bereits vorhandene hohe Anzahl von Vergnügungsstätten in der Innenstadt, derzeit keine Räume für Neuansiedlungen bestehen.



6. ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Ludwigsburg sieht sich, ähnlich vielen anderen Städten, mit einer Vielzahl von Baugesuchen für i.d.R. kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, vornehmlich Spielhallen konfrontiert. Unter Vergnügungsstätten sind nicht nur Spielhallen, sondern auch Wettbüros, Diskotheken, Swinger-Clubs etc. zu verstehen. Bzgl. der Bordelle etc. hat die Stadt Ludwigsburg bereits entsprechende Steuerungselemente insbesondere für die Innenstadt eingeführt. Auch bzgl. der Ansiedlungsmöglichkeiten in Gewerbegebieten wurden bereits Ausschlüsse festgesetzt.

Die bisherige Situation in Ludwigsburg zeigt eine hohe Konzentration der Vergnügungsstätten, insbesondere der Spielhallen und Wettbüros in der Innenstadt. Allerdings ist nicht nur gesamtstädtisch eine Konzentration festzustellen, sondern auch teilräumlich. In der Innenstadt ist eine deutliche Konzentration im ohnehin funktionsgeschwächten Bereich in der nördlichen Innenstadt rund um das Marstall-Center festzustellen. Diese Konzentration erschwert die eine Behebung/ Minimierung der städtebaulich-funktionalen Defizite zusätzlich.

Die Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten sind bisher, auch beim "Rotlichtstandort" im GE Ludwigsburg-Nord auf die jeweiligen Gesamtgebiete deutlich untergeordnet. Dabei handelt es sich bei diesen Vergnügungsstätten in erster Linie nicht um Spielhallen, so dass das von diesen ausgehende Störpotenzial nur begrenzt auf die GE-Gebiete wirkt.

Bei der Frage nach der Bewertung der räumlich-funktionalen verträglichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten spielen diese, je nach Unterart der Vergnügungsstätte, sehr unterschiedlichen Störpotenziale eine wesentliche Rolle:

- Bei Billardclubs ist das Störpotenzial, sofern sie nicht sportlich orientiert und auf Vereinsbasis organisiert sind, dem Nutzungsprofil der Spielhallen ähnlich und haben demzufolge ein vergleichbares Störpotenzial.
- Diskotheken und Tanzlokale sind flächenmäßig meist viel größer. Diese Nutzungen haben meist nur in den Nachtstunden an Wochenenden und Feiertagen geöffnet und produzieren daher hauptsächlich zu Ruhezeiten Lärm. Daher sind diese Nutzungen mit Wohnnutzungen grundsätzlich nicht verträglich und darüber hinaus nur begrenzt kerngebietstauglich.



- Nachtlokale stellen ein weiteres heterogenes Nutzungsprofil dar. Während Varietés kulturell und gesellschaftlich akzeptiert sind und nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden können, sind Swinger-Clubs, Bordelle etc. unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen. Diesen Vergnügungsstätten heftet häufig das "moralische" Makel an und sie ziehen sich selbst gerne in unbeobachtete Bereiche mit entsprechenden Milieufolgen zurück.
- Spielhallen stellen sich mittlerweile ebenfalls in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges städtebaulich-funktionales Störpotenzial. Dieses reicht von der Indikatorfunktion für einen Trading-down-Prozess bis hin zu konkreten Unverträglichkeiten zu benachbarten Nutzungen wie z.B. Wohnnutzungen, kulturellen und sozialen Einrichtungen.

Zur Vermeidung einer weiteren Konzentration von Vergnügungsstätten und insbesondere kerngebietstypischen Spielhallen mit ihren potenziellen negativen städtebaulich-funktionalen Folgen und zur Wahrung einer räumlich orientierten sozialen Verträglichkeit in Bereichen der allgemeinen Zulässigkeit, also in den Kerngebieten der Innenstadt, muss ein Mindestabstand zwischen den Angeboten und zwischen den Angeboten und empfindlichen Nutzungen, wie soziale Einrichtungen, Wohnbereichen etc., gewahrt werden.

Für die Innenstadt von Ludwigsburg bedeutet dies vor dem Hintergrund der Ist-Situation, dass bei Neuansiedlungen von ansonsten zulässigen Vergnügungsstätten ein Mindestabstand von 250 m sowohl zur nächsten Vergnügungsstätte, also auch zum nächsten Wettbüro, als auch zu Wohnnutzungen und zu anderen empfindlichen Bereichen eingehalten werden muss.

Auf Grund der Erkenntnisse zu den Abständen der in der Innenstadt von Ludwigsburg vorhandenen Vergnügungsstätten und ihrer Wirkungen bezogen auf das Wirkungsumfeld, müssen Vergnügungsstätten in Mischgebieten auf Grund der Unverträglichkeit mit anderen, sensiblen Nutzungen insgesamt ausgeschlossen werden.



