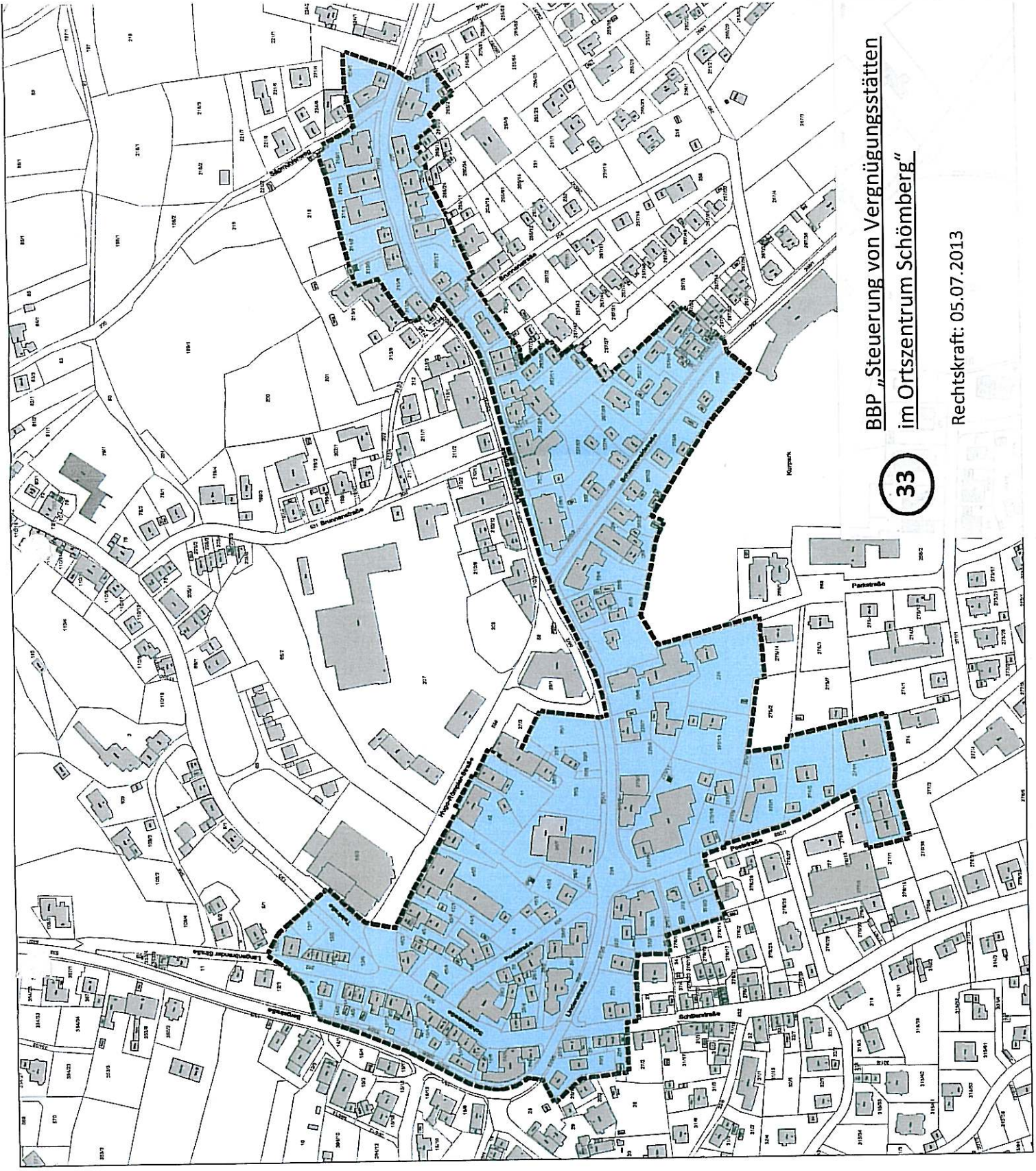




BBP „Steuerung von Vergnügungsstätten
im Ortszentrum Schömburg“

Rechtskraft: 05.07.2013

Gemeinde Schömburg

**Städtebauliches
Entwicklungskonzept
zur
Steuerung von
Vergnügungsstätten**

Dezember 2012



Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Grundlagen	3
2.1	Grunddaten zur Gemeinde Schömberg	3
2.2	Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schömberg	4
2.3	Vergnügungsstätten im Planungsrecht	5
3	Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	8
3.1	Analyse der Nutzungen im Ortskern Schömberg	8
3.2	Analyse der planungsrechtlichen Situation	10
3.3	Bereich mit Regelungsbedarf	13
4	Zusammenfassung und Gesamtübersicht	13

Abbildungen (gesondert in DIN A3)

Abbildung 1

Darstellung der versorgungsrelevanten Nutzungen im Ortskernbereich von Schömberg

Abbildung 2

Analyse der Ausschlussbereiche für Vergnügungsstätten im Kernort Schömberg

Abbildung 3

Bereich mit Regelungsbedarf bzgl. der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Abbildung 4

Gesamtübersicht Gemeinde Schömberg bzgl. der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

1 Vorbemerkungen

Der Ausschluss bzw. die Regelung von Vergnügungsstätten in Innenstädten und Ortskernen gewinnt in den letzten Jahren aufgrund eines erhöhten Ansiedlungsdrucks in vielen Kommunen zunehmend an Bedeutung. Auch für die Gemeinde Schömburg ergibt sich aufgrund von entsprechenden Bauanträgen und der vorhandenen Ladenleerstände im Ortskernbereich ein akuter Handlungsbedarf, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und bestimmten Nutzungen, wie z.B. Wettbüros, Spielotheken, Sexshops etc. in einem Gesamtkonzept für die Gemeinde zu regeln.

Das vorliegende Entwicklungskonzept ist Grundlage für nachfolgende Bebauungspläne, in denen entsprechende Festsetzungen getroffen werden können. Es beleuchtet insbesondere die Situation im Kernort Schömburg mit seinem zentralen Versorgungsbereich, zeigt in einer Gesamtübersicht jedoch auch die Situation in der Gesamtgemeinde auf.

Ziel des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist die Darstellung von Bereichen, in denen Vergnügungsstätten ausgeschlossen sein sollen bzw. ausgeschlossen sind und die Darstellung von Bereichen, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zugelassen ist und ermöglicht werden soll.

2 Grundlagen

2.1 Grunddaten zur Gemeinde Schömburg

Die Gemeinde Schömburg umfasst neben dem Kernort Schömburg noch die Ortsteile Langenbrand, Schwarzenberg, Bieselsberg und Oberlengenhardt. Sie liegt auf einem Plateau zwischen Enz- und Nagoldtal, ca. 12 km südlich vom Oberzentrum Pforzheim.

Die L 343 stellt die Ost-West-Verbindung von Bad Liebenzell im Nagoldtal über Schömburg und Langenbrand nach Höfen an der Enz her. Die L 562 führt nach Pforzheim im Norden und die L 346 nach Bad Teinach – Zavelstein im Süden.

Schömburg gehört zum Landkreis Calw und der Region Nordschwarzwald mit Lage in der Randzone um den Verdichtungsraum Pforzheim. Im Regionalplan Nordschwarzwald ist die Gemeinde Schömburg als Kleinzentrum ausgewiesen und hat durch sein Prädikat als Kurort und den bestehenden Kur- und Rehakliniken eine unterzentrale Bedeutung im Bereich Kur- und Krankenhauswesen. Weiterhin ist der Kernort Schömburg als Siedlungsbereich (Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung) festgelegt. Die Gemeinde Schömburg ist ein Kleinzentrum.

Nach den Darstellungen des Regionalplans liegt Schömburg in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus, was sich auch an den zahlreichen Hotel- und Gastronomieangeboten in der Gemeinde ablesen lässt. Nach den Zielen der Regionalplanung ist in den prädikatisierten Orten die Erholungseignung der Landschaft, des Ortsbildes und der Erholungsinfrastruktur zu erhalten und zu verbessern. Beeinträchtigungen der Orte durch störende Gewerbebetriebe sollen vermieden und Belastungen aufgrund von Durchgangsverkehr abgebaut werden (Plansatz 3.3.5 / Z 3).

Im Juni 2012 zählte die Gemeinde Schömburg insgesamt 8.478 Einwohner, wobei 4.763 Einwohner (rd. 56 %) im Kernort Schömburg leben. Der Ortsteil Bieselsberg zählte 1.008 Einwohner (12 %), Langenbrand 1.303, Oberlengenhardt 539 Einwohner (7 %) und Schwarzenberg 865 Einwohner (10 %).

Entsprechend der Bevölkerungsverteilung konzentrieren sich auch die Infrastruktureinrichtungen im Kernort Schömburg.

2.2 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schömberg

Im Zusammenhang mit Planungen in der Ortsmitte von Schömberg (Umnutzung des ehemaligen Berufsförderungswerks II) erteilte die Gemeinde Schömberg im September 2010 der GMA, Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes. Für die Bearbeitung der Untersuchung wurde im Oktober 2010 eine Kompletterhebung der Einzelhandelsbetriebe in Schömberg von der GMA durchgeführt.

Das Einzelhandelskonzept berücksichtigt jedoch nicht nur das o.g. Einzelvorhaben, sondern ist als Gesamtkonzept für die Weiterentwicklung und Sicherung des Einzelhandelsstandortes Schömberg zu verstehen. Inhalt sind auch Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Ortskernes, zur Situation der Nahversorgung in den Ortsteilen (z. B. Langenbrand) usw. Ebenfalls untersucht wird die Thematik der Vergnügungsstätten in der Ortsmitte.

Auf Grundlage der Analysen und Bestandsaufnahmen grenzt das Einzelhandelskonzept im Kernort Schömberg einen zentralen Versorgungsbereich ab, der in den Abbildungen 1-3 jeweils überlagert dargestellt ist:

Der zentrale Versorgungsbereich beschreibt den Bereich einer Kommune, dem eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung mit Angeboten des Einzelhandels und Dienstleistungen zukommt. Dem Zentralen Versorgungsbereich kommt gemäß BauGB eine besondere Schutzfunktion zu, die v. a. auch dann zum Tragen kommt, wenn die Ansiedelung von (großflächigem) Einzelhandel diskutiert wird. Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches erfolgt auf Basis der lokalen Gegebenheiten. In Schömberg erstreckt sich demnach der zentrale Versorgungsbereich entlang der Hauptverkehrsstraße sowie dem nördlich angrenzenden Areal der Hugo-Römler-Straße.

Zur Situation in den Ortsteilen führt das Einzelhandelskonzept aus:

Die Ortsteile in Oberlengenhardt, Schwarzenberg, Bieselsberg und Langenbrand bieten aufgrund der Funktion als Wohnorte und einer hohen Auspendlerquote nur ein sehr geringes Potenzial für die Entwicklung des Einzelhandels. Einkäufe des kurz- und mittelfristigen Bedarf können im Ortsteil Schömberg gut abgedeckt werden. Vor dem Hintergrund der wohnortnahen Versorgung bietet sich ein Potenzial im Bereich Back- und ggf. Fleisch und Wurstwaren. Im Sinne von kleinen „Filialen“ des ansässigen Ladenhandwerks sowie Verkaufskooperationen mit den bestehenden Verkaufsstellen in den Teilorten (Getränkemarkt, Hofladen, Dorflädle) könnte eine Minimal-Versorgung geschaffen werden.

Für den Umgang mit Vergnügungsstätten enthält das Einzelhandelskonzept folgende Aussagen:

Grundsätzlich ist unstrittig, dass Städte und Gemeinden bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen beschränken können. Dabei steht jedoch nicht die gesellschaftspolitische Bewertung (z. B. Suchtgefährdung) als Begründungsmaßstab zur Verfügung, vielmehr kann eine Beschränkung ausschließlich städtebaulich begründet werden. Solche durch die Rechtssprechung abgesicherte städtebauliche Gründen liegen z. B. für Spielhallen durch eine langjährige gesicherte Praxis vor:

- *Attraktivitätsverluste bzw. Trading-down-Effekte durch die Ansiedelung von Spielhallen (Bundesverwaltungsgericht 21.12.1992)*
- *Absinken des Niveaus einer Einkaufsstraße durch Häufung von Spielhallen (Bundesverwaltungsgericht 30.06.1989)*
- *Verdrängung anderer Nutzungen durch die Zulassung von Spielhallen (Bundesverwaltungsgericht 01.03.1988)*
- *Negative Beeinflussung des bisherigen Charakters eines Stadtteilkerns (Bundesverwaltungsgericht 05.01.1995)*

Entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen müssen jedoch ein schlüssiges Konzept erkennen lassen, das eine Überprüfung des Nutzungsausschlusses auf seine Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit erlaubt. Hierzu ist eine individuelle Analyse der örtlichen Verhältnisse, insbesondere zur Herleitung städtebaulicher Begründungen, erforderlich.

Vor diesem Hintergrund ist für Schömburg ein Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs zu empfehlen, da ansonsten die im Rahmen dieser Untersuchung formulierten Zielsetzungen (= Entwicklung Bereich "Neue Mitte, Stärkung und Sicherung des Standortes Schömburg für den Einzelhandel, aber auch für die gesamte ansässige Bevölkerung, als Wohnstandort) konterkariert werden würden.

2.3 Vergnügungsstätten im Planungsrecht

• Definition des Begriffs 'Vergnügungsstätten'

Der Begriff der 'Vergnügungsstätte' ist im Rahmen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht näher definiert, jedoch hat er inzwischen aufgrund der langjährigen Rechtsprechung eine immer eindeutige Regelung erfahren.

Danach fallen unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlichen Vergnügungsweisen:

- Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs (VGH BW, Beschluss vom 28.11.2006).

Weiterhin unterscheidet die BauNVO zwischen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, die nur im Kerngebiet (MK) zulässig sind. Wesentliches Unterscheidungsmerkmal ist dabei die Größe und der Einzugsbereich der Vergnügungsstätte.

Hinsichtlich der Spielhallen geht die aktuelle Rechtsprechung derzeit von einem Schwellenwert von 100 qm Nutzfläche aus. Spielhallen mit einer Nutzfläche über 100 qm sind nach diesem Richtwert nur im Kerngebiet zulässig.

Nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen:

- Lokale / Gaststätten mit gelegentlichen unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen, die in der Literatur auch als "Tanz-Cafe" bezeichnet werden.
(Unterschied zu Diskotheken bzgl. der Zweckbestimmung, dem Umfang / Häufigkeit der Tanzveranstaltung und der Größe / Einzugsbereich)
- Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsthöhlen, Konzertsäle und -häuser, Lichtspieltheater)
- alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen (z.B. Tennis-, Eishallen, Fitnesscenter etc.)
- alle Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)

Swinger-Clubs sind mit Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom November 2006 als Vergnügungsstätten einzuordnen. Bereits bestehende Einrichtungen haben Bestandsschutz.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden von der Rechtsprechung als 'Gewerbebetriebe' qualifiziert, die deshalb in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Kerngebieten zulässig sind, falls von Seiten der kommunalen Bauleitplanung keine anderweitigen Regelungen getroffen werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang aber auch die Verordnung des Landes Baden-Württemberg über das Verbot der Prostitution vom 3. März 1976, nach der es in einer baden-württembergischen Gemeinde mit bis zu 35.000 Einwohnern generell verboten ist, der Prostitution nachzugehen.

Hinsichtlich der Einstufung von Wettbüros als Vergnügungsstätte ist anzumerken:

Ein feststehender Betriebstyp 'Wettbüro' liegt nicht vor. Einrichtungen, in denen lediglich die Wette eingereicht und ein eventueller Gewinn abgeholt wird, wie dies etwa bei Toto-/Lotto Annahmestellen der Fall ist, stellen keine Vergnügungsstätten dar. Demgegenüber sind Wettbüros, die auf den Aufenthalt z.B. bis zur Bekanntgabe von Ergebnissen laufender Wetten ausgerichtet sind, als Vergnügungsstätten einzustufen, da sie - ähnlich wie Spielhallen - ein auf Zeitvertreib und Unterhaltung ausgerichtetes Publikum anziehen.

Mit dem Landesspielgesetz Baden-Württemberg (s.u.) werden nun auch zur Veranstaltung und Vermittlung von Sportwetten Regelungen getroffen.

Schließlich ist bezüglich der Zulässigkeit von Spielautomaten / Geldspielgeräten noch auf die 'Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit' (Spielverordnung SpielVO) des Bundes vom Januar 2006 zu verweisen: Die Verordnung begrenzt u.a. die Anzahl von Spielautomaten in Schank- und Speisewirtschaften auf maximal 3 Geräte und zieht damit die Grenze zwischen Gastronomiebetrieben und Spielhallen.

Weiterhin sind aus § 3 der Spielverordnung 2006 folgende Größen zu nennen, die Auswirkungen auf den städtebaulichen Kontext haben:

- pro zugelassenem / aufgestelltem Geldspielgerät sind 12 qm Netto-Grundfläche nachzuweisen
- pro Spielhallenkonzession dürfen bei geeigneter Spielgrundfläche maximal 12 Geldspielgeräte betrieben werden.

• **Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den einzelnen Baugebietstypen**

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Vergnügungsstätten in den verschiedenen Baugebietstypen wie folgt zulässig:

- in Kerngebieten (MK) sind Vergnügungsstätten ohne Größenbegrenzung allgemein zulässig
- in den gewerblich geprägten Bereichen von Mischgebieten (MI) sind nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten allgemein zulässig
- in nicht gewerblich geprägten Bereichen von Mischgebieten (MI), in Dorfgebieten (MD) und in Gewerbegebieten (GE) sind nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig
- unzulässig sind Vergnügungsstätten in Allgemeinen Wohngebieten (WA), Reinen Wohngebieten (WR), Besonderen Wohngebieten (WS) sowie in Industriegebieten (GI).

• **Landesglücksspielgesetz Baden Württemberg / November 2012**

Zum 1. Juli 2012 haben 14 der insgesamt 16 Bundesländer den Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrag (GlüÄndStV) ratifiziert. Ziele des Staatsvertrages sind gleichrangig

1. das Entstehen von Glücksspielsucht und Wertsucht zu verhindern und die Voraussetzungen für eine wirksame Suchtbekämpfung zu schaffen,
2. durch ein begrenztes, eine geeignete Alternative zum nicht erlaubten Glücksspiel darstellendes Glücksspielangebot den natürlichen Spieltrieb der Bevölkerung in geordnete und überwachte Bahnen zu lenken sowie der Entwicklung und Ausbreitung von unerlaubten Glücksspielen in Schwarzmärkten entgegenzuwirken,
3. den Jugend- und den Spielerschutz zu gewährleisten,
4. sicherzustellen, dass Glücksspiele ordnungsgemäß durchgeführt, die Spieler vor betrügerischen Machenschaften geschützt, die mit Glücksspielen verbundene Folge- und Begleitkriminalität abgewehrt werden und
5. Gefahren für die Integrität des sportlichen Wettbewerbs beim Veranlassen und Vermitteln von Sportwetten vorzubeugen.

Um diese Ziele zu erreichen, sind differenzierte Maßnahmen für die einzelnen Glücksspielformen vorgesehen, um deren spezifischen Sucht-, Betrugs-, Manipulations- und Kriminalitätsgefährdungspotentialen Rechnung zu tragen.

Der Erste GlüÄndStV regelt insbesondere

- die begrenzte Öffnung des Sportwettenmonopols für einen Erprobungszeitraum von sieben Jahren für bis zu 20 private Anbieter,
- er stellt Regelungen für das Veranstellen und Vermitteln von Pferdewetten sowie
- für die Regulierung der Spielhallen auf

Nach § 28 GlüÄndStV erlassen die Länder die zur Ausführung dieses Staatsvertrags notwendigen Bestimmungen. Die Länder können weitergehende Anforderungen insbesondere zu den Voraussetzungen des Veranstellens und Vermittelns von Glücksspielen festlegen. In ihren Ausführungsgesetzen können sie auch vorsehen, dass Verstöße gegen die Bestimmungen dieses Staatsvertrages mit Geldbuße oder Strafe geahndet werden.

Als Ausführungsgesetz zu dem GlüÄndStV hat der Landtag von Baden-Württemberg daher am 15. November 2012 das Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG) beschlossen.

Das Gesetz regelt u.a. die Erlaubnispflicht für die Veranstaltung und Vermittlung öffentlicher Glücksspiele sowie für den Betrieb von Spielhallen und Spielbanken, darunter auch den Betrieb einer Wettvermittlungsstelle für Sportwetten (Abschnitt 4 LGlüG) und Pferdewetten (Abschnitt 5 LGlüG).

Nach § 20 LGlüG ist der Betrieb einer Wettvermittlungsstelle für Sportwetten u.a. künftig nur erlaubt, wenn die Wettvermittlungsstelle nicht in einem Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielbank oder eine Spielhalle befindet, auf einer Pferderennbahn oder in einer Gaststätte betrieben werden soll.

Um Spieler und Jugendliche vor den Risiken des Glücksspiels zu schützen, müssen nach § 7 LGlüG künftig alle Anbieter eigene Sozialkonzepte entwickeln und anwenden; Mitarbeiter mit Publikumskontakt sollen professionell geschult werden, um erkennen zu können, ob ein Kunde gefährdet scheint.

In den §§ 4-6 LGlüG sind die Möglichkeiten der Sperrung suchtgefährdeter Personen geregelt (Selbstsperrung und Fremdsperrung). Bis zur Inbetriebnahme der zentral geführten Sperrdatei des Bundes wird zum Schutz der gesperrten Spielerinnen und Spieler und zur wirksamen Überprüfung der verhängten Sperren in Baden-Württemberg eine zentrale Sperrdatei errichtet, in der alle Spielersperrungen nach § 4 zu speichern sind (Sperrdatei des Landes).

Abschnitt 7 LGlüG beinhaltet Regelungen für Spielhallen. Darunter stellt § 42 LGlüG folgende Anforderungen an die Errichtung von Spielhallen:

- (1) Spielhallen müssen einen Abstand von mindestens 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, untereinander haben.
- (2) Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen.
- (3) Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, einzuhalten.

Weiterhin sind nach § 43 (4) LGlüG der Abschluss von Wetten sowie das Aufstellen und der Betrieb von Geräten, an denen die Teilnahme am Glücksspiel im Internet ermöglicht wird, oder deren Duldung in einer Spielhalle unzulässig.

Das Landesglücksspielgesetz berücksichtigt mit den getroffenen Regelungen den Jugend- und Spielerschutz in besonderer Weise und beschränkt die bisher schwer zu regelnden Mehrfachkonzessionen.

Dafür gewährt das Gesetz aber Übergangsfristen, die in § 51 LGlüG formuliert sind. So haben die Betreiber Zeit, ihr Unternehmen an die neue Gesetzeslage anzupassen.

3 Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

3.1 Analyse der Nutzungen im Ortskern Schömborg

Wie in Kapitel 2.1 und 2.2 dargelegt bildet der Kernort Schömborg – und hier vor allem das Ortszentrum – den Schwerpunkt der Wohnbevölkerung und Infrastruktureinrichtungen. Daher wurden zur Herleitung der städtebaulichen Konzeption in erster Linie die Nutzungen im Ortskernbereich Schömborgs nochmals detailliert aufgenommen und dargestellt.

- **Bestandsaufnahme der Nutzungen im Ortskernbereich**

Bei der vorliegenden Bestandsaufnahme Ende Dezember 2012 wurde die Erfassung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch die GMA 2010 aktualisiert – auch im Hinblick auf die zwischenzeitlich neu zu verzeichnenden Ladenleerstände.

Ergänzt wurde die Bestandsaufnahme durch die Erfassung der Standorte für Gastronomie sowie der öffentlichen Einrichtungen. Weiterhin wurden auch die für den Aufenthalt bedeutenden Frei- und Grünflächen sowie Fußwegeverbindungen aufgenommen.

Das Ergebnis der Bestandsaufnahme ist in Abb. 1 dargestellt.

Der von der GMA abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich entlang der Lindenstraße / Liebenzeller Str., der Hugo-Römpler-Str., nördlichen Schillerstraße und dem nördlichen Bereich der Poststraße wird auch durch die aktuelle Bestandsaufnahme bestätigt. Neben den Einzelhandelsnutzungen befindet sich hier auch eine Konzentration an Dienstleistungsangeboten wie Banken, Versicherungen, Ärzte, etc. sowie zahlreiche gastronomische Nutzungen (Hotels, Restaurants, Cafes).

Öffentliche und kulturelle Einrichtungen wie das Kurhaus mit der Bücherei am Kurhaus, das Kino-Kurtheater (Schwarzwaldstr. 6), das Museum Haus Bühler (Parkstr.6), die Kleinkunsthöhne des Kulturvereins Kaffee-Gässle (Parkstr.13), Rathaus und Katholische Kirche gruppieren sich um den Kurpark mit Standorten an der Schwarzwald- und Parkstraße. Im Bereich des Kurparks liegen auch der neu eingerichtete Spielplatz / Mehrgenerationenpark sowie das Jugendhaus mit Angeboten für Kinder und Jugendliche von 8-18 Jahren, das durch das Jugendreferat der Gemeinde betreut wird.

Die Ludwig-Uhland-Schule (Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule) und die beiden Kindergärten in der Talstraße (Am Eulenbächle) und in der Schillerstraße (Villa Kinderbunt) befinden sich eher am Rande des Ortszentrums. Hier sind die bestehenden Fußwegeverbindungen besonders zu berücksichtigen, die auch eine attraktive fußläufige Erreichbarkeit der o.g. Einrichtungen sichern.

In diesem Zusammenhang ist auch der Grünbereich der Dr.-Walder-Promenade zu erwähnen, in den ebenfalls Kinderspielbereiche integriert sind.

Zwischen Hugo-Römpler- und Brunnenstraße befindet sich das Areal des ehemaligen Berufsförderungswerks II. Nach Abbruch des leerstehenden Gebäudebestandes soll der gesamte Bereich als 'Neue Mitte Schömborg' einer neuen Nutzung zugeführt werden: entlang der Hugo-Römpler-Straße soll ein neuer Einzelhandelsstandort entstehen und die bestehende Einzelhandelsstruktur ergänzen und stärken. In diesem Zusammenhang soll, in Anknüpfung an die Grünfläche des Alten Friedhofes, als Ergänzung des bestehenden Aufenthaltsbereiches am Rathaus auch ein neuer Platzbereich entstehen, der durch Einzelhandel und gastronomische Nutzungen belebt werden soll. Der Bereich zur Brunnenstraße hin soll für besondere, seniorengerechte Wohnformen vorgesehen werden.

Die Planungen hierzu sind in Bearbeitung, die Gemeinde hat die Aufstellung der entsprechenden Bebauungspläne beschlossen.

Schließlich ist auch die Bedeutung des Ortskernbereichs als Wohnstandort deutlich hervorzuheben, was auch weiterhin gestärkt werden sollte.

Neben den bestehenden, vielfältigen Nutzungen im Ortskern ist jedoch auch eine ganze Reihe von leerstehenden Ladengeschäften innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu verzeichnen, die seit der Bestandsaufnahme des GMA 2010 auch leicht zugenommen haben.

Im Bereich der Hugo-Römler-Straße und nördlichen Schillerstraße befinden sich mehrere Gaststätten, die nach dem äußeren Auftreten ihren Schwerpunkt im Angebot von Sportwetten und Spielautomaten sehen. Die äußere Gestaltung (zugeklebte Scheiben, keine Einsehbarkeit) und die Öffnungszeiten sind typische Merkmale dieser Art von Lokalen, die offiziell jedoch derzeit als Gaststätten firmieren.

Durch das neue Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg besteht hier künftig evtl. mehr Handlungsspielraum bei der Genehmigung.

- **Bewertung des Ortskernbereichs bzgl. der Ansiedlung von Vergnügungsstätten**

Aus der Bestandsaufnahme geht hervor, dass es sich beim Ortskernbereich um den zentralen Versorgungsbereich handelt mit einer (derzeit noch bestehenden) vielfältigen Einzelhandelsstruktur, die durch die öffentlichen Einrichtungen und Aufenthaltsbereiche ergänzt wird.

Der zentrale Versorgungsbereich ist nicht nur für die eigentliche Wohnbevölkerung sondern auch für die Attraktivität des Standorts Schömburg für Kur- und Feriengäste von Bedeutung.

In Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und der o.g. Sanierungsziele sollten daher Vergnügungsstätten und andere bestimmte Nutzung in der Ortsmitte aus den nachfolgend genannten Gründen ausgeschlossen werden.

Die Neuansiedlung von Vergnügungsstätten und anderen bestimmten Nutzungen ruft unterschiedliche städtebauliche Negativwirkungen hervor, die in ihrem Zusammenwirken letztendlich einen 'Trading-Down-Effekt' auslösen:

Durch die für Vergnügungsstätten typischen Fassadengestaltung (zugeklebte Schaufensterfronten bei Spielhallen etc.) ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes zu erwarten. Dies führt dazu, dass der Einkaufsbereich für die Kunden an Attraktivität verliert, diese auf andere Einkaufsstandorte ausweichen und dadurch Geschäftsaufgaben drohen.

Auch aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und –bereitschaft verdrängen Spielhallen und andere Vergnügungsstätten häufig den traditionellen Einzelhandel aus den angestammten Geschäftslagen und führen auch so einen Qualitätsverlust der Einkaufsstraßen herbei.

Für die Ortsmitte von Schömburg ist mit dem 'Trading-Down-Effekt' die Gefährdung des zentralen Versorgungsbereich, der zum einen eine wohnortnahe Versorgung – gerade für ältere Bevölkerungsteile – und zum anderen auch eine lebendige, attraktive Ortsmitte mit den notwendigen sozialen Kontakten und der Bedeutung für die touristische Nutzung sichert, zu befürchten.

Weiterhin sind durch Besucher von Vergnügungsstätten insbesondere auch im Nachtzeitraum Lärmbelästigungen für die umliegende (Wohn)Bebauung zu befürchten. Dies gefährdet das städtebauliche Ziel, die Ortsmitte als Wohnstandort weiterhin zu stärken.

Schließlich ist auch auf eine erhöhte Jugendgefährdung bzgl. Spielsucht insbesondere durch die Nähe von Vergnügungsstätten zu öffentlichen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche hinzuweisen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten in der Ortsmitte können die Berührungspunkte von Kindern und Jugendlichen mit Spielhallen, Wettbüros etc. im Umfeld der öffentlichen Einrichtungen verringert werden.

Dieser Gesichtspunkt hat ja nun auch im Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg seinen Niederschlag gefunden. Bei Zugrundelegung des 500m-Abstandes um Kinder- und Jugendeinrichtungen ist eine Ansiedlung für Spielhallen im Ortskernbereich ausgeschlossen, wobei diese Absatzsregelung im LGlüG nur für Spielhallen, jedoch nicht für andere Arten von Vergnügungsstätten (wie Wettbüros) genannt wird.

Um den zentralen Versorgungsbereich in Schömborg in seiner Funktionsfähigkeit und Attraktivität zu sichern, besteht aufgrund der festgestellten Ladenleerstände und dem Vorliegen entsprechender Bauanträge ein akuter Handlungsbedarf, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und bestimmten Nutzungen, wie z.B. Wettbüros, Spielotheken, Sexshops etc im Ortskernbereich Schömborg zukünftig zu regeln.

Der von der GMA – allein nach den Gesichtspunkten des Einzelhandelsbestandes – abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich sollte jedoch aufgrund der vorhandenen öffentlichen und kulturellen Nutzungen um den Bereich der Schwarzwaldstraße bis hin zum Kurhaus ergänzt werden.

3.2 Analyse der planungsrechtlichen Situation

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten kann durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan nach § 1 (5) + (6) BauNVO geregelt werden.

In Bereichen, für die kein qualifizierter Bebauungsplan besteht, regelt sich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zunächst nach § 34 BauGB. Hier eröffnet § 9 (2a) BauGB in Verbindung mit § 13 (1) BauGB jedoch die Möglichkeit, in einem vereinfachten Bebauungsplanverfahren die Zulässigkeit bestimmter Arten der baulichen Nutzung festzusetzen.

Ein Generalausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Gemeindegebiet ist rechtlich nicht möglich. Daher ist es auch Aufgabe des vorliegenden Entwicklungskonzeptes, innerhalb der Gemeinde Schömborg Bereiche aufzuzeigen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind und städtebaulich verträglich angesiedelt werden können.

Um eine Aussage darüber treffen zu können, in welchen Bereichen ein Regelungsbedarf bzgl. der Ansiedlung von Vergnügungsstätten besteht, ist daher die Analyse der planungsrechtlichen Situation erforderlich.

• Kernort Schömborg

Da sich aufgrund der Ansiedlungsnachfrage und der Bestandsaufnahme insbesondere für den Kernort Schömborg der Bedarf ergibt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu regeln, wurden hier die bestehenden Bebauungspläne mit den jeweiligen Festsetzungen sehr detailliert aufgearbeitet.

In einem ersten Schritt wurden die rechtskräftigen Bebauungspläne erfasst unter dem Kriterium, ob Vergnügungsstätten durch entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen sind. Der Bebauungsplan 'Stockäcker' (Nr. 1/1, 1/2, 1/3) gilt als nicht qualifiziert, hier regelt sich die Zulässigkeit von Nutzungen nach § 34 BauGB.

In einem zweiten Schritt wurden die verbleibenden Bereiche, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nach dem Gesichtspunkt untersucht, ob aufgrund der bestehenden Nutzung und / oder (wohnbaulichen) Prägung eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auszuschließen ist.

Das Ergebnis ist in Abb. 2 dargestellt, die einzelnen Bebauungspläne sind in der nachfolgenden Liste aufgeführt:

Nr.	Name	Nutzungsart im FNP	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
1/1	Stockäcker 1. Änderung	W	nicht qualifiziert
1/2	Stockäcker 4. Änderung	W, M	nicht qualifiziert
1/3	Stockäcker 5. Änderung	M, Gb	nicht qualifiziert
2+2/1	Talstraße/Römerweg, 1. Änderung Wiesenweg	M	Ausschluss
2/2	2. Änderung Talstr. 58 - 62	M	Ausschluss
2/3	Kinderklinik	SO	Ausschluss, da SO
2/4	4. Änderung Talstraße / Kapfen- hardterweg	M	Ausschluss
3	Straßenäcker	W, M	Ausschluss
3/2	Straßenäcker 2. Änderung	W, M, G	Ausschluss
5+5/1	Brunnenäcker/1. Änderung	W	Ausschluss, da WA
6a	Calmbacher-/Schillerstraße	W	Ausschluss, da WA
6b	Calmbacher-/Schillerstraße	M	Ausschluss
6c	Calmbacher-/Schillerstraße	W (Großteil)	Ausschluss, da WA
7	Breite Äcker	W	Ausschluss, da WA
8	Schömborg Mitte	M	Ausschluss, da WA im BP
9	Hausäcker Süd	W	Ausschluss, da WA
9/1	Hausäcker Süd 1. Änderung	M	Ausschluss
9/2	Hausäcker Süd 2. Änderung	W	Ausschluss, da WA
9/4	Hausäcker Süd 4. Änderung	W	Ausschluss
10	Bühl	W	Ausschluss, da WR
11	Hausäcker West	W (Großteil)	Ausschluss, da WA
11/1	Hausäcker West 1. Änderung	W	Ausschluss
11/2	Hausäcker West 2. Änderung	W	Ausschluss
12	Brunnenäcker Nord	W	Ausschluss, da WA
12/1	Brunnenäcker Nord 1. Änderung	W	Ausschluss, da WR
13	BFW Bühlhof	SO	Ausschluss, da SO
13/1	BFW Bühlhof	SO	Ausschluss, da SO
14	Klinik Schömborg	SO	Ausschluss, da SO
15	Freizeitweiler Schwarzwaldhöhe	W	Ausschluss, da WA
16	Brunnenäcker West	W (Großteil)	Ausschluss, da WA
18	Kindergarten	Gb	Ausschluss, da Gemeinbedarf
19	Gewann Rain	W	Ausschluss, da WA
20	Calmbacher Straße Nord	W, M, Gb	Ausschluss für Teilfl. WA +Gb
21	Friedhof	Grünfl.	Ausschluss, da Grünfläche
22	Hofstätte	W	Ausschluss, da WA
23	Stockäcker Nord	M	Ausschluss
24	Römerweg Nord	W	Ausschluss, da WA
24/1	Römerweg Nord 1. Änderung	W	Ausschluss, da WA
27	Parkstraße Nord	W, SO	Ausschluss
31	Rosenstraße Nord	W	Ausschluss, da WA
x1	Areal S1	M, W	Ausschluss im B-Plan
x2	Neue Mitte / Einzelhandel	im Verfahren, Ausschluss im B-Plan geplant	
x3	Neue Mitte / Wohnen	im Verfahren, Ausschluss im B-Plan geplant	

Besondere Anmerkungen sind zum Bebauungsplan 'Schömborg Mitte' (Nr. 8) zu machen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1966 gilt als qualifiziert und setzt in seinem Geltungsbereich 'Allgemeines Wohngebiet' fest. Im allgemeinen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Der Bereich südlich der Talstraße war 1998 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Areal S1" überplant worden (in der Liste Nr. x1). Mit Aufstellung der Bebauungspläne 'Neue Mitte / Einzelhandel' (Nr. x2) und 'Neue Mitte / Wohnen' soll der B-Plan 'Schömborg Mitte' in diesen Bereichen geändert werden, so dass der ursprüngliche B-Plan dann nur noch die Bereiche an der Liebenzeller Straße und der Brunnenstraße erfasst.

Für den Bereich entlang der Liebenzeller Straße würde die Festsetzung als Mischgebiet den dort vorhandenen Nutzungen eher entsprechen. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes – unter Ausschluss von Vergnügungsstätten – sollte für diesen Bereich evtl. in Erwägung gezogen werden.

- **Situation in den übrigen Ortsteilen der Gemeinde Schömborg**

In den Ortslagen von Bieselsberg, Langenbrand, Oberlengenhardt und Schwarzenberg ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten durch die Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen oder durch die vorherrschende wohnbauliche Prägung gegeben.

Bisher konnte in diesen Bereichen auch noch kein Ansiedlungsdruck, wie dies für den Kernort Schömborg der Fall ist, festgestellt werden.

- **Gewerbegebiete**

Nach § 8 BauNVO sind in Gewerbegebieten Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, wenn der Bebauungsplan keine anderweitigen Festsetzungen trifft. Um für die Gemeinde eine Gesamtübersicht zu erhalten, in welchen Bereichen Vergnügungsstätten zulässig bzw. nicht zulässig sind, ist daher die Prüfung der dahingehenden planungsrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen der bestehenden Gewerbegebiete notwendig.

Die Gewerbegebiete in Bieselsberg und Schwarzenberg schließen direkt an die beiden Ortslagen an. Um Konflikte mit den wohnbaulich geprägten Ortslagen zu vermeiden und auch um Flächen dem örtlichen Gewerbe vorzubehalten, wurden Vergnügungsstätten in den Bebauungsplänen für diese Gewerbegebiete ausgeschlossen.

Weiterhin ist der Gewerbestandort nordöstlich von Langenbrand zu nennen:

Er gliedert sich in das (kommunale) Gewerbegebiet 'Brückenäcker', das schon länger besteht, und an das direkt anschließende interkommunale Gewerbegebiet 'Interkom Nordschwarzwald' für die Gemeinden Schömborg, Engelsbrand und Unterreichenbach, für das 2010 der Bebauungsplan aufgestellt wurde und dessen 1. Bauabschnitt zwischenzeitlich erschlossen ist.

Da die Gewerbeflächen von der Ortslage Langenbrand abgesetzt sind (Entfernung zur Ortsmitte ca. 500 m, zum Siedlungsrand ca. 125 m), ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten hier städtebaulich verträglich: sie wurden im Bebauungsplan 'Brückenäcker' daher nicht ausgeschlossen. In diesem Bereich ist auch eine Spielhalle ansässig geworden.

Im Bebauungsplan des Interkom Nordschwarzwald erfolgte dagegen der Ausschluss von Vergnügungsstätten, um die dortigen interkommunalen Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorzuhalten und auch um ein positiv vermarktbare Image des neuen Gewerbegebiets nicht zu gefährden.

3.3 Bereich mit Regelungsbedarf

Nach Auswertung der vorab dargestellten Analysen und Bestandsaufnahmen lässt sich ein Regelungsbedarf für den Ortskernbereich von Schömberg feststellen, da nach der derzeitigen Rechtslage (Beurteilung von Vorhaben allein nach § 34 BauGB) eine Ablehnung von Bauanträgen zur Errichtung von Vergnügungsstätten oder auch Läden mit überwiegendem Sex- und Erotiks Sortimenten in diesem Bereich nicht möglich ist.

Rechtssicherheit für diesen Bereich kann auf Grundlage des vorliegenden Konzeptes durch die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 (2a) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB geschaffen werden. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung der angrenzenden qualifizierten Bebauungspläne und derjenigen Bereich, für die aufgrund ihrer Vorprägung ein Ausschluss von Vergnügungsstätten nach § 34 BauGB möglich ist: diese Bereiche sind von dem Geltungsbereich auszunehmen (siehe Abb. 2 + 3).

4 Zusammenfassung und Gesamtübersicht

Der Ausschluss bzw. die Regelung von Vergnügungsstätten in Innenstädten und Ortskernen gewinnt in den letzten Jahren aufgrund eines erhöhten Ansiedlungsdrucks in vielen Kommunen zunehmend an Bedeutung.

Auch für die Gemeinde Schömberg ergibt sich aufgrund konkret vorliegender Bauanträge und der vorhandenen Ladenleerstände im Ortskernbereich ein akuter Handlungsbedarf, die Neuansiedlung von Vergnügungsstätten und bestimmten Nutzungen, wie z.B. Wettbüros, Spielotheken, Sexshops etc. in einem Gesamtkonzept zur Neuansiedlung von Vergnügungsstätten für die Gemeinde zu regeln.

Die Gemeinde Schömberg ist ein Kleinzentrum und hat durch sein Prädikat als Kurort und den bestehenden Kur- und Rehakliniken eine unterzentrale Bedeutung im Bereich Kur- und Krankenhauswesen.

Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Die Bedeutung des Tourismus zeigt sich auch in den vorhandenen Gastronomie- und Hotelbetrieben in der Gemeinde.

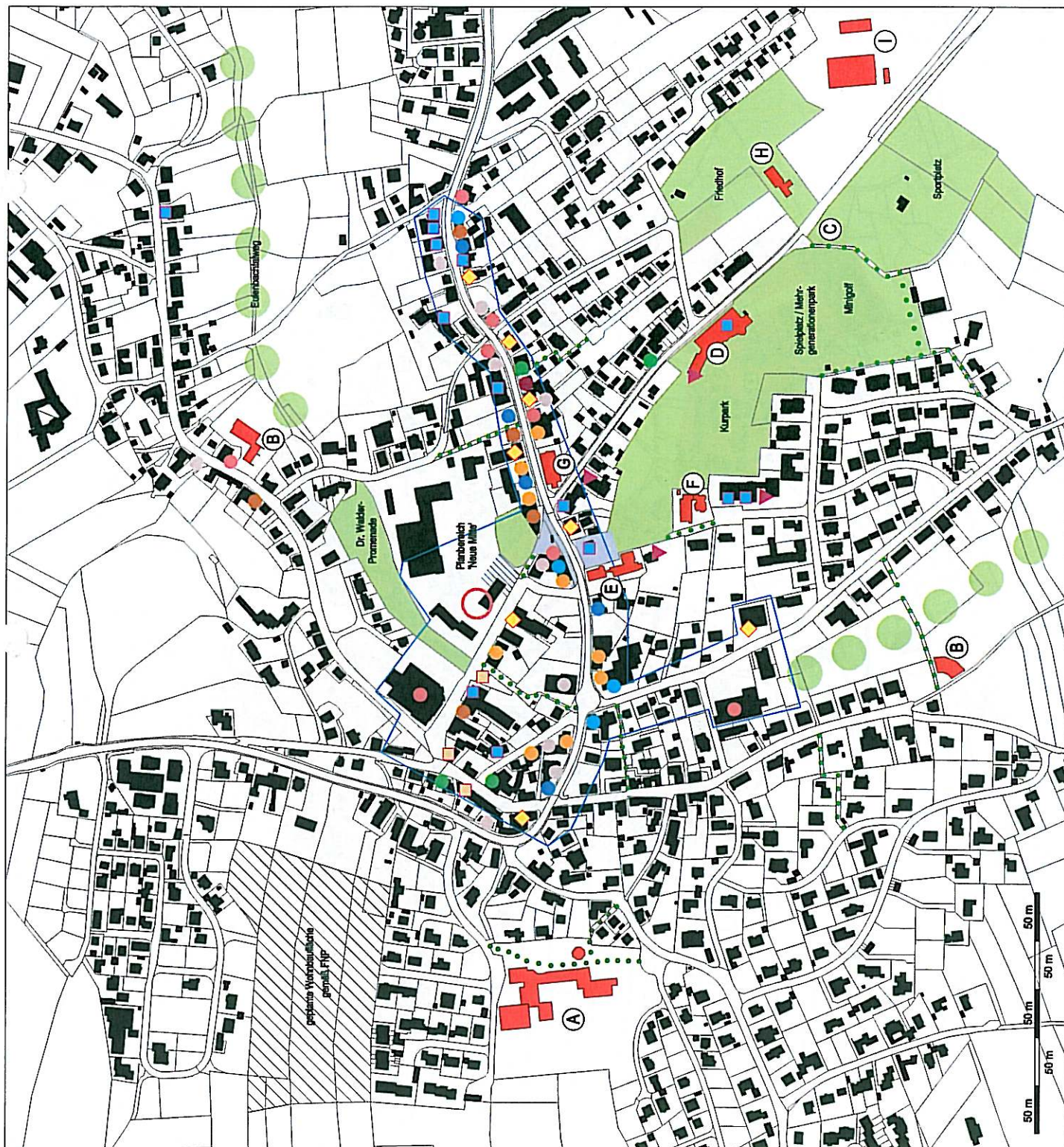
Die Analyse der bestehenden Nutzungen und Vorgaben bestätigt den Ortskernbereich von Schömberg als zentralen Versorgungsbereich, nicht nur hinsichtlich des Einzelhandelsangebotes sondern auch hinsichtlich der öffentlichen und kulturellen Angebote.

Gleichzeitig zeigt sich gerade hier ein erhöhter Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten, dem auf Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Situation – Beurteilung allein nach § 34 BauGB – nicht entgegen getreten werden kann.

Um den zentralen Versorgungsbereich in Schömberg in seiner Funktionsfähigkeit und Attraktivität zu sichern, wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den betreffenden Bereich empfohlen, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten und anderen ähnlich zu bewertenden Nutzungen wie Sex-Shops regelt.

Ein Generalausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Gemeindegebiet ist rechtlich nicht möglich. Die Gesamtbetrachtung der Gemeinde hat jedoch gezeigt, dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet 'Brückenacker' nordöstlich von Langenbrand planungsrechtlich zulässig ist. Im Verhältnis zur Gemeindegröße wird dieser Bereich als ausreichend erachtet, so dass durch die den Ausschluss im Ortskernbereich Schömberg kein Rechtswiderspruch entsteht.

Abbildung 4 stellt das Städtebauliche Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten mit den o.g. Ergebnissen in der Gesamtübersicht dar.



Planzeichenlegende

Einzelhandel

- Einzelhandel / Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit / Körperpflege (mit Friseurgeschäften)
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf
- Bücher, Schreibwaren, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektronik
- Hausrat, Möbel
- sonstiger Einzelhandel und Banken
- geplanter Einzelhandelsstandort 'Neue Mitte'

weitere Nutzungen

- Gastronomie (Hotel / Restaurant / Café / Bistro)
- Gastronomie (Schwerpunkt Sportwetten, Spielautomaten)
- kulturelle Einrichtungen und Angebote
- Leerstand Ladengeschäft / EG

Gebäude mit folgender öffentlicher Infrastruktur

- Lucy-Uhlend-Schule (GHS)
- Kindergarten
- Jugendhaus
- Karhaus
- Rathaus
- Katholische Kirche
- Evangelische Kirche
- Friedhofskapelle
- Bauhof / Feuerwehr / Recyclinghof

Sonstiges

- Grünflächen und Grünverbindungen
- Fußwegeverbindungen
- Platzbereiche Bestand / Planung (Schraffur)
- zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept

GEMEINDE SCHÖRMBERG

Städtebauliches Entwicklungskonzept
zur Steuerung von Vergnügungsstätten

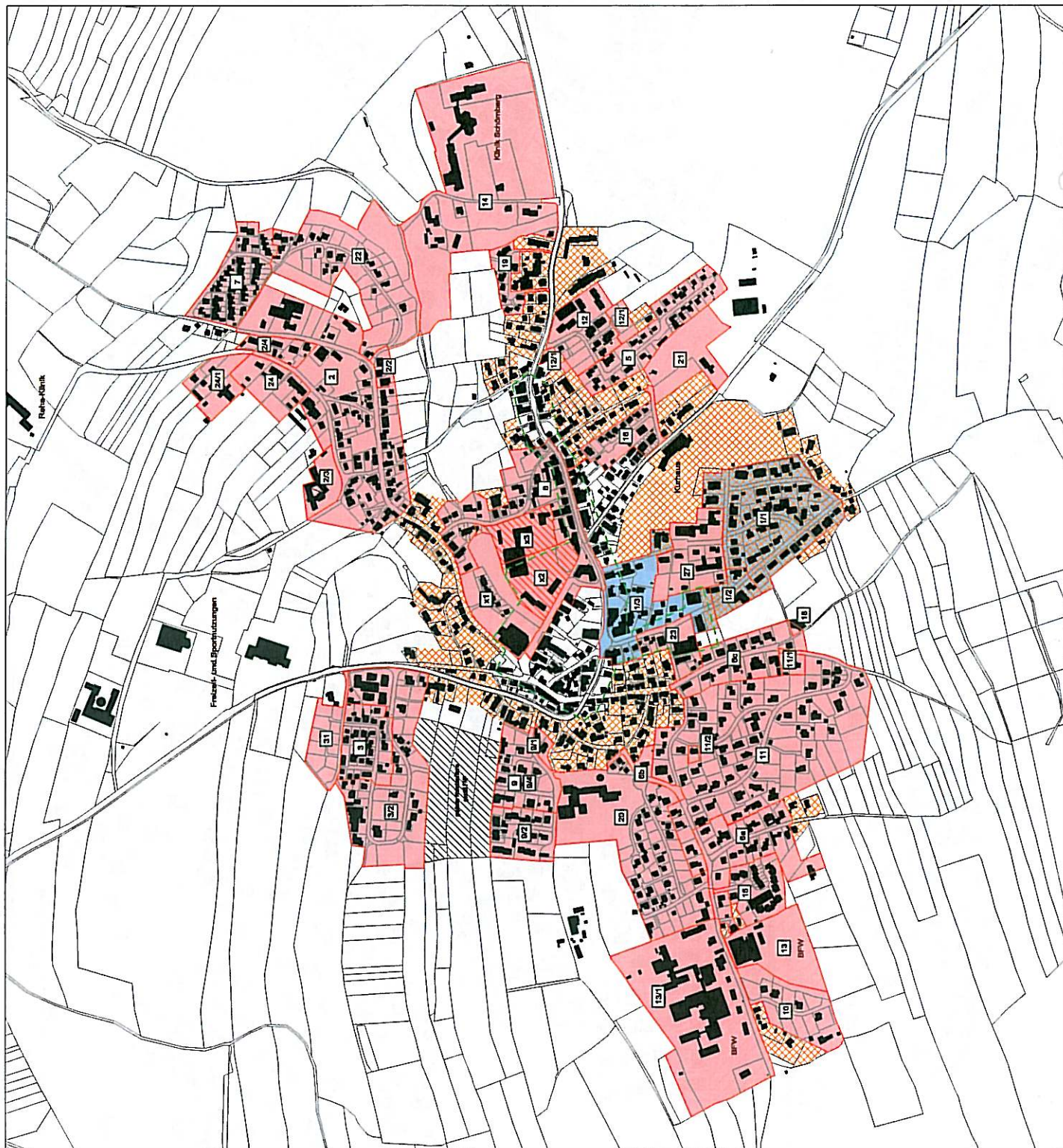
Abb. 1: Darstellung der versorgungsrelevanten
Nutzungen im Ortskernbereich Schörmberg

M 1: 4.000 in DIN A3

21.12.2012

GERHARDT
STADTPLANER UND ARCHITEKTEN

Fiele Stadtplaner und Architekten DWB SRL
Weinbrennstrasse 13, 76135 Karlsruhe
Tel. 0721-431030 Fax 0721-853410
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de



Planzeichenlegende

Rechtskräftige Bebauungspläne
(s. auch Liste in den technischen Erläuterungen)

B-Pläne mit Ausschusswirkung für Vergnügungsstätten

nicht qualifizierte B-Pläne:
gem. § 30(3) BauGB Beurteilung nach § 34 BauGB

Sonstige zu berücksichtigende Bereiche

Siedlungsflächen mit Ausschluss für Vergnügungsstätten
aufgrund der bestehenden Nutzung / wirtschaftlichen Prägung

Bebauungsplan in Aufstellung

Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept

GEMEINDE SCHÖMBERG

Städtebauliches Entwicklungskonzept
zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Abb.2: Analyse der Ausschlussbereiche für
Vergnügungsstätten im Kernort Schöenberg

M 1: 7.500 in DIN A3

21.12.2012

GERHARDT
architekten

Friede Stadtplaner und Architekten DWB SRL
Weinbrennstrasse 13, 76135 Karlsruhe

Tel. 0721-831030 Fax 0721-853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de



Planzeichenlegende

- Ausweisung von Vergnügungsstätten auf Grundlage bestehender Planungen und Nutzungen (s. auch Abb. 2)
- zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept
- Bereich mit Regelungsbedarf hinsichtlich Vergnügungsstätten; Vorschlag Geltungsbereich für die Aufstellung eines Bebauungsplans

GEMEINDE SCHÖMBERG

Städtebauliches Entwicklungskonzept
zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Abb. 3: Bereich mit Regelungsbedarf bzgl.
der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

M 1: 4.000 in DIN A3

21.12.2012

GERHARDT
architekten

Freie Stadtplaner und Architekten DWB SRL
Weinbrennstrasse 13, 76135 Karlsruhe
Tel. 0721-631030 Fax. 0721-653410
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Gewerbegebiete Bleselsberg, Schwarzenberg und Interkom:
Ausschluss von Vergnügungsstätten durch
Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen

Gewerbegebiet Brückenacker:
Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Ortslage Langenbrand:
Ausschluss von Vergnügungsstätten durch
bestehende Planungen und örtliche Prägung

Ortslage Schörmberg:
Ausschluss von Vergnügungsstätten durch
bestehende Planungen und örtliche Prägung
sowie gesonderte Regelung für den
Ortskernbereich durch einen Bebauungsplan
nach § 9 (2a) BauGB

Ortslagen Bleselsberg, Schwarzenberg
und Oberfengenhardt:
Ausschluss von Vergnügungsstätten durch
bestehende Planungen und örtliche Prägung

GEMEINDE SCHÖRMBERG

Städtebauliches Entwicklungskonzept
zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Abb. 4: Gesamtübersicht Gemeinde Schörmberg
bzgl. der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

M 1: 20.000 in DIN A3

21.12.2012

GERHARDT
architekten

Freie Stadtplaner und Architekten DWB SRL
Weinbrennstraße 13, 76135 Karlsruhe
Tel. 0721-831030 Fax. 0721-853410
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Teil C - Begründung

1 Planerfordernis

In der Vergangenheit war in Schömborg festzustellen, dass in Folge von Leerständen zunehmend Anträge für Nutzungen, die als "Vergnügungsstätten" einzustufen sind, gestellt wurden oder auch Anträge auf entsprechende Nutzungsänderungen bestehender Gastronomiebetriebe. Insbesondere waren dies in der Vergangenheit Anfragen zur Einrichtung von Spielotheken und Spielhallen. Ziel der Gemeinde Schömborg ist es, die Ansiedlung solcher Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet zu steuern und gleichzeitig die Attraktivität und Qualität des Ortszentrums vom Kernort Schömborg als Standort von öffentlichen Einrichtungen, Einzelhandel- und Dienstleistungseinrichtungen und auch als Wohnstandort zu sichern bzw. einen Trading-Down-Effekt zu vermeiden.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet zum größten Teil bisher nicht überplant bzw. es liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich im Plangebiet daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Dabei ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung als gesichert anzusehen ist. Das Ortszentrum Schömborg ist in weiten Teilen als Mischgebiet zu bewerten. Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in diesen Bereichen sog. nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig, wenn sie in einem Teil errichtet werden, der überwiegend gewerblich genutzt wird.

Die bisherige Rechtslage mit Beurteilung nach § 34 BauGB bietet daher keine Grundlage, Vergnügungsstätten im betreffenden Bereich des Ortszentrums abzuwehren. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird die erforderliche Grundlage geschaffen, Vergnügungsstätten im Ortszentrum zu steuern.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9,1 ha. Er umschließt das Gebiet der Ortsmitte entlang der Lindenstraße und Liebenzeller Straße mit Teilstücken entlang der Post- und Schwarzwaldstraße sowie den Bereich zwischen Lindenstraße, Schillerstraße und Hugo-Römler-Straße.

Die Abgrenzung hat sich in dieser Form aus den Analysen des "Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten" ergeben (s. dazu Erläuterungen Ziffer 5). Auf Anregung des Landratsamtes Calw wurden Bereiche, die durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant sind, aus dem Geltungsbereich, wie er dem Aufstellungsbeschluss am 24.05.2011 zu Grunde lag, herausgenommen. Weiterhin wurde er den bestehenden Nutzungsstrukturen – insbesondere Standorte öffentlicher Nutzungen – angepasst.

In seiner öffentlichen Sitzung am 19.03.2013 hat der Gemeinderat Schömborg den geänderten Geltungsbereich beschlossen. Im Zuge der ortsüblichen Bekanntmachungen zur Beteiligung nach § 3(2) BauGB wurde auf den geänderten Geltungsbereich hingewiesen.

3 Darstellung in übergeordneten Planungen

3.1 Ausweisungen im Regionalplan

Die Gemeinde Schömborg gehört zum Landkreis Calw und der Region Nordschwarzwald mit Lage in der Randzone um den Verdichtungsraum Pforzheim.

Im Regionalplan Nordschwarzwald ist die Gemeinde Schömborg als Kleinzentrum ausgewiesen und hat durch sein Prädikat als Kurort und den bestehenden Kur- und Rehakliniken eine unterzentrale Bedeutung im Bereich Kur- und Krankenhauswesen.

Weiterhin ist der Kernort Schömborg als Siedlungsbereich (Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung) festgelegt.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt, die darin vorhandenen öffentlichen Einrichtungen als Flächen für den Gemeinbedarf.

4 Rechtsgrundlagen / Bebauungsplanverfahren

Da für das Plangebiet keine rechtskräftigen Bebauungspläne im Sinne des § 9 BauGB oder § 30 (1) BauGB vorliegen, regelt sich die Bebauung zur Zeit allein nach § 34 BauGB, d.h. nach der Einfügung des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung.

Mit Einführung des § 9 (2a) im Baugesetzbuch 2007 hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, für die im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB)

- zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch **im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung** der Bevölkerung und der **Innenentwicklung** der Gemeinden,
- in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass nur bestimmte Arten der nach § 34(1)+(2) BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.
- Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1(6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da der vorliegende Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 (2a) BauGB enthält. Ansonsten soll gemäß § 30 (3) BauGB auch weiterhin der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB gelten.

Der Gemeinderat Schömborg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.01.2013 das 'Städtebauliche Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten' (Büro Gerhard.stadtplaner.architekten, Dezember 2012) beschlossen, das Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9(2a) BauGB ist.

Das Entwicklungskonzept ist dem Bebauungsplan insgesamt als gesonderte Anlage beigelegt, die für die vorliegende Bebauungsplanung wesentlichen Inhalte sind nachfolgend dargestellt.

5 Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten: zusammenfassende Darstellung im Hinblick auf das Ortszentrum Schömborg

Ziel des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist die Darstellung von Bereichen, in denen Vergnügungsstätten ausgeschlossen sein sollen bzw. ausgeschlossen sind und die Darstellung von Bereichen, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zugelassen ist und ermöglicht werden soll. Durch Analyse der bestehenden Rechtslage (siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten / Abbildung 2 und Ausführungen in Kap. 3.2) und Nutzungen wurde im Ortszentrum Schömborg der Bereich herausgearbeitet, für den ein Regelungsbedarf besteht und der dementsprechend als Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans festgesetzt wurde.

5.1 Bestandsaufnahme der Nutzungen im Ortszentrum Schömborg

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme des Einzelhandelskonzeptes (GMA, Ludwigsburg / Dezember 2010) wurde im Dezember 2012 die Erfassung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch die GMA 2010 aktualisiert – auch im Hinblick auf die zwischenzeitlich neu zu verzeichnenden Ladenleerstände.

Ergänzt wurde die Bestandsaufnahme durch die Erfassung der Standorte für Gastronomie sowie der öffentlichen Einrichtungen. Weiterhin wurden auch die für den Aufenthalt bedeutenden Frei- und Grünflächen sowie Fußwegeverbindungen aufgenommen.

Das Ergebnis der Bestandsaufnahme ist auf Seite 8 dargestellt (Abb. 1 des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten).

Der von der GMA abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich entlang der Lindenstraße / Liebenzeller Str., der Hugo-Römler-Str., nördlichen Schillerstraße und dem nördlichen Bereich der Poststraße wird auch durch die aktuelle Bestandsaufnahme bestätigt. Neben den Einzelhandelsnutzungen befindet sich hier auch eine Konzentration an Dienstleistungsangeboten wie Banken, Versicherungen, Ärzte, etc. sowie zahlreiche gastronomische Nutzungen (Hotels, Restaurants, Cafés).

Öffentliche und kulturelle Einrichtungen wie das Kurhaus mit der Bücherei am Kurhaus, das Kino-Kurtheater (Schwarzwaldstr. 6), das Museum Haus Bühler (Parkstr.6), die Kleinkunsthöhle des Kulturvereins Kaffee-Gässle (Parkstr.13), Rathaus und Katholische Kirche gruppieren sich um den Kurpark mit Standorten an der Schwarzwald- und Parkstraße. Im Bereich des Kurparks liegen auch der neu eingerichtete Spielplatz / Mehrgenerationenpark sowie das Jugendhaus mit Angeboten für Kinder und Jugendliche von 8-18 Jahren, das durch das Jugendreferat der Gemeinde betreut wird.

Die Ludwig-Uhland-Schule (Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule) und die beiden Kindergärten in der Talstraße (Am Eulenbächle) und in der Schillerstraße (Villa Kinderbunt) befinden sich eher am Rande des Ortszentrums. Hier sind die bestehenden Fußwegeverbindungen besonders zu berücksichtigen, die auch eine attraktive fußläufige Erreichbarkeit der o.g. Einrichtungen sichern.

In diesem Zusammenhang ist auch der Grünbereich der Dr.-Walder-Promenade zu erwähnen, in den ebenfalls Kinderspielbereiche integriert sind.

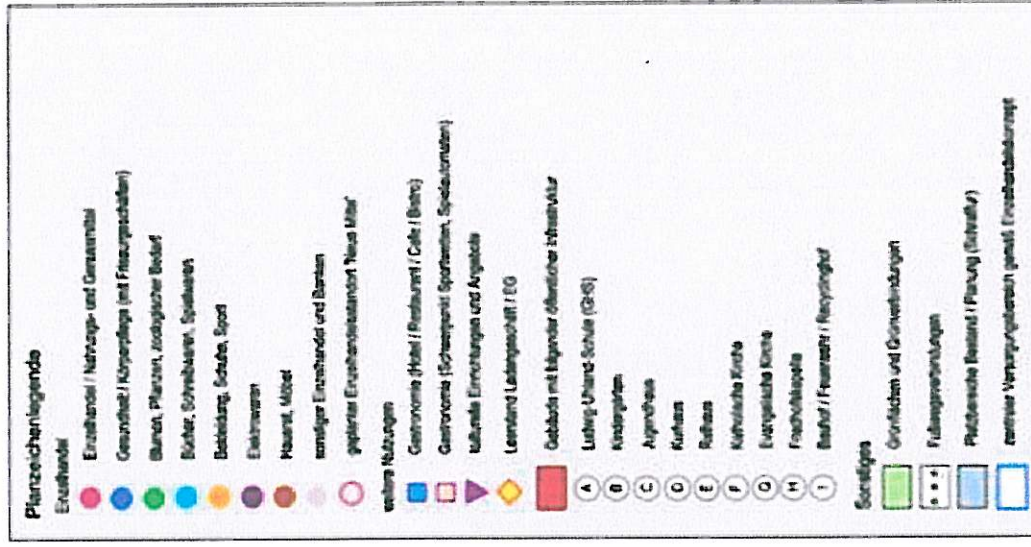
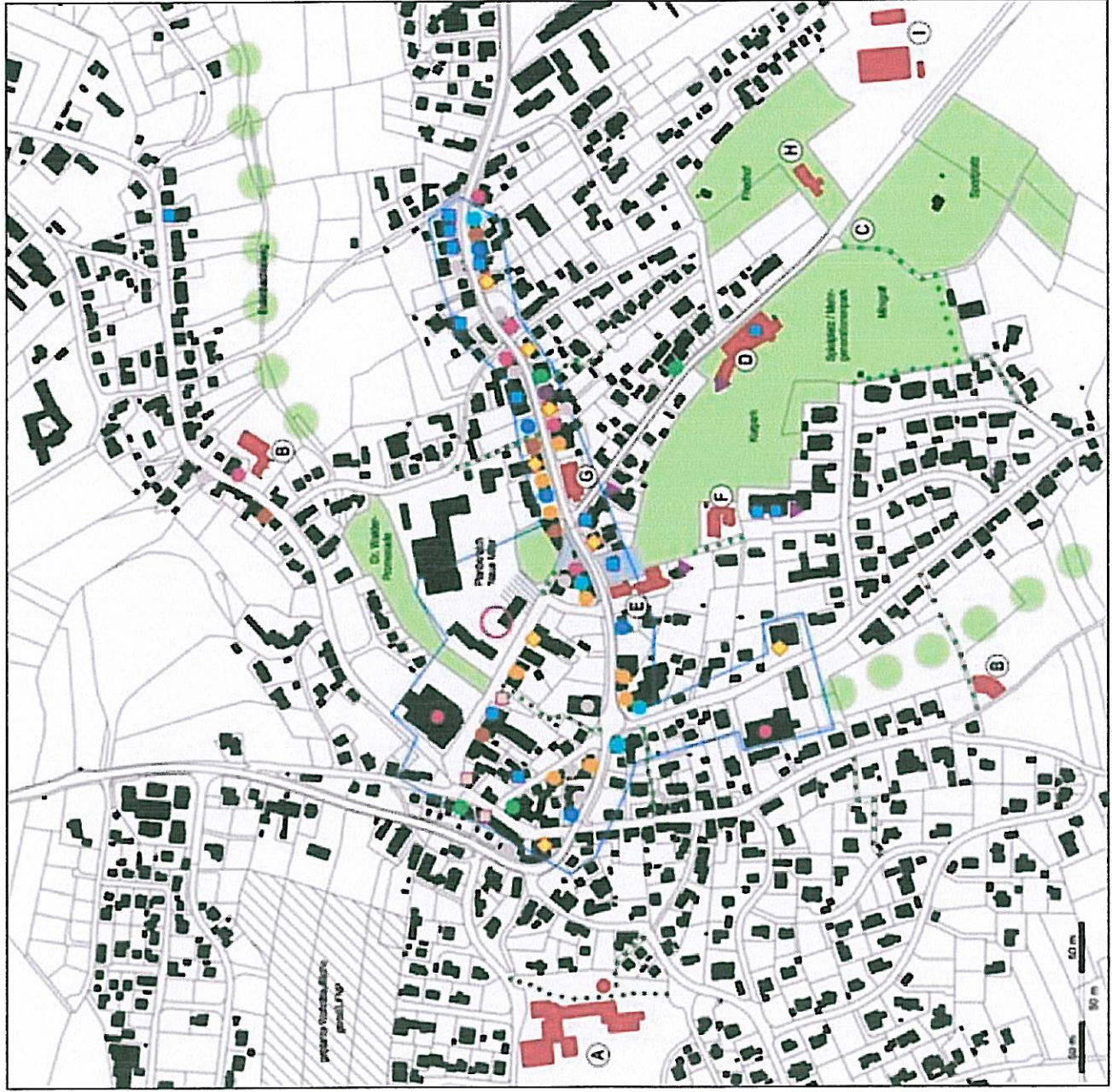
Zwischen Hugo-Römler- und Brunnenstraße befindet sich das Areal des ehemaligen Berufsförderungswerks II. Nach Abbruch des leerstehenden Gebäudebestandes soll der gesamte Bereich als 'Neue Mitte Schömborg' einer neuen Nutzung zugeführt werden: entlang der Hugo-Römler-Straße soll ein neuer Einzelhandelsstandort entstehen und die bestehende Einzelhandelsstruktur ergänzen und stärken. In diesem Zusammenhang soll, in Anknüpfung an die Grünfläche des Alten Friedhofes, als Ergänzung des bestehenden Aufenthaltsbereiches am Rathaus auch ein neuer Platzbereich entstehen, der durch Einzelhandel und gastronomische Nutzungen belebt werden soll. Der Bereich zur Brunnenstraße hin soll für besondere, seniorengerechte Wohnformen vorgesehen werden.

Die Planungen hierzu sind in Bearbeitung, die Gemeinde hat die Aufstellung der entsprechenden Bebauungspläne beschlossen.

Schließlich ist auch die Bedeutung des Ortskernbereichs als Wohnstandort deutlich hervorzuheben, was auch weiterhin gestärkt werden sollte.

Neben den bestehenden, vielfältigen Nutzungen im Ortskern ist jedoch auch eine ganze Reihe von leerstehenden Ladengeschäften innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu verzeichnen, die seit der Bestandsaufnahme des GMA 2010 auch leicht zugenommen haben.

Im Bereich der Hugo-Römler-Straße und nördlichen Schillerstraße befinden sich mehrere Gaststätten, die nach dem äußeren Auftreten ihren Schwerpunkt im Angebot von Sportwetten und Spielautomaten sehen. Die äußere Gestaltung (zugeklebte Scheiben, keine Einsehbarkeit) und die Öffnungszeiten sind typische Merkmale dieser Art von Lokalen. Baurechtlich sind die Einrichtungen jedoch als Gaststätten genehmigt und zu beurteilen.



GEMEINDE SCHÖNBERG

Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Abb. 1: Darstellung der versorgungsrelevanten
Nutzungen im Ortskernbereich Schönberg

M 1:4.000 in DIN A3

21.12.2012

5.2 Bewertung des Ortszentrums Schömborg bzgl. der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und anderen bestimmten Nutzungen

Aus der Bestandsaufnahme geht hervor, dass es sich beim Ortskernbereich um den zentralen Versorgungsbereich handelt mit einer (derzeit noch bestehenden) vielfältigen Einzelhandelsstruktur, die durch die öffentlichen Einrichtungen und Aufenthaltsbereiche ergänzt wird.

Der zentrale Versorgungsbereich ist nicht nur für die eigentliche Wohnbevölkerung sondern auch für die Attraktivität des Standorts Schömborg für Kur- und Feriengäste von Bedeutung.

In Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und der Bedeutung des Ortszentrums sollten daher Vergnügungsstätten und andere bestimmte Nutzung in der Ortsmitte aus den nachfolgend genannten Gründen ausgeschlossen werden:

Die Neuansiedlung von Vergnügungsstätten und anderen bestimmten Nutzungen ruft unterschiedliche städtebauliche Negativwirkungen hervor, die in ihrem Zusammenwirken letztendlich einen 'Trading-Down-Effekt' auslösen.

Durch die für Vergnügungsstätten typischen Fassadengestaltung (zugeklebte Schaufensterfronten bei Spielhallen etc.) ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes zu erwarten. Dies führt dazu, dass der Einkaufsbereich für die Kunden an Attraktivität verliert, diese auf andere Einkaufsstandorte ausweichen und dadurch Geschäftsaufgaben drohen.

Auch aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und –bereitschaft verdrängen Spielhallen und andere Vergnügungsstätten häufig den traditionellen Einzelhandel aus den angestammten Geschäftslagen und führen auch so einen Qualitätsverlust der Einkaufsstraßen herbei.

Ergänzend zu den Ausführungen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes noch folgende Anmerkungen:

Hinsichtlich des Mietgefüges in Schömborg ist darauf hinzuweisen, dass nach den Daten des Gutachterausschusses Schömborg die Mietpreise für Ladenflächen in der Ortsmitte in den letzten Jahren nahezu konstant waren, was sicherlich mit ein Grund für die noch vorhandene Vielfalt der Einzelhandelsstruktur ist. Erfahrungen aus anderen Kommunen und Städten zeigen jedoch, dass es gerade Betreibern von Spielhallen und Wettbüros, deren Gewinnerzielung auf völlig anderen Grundlagen als bei 'normalen' Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben erfolgt, möglich ist, weit höhere Mieten als die durchschnittliche Vergleichsmiete zu zahlen. Bisher wurden in der Ortsmitte Schömborgs noch keine Spielhallen, Wettbüros u.ä. genehmigt, die die vorhandene Mietpreisstabilität hätten gefährden können.

Aktuelle Geschäftsaufgaben im Bereich der Hugo-Römler- und Schillerstraße legen den Verdacht nahe, dass die dort angesiedelten, vorab beschriebenen Gaststätten bereits eine Verdrängung des angestammten Einzelhandels bewirken.

Für die Ortsmitte von Schömborg ist mit dem 'Trading-Down-Effekt' die Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs, der zum einen eine wohnortnahe Versorgung – gerade für ältere Bevölkerungsteile – und zum anderen auch eine lebendige, attraktive Ortsmitte mit den notwendigen sozialen Kontakten und der Bedeutung für die touristische Nutzung sichert, zu befürchten.

Auch die GMA hat im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes den Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs empfohlen, da ansonsten die im Rahmen dieser Untersuchung formulierten Zielsetzungen (= *Entwicklung Bereich "Neue Mitte, Stärkung und Sicherung des Standortes Schömborg für den Einzelhandel, aber auch für die gesamte ansässige Bevölkerung, als Wohnstandort"*) konterkariert werden würden.

Weiterhin sind durch Besucher von Vergnügungsstätten insbesondere auch im Nachtzeitraum Lärmbelästigungen für die umliegende (Wohn)Bebauung zu befürchten. Dies gefährdet das städtebauliche Ziel, die Ortsmitte als Wohnstandort weiterhin zu stärken.

Schließlich ist auch auf eine erhöhte Jugendgefährdung bzgl. Spielsucht insbesondere durch die Nähe von Vergnügungsstätten zu öffentlichen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche hinzuweisen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten in der Ortsmitte können die Berührungspunkte von Kindern und Jugendlichen mit Spielhallen, Wettbüros etc. im Umfeld der öffentlichen Einrichtungen verringert werden.

Dieser Gesichtspunkt hat ja nun auch im Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg seinen Niederschlag gefunden. Bei Zugrundelegung des 500m-Abstandes um Kinder- und Jugendeinrichtungen ist eine Ansiedlung für Spielhallen im Ortskernbereich ausgeschlossen, wobei diese Abstandsregelung im LGlüG nur für Spielhallen, jedoch nicht für andere Arten von Vergnügungsstätten (wie Wettbüros) genannt wird.

Um den zentralen Versorgungsbereich in Schömborg in seiner Funktionsfähigkeit und Attraktivität zu sichern, besteht aufgrund der festgestellten Ladenleerstände und dem Vorliegen entsprechender Bauanträge ein akuter Handlungsbedarf, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und bestimmten Nutzungen, wie z.B. Wettbüros, Spielotheken, Sexshops etc im Ortskernbereich Schömborg zukünftig zu regeln.

Der von der GMA – allein nach den Gesichtspunkten des Einzelhandelsbestandes – abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich sollte jedoch aufgrund der vorhandenen öffentlichen und kulturellen Nutzungen um den Bereich der Schwarzwaldstraße bis hin zum Kurhaus ergänzt werden.

5.3 Zusammenfassung und Betrachtung der Gesamtgemeinde Schömborg

Für viele Kommunen gewinnt der Ausschluss bzw. die Regelung von Vergnügungsstätten in Innenstädten und Ortskernen aufgrund eines erhöhten Ansiedlungsdrucks in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung.

Auch für die Gemeinde Schömborg ergibt sich aufgrund konkret vorliegender Bauanträge und der vorhandenen Ladenleerstände im Ortskernbereich ein akuter Handlungsbedarf, die Neuansiedlung von Vergnügungsstätten und bestimmten Nutzungen, wie z.B. Wettbüros, Spielotheken, Sexshops etc. in einem Gesamtkonzept zur Neuansiedlung von Vergnügungsstätten für die Gemeinde zu regeln.

Die Gemeinde Schömborg ist ein Kleinzentrum und hat durch sein Prädikat als Kurort und den bestehenden Kur- und Rehakliniken eine unterzentrale Bedeutung im Bereich Kur- und Krankenhauswesen.

Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Die Bedeutung des Tourismus zeigt sich auch in den vorhandenen Gastronomie- und Hotelbetrieben in der Gemeinde.

Die Analyse der bestehenden Nutzungen und Vorgaben bestätigt den Ortskernbereich von Schömborg als zentralen Versorgungsbereich, nicht nur hinsichtlich des Einzelhandelsangebotes sondern auch hinsichtlich der öffentlichen und kulturellen Angebote.

Gleichzeitig zeigt sich gerade hier ein erhöhter Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten, dem auf Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Situation – Beurteilung allein nach § 34 BauGB – nicht entgegen getreten werden kann.

Um den zentralen Versorgungsbereich in Schömborg in seiner Funktionsfähigkeit und Attraktivität zu sichern, wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den betreffenden Be-

reich empfohlen, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten und anderen ähnlich zu bewertenden Nutzungen wie Sex-Shops regelt.

Ein Generalausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Gemeindegebiet ist rechtlich nicht möglich. Die Gesamtbetrachtung der Gemeinde hat jedoch gezeigt, dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet 'Brückenacker' nordöstlich von Langenbrand planungsrechtlich zulässig ist. Im Verhältnis zur Gemeindegröße wird dieser Bereich als ausreichend erachtet, so dass durch die den Ausschluss im Ortskernbereich Schömborg kein Rechtswiderspruch entsteht.

In den übrigen Ortsteilen der Gemeinde Schömborg ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten durch die Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen oder durch die vorherrschende wohnbauliche Prägung gegeben. Bisher konnte in diesen Bereichen auch noch kein Ansiedlungsdruck, wie dies für den Kernort Schömborg der Fall ist, festgestellt werden.

6 Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Städtebaulicher Begriff "Vergnügungsstätte"

Der Begriff der 'Vergnügungsstätte' ist im Rahmen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht näher definiert, jedoch hat er inzwischen aufgrund der langjährigen Rechtsprechung eine immer eindeutiger werdende Regelung erfahren.

Danach fallen unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlichen Vergnügungsweisen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs (VGH BW, Beschluss vom 28.11.2006).

Weiterhin unterscheidet die BauNVO zwischen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, die nur im Kerngebiet (MK) zulässig sind. Wesentliches Unterscheidungsmerkmal ist dabei die Größe und der Einzugsbereich der Vergnügungsstätte. Hinsichtlich der Spielhallen geht die aktuelle Rechtsprechung von einem Schwellenwert von 100 qm Nutzfläche aus. Spielhallen mit einer Nutzfläche über 100 qm sind nach diesem Richtwert nur im Kerngebiet zulässig.

Nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen:

- Lokale / Gaststätten mit gelegentlichen unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen, die in der Literatur auch als "Tanz-Cafe" bezeichnet werden. (Unterschied zu Diskotheken bzgl. der Zweckbestimmung, dem Umfang / Häufigkeit der Tanzveranstaltung und der Größe / Einzugsbereich)
- Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsthäuser, Konzertsäle und -häuser, Lichtspieltheater)
- alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen (z.B. Tennis-, Eislaufhallen, Fitnesscenter etc.)
- alle Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)

Bordelle und bordellartige Betriebe werden von der herrschenden Rechtsprechung als 'Gewerbebetriebe' qualifiziert, die deshalb in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Mischge-

bieten zulässig sind, falls von Seiten der kommunalen Bauleitplanung keine anderweitigen Regelungen getroffen werden.

Swinger-Clubs sind mit Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom November 2006 als Vergnügungsstätten einzuordnen. Bereits bestehende Einrichtungen haben Bestandsschutz.

Hinsichtlich der Einstufung von Wettbüros als Vergnügungsstätte ist anzumerken:

Ein feststehender Betriebstyp 'Wettbüro' liegt nicht vor. Einrichtungen, in denen lediglich die Wette eingereicht und ein eventueller Gewinn abgeholt wird, wie dies etwa bei Toto-/Lotto Annahmestellen der Fall ist, stellen keine Vergnügungsstätten dar. Demgegenüber sind Wettbüros, die auf den Aufenthalt z.B. bis zur Bekanntgabe von Ergebnissen laufender Wetten ausgerichtet sind, als Vergnügungsstätten einzustufen, da sie - ähnlich wie Spielhallen - ein auf Zeitvertreib und Unterhaltung ausgerichtetes Publikum anziehen.

Schließlich ist bezüglich der Zulässigkeit von Spielautomaten / Geldspielgeräten noch auf die 'Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit' (Spielverordnung SpielVO) des Bundes vom Januar 2006 zu verweisen: Die Verordnung begrenzt u.a. die Anzahl von Spielautomaten in Schank- und Speisewirtschaften auf maximal 3 Geräte und zieht damit die Grenze zwischen Gastronomiebetrieben und Spielhallen.

Zu berücksichtigen ist zudem das am 15. November 2012 beschlossene Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG):

Das Gesetz regelt u.a. die Erlaubnispflicht für die Veranstaltung und Vermittlung öffentlicher Glücksspiele sowie für den Betrieb von Spielhallen und Spielbanken, darunter auch den Betrieb einer Wettvermittlungsstelle für Sportwetten (Abschnitt 4 LGlüG) und Pferdewetten (Abschnitt 5 LGlüG).

6.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den einzelnen Baugebietstypen

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Vergnügungsstätten in den verschiedenen Baugebietstypen wie folgt zulässig:

- in Kerngebieten (MK) sind Vergnügungsstätten ohne Größenbegrenzung allgemein zulässig
- in den gewerblich geprägten Bereichen von Mischgebieten (MI) sind nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten allgemein zulässig
- in nicht gewerblich geprägten Bereichen von Mischgebieten (MI), in Dorfgebieten (MD) und in Gewerbegebieten (GE) sind nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig
- unzulässig sind Vergnügungsstätten in Allgemeinen Wohngebieten (WA), Reinen Wohngebieten (WR), Besonderen Wohngebieten (WS) sowie in Industriegebieten (GI).

6.3 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Nach derzeit bestehender Rechtslage (Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB) und der vorliegenden Charakteristik des Plangebiets (gemischte Baufläche im FNP, gewerblich geprägtes Mischgebiet) hat die Gemeinde Schömborg derzeit keine Möglichkeit, der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen entgegen zu wirken.

Aus den unter Ziffer 5 erläuterten Gründen sollen Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Nachtlokale, aber auch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen wie z.B. Sexshops sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden. Die letztgenannten Nutzungen sind planungsrechtlich nicht als Vergnügungsstätten sondern als gewerbliche Nutzungen einzustufen, durch ihr äußeres Erscheinungsbild und anzunehmende (nächtliche) Stö-

rungen gehen von ihnen jedoch vergleichbar negative städtebauliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte Schömborg aus wie von Vergnügungsstätten. Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen genannten Ausschlüsse nennen und beschreiben die o.g. Nutzungen in einer möglichst allgemein gefassten Formulierung ohne sich auf bestimmte Einzelbegriffe einzuengen. Damit soll vermieden werden, dass durch eine lückenhafte Begriffsdefinition (wie z.B. für Wettbüro etc.) Lücken in der späteren Anwendung entstehen.

Weitere Nutzungen, die nach § 34 BauGB – in Anlehnung an den Nutzungskatalog eines Mischgebiets – innerhalb des Plangebiets zulässig sein könnten und zu einer vergleichbaren Beeinträchtigung der Ortsmitte als Zentraler Versorgungsbereich führen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Baurechtlich genehmigte Nutzungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans künftig unzulässig wären, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen (Maß der baulichen Nutzung etc.) wie bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Teil A - Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

siehe gesonderte Planzeichnung

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

In Verbindung mit dem zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (2a) BauGB)

In dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplan sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und / oder Unterhaltungsgeräten ist (Spielhallen, Spielcasinos etc.)
- Vergnügungsstätten, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung dienen und in denen gleichzeitig Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden
- Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten oder Ähnlichem dienen (Wettbüros etc.)
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind (Nachtlokale, Stripteasebars etc.)
- Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichen Umfang Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters anbieten (z.B. Sexshops etc.)
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Swinger-Clubs
- Diskotheken

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 (1) BauGB in Verbindung mit § 9 (2a) BauGB.

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	24.05.2011
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	26.03.2013 03.05.2013
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	02.04.2013 03.05.2013
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	26.06.2013
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	05.07.2013