

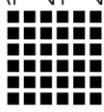
Stadt 76684 Östringen
Landkreis Karlsruhe



Vergnügungsstätten-Konzept



Aufgestellt : Sinsheim, 24.07.2017/22.06.2018/21.08.2018 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Problemstellung	3
2. Der planungsrechtliche Begriff „Vergnügungsstätte“	4-5
3. Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	6
3.1. Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich	7
3.2. Vergnügungsstätten im „Besonderes Wohngebiet“ (WB)	7
3.3. Vergnügungsstätten im „Dorfgebiet“ (MD)	8
3.4. Vergnügungsstätten im „Mischgebiet“ (MI) und im „Urbanes Gebiet“ (MU)	8
3.5. Flächen im „Kerngebiet“ (MK)	9
3.6. Flächen im „Gewerbegebiet“ (GE)	9
4. Bestand an Vergnügungsstätten in der Stadt Östringen	10
5. Formuliere Zielsetzung für die Stadt Östringen	11-12
6. Grundsätze und Vorgehensweise bei der Formulierung von Ausschlussbereichen für Vergnügungsstätten in der Stadt Östringen	13-14
7. Einzelbetrachtung potenzieller Ansiedlungsflächen hinsichtlich einer Zulassung von Spielhallen im Stadtgebiet von Östringen	15-21
8. Zusammenfassung	22
 Plandarstellungen	 23-26

1. Problemstellung

Anlass für die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungs-Konzeptes für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Vergnügungsstätten-Konzeption) war eine in der Stadt Östringen in den letzten Jahren stetig zunehmende Anzahl von Bauvoranfragen und Bauanträgen von Spielhallen-Betreibern.

Die vorliegende Konzeption betrachtet sämtliche in der Baunutzungsverordnung unter dem Begriff „Vergnügungsstätten“ einzuordnenden Einrichtungen.

Alle hierzu zählenden Nutzungen haben gemeinsam, dass sie in vergleichbarer Weise ihr städtebauliches Umfeld beeinträchtigen können. Insbesondere geschieht dies durch unmittelbare Verdrängung aufgrund ihrer hohen Wettbewerbsfähigkeit am Bodenmarkt sowie durch ihre häufig negative Ausstrahlung auf umgehende Bereiche (sogenannter „Trading-down-Effekt“).

Andererseits handelt es sich bei solchen Betrieben und Einrichtungen um rechtlich zulässige Nutzungen, die eine vorhandene Nachfrage der Bevölkerung nach kommerziellen Freizeitbeschäftigungen befriedigen.

Die gegebene Situation machte deshalb die Ausarbeitung einer einheitlichen, gesamtstädtischen und damit über den Einzelfall hinausgehenden städtebaulichen Beurteilungsgrundlage für die Ansiedlung und Entwicklung von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben (im Sinne der Definition in Kapitel 2.) in der Stadt Östringen erforderlich.

Das vorliegende Vergnügungsstätten-Konzept bildet die fachliche Grundlage für eine zukünftig städtebaulich konfliktarme Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Die Konzeption beantwortet für die Stadt Östringen die bei einer Prüfung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten stets wiederkehrenden Fragen vor dem Hintergrund der zwingend erforderlichen städtebaulichen Verträglichkeit mit anderen Nutzungen.

Die Ergebnisse des Vergnügungsstätten-Konzeptes wird zukünftig bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sein.

Die Konzeption entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung, vielmehr liegt ihre Bedeutung in der fachlichen Vorbereitung und Begründung formeller Planungen und Maßnahmen sowie in ihrer verwaltungsinternen Bindungswirkung.

2. Der planungsrechtliche Begriff der „Vergnügungsstätte“

Vergnügungsstätten sind im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine eigenständige Nutzungsart.