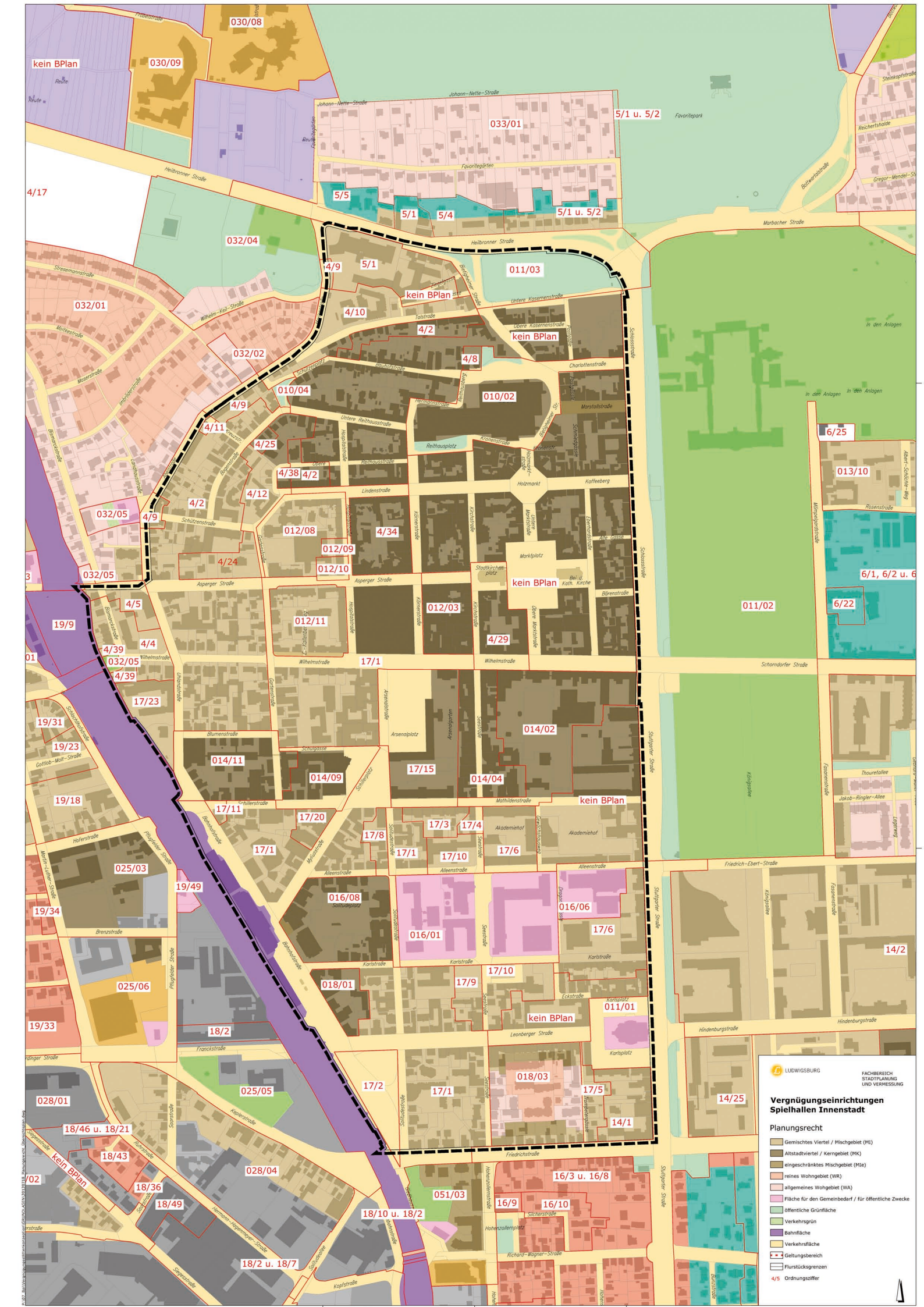
Vor dem Hintergrund der Erkenntnisse zu den Wirkungen der bisherigen Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Bereichen sollte - ebenfalls aus der Ist-Situation abgeleitet - auch in diesen Gebieten zunächst ein Mindestabstand zwischen den jeweiligen Vergnügungsstätten und zum nächsten Wohngebiet bzw. zu anderen empfindlichen Nutzungen/ Nutzungsbereichen als Maß für eine ausnahmsweise Zulässigkeit herangezogen werden.

Die Analyse hat ergeben, dass zwischen den Vergnügungsstätten ein Mindestabstand von 500 m und zwischen Vergnügungsstätten und Wohnbereichen ein Mindestabstand von 300 m eingehalten werden sollte. In diese Berechnungen sind die bestehenden Vergnügungsstätten einzubeziehen.

Die Einhaltung der Abstandsregelungen und die standortbezogenen wirtschaftspolitischen Zielsetzungen für die gewerblich geprägten Gebiete führen dazu, dass keine Ansiedlungsbereiche für weitere Vergnügungsstätten bestehen.

Vergnügungsstätten sollten daher in den Gewerbegebieten und sonstigen gewerblich geprägten Gebieten ausgeschlossen werden.

