

VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPTION SINDELFINGEN
BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 18.MAI 2010

Sachbearbeiter : Reinhold Ege

VORBEMERKUNG

Die „Vergnügungsstättenkonzeption Sindelfingen“ bildet die Basis für die zukünftige Entwicklung der Vergnügungsstätten und Bordelle innerhalb des Stadtgebiets und stellt dar, wo, welche und wie viele dieser Nutzungen zugelassen werden können.

Die generelle Regelung von Vergnügungsstätten und Bordellen, die auch die Möglichkeit von einzelfallbezogenen Neubeurteilungen zulässt, soll auf Grundlage der vorliegenden Konzeption erfolgen. Die konkrete planungsrechtliche Zulässigkeit dieser Nutzungen oder deren Ausschluss ergibt sich im Einzelfall aus den entsprechenden Festsetzungen im jeweiligen Bebauungsplan, der hierfür unter Umständen geändert oder aufgestellt werden muss.

1. VERGNÜGUNGSTÄTTEN UND BORDELLE AUS STÄDTEBAULICHER SICHT

Vergnügungsstätten und Bordelle (Definitionen siehe unter Ziffer 3 „Definitionen“) stellen Nutzungen dar, die aus städtebaulicher Sicht ihre Umgebung beeinträchtigen können, wenn sie ungünstig positioniert sind, gehäuft auftreten und/oder andere Nutzungen verdrängen. Die Erfahrung der letzten Jahre, nicht nur in Sindelfingen, hat gezeigt, dass Vergnügungsstätten, besonders Spielhallen und Wettbüros, oft kleinere Läden verdrängen und die Einzelhandelsstruktur negativ verändern können. Die Präsenz dieser Betriebe, vor allem in Verbindung mit der für sie typischen „lauten“ Werbung, zugeklebten Schaufenstern etc. verändert das Straßenbild negativ und kann bei massiertem Auftreten zu einem schweren Imageverlust eines Straßenabschnitts oder eines Quartiers führen, mit der Folge des Überhandnehmens der entsprechenden Klientel und langfristigen Wertverlusten der Liegenschaften. Diese Entwicklung wird als „Downgrading“ oder „Trading-Down-Effekt“ bezeichnet. Die Verhinderung bzw. Vermeidung von Downgrading ist gerichtlich anerkannter städtebaulicher Belang. In diesem Zusammenhang kommt auch ein Verstoß gegen §15 Abs 1 S1 BauNVO in Betracht (VG KA).

2. ZIELE DER STADTPLANUNG FÜR DIE INNENSTADT

2.1.) Erhaltung und Förderung der Einzelhandelsstruktur

Ein wichtiges Ziel der Stadtplanung ist die Erhaltung und Entwicklung bestimmter Strukturen im innerstädtischen Bereich. Eine Innenstadt lebt durch eine subtile und ausgewogene Mischung der Einzelhandelsbetriebe, sowohl nach der Art, als auch nach der Größe der Betriebe und durch ein breit gefächertes Angebot an Waren und Dienstleistungen.

Diese Aussage wird bestätigt durch das Gemeinsame Einzelhandelsentwicklungskonzept Böblingen-Sindelfingen (GEHEK). Es ist Aufgabe der Stadtplanung die Einzelhandelsnutzung und –entwicklung im Stadtkern zu unterstützen und Entwicklungen gegenzusteuern, die diese Entwicklung stören, beeinträchtigen oder verhindern könnten.

2.2.) Erhaltung und Förderung der Wohnnutzung

Ein anerkanntes Ziel der Stadtplanung ist es, Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch andere Nutzungen (z.B. durch ruhestörenden Lärm) zu verhindern.

Diskotheiken und Bordelle in der Nähe von Wohnnutzungen bieten erhebliches Konfliktpotential, wie auch mehrfach durch Gerichtsurteile bestätigt. Von städtebaulichem Belang ist die von diesen Nutzungen selbst bzw. deren Gästen und Besuchern ausgehende Lärmentwicklung, die typischerweise zu später Nachtstunde stattfindet. Dabei spielt nicht nur der Lärm, der von lauter Musik und von den Besuchern verursacht wird, eine Rolle, sondern auch der Lärm der Kraftfahrzeuge: Parksuchverkehr, Türenschließen und die erhöhte Lärmentwicklung durch An- und Abfahren.