Zu den Vergnügungsstätten zählen :

- Diskotheken und Tanzlokale
- Spielhallen
(Automatenspielhallen, Videospiehallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken)
- Wettbüros bzw. Wettannahmestellen mit Aufenthaltsfunktion
- Internetcafés mit Schwerpunkt Spielen + Wetten
- Nachtlokale jeglicher Art
(Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-Lokale, etc.)
- Sexkinos und Großkinos (Multiplex)

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen beispielsweise u. a. :

- Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke
(Theater jeglicher Art, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle, Tanzschulen, etc.)
- alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken im weitesten Sinne dienen
(z. B. auch Kegel- und Bowlingbahnen)

Die oben genannten Einrichtungen und die hieraus abzuleitenden Konfliktpotentiale lassen sich wie folgt beschreiben :

Diskotheken und Tanzlokale

... sind überwiegend in den Nachtstunden, an Wochenenden und an Feiertagen geöffnet. Sie produzieren hauptsächlich in den Ruhezeiten Lärm. Bei diesen Nutzungen ist deshalb grundsätzlich von einer Unverträglichkeit mit Wohnnutzungen auszugehen. Aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes sind sie in innerörtlichen Lagen nur begrenzt geeignet.

Kinos

... in denen Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters gezeigt werden (Sexkinos), aber auch Großkinos (Multiplex) gehören zu den Vergnügungsstätten.

Solche Einrichtungen gibt es bisher in der Stadt Östringen nicht.

Sie sind unter regionalplanerischen Aspekten als zentrale Einrichtung den Mittel- und insbesondere den Oberzentren zuzurechnen.

Nachtlokale

... wie auch z. B. Swinger-Clubs gehören zu den Vergnügungsstätten. Von ihnen gehen Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung aus, sie sind kerngebietstypisch.

In der Stadt Östringen gibt es derzeit keine Nachtlokale.

Spiel- und Automatenhallen

Um eine Spielhalle oder einen ähnlichen Betrieb handelt es sich dann, wenn die Räume ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten dienen. Solche Einrichtungen werden in der Regel als Spielhalle, Spielothek oder Spielcasino bezeichnet und sind Einrichtungen, in denen dem erwachsenen Kunden verschiedene Arten von Spielautomaten und Videospiele angeboten werden.

Die Betreiber von Spielhallen sind in der Regel in der Lage, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als die Betreiber andere Nutzungen zu zahlen, was zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges führen kann. Dies wiederum kann je nach Baugebiet ggf. zu einer Verdrängung der dort städtebaulich vorrangigen Nutzungen führen.

In Hauptgeschäftslagen besteht zudem durch die unattraktive Außendarstellung (in der Regel vollflächig verlebte Scheiben, keine Schaufenster, kein Einblick von außen) im näheren Umfeld die erhebliche Gefahr von „Trading-down-Prozessen“.

Wettbüros

... sind Gewerbebetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck auf die Vermittlung von (in der Regel Sport-) Wetten an Buchmacher im In- und Ausland oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist.

Keine Wettbüros im oben genannten Sinne sind Wettannahmestellen, die dem eigentlichen Betrieb (z. B. Tabak-/Zeitschriften-Einzelhandel) deutlich untergeordnet sind (z. B. Toto-Lotto-Aannahmestellen).

Dieses Geschäft der Wettannahme gilt nicht als Vergnügungsstätte, sind städtebaulich nicht prägend, so dass keine negativen Auswirkungen festzustellen sind.

3. Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Vergnügungsstätten bilden gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine eigene planungsrechtliche Nutzungsart.

Die Baunutzungsverordnung lässt, je nach Gebietsart, Vergnügungsstätten allgemein, ausnahmsweise oder grundsätzlich nicht zu.

Sie sind in Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und in Industriegebieten unzulässig.

Demgegenüber sind sie, wenn sie auf der Grundlage der § 1 Abs. 5 und 6 der BauNVO nicht ausgeschlossen werden, in den oben nicht genannten Gebietsarten zugelassen oder ausnahmsweise zugelassen.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht den derzeit gültigen Rechtszustand.