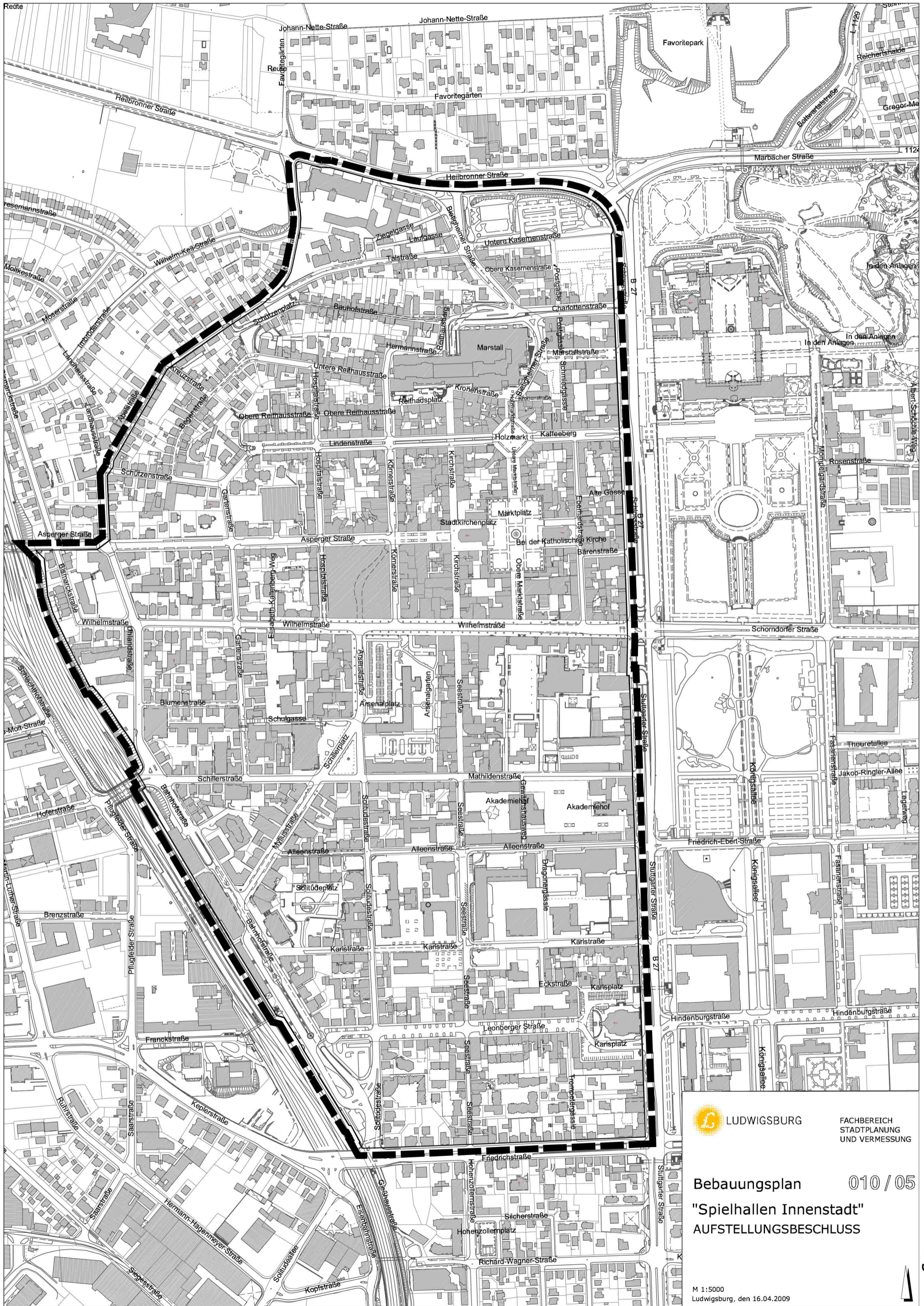
Von dieser Regelung können Diskotheken und Tanzlokale ausgenommen werden, da sich deren Störpotenzial im wesentlichen auf Wohnnutzung bezieht und somit nicht z.B. mit Spielhallen vergleichbar sind. (vgl. Kap. 2.1.1f.). Diese Nutzungen können auch in Gewerbegebieten oder gewerblich geprägten Mischgebieten, jeweils in Abständen von mindestens 500 Metern zur nächsten Vergnügungsstätte sowie einem Mindestabstand von 300 Metern zu evtl. angrenzenden Wohngebieten angesiedelt werden (vgl. Karte 6).



**Vergnügungseinrichtungen
Spielhallen Innenstadt**

- Planungsrecht**
- Gemischtes Viertel / Mischgebiet (MI)
 - Altstadtviertel / Kerngebiet (MK)
 - eingeschränktes Mischgebiet (Mie)
 - reines Wohngebiet (WR)
 - allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Fläche für den Gemeinbedarf / für öffentliche Zwecke
 - öffentliche Grünfläche
 - Verkehrsgrün
 - Bahnfläche
 - Verkehrsfläche
 - Geltungsbereich
 - Flurstücksgrenzen
- 4/5 Ordnungsziffer






LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
 STADTPLANUNG
 UND VERMESSUNG

Bebauungsplan 010/05
"Spielhallen Innenstadt"
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

M 1:5000
 Ludwigsburg, den 16.04.2009

BD Manfred Busch, Regierungspräsidium Karlsruhe

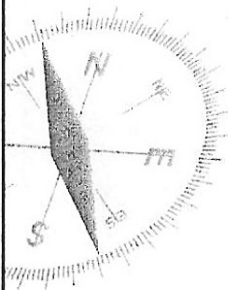
**Verschiedene B-Plantypen zur Steuerung von Gaststätten und
Vergnügungsstätten, einschließl. Landesrechtlicher Regelungen**

U n t e r l a g e n zum Vortrag im Seminar 30/12 St
des Instituts für Städtebau Berlin
„Steuerung von Vergnügungsstätten mit Spielhallen und Gaststätten mit
Spielgeräten“ am 26. Juni 2012 in Stuttgart

30/12/St/3

Verschiedene B-Plantypen zur Steuerung von Gaststätten und Vergnügungsstätten mit Spielgeräten

einschließlich landesrechtlicher
Regelungen



Manfred Busch
2012

Vergnügungsstätte

► Begriff

- Begriff Vergnügungsstätte nicht legal definiert
- Nutzung mit gewerblichem Charakter, die den
- Spiel-/Geselligkeits- oder Sexualtrieb anspricht

► Beispiele:

- Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale, Swingerclubs



Manfred Busch
2010

2

Spielhallen/Wettbüros

► Spielhallen

- Spielhalle ist Vergnügensstätte
 - Unterscheidung kerngebietstypisch – nicht kerngebietstypisch
 - Spielhallen ab 100 m² sind i.d.R. kerngebietstypisch
- Spielhalle ist Sonderbau i.S. von § 38 (§ 38 Abs. 2 Nr. 16 LBO)
 - Baugenehmigung im Regelverfahren
- eine selbständige Spielhalle liegt vor, wenn
 - nach natürlicher Betrachtungsweise Eigenständigkeit in Erscheinung tritt
 - und die Spielhalle funktional selbständig betrieben werden kann.

