

## **Bebauungsplan-Entwurf „Am Speyerdorfer Weg“, II. Änderung** (im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf)

---

Ergebnis der Prüfung und Abwägungsvorschlag aus stadtplanerischer Sicht bezüglich der Stellungnahme

1) der Rechtsanwälte Lamadé vom 12.08.2011

---

zu I)

Die Vermutung, dass keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden habe, ist unzutreffend. Tatsächlich war am 14.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan-Vorentwurf vom 18.04. bis 06.05.2011 zur Einsicht aushing, um Gelegenheit zu geben, sich dazu zu äußern.

Zu dem, nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.06.2011, vom 11.07. bis 12.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf haben die Rechtsanwälte Lamadé erst eine Stellungnahme abgegeben, nachdem sie seitens der Stadtverwaltung nochmals auf die öffentliche Auslegung hingewiesen worden waren.

zu II)

In der Bebauungsplan-Begründung, Ziff. 1.1 – 1.3 und 2.2 ist ausführlich dargelegt, warum Vergnügungsstätten, auch nicht ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen werden sollen. Von einer Einzelfall-Regelung für ein bestimmtes Grundstück kann schon deshalb nicht gesprochen werden.

Hinsichtlich § 8 Abs. 3 Nr. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO'90 muss sich die Gemeinde entscheiden, ob sie Vergnügungsstätten ausnahmsweise, allgemein oder überhaupt nicht zulassen will. Aus guten Gründen wurde sich für die letzte Möglichkeit entschieden. Bevor Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO'90 ausnahmsweise zugelassen werden, muss geprüft werden, ob diese sich gegenseitig beeinträchtigen oder bodenrelevante Spannungen erzeugen können. Das ist hier der Fall, weil im Bebauungsplan-Gebiet schon mehrere Wohnungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorhanden sind und auch weitere Betriebswohnungen zulässig sein sollen.

Bei Festlegung der in Gewerbegebieten (GE) zulässigen Lärmpegel wurde angenommen, dass dort grundsätzlich tagsüber (und nicht nachts) gearbeitet wird. Eine Vergnügungsstätte wird dagegen hauptsächlich abends und nachts betrieben. Damit sind Konflikte zwischen Betriebswohnungen mit nächtlichem Ruhebedürfnis und der nächtlichen Unruhe durch Besucher einer Vergnügungsstätte zu erwarten. Das ist besonders dann zu befürchten, wenn sich mehrere Vergnügungsstätten in einem Gebiet oder sogar auf einem Grundstück befinden. Auch wenn in der Vergnügungsstätte selbst kein Lärm entsteht oder von dieser (durch „Einhausung“) nicht nach außen dringt, ist der von den Besuchern verursachte Lärm in einem ansonsten nachts ruhigen Gewerbegebiet besonders störend. Der Betreiber einer Vergnügungsstätte kann in der Regel nicht gewährleisten, dass durch die Besucher die nachts in einem GE zulässigen Lärmpegelwerte nicht überschritten werden, obwohl der von ihnen verursachte Lärm außerhalb des Gebäudes und auf dem Zugangs- und Zufahrtsweg dem Vergnügungsstättenbetrieb zuzurechnen ist. Somit sind Betriebswohnungen und Vergnügungsstätten grundsätzlich als sich gegenseitig ausschließende Nutzungs-Ausnahmen in einem Gewerbegebiet anzusehen. Der Plangeber hat deshalb nicht nur das Recht, sondern auch die Pflicht, sich zu entscheiden, ob und welche der nach § 8 Abs. 3 BauNVO'90 möglichen Ausnahmen zugelassen werden. Aus der Erfahrung bei einem Rechtsstreit, bei dem aufgrund des Widerspruchs eines Betriebswohnungsinhabers eine Vergnügungsstätten-Nutzung untersagt wurde, will der Plangeber ähnliche Konflikte vermeiden. Das Gebäude, in dem von den Mandanten der Rechtsanwälte eine Spielhalle mit 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche beabsichtigt ist, befindet sich auf einem sog. Pfeifenstiel-Grundstück in zweiter Reihe. Der Zufahrtsweg dazu liegt neben Grundstücken mit Betriebswohnungen.

Eine kleine, Mischgebiets-verträgliche Spielhalle wurde zwar als noch vertretbar angesehen, würde aber erneut (aus den genannten Erfahrungen) nicht mehr zugelassen werden. Wegen der bisher im Bebauungsplan-Geltungsbereich geltenden BauNVO'77 musste diese Vergnügungsstätte als einer der „Gewerbebetriebe aller Art“ (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO'77) zugelassen werden, weil (vor dem erwähnten Rechtsstreit) nicht angenommen wurde, dass solche Vergnügungsstätten „für die Umgebung ...Belästigungen zur Folge haben können“. Die bauaufsichtlich genehmigte Vergnügungsstätte in Form einer Spielhalle mit 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die auch z.B. in Mischgebieten (MI) zugelassen werden kann, genießt Bestandsschutz.

Bei einer Vergnügungsstätte nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO'77 darf es sich allerdings nicht um eine „Kerngebiets-typische“ Vergnügungsstätte handeln. Daher ist bisher eine größere Spielhalle, auch in Form einer Agglomeration mehrerer zulässiger Spielhallen (mit jeweils max. 100 m<sup>2</sup>) auf einem Grundstück, dann nicht zulässig, wenn im Zusammenhang eine „Kerngebiets-typische“ Vergnügungsstätte entsteht, die auf einen überörtlichen Besucherkreis ausgerichtet ist. Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten ziehen besonders auswärtige Besucher an, weil diese dort die erwünschte Anonymität erwarten.

Auch muss der Entstehung oder Verfestigung städtebaulicher Missstände entgegen gewirkt werden. Solche Missstände sind z.B. Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet erwünschte Handwerks- und produzierende Gewerbebetriebe und deren Ansiedlung beeinträchtigen. Durch Vergnügungsstätten in einem Baugebiet wird dessen Attraktivität für andere Gewerbebetriebe gemindert und ein Verdrängungsprozess zum Nachteil des herkömmlichen Gewerbes dadurch eingeleitet, dass Vergnügungsbetriebe aufgrund ihrer vergleichsweise höheren Ertragsmöglichkeiten bei geringerem Investitionsaufwand in der Lage sind, höhere Pachten zu zahlen. Dadurch steigende Immobilienpreise führen regelmäßig dazu, dass im Gewerbegebiet andere Gewerbebetriebe verdrängt werden und neue sich nicht ansiedeln. Gewerbegebiete sollen aber grundsätzlich den allgemein nach § 8 Abs. 2 BauNVO darin zulässigen Nutzungen des produzierenden und Dienstleistungsgewerbes, und nicht den Ausnahmen, dienen.

Eine größere Spielhalle würde, insbesondere wegen der in der näheren Umgebung bestehenden Betriebswohnungen, weitergehende Konflikte und bodenrechtlich relevante Spannungen erzeugen. Diese zu vermeiden, ist eine bei einer Bebauungsplan-Änderung zu beachtende Pflicht. Bei der Abwägung ist bei gegensätzlichen und nicht miteinander vereinbarenden Belangen zu entscheiden, welche Belange zurückgestellt werden. Die Planungsziele und die erläuterten Gründe sind hier schwerwiegender als der Wunsch, eine größere oder weitere Vergnügungsstätten zuzulassen. Da auch nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan keine größere Spielhalle zulässig war, kann es keinen Anspruch darauf geben. Die Beschränkung auf den passiven Bestandsschutz ist hier gerechtfertigt. Wird eine bisher zugelassene Vergnügungsstätten-Nutzung aufgegeben oder nicht mehr ausgeübt, ist eine derartige oder andere Vergnügungsstätte nicht erneut zulässig.

Für die „II. Änderung“ des Bebauungsplanes ist zwingend die BauNVO'90 maßgebend, nach der Vergnügungsstätten nur bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen genannt sind. Wegen der möglichen Konflikte kommt es überhaupt nicht in Frage, Vergnügungsstätten allgemein oder auch nur ausnahmsweise zuzulassen. Der Anregung, in der „II. Änderung“ Vergnügungsstätten zuzulassen und damit eine größere Spielhalle oder weitere Spielhallen zu ermöglichen, wird nicht gefolgt.

Es wird empfohlen, den Einwänden und Anregungen der Stellungnahme nicht stattzugeben.