Übersicht der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Stand : BauNVO „2017“)

Gebietsart	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	
	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
Besonderes Wohngebiet	Ausnahmsweise	Nein
Dorfgebiet	Ausnahmsweise	Nein
Mischgebiet (wohngeprägt)	Ausnahmsweise	Nein
Mischgebiet (gewerblich geprägt)	Ja	Nein
Urbanes Gebiet	Ausnahmsweise	Nein
Kerngebiet	Ja	Ja
Gewerbegebiet	Ausnahmsweise	Ausnahmsweise
Sondergebiet	Festsetzung im Einzelfall	Festsetzung im Einzelfall

Der Rechtszustand lässt sich gebietsbezogen wie folgt beschreiben :

3.1. Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich

Bei der Frage, ob eine Vergnügungsstätte im unbeplanten Innenbereich zugelassen werden kann, ist zu prüfen, ob die nähere Umgebung dem Charakter eines in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Baugebietes entspricht. Ist dieses der Fall, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens allein danach, ob es gemäß der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Ist die nähere Umgebung uneinheitlich geprägt und nicht mit einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung vergleichbar, ist der § 34 Abs. 1 BauGB anzuwenden. Zu hinterfragen ist, ob das Vorhaben, d. h. hier die Vergnügungsstätte, sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Wenn in der näheren Umgebung keine andere Vergnügungsstätte vorhanden ist, fügt sich diese im Sinne von § 34 Abs.1 BauGB nur dann ein, wenn sie die gegebene Situation nicht negativ „in Bewegung bringt“ und damit keine bewältigungsbedürftige Spannung erzeugt oder vorhandene Spannungen verstärkt.

3.2. Vergnügungsstätten im „Besonderes Wohngebiet“ (WB)

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 4 a BauNVO sind „Besondere Wohngebiete“ überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

In besonderen Wohngebieten können gemäß § 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Vergnügungsstätten zugelassen werden, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in „Kerngebieten“ allgemein zulässig sind.

Gemeinden haben es daher in der Hand, die Ansiedlung von Spielhallen in besonderen Wohngebieten unter Berücksichtigung solcher Aspekte zu steuern; soweit die übrigen Voraussetzungen gemäß § 4 a BauNVO vorliegen, können die Gemeinden Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten zulassen oder aber ihre Ansiedlung ausschließen.

3.3. Vergnügungsstätten im „Dorfgebiet“ (MD)

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 5 BauNVO dienen „Dorfgebiete“ der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Der § 5 Abs. 2 BauNVO normiert einen breiten Katalog zulässiger Ansiedlungen.

Gemäß § 5 Abs. 3 können ausnahmsweise Vergnügungsstätten zugelassen werden, soweit sie nicht wegen ihres Umfangs nur in „Kerngebieten“ allgemein zulässig sind.

Insoweit gilt in Dorfgebieten nichts anderes, als das zuvor im Zusammenhang mit § 4 a BauNVO („Besondere Wohngebiete“) Gesagte.

3.4. Vergnügungsstätten im „Mischgebiet“ (MI) (§ 6 BauNVO) und im „Urbanes Gebiet“ (MU) (§ 6 a BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 6 i. V. m. § 6 BauNVO dienen „Mischgebiete“ dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO im „Mischgebiet“ auch Vergnügungsstätten.

Nicht jede Spielhalle ist in einem „Mischgebiet“ bauplanungsrechtlich zulässig. Es entspricht inzwischen gefestigter Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte – insbesondere des Bundesverwaltungsgerichtes -, dass im „Mischgebiet“ nur sogenannte „mischgebietstypische Spielhallen“ bauplanungsrechtlich zulässig sind.

Mischgebietstypische Spielhallen sind solche, deren Spielfläche 100 m² nicht übersteigt.

Unter Berücksichtigung der aktuell geltenden Spielverordnung (SpielV) bedeutet dies, dass eine Konzession mit acht Geld-Gewinn-Spiel-Geräten im „Mischgebiet“ erteilt werden kann.