Manfred Busch
2010

3

Spielhallen/Wettbüros

► Zulässigkeit in Baugebieten

- unzulässig in Wohngebieten (§ § 2 – 4 BauNVO)
- ausnahmsweise zulässig sind nicht kerngebietstypische Vergnügensstätten in Dorfgebieten (§ 5 Abs. 2 BauNVO)
- nicht kerngebietstypische Vergnügensstätten sind in Mischgebieten
 - die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind allgemein
 - und in anderen Teilen nur ausnahmsweise zulässig (§ 6 Abs. 2 BauNVO)
- zulässig in Kerngebieten, ausnahmsweise zulässig in Gewerbegebieten
- unzulässig in Industriegebieten (§ § 7-9 BauNVO)
- Achtung: in § 34er-Gebieten - § 34 Abs. 1 oder § 34 Abs. 2?

Manfred Busch
2010

4

Spielhallen/Wettbüros

▶ Wettbüros

- ▶ kein feststehender Betriebstyp
 - Vielleicht Sonderbau in Analogie zu Spielhalle???
- ▶ Vergnügungsstätte liegt dann vor,
 - wenn bewettetes Ereignis verfolgt
 - und/oder die Zeit mit Getränken/Essen verbracht werden kann
 - VGH BW: Beschl.v. 1.2.2007 – 8 S 2606/06
- ▶ Keine Vergnügungsstätte liegt vor,
 - wenn lediglich die Wette abgegeben
 - und ggfs. ein Gewinn abgeholt werden kann (vgl. Lotto-Annahmestelle)

Manfred Busch
2010

5

Spielhallen/Wettbüros

▶ Planerische Steuerung

- ▶ Negative Auswirkung von Spielhallen auf Umgebung = städtebaulicher Erfahrungssatz – kann wohl auch auf Wettbüros übertragen werden
 - „Trading-down-Effekt“
 - BVerwG – Beschl. v. 4.9.2008 – 4 BN 9/08
- ▶ Dies ist: Besonderer städtebaulicher Grund i.S.v. § 1 Abs. 9 BauNVO
- ▶ Erforderlich ist:
 - Konzept – wo sollen diese Anlagen zulässig/unzulässig sein?
 - Entsprechende planerische Steuerung im gesamten Gemeindegebiet
 - Keine Negativplanung

Manfred Busch
2010

6

Spielhallen/Wettbüros

► BVerwG, Beschl.v. 4.09.2008 – 4 BN 9/08

- Die Frage, ab wann von einem trading-down-Effekt auszugehen ist, lässt sich nicht allgemein, etwa durch Angabe einer bestimmten Anzahl solcher Vergnügungsstätten, sondern nur mit Blick auf die Umstände des konkreten Einzelfalls beantworten.



- Die Verhinderung des sog. trading-down-Effekts stellt einen besonderen städtebaulichen Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigen kann. Ob ein solcher trading-down-Effekt zu bejahen ist, beurteilt sich nicht nach quantitativen Faktoren.

Manfred Busch
2010

7

Spielhallen – VGH BW

► VGH BW, Urteil v. 22.02.2011 – 3 S 445/09

- LS: Es bestehen erhebliche Zweifel, ob unter der Geltung der Spielverordnung in der seit 1.1.2006 geltenden Fassung der Abgrenzung von mischgebietsverträglichen zu kerngebietstypischen Spielhallen weiterhin der Schwellenwert von 100 m² Nutzfläche zugrunde zu legen ist.



8

Spielhallen – VGH BW

- ▶ Spielverordnung in der bis zum 31.12.2005 geltenden Fassung
 - je 15 m² Fläche ein Geld- oder Warenspielautomat
 - max. 10 Geld- oder Warenspielautomaten
 - bei 100 m² waren max. 6 Geld- oder Warenspielautomaten zulässig
- ▶ Spielverordnung in der ab dem 1.1.2006 geltenden Fassung
 - je 12 m² Fläche ein Geld- oder Warenspielautomat
 - max. 12 Geld- oder Warenspielautomaten
 - bei 100 m² sind nun max. 8 Geld- oder Warenspielautomaten zulässig

9

Spielhallen - VGH BW

- ▶ Vergnügungsstätten – wozu Spielhallen zählen
- ▶ werden nur im Katalog von § 7 (Kerngebiete) genannt
- ▶ sie können aber als sonstiger Gewerbegebiet auch in anderen Gebieten zulässig sein
- ▶ kerngebietstypisch sind „zentrale Dienstleistungsbetriebe“, die einen „größeren Einzugsbereich“ haben und für „ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“
- ▶ hinzukommen muss noch eine gewisse Größe, da maßgebend für die Unverträglichkeit mit der Wohnnutzung der Störungsgrad ist
- ▶ die Betriebsgröße einer Spielhalle wird wiederum bestimmt durch die Fläche (Raumgröße, die Zahl und die Art der Spielgeräte sowie die Zahl der Besucherplätze)

10

Spielhallen – VGH BW

- ▶ Abgrenzung mischgebietsverträgliche/kerngebietstypische Spielhalle kann nicht schematisch erfolgen,
- ▶ trotzdem hat sich ein sog. Schwellenwert von 100 qm herausgebildet,
- ▶ der aber nur ein Anhaltswert sein kann!
- ▶ § 3 Abs. 2 SpielV: zulässige Anzahl von Geld- und Warenspielautomaten knüpft an Betriebsfläche an
- ▶ Störungen: An-, Abfahrts- und Parksuchverkehr

11

Spielhallen – VGH BW

- ▶ Korrektur des Schwellenwertes nach unten?
- ▶ durch das Verbot der sog. Fun-Games hat sich Besucherzahl also auch die Besucherplätze pro Spielhalle i.d.R. reduziert
- ▶ Spielhalle mit (nur) Geldspielgeräten besitzt weniger Störpotential, als Spielhalle mit einer größeren Anzahl weiterer Spielgeräte
- ▶ Maßstab Besucherplätze? (Spielgeräte, andere Spiele, Theke, Bistrotische, ...)

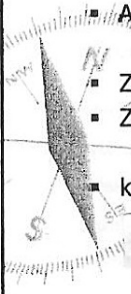
12

Spielhallen/Wettbüros

► Planerische Steuerung:

► Klare, eindeutige und zulässige Festsetzungen:

- Nutzung – genaue Umschreibung! - ist zulässig – unzulässig
- Ausnahmsweise zulässig – mit Definition der Ausnahmevoraussetzung
- Zulässigkeit/Unzulässigkeit für Teile des Baugebiets (§ 1 Abs. 8 BauNVO)
- Zulässigkeit/Unzulässigkeit in Geschossen/Ebenen (§ 1 Abs. 7 BauNVO)
- kerngebietstypische – nicht kerngebietstypische Veranlagungsstätte



Manfred Busch
2010

13

Spielhallen/Wettbüros

► Planerische Steuerung

► Unzulässige Festsetzungen:

- Anzahl der Betriebe im Baugebiet
- Anzahl der Betriebe auf einem Grundstück
- Abstände der Betriebe untereinander
- Größe der Betriebe, es sei denn Unterscheidung wie kerngebietstypisch/nicht kerngebietstypisch



► Denkbar:

- Relative Festsetzungen: pro m² Grundstücksfläche – 0,5 m² Nutzfläche
- Untergeordnet der Hauptnutzung

Instrumente - Planverfahren

- ▶ Flächennutzungsplan
- ▶ Regelverfahren
- ▶ Vereinfachtes Verfahren nach § 13

- ▶ Bebauungsplan gem. § 9
- ▶ Regelverfahren
- ▶ Vereinfachtes Verfahren nach § 13
- ▶ Vereinfachtes Verfahren nach § 13a
- ▶ (als Bplan der Innenentwicklung gem. § 13a)
- ▶ Vereinfachtes Verfahren nach § 13
- ▶ Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a
- ▶ Vereinfachtes Verfahren nach § 13
- ▶ Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12
- ▶ Regelverfahren
- ▶ Vereinfachtes Verfahren nach § 13
- ▶ Vereinfachtes Verfahren nach § 13a
- ▶ (als Bplan der Innenentwicklung gem. § 13a)
- ▶ Vereinfachtes Verfahren nach § 13a
- ▶ Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 (Klarstellungssatz.)
- ▶ Bekanntmachung
- ▶ Vereinfachtes Verfahren nach § 13
- ▶ Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 (Entwicklungssatz.)
- ▶ Vereinfachtes Verfahren nach § 13
- ▶ Vereinfachtes Verfahren nach § 13
- ▶ Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 (Einbeziehungssatz.)
- ▶ Vereinfachtes Verfahren nach § 13
- ▶ Vereinfachtes Verfahren nach § 13
- ▶ Satzung gem. § 35 Abs. 6 (Außenbereichssatzung)
- ▶ Vereinfachtes Verfahren nach § 13

Bebauungsplan gem. § 9 Regelverfahren

- ▶ Zweck – Anwendungsbereich
- ▶ Für alle Fallgestaltungen! – auch zur Steuerung von Spielhallen
- ▶ Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich (§ 1 Abs. 3)
- ▶ Festsetzungen müssen städtebaulich motiviert sein (§ 9 Abs. 1 S. 1), insoweit Abgrenzung zu bauordnungsrechtlich, umweltbezogen etc. motivierten Regelungen.
- ▶ Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung (§ 1 Abs. 8).

Bebauungsplan gem. § 9 Regelverfahren

► Verfahren

- Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1)
- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – (§ § 3+4 Abs. 1)
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ § 3+4 Abs. 2)
- Bei Änderung/Ergänzung verkürzte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 4a); soweit Grundzüge nicht berührt, Beteiligung betroffener Öffentlichkeit und Behörden.
- Sparsamer Umgang mit Boden (§ 1a Abs. 2), Ausgleich (§ 1a Abs. 3), Umweltbericht (§ § 2 Abs. 4, 2a), Monitoring (§ 4c), Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5) erforderlich.
- Beschluss des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1)
- Wenn nicht aus FNP entwickelt: Genehmigung erforderlich (§ 10 Abs. 2)
- Ortsübliche Bekanntmachung – Bereit halten (§ 10 Abs. 3)

Manfred Busch
2012

17

Bebauungsplan gem. § 9 vereinfachtes Verfahren gem. § 13

► Zweck – Anwendungsbereich

- (Geringfügige) Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans; Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt werden (§ 13 Abs. 1 S. 1);
 - durch Änderung oder Ergänzung dürfen:
 - keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässig (§ 13 Abs. 1 Nr. 1),
 - keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt (§ 13 Abs. 1 Nr. 2) werden.
- Aufstellung eines BPlans nur, wenn in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird (§ 13 Abs. 1).
- Aufstellung eines BPlans nach § 9 Abs. 2a (BPlan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche)
- Nicht: Aufhebung; allenfalls analog, wenn der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird! (vgl. § 13 Abs. 1).

Manfred Busch
2012

18

Bebauungsplan gem. § 9 vereinfachtes Verfahren gem. § 13

► Verfahren

- ▶ Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1)
- ▶ Betroffener Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise Auslegung nach § 3 Abs. 2;
- ▶ dabei Hinweis, dass von UP abgesehen wird (§ 13 Abs. 3).
- ▶ Berührten Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise Beteiligung nach § 4 Abs. 2 (§ 13 Abs. 2).
- ▶ Begründung erforderlich,
- ▶ kein Umweltbericht, Monitoring, zusammenfassende Erklärung (§ 13 Abs. 3).
- ▶ Beschluss des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1)
- ▶ Ortsübliche Bekanntmachung – Bereit halten (§ 10 Abs. 3)

Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a

► Zweck – Anwendungsbereich

- ▶ Insbesondere Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben; Differenzierung nach Größe, Sortimenten oder der besonderen Art möglich (positiv formuliert).
- ▶ Auch für andere in der Innenstadt gewünschte Nutzungen denkbar
 - also auch zum Ausschluss von Spielhallen außerhalb der Innenstadt ...
- ▶ Im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 – nicht: § 30 oder § 35);
- ▶ zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden;
- ▶ nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen;
- ▶ zulässig, nicht zulässig, ausnahmsweise zulässig.
- ▶ Festsetzungen können für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich sein (§ 9 Abs. 2a).

Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a

► Verfahren

- ▶ Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1)
- ▶ Betroffener Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise Auslegung nach § 3 Abs. 2;
- ▶ dabei Hinweis, dass von UP abgesehen wird (§ 13 Abs. 2)
- ▶ Berührten Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise Beteiligung nach § 4 Abs. 2 (§ 13 Abs. 2)
- ▶ Begründung erforderlich,
- ▶ kein Umweltbericht, Monitoring, zusammenfassende Erklärung (§ 13 Abs. 3)
- ▶ Beschluss des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1)
- ▶ Ortsübliche Bekanntmachung – Bereit halten (§ 10 Abs. 3)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Regelverfahren

► Zweck – Anwendungsbereich

- ▶ Schaffung von Planungsrecht für konkrete Vorhaben!
 - und damit auch Unzulässigkeit anderer Nutzungen – wie z.B. Spielhallen
- ▶ (Planungsrechtliche) Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen,
- ▶ wenn der Vorhabensträger aufgrund eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer bestimmten Frist bereit und in der Lage ist das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen (§ 12 Abs. 1).
- ▶ Keine Bindung an § 9 und BauNVO (§ 12 Abs. 3).
- ▶ Bei allgemeiner Festsetzung der Nutzung ist unter Anwendung von § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass nur das im Durchführungsvertrag bezeichnete Vorhaben zulässig ist (§ 12 Abs. 3a).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Regelverfahren

► Verfahren

- Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1)
- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – (§ § 3+4 Abs. 1)
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ § 3+4 Abs. 2)
- Anspruch auf scoping (§ 12 Abs. 2)
- Bei Änderung/Ergänzung verkürzte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 4a); soweit Grundzüge nicht berührt, Beteiligung betroffener Öffentlichkeit und Behörden.
- Sparsamer Umgang mit Boden (§ 1a Abs. 2), Ausgleich (§ 1a Abs. 3), Umweltbericht (§ § 2 Abs. 4, 2a), Monitoring (§ 4c), Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5) erforderlich.
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Wenn nicht aus FNP entwickelt, Genehmigung erforderlich (§ 10 Abs. 2)
- Ortsübliche Bekanntmachung – Bereit halten (§ 6 Abs. 5)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan vereinfachtes Verfahren gem. § 13

► Zweck – Anwendungsbereich

- Änderung oder Ergänzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 - auch denkbar: Ausschluss einzelner Nutzungsmöglichkeiten – wie z.B. Spielhallen, soweit die Grundzüge der Planung nicht berührt sind
- Nicht: Aufstellung
- Aber auch: Aufhebung (explizit geregelt in § 12 Abs. 6 S. 3)!!!
- durch Änderung oder Ergänzung dürfen Grundzüge der Planung nicht berührt (§ 13 Abs. 1 S. 1),
- keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässig (§ 13 Abs. 1 Nr. 1),
- keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt (§ 13 Abs. 1 Nr. 2) werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan vereinfachtes Verfahren gem. § 13

► Verfahren

- ▶ Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1)
- ▶ Betroffener Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise Auslegung nach § 3 Abs. 2;
- ▶ dabei Hinweis, dass von UP abgesehen wird (§ 13 Abs. 2)
- ▶ Berührten Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise Beteiligung nach § 4 Abs. 2 (§ 13 Abs. 2)
- ▶ Begründung
- ▶ ~~kein~~ Umweltbericht, Monitoring, zusammenfassende Erklärung (§ 13 Abs. 3)
- ▶ Beschluss des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1)
- ▶ Ortsübliche Bekanntmachung – Bereit halten (§ 10 Abs. 3)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a

► Zweck – Anwendungsbereich

- ▶ Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 1)
 - insbesondere auch für Steuerung von Spielhallen geeignet!
- ▶ Aufstellung eines BPlan in § 34-Gebieten
- ▶ Änderung und Ergänzung von BPlänen mit o.g. Zielrichtung
- ▶ Aufstellung eines BPlans im „Außenbereich im Innenbereich“
- ▶ Aufstellung eines BPlans für Konversions- oder Brachflächen; dem steht die (teilweise) Geltung von § 35 nicht (unbedingt) entgegen.
- ▶ Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen möglich!
- ▶ Anwendbar für Aufstellung, Änderung und Ergänzung (§ 13 a Abs. 1+4),
- ▶ nicht für Aufhebung!

Anwendungsvoraussetzungen § 13a

- ▶ Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.
- ▶ Grundfläche i.S.v. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm.
- ▶ Grundfläche i.S.v. § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 und 70.000 qm und Vorprüfung des Einzelfalls ergibt: voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen.
- ▶ Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird nicht begründet.
- ▶ Keine Beeinträchtigungen von in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete).

Manfred Busch
2012

27

64. BRB – 2009 – TOP 3

- ▶ Anwendung ist nicht beschränkt auf § 30 und § 34-Flächen.
- ▶ Maßgeblich ist Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich.
 - Untauglich: Maßzahlen Grenze Innenbereich/Außenbereich!
- ▶ Planungsleitlinie § 1 Abs. 6 Nr. 4: Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile.
- ▶ Orientierungsmaßstab kann § 34 Abs. Nr. 4 sein!
- ▶ Berichtigung = „redaktioneller Vorgang“!
- ▶ Hinweis auf rechtliche Folgen bei Bekanntmachung der Satzung!
- ▶ Soweit Gemeinde nicht Träger, sollte die dafür zuständige Stelle die Öffentlichkeit im Wege der ortsüblichen Bekanntmachung informieren.
- ▶ Berichtigung sollte umgehend erfolgen!
- ▶ Hinweis sinnvoll: „Geändert durch den am ... in Kraft getretenen BP ...“

Manfred Busch
2012

28

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a

► Verfahren

- Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1)
- Bekanntmachung,
 - dass BP im beschleunigten Verfahren ohne UP aufgestellt wird; nach erfolgter Vorprüfung, einschl. der wesentlichen Gründe (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1),
 - wo sich Öffentlichkeit unterrichten kann und dass Äußerungen innerhalb einer bestimmten Frist möglich ist oder frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 (§ 13 a Abs. 3 Nr. 2)
 - Bekanntmachungen können verbunden werden (§ 13 a Abs. 3)
- Betroffener Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise Auslegung nach § 3 Abs. 2;
- Berührten Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise Beteiligung nach § 4 Abs. 2 (§ 13 Abs. 2)
- Begründung erforderlich,
 - kein Umweltbericht, Monitoring, zusammenfassende Erklärung (§ 13 Abs. 3)
- Beschluss des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1)
- Ortsübliche Bekanntmachung – Bereit halten (§ 10 Abs. 3)

Manfred Busch
2012

29

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 Klarstellungssatzung

► Zweck – Anwendungsbereich

- Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
- Lediglich Klarstellung der Rechtssituation!
 - Es können keine Baurechte geschaffen oder genommen werden!
 - Dies wird häufig anders praktiziert!
- Verbindung mit Entwicklungssatzung oder Einbeziehungssatzung möglich.

Manfred Busch
2012

30

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 Klarstellungssatzung

► Verfahren

- **Beschluss** der Satzung (nach Kommunalrecht).
- Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen und bereit zu halten (§ 10 Abs. 3).

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 Entwicklungssatzung

► Zweck – Anwendungsbereich

- bebaute Bereiche im Außenbereich (= Splittersiedlung) als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
- **wenn** die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.
- **Vereinbar mit geordneter städtebaulicher Entwicklung.**
- **Keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.**
- **Keine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten. (§ 34 Abs. 5)**
- Einzelne Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften können getroffen werden (§ 34 Abs. 5).

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 Entwicklungssatzung

► Verfahren

- ▶ Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1)
- ▶ Betroffener Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise Auslegung nach § 3 Abs. 2;
- ▶ Berührten Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise Beteiligung nach § 4 Abs. 2 (§ 13 Abs. 2)

▶ Nicht erforderlich:

Sparsamer Umgang mit Boden (§ 1a Abs. 2), Ausgleich (§ 1a Abs. 3)

▶ Keine Begründung,

kein Umweltbericht, Monitoring, zusammenfassende Erklärung (§ 13 Abs. 3)

Beschluss der Satzung (nach Kommunalrecht)

Ortsübliche Bekanntmachung – Bereit halten (§ 10 Abs. 3)

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Einbeziehungssatzung

► Zweck – Anwendungsbereich

- ▶ Einzelne Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen (Schaffung neuer Baurechte),
- ▶ wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs (§ 34 BauGB) entsprechend geprägt sind.

▶ Vereinbar mit geordneter städtebaulicher Entwicklung.

▶ Keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.

▶ Keine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten. (§ 34 Abs. 5)

- ▶ Einzelne Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften können getroffen werden (§ 34 Abs. 5).

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Einbeziehungssatzung

► Verfahren

- Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1)
- Betroffener Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise Auslegung nach § 3 Abs. 2;
- Berührten Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise Beteiligung nach § 4 Abs. 2 (§ 13 Abs. 2)
- Sparsamer Umgang mit Boden (§ 1a Abs. 2), Ausgleich (§ 1a Abs. 3) erforderlich (§ 34 Abs. 5)
- Begründung erforderlich (§ 34 Abs. 5)
- ~~Kein~~ Umweltbericht, Monitoring, zusammenfassende Erklärung (§ 13 Abs. 3)
- Beschluss der Satzung (nach Kommunalrecht)
- Ortsübliche Bekanntmachung – Bereit halten (§ 10 Abs. 3)

Manfred Busch
2012

35

Rechtsprechung

- BVerwG, Urteil v. 22.09.2010 – 4 CN 2.10
- LS 1: Ist nicht eindeutig, ob die Satzung einer Gemeinde eine Klarstellungssatzung nach Nr. 1 oder eine Einbeziehungssatzung nach Nr. 3 des § 34 Abs. 4 S. 1 BauGB ist, dürfen bei der Auslegung der Satzung die jeweiligen bundesrechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Klarstellungssatzung einerseits und einer Einbeziehungssatzung andererseits sowie die Rechtsfolgen einer Verletzung dieser Vorschriften nicht unberücksichtigt bleiben.
- LS 2: Der Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB setzt eine Abwägung der berührte öffentlichen und privaten Belange voraus.
- LS 3: ...

Manfred Busch
2012

36

Satzung gem. § 35 Abs. 6 Außenbereichssatzung

► Zweck – Anwendungsbereich

- Für bebaute Bereiche im Außenbereich,
- die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind
- und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist,
- bestimmen, dass Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben
- im Sinne des Abs. 2 nicht entgegengehalten werden kann,
- dass sie einer Darstellung Landwirtschaft oder Wald im FNP widersprechen
- oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit können getroffen werden.
- keine räumliche Ausdehnung des bebauten Bereichs möglich!

Manfred Busch
2012

37

Satzung gem. § 35 Abs. 6 Außenbereichssatzung

► Zweck – Anwendungsbereich

- Vereinbar mit geordneter städtebaulicher Entwicklung.
- Keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
- Keine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten.
- Fazit: Möglich ist somit die Erweiterung oder Ergänzung vorhandener Wohnnutzungen im Außenbereich für Wohnen bzw. kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe möglichst innerhalb des bereits bebauten Bereichs.

Manfred Busch
2012

38

Satzung gem. § 35 Abs. 6 Außenbereichssatzung

► Zweck – Anwendungsbereich

- Es bleibt bei Anwendung von § 35.
- „Wohnbebauung von einigem Gewicht“: Zumindest 3, besser 5 Wohngebäude.
- Keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung.
- Neue Baumöglichkeiten nur in dem bereits bebauten Bereich, nicht darüber hinaus – ausgeblendet wird nur „Entstehung oder Verfestigung“ einer Splittersiedlung, nicht aber „Erweiterung“.
- Andere FNP-Darstellungen wie „Wald“ oder „Landwirtschaft“ können dem Vorhaben entgegengehalten werden.
- Vorhaben: Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung.
- „Bestimmungen über die Zulässigkeit“: Sind nicht auf Katalog von § 9 beschränkt, auch denkbar Anforderungen an Abwasserbeseitigung oder Erschließung.

Satzung gem. § 35 Abs. 6 Außenbereichssatzung

► Verfahren

- Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1)
- Betroffener Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise Auslegung nach § 3 Abs. 2;
- Berührten Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise Beteiligung nach § 4 Abs. 2 (§ 13 Abs. 2)
- Kein Umweltbericht, Monitoring, zusammenfassende Erklärung (§ 13 Abs. 3)
- Beschluss der Satzung (§ 10 Abs. 1)
- Ortsübliche Bekanntmachung – Bereit halten (§ 10 Abs. 3)

Spielhallen

► Instrumente

- ▶ Bebauungsplan im Regelverfahren (§ 9 i.V. mit § § 3+4 BauGB)
- ▶ Bebauungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB)
 - soweit nur einzelne Arten/Unterarten der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden
 - soweit ein 34er-Bereich überplant wird und der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab sich nicht wesentlich ändert
- ▶ Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)
- ▶ Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- ▶ Achtung: Ausschluss gem. § 9 Abs. 2 a BauGB
 - In § 34-Bereich, nur zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche!

Manfred Busch
2010

41

Welches Verfahren für welchen Zweck?

▶ Regelverfahren - § § 2 – 4c

- ▶ Aufstellen, Änderung, Ergänzung, Aufhebung BPlan + FNP
- ▶ somit für alle Zwecke geeignet – auch für Steuerung von Spielhallen
- ▶ Prüfung, ob einschränkende Aspekte berührt werden, entfällt

Manfred Busch
2012

42

Welches Verfahren für welchen Zweck?

▶ Vereinfachtes Verfahren gem. § 13

- ▶ Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans (Bplan + FNP), wenn Grundzüge nicht berührt.
- ▶ Aufstellung eines BPlans in 34er-Gebiet, wenn Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.
- ▶ Evtl. auch Aufhebung eines BPlans, wenn Zulässigkeitsmaßstab nicht ..
- ▶ Aufhebung eines vorhabenbezogenen Bplans.
- ▶ Aufstellung von Satzungen gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2+3.
- ▶ Wohl auch Änderung, Ergänzung, Aufhebung von Satzungen gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2+3 (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung).
- ▶ Aufstellung von Satzungen gem. § 35 Abs. 6 (Außenbereichssatzung).
- ▶ Wohl auch Änderung, Ergänzung, Aufhebung von Außenbereichssatz.

Welches Verfahren für welchen Zweck?

▶ Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a

- ▶ = vereinfachtes Verfahren gem. § 13
- ▶ + Gelegenheit für die Öffentlichkeit sich über Planung zu unterrichten
- ▶ + Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung.
- ▶ **Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines BPlans der Innenentwicklung.**

BauGB-Novelle 2012

▶ **§ 9 Abs. 2b neu:**

- ▶ (2b) 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 Funktionen des Gebiets oder
 3. eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten
- zu verhindern

BauGB-Novelle 2012

- ▶ In **§ 13 Abs. 1 S. 1** wird im Satzteil vor Nummer 1 die Angabe „ § 9 abs. 2a“ durch die Wörter „ § 9 Abs. 2a und 2b“ ersetzt.

- ▶ d.h. für diesen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 durchgeführt.

▶ **Begründung:**

- ▶ Durch die Einbeziehung des in § 9 Abs. 2b neu vorgesehenen Bebauungsplans in die Regelung des § 13 soll sichergestellt werden, dass auch dieser Bebauungsplan wie der nach § 9 Abs. 2a im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann. Das vereinfachte Verfahren ist nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 nicht anwendbar, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen.

BauGB-Novelle 2012

► Begründung zu § 9 Abs. 2b:

- Der vorgeschlagene § 9 Abs. 2b, mit dem die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, ausgeschlossen werden kann, lehnt sich an § 9 Abs. 2 a an und ist zugleich dem früheren § 2a des Maßnahmengesetzes zum BauGB (i.d.F. v. 28.4.1993) nachgebildet.
- Auch diese Vorschrift gestattet die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3), in dem nur oder im Wesentlichen die Festsetzungen getroffen wird, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind.
- Abweichend vom Maßnahmengesetz kann ein Bebauungsplan nach dem vorgeschlagenen § 9 Abs. 2b nicht nur für Gebiete nach § 34 Abs. 1, sondern auch für Gebiete nach § 34 Abs. 2 aufgestellt werden.

BauGB-Novelle 2012

- **Anwendungsvoraussetzung** für den künftigen § 9 Abs. 2b ist
- ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil
- für den kein Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 1 (qualifizierter BP) vorliegt
- für den kein – zumindest kein die Art der Nutzung regelnder – Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 3 (einfacher BP) vorliegt.
- Das Vorliegen einer Satzung nach § 74 LBO ist unschädlich
 - Gestaltungssatzung, Stellplatzsatzung,