2.3.) Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung

Eine weitere Aufgabe der Stadtplanung ist der Schutz vor sozialen Konflikten, die durch das Nebeneinander bzw. durch die Überlagerung von konkurrierenden Nutzungen entstehen können. Innerhalb der vorliegenden Thematik ist besonders an die Belästigung der Wohnbevölkerung durch Insider und Kunden der einschlägigen Milieus zu erinnern. Nicht zuletzt deswegen haben auch die höchsten Gerichte (u.a. VGH Mannheim) wiederholt die Zulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben nur in Gewerbegebieten mit ausreichendem Abstand zu Wohngebieten und nur in bestimmten Ausnahmefällen in Kerngebieten festgestellt.

2.4.) Aufgabe der Stadtplanung

Aufgabe und Strategie der Stadtplanung muss es sein, den „kritischen“ Nutzungen „Vergnügungsstätten und Bordellen“ geeignete Bereiche zuzuweisen, die mit den Anforderungen der anderen Nutzer abgestimmt und standortverträglich sind, und es ist Aufgabe der Stadtplanung dort ein entschiedenes „Nein“ auszusprechen, wo diese Nutzungen störend oder beeinträchtigend wirken können.

Das anerkannte Mittel der Stadtplanung zur Erfüllung dieser Aufgaben ist die Bauleitplanung, besonders die Anwendung der Baunutzungsverordnung.

3. DEFINITIONEN UND ALLGEMEINE ZULÄSSIGKEIT

3.1 Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO 1990 umfassen im Wesentlichen vier Arten von Nutzungen:

1. Nachtlokale jeglicher Art, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
2. Diskotheken
3. Spiel- und Automatenhallen, Internetcafes, die auch Spiele anbieten, sei es online oder offline.
4. Wettbüros

Private Festhallen für geschlossene Veranstaltungen, Hochzeiten etc. sind nach einem Urteil des BVerWG von 2006 ebenfalls Vergnügungsstätten.

Die Nutzung „Vergnügungsstätte“ ist als Grundstücks- oder Gebäude-Nutzung nach der BauNVO losgelöst von der steuerrechtlichen oder gewerberechtlichen Regelung und nur der städtebaulichen Betrachtung unterworfen. Eine gewerberechtlich zulässige Vergnügungsstätte kann daher planungsrechtlich durchaus **nicht** zulässig sein und umgekehrt.

Benachbarte Vergnügungsstätten können nur dann als selbständige erlaubnisfähige Betriebsstätten angesehen werden, wenn sie räumlich so getrennt sind, dass die Eigenständigkeit der einzelnen Betriebsstätten optisch in Erscheinung tritt und die Betriebsfähigkeit keiner Betriebsstätte durch die Schließung einer anderen beeinträchtigt wird. Voraussetzung dafür sind u.a. getrennte Zugänge und Toiletten.

3.2 „Kerngebietstypische“ Vergnügungsstätten werden in § 4a BauNVO 1990 erstmalig angesprochen. Damit wird auf den Störungsgrad dieser Nutzungen abgehoben, die „als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, U.v.21.2.1986 – 4C31.83 DVBl 88, 234). Die von Vergnügungsstätten auf das Wohnen und entsprechend empfindliche Nutzungen typischerweise ausgehenden Störungen müssen im Kerngebiet ... hingenommen werden, da das Wohnen dort nach Umfang und Zweckbestimmung gegenüber den typischen Kerngebietenutzungen zurückzutreten hat.

Nach der Rechtssprechung des VGH BW kann ab 80 m² Grundfläche der Spielhalle eine kerngebietstypische Nutzung angenommen werden (Freiburger Urteil), ab einem Schwellenwert von 100 m² ist regelmäßig eine kerngebietstypische Nutzung vorhanden.

Allerdings ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Teilen der Kerngebiete möglich! Vergnügungsstätten sind zwar Regelnutzung im Kerngebiet. Sie machen jedoch nicht den Charakter eines Kerngebiets aus, das heißt, sie können nach § 1 Abs 5 BauNVO ausgeschlossen werden, ohne dass dadurch das Kerngebiet seine allgemeine Zweckbestimmung verliert.

3.3 Bordelle und bordellartige Betriebe, zu denen auch die sogenannte Wohnungsprostitution, Swinger-Clubs, Dominastudios, Saunacclubs, Massagesalons etc. zu rechnen sind, stellen nach einem Leitsatz des Bundesverwaltungsgerichts „eine - regelmäßig störende – gewerbliche Nutzung dar.“ Sie sind daher in den Wohngebieten (§ 2 bis § 4a BauNVO) generell und in Wohngebäuden im Besonderen **nicht** zulässig. Dabei spielt es für die Beurteilung nach BauNVO keine Rolle, dass Prostitution nach dem Gewerberecht kein Gewerbebetrieb ist.

Das BVerwG hat festgestellt, dass „ein Bordellbetrieb nicht dem typischen Erscheinungsbild einer Vergnügungsstätte nach BauNVO entspricht...und dass sich...eher ein Standort eignet, der außerhalb oder allenfalls am Rande des Blickfeldes und der Treffpunkte einer größeren und allgemeinen Öffentlichkeit liegt.“

Zusammenfassend und vereinfacht dargestellt:

**Vergnügungsstätten sind nach BauNVO nur im Kerngebiet zulässig,
Bordelle nur im Gewerbegebiet.**

4. KONZEPTION

4.1 Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind nach BauNVO nur in Kerngebieten (MK) als Regelnutzung definiert.

- Sie sollen daher auch nur in ausgewählten Kerngebieten innerhalb der Innenstadt zugelassen werden.
- Sie sollen ferner nur da zugelassen werden, wo die Anbindungen an den Öffentlichen Personennahverkehr gut sind und ausreichend Parkmöglichkeiten bestehen. Der „Suchverkehr“, ebenso wie der Parksuchverkehr, der Vergnügungsstätten-Kunden soll aus den empfindlichen Bereichen herausgehalten werden.
- Sie sollen möglichst wenig die Wohnnutzung beeinträchtigen, also am besten dort platziert sein, wo nur wenige Wohnungen sind.
- Sie sollen keine bestehenden Geschäftsnutzungen verdrängen, vor allem nicht die kleinen, altstadttypischen Geschäfte.
- Die Altstadt und der Marktplatzbereich sollen prinzipiell von derartigen Nutzungen frei gehalten werden.

**Vergnügungsstätten sollen nur im südlichen Bereich der Innenstadt,
zwischen Sterncenter, Bahnhof und Bahnhofstrasse
zulässig sein.**

Siehe hierzu den beiliegenden Lageplan vom 18. November 2009

Begründung

- Der grösste Teil dieses Gebietes ist bereits als Kerngebiet festgesetzt oder kerngebietsähnliches Gebiet ohne Bebauungsplan (nach § 34 BauGB zu bewerten).
- Im vorgeschlagenen Gebiet sind (Stand Okt.2009) bereits mehrere Vergnügungsstätten vorhanden (eine Diskothek, fünf Spielhallen).
- Die Wohnnutzung ist deutlich untergeordnet.
- Die Anbindung mit privatem und öffentlichem Personenverkehr ist gut.
- Die Lärmvorbelastung durch Verkehr ist hoch.

Innerhalb des Gebiets wird die Vergnügungsstättennutzung weiter gegliedert:

- im Sterncenter und im Bahnhofsbereich (zwischen den Gleisen und der Hanns-Martin-Schleyer-Strasse) sind nur Diskotheken zulässig. Andere Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Nachtlokale etc sind hier ausgeschlossen.

b) detaillierte Anforderungen

- Vergnügungsstätten sollen im Erdgeschoss nicht zulässig sein. Ausgehend vom städtebaulichen Ziel der Erhaltung und Förderung der innerstädtischen Einzelhandelsnutzung (siehe dazu unter 2.1 und vgl. das gemeinsame Einzelhandelsentwicklungskonzept) gilt es, die für das Stadterlebnis wichtigen Erdgeschosszonen für Ladengeschäfte und Gastronomie zu nutzen.
- Die oft ungezügelte und grelle Werbung soll eingedämmt werden durch maximale Größen für Werbeeinrichtungen und das Verbot, Schaufensterflächen zu bekleben.
- Vergnügungsstätten sollen nicht im direkten Einzugsbereich von Schulen angesiedelt werden und nicht im Einzugsbereich von Haltestellen des ÖPNV, die überwiegend von Schülern genutzt werden.

4.2 Diskotheken

Darüber hinaus kann es sinnvoll sein, für Diskotheken getrennte Festsetzungen zu treffen, da sie andere Auswirkungen auf die Umgebung besitzen, als beispielsweise ein Internetcafé oder eine Spielhalle. Diskotheken sollen wegen ihrer großen Besucherzahl bevorzugt in Lagen angeboten werden, die gut zugänglich sind, vom ÖPNV bedient werden und ausreichend Parkierungsflächen anbieten können. Vorgezogen werden Standorte im Bahnhof-Busbahnhof-Bereich (einschl. Sterncenter). Wichtige Voraussetzungen (keine Störung der Wohnnutzung, gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, keine Verdrängung anderer Nutzung) sind hier gegeben.

Weitere Standorte außerhalb des Vergnügungsstättenkonzeptes sind als Ausnahme in Gewerbegebieten nach § 8 Abs 3 Ziff 3 BauNVO möglich, wenn folgende Kriterien erfüllt werden :

1. Eine gute Anbindung durch den Personennahverkehr muss gegeben sein.
2. Wohnnutzung darf nicht betroffen sein.
3. Eine andere, gebietstypische Nutzung darf nicht verdrängt werden.
4. Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen in unmittelbarer Nähe muss nachgewiesen werden.
5. Soziale Kontrolle muss möglich sein.

4.3 Bordelle und bordellartige Betriebe

Bordelle sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen erheblich stören. Siehe 3.3. Sie sind grundsätzlich nur im Gewerbegebiet zulässig und sollen zu Wohngebieten einen angemessenen Abstand einhalten. Es wird daher innerhalb von Sindelfingen nur ein Standort ausgewiesen, der ausreichend groß für mehrere Betriebe bemessen ist.

Bordelle und bordellartige Betriebe sollen nur im Bereich des Gewerbegebiets Hirnach / Max Eyth-Strasse zulässig sein.

Siehe hierzu den beiliegenden Lageplan vom 18. November 2009.

Begründung

- Das Gebiet ist Gewerbegebiet im Sinne von §34 Abs 2 BauGB.
- Im Gebiet ist bereits ein Bordell vorhanden.
- Der Abstand zur Wohnbebauung am Goldberg beträgt über 150 m.
- Es liegt noch ein ganzer Baublock mit gewerblicher Nutzung zwischen dem vorgeschlagenen Gebiet und der Wohnbebauung.

4.4 Außerhalb der genannten Gebiete

Außerhalb der festgesetzten Gebiete in der Innenstadt sollen Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht zugelassen werden.

Außerhalb des festgelegten Gebietes am Hirnach sollen Bordelle und bordellartige Betriebe grundsätzlich nicht zugelassen werden.

4.5 Teilorte

In den Teilorten Darmsheim und Maichingen sollen Vergnügungsstätten und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe grundsätzlich nicht zugelassen werden.

4.6 Bestandschutz

Die bereits vorhandenen Vergnügungsstätten und Bordelle, die sich außerhalb der für diese Nutzungen vorgesehenen Gebiete befinden und die baurechtlich genehmigt sind, genießen Bestandsschutz und können weitergeführt werden.

Bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen, die über den reinen Bestandserhalt hinausgehen, Erweiterungen und Neubauten, sind nicht genehmigungsfähig.

4.7 Bauleitplanung / Baugenehmigungsverfahren

Die bestehenden Bebauungspläne, die mit der Vergnügungsstättenkonzeption nicht übereinstimmen, sind sukzessive oder bedarfsweise im Einzelfall der Vergnügungsstättenkonzeption entsprechend zu ändern.

Bei Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen sind der Vergnügungsstättenkonzeption entsprechende Festsetzungen aufzunehmen.

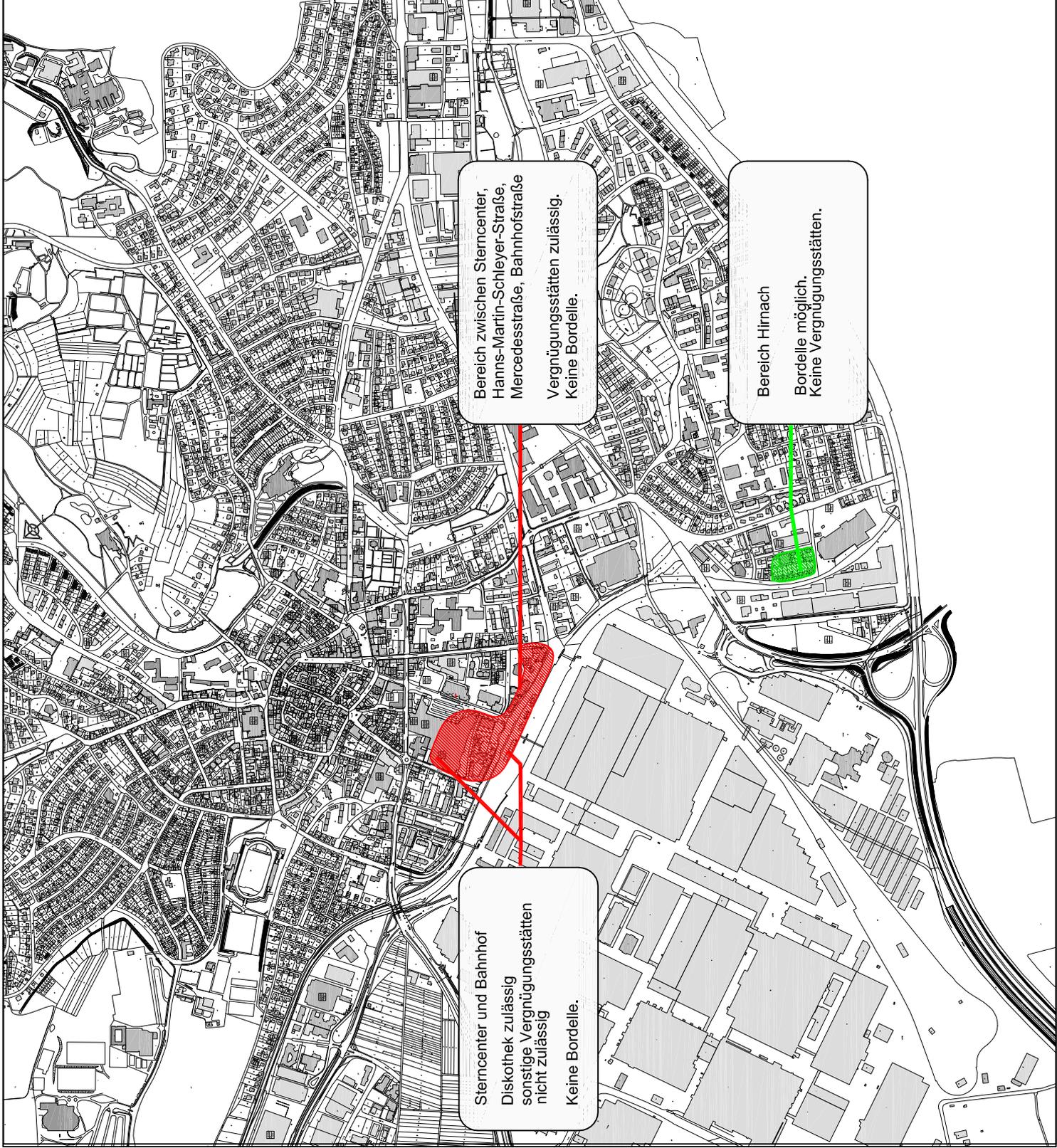
Im Baugenehmigungsverfahren ist die Vergnügungsstättenkonzeption als anerkannter öffentlicher Belang zu beachten.

Sindelfingen, 18.11. 2009

Th. Leonhardt

Anlage : Lageplan vom 18. November 2009

Der vorliegenden Fassung einschließlich des Übersichtsplans wurde am 18. Mai 2010 vom Gemeinderat der Stadt Sindelfingen zugestimmt.



Legende

Bereich mit
zulässigen
Vergnügungsstätten



Bereich mit
zulässigen
Bordellen



Sterncenter und Bahnhof
Diskothek zulässig
sonstige Vergnügungsstätten
nicht zulässig
Keine Bordelle.

Bereich zwischen Sterncenter,
Hanns-Martin-Schleyer-Straße,
Mercedesstraße, Bahnhofstraße
Vergnügungsstätten zulässig.
Keine Bordelle.

Bereich Hirnack
Bordelle möglich.
Keine Vergnügungsstätten.

**VERGNÜGUNGSTÄTTEN
KONZEPTION**

Stadt Sindelfingen
Amt für Stadtplanung und Umwelt
18. November 2009 R.Ege
Beschlissen am 18. Mai 2010