Spielhallen mit größerer Spielfläche (sogenannte „kerngebietstypische Spielhallen“) sind nach aktueller Rechtsprechung nur im „Kerngebiet“ zulässig.

Auch das „Urbane Gebiet“ des § 6 a BauNVO dient sowohl dem Wohnen, als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Abweichend vom „Mischgebiet“ sind in einem „Urbanes Gebiet“ Vergnügungsstätten im o. g. Sinne nur ausnahmsweise zugelassen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Vergnügungsstätten-Konzeptes gibt es im Stadtgebiet von Östringen noch kein entsprechend ausgewiesenes Gebiet.

3.5. Flächen im „Kerngebiet“ (MK)

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 i. V. m. § 7 BauNVO dienen „Kerngebiete“ vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

In Kerngebieten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 Vergnügungsstätten ausdrücklich als zulässig qualifiziert.

In Kerngebieten sind (gebundene Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde) daher auch große („kerngebiets-typische“) Vergnügungsstätten mit einer Fläche von mehr als 100 m² zulässig.

Der Ordnungsgeber hat sich bewusst dafür entschieden, Spielhallen schwerpunktmäßig in Kerngebieten anzusiedeln.

Aus der Sicht des Ordnungsgebers fügen sich Vergnügungsstätten – im Vergleich zu anderen Baugebieten – in Kerngebiete besonders gut ein. Sie sind unter Berücksichtigung der übrigen Ansiedlungen „nicht störend“ und daher vorwiegend dort zugelassen.

3.6. Flächen im „Gewerbegebiet“ (GE)

Gemäß § 1 Abs.2 Nr. 8 i. V. m. § 8 BauNVO dienen „Gewerbegebiete“ vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieben. Der § 8 Abs. 2 BauNVO sieht einen Katalog zulässiger Ansiedlungen vor, wozu Vergnügungsstätten nicht zählen.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können Vergnügungsstätten jedoch ausnahmsweise auch in Gewerbegebieten zugelassen werden.

Die Gemeinden haben daher auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 BauNVO die Möglichkeit, die Ansiedlung von Spielhallen in Gewerbegebieten aufgrund einer ermessungsfrei zu treffenden Entscheidung zu verhindern.

4. Bestand an Vergnügungsstätten in der Stadt Östringen

Im Stadtgebiet von Östringen werden derzeit (Stand : 01.09.2016) **sechs Spielhallen** betrieben und haben eine entsprechende Baugenehmigung.

Dieses sind im Einzelnen :

Bezeichnung	Anschrift	Nutzfläche	Anzahl der Geldspiel-Geräte	Nutzungsbeginn seit	Gebietsform
Casino Las Vegas	„Thomas-Howie-Straße“ Nr. 12	98,49 m ²	8	06.09.2013	§ 30 / GE
Spielcenter Bös GmbH	„Leiberg II“ Nr. 7	123,98 m ²	9	01.12.2008	§ 34 / MI
Bingo-World	„Hauptstraße“ Nr. 47	131,65 m ²	11	01.02.2003	§ 34 / MI
Jackpot Casino	„Hauptstraße“ Nr. 86 (EG)	142,25 m ²	10	01.09.2010	§ 34 / MI
Jackpot	„Hauptstraße“ Nr. 86 (1.OG)	100,00 m ²	9	01.03.2011	§ 34 / MI
Eine weitere Spielhalle befindet sich im Ortsteil Odenheim :					
Spielcenter Bös	„Eppinger Straße“ Nr. 25	99,72 m ²	11	09.03.2011	§ 34 / WA

Im Stadtgebiet gibt es bisher (Stand : Juli 2017) keine anderen Arten an Vergnügungsstätten, wie Diskotheken, Nachtbars, Sex- und Erotikshops, sowie keine Wettbüros.

5. Formuliere Zielsetzung für die Stadt Östringen

Die aus den gebietsspezifischen Problemstellungen abgeleiteten und ebenfalls nach Gebietsarten differenziert formulierten Ziele sollen letztendlich zu einer städtebaulich verträglichen Steuerung von Vergnügungsstätten in der Stadt Östringen führen.

a) Ziele „Ortsmitte“

- keine weitere Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben, primär in den Erdgeschoss-Zonen
- keine flächenhafte Verdrängung anderer Nutzungen
- Verhinderung eines weiteren Wegzuges von Wohnbevölkerung
- keine Agglomerationen (horizontal und vertikal)
- keine Beeinträchtigung des Ortsbildes, kein Verlust von Aufenthaltsqualität
- Verhinderung von Trading-Down-Effekten *

b) Ziele „Mischgebiet“

- keine Beeinträchtigung des Mischungsgefüges
- keine Verdrängung vorrangiger Wohn- und Gewerbenutzungen
- Verhinderung bzw. keine Verstärkung von Trading-Down-Tendenzen und einer damit verbundenen Strukturveränderung (Niveauabsenkung)

c) Ziele „Gewerbegebiet“

- keine Verdrängung von Gewerbebetrieben u. a. durch eine Verzerrung des Bodenpreisgefüges **
- Verhinderung von Trading-Down-Effekten *
- Vermeidung einer städtebaulichen Beeinträchtigung der Ortseingänge von Östringen
- Schutz der für die Grundversorgung der Bevölkerung wichtigen Versorgungszentren innerhalb bestehender Gewerbebetriebe

* Trading-Down-Effekt

Der Begriff „Trading-Down“, auch „Trading-Down-Effekt“, bezeichnet in der Stadtplanung einen Entwicklungstrend vom ortstypischen Angebot und Lebensumfeld zu zunehmenden Leerständen, incl. ausbleibender Kundschaft. Neben Leerständen, sind auch vermietete Gewerbeeinheiten ein Indikator für diesen Effekt, wenn ihre Nutzung nicht zur Nachfrage und zum Angebot des Standortes passt. Dabei ist die Chance groß, dass diese zu potentiellen zukünftigen Leerständen werden oder mit der Zeit hochwertige Angebote durch Billiganbieter ersetzt werden (z. B. Spielhallen oder „Ein-Euro-Läden“). Dies führt zwangsläufig zu einem Image-Verfall des Standortes.

Am Ende dieser Entwicklung stehen immer Ladenleerstände mit kurz- und langfristigen Folgen. Als Erstes machen sich Umsatzeinbußen bei den Eigentümern jener leer stehenden Immobilien bemerkbar, wodurch die Fähigkeit sinkt, in die eigene Immobilie investieren zu können. So bleiben notwendige Modernisierungen und Anpassungen an die konkrete Nachfrage aus, was zur Folge haben kann, dass potentielle Investoren dem Standort fernbleiben.

Weiterhin strahlt eine Häufigkeit von Leerständen negativ auf das Umfeld aus, welches in der Folge weitere Leerstände erzeugt und im Endeffekt zum Funktionsverlust oder, im schlimmsten Fall, gar zu einer Verödung des gesamten Orts- bzw. Gewerbegebietes führen kann.

**** Verzerrung des Bodenpreisgefüges**

Vergnügungsstätten im Sinne der Definition weisen teilweise eine hohe Wirtschaftlichkeit auf, weshalb sie grundsätzlich in der Lage sind, in Gewerbegebieten und in gemischten Siedlungsstrukturen praktisch alle anderen Nutzungen vom Immobilienmarkt zu verdrängen.

Um den Verdrängungseffekt auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen, bedarf es darüber hinaus einer städtebaulichen Steuerung.

6. Grundsätze und Vorgehensweise bei der Formulierung von Ausschlussbereichen für Vergnügungsstätten in der Stadt Östringen

Auf der Grundlage bestehender Strukturen handelt es sich bei der ausgearbeiteten Konzeption um eine einheitliche Strategie für die gesamte Stadt. Sie beruht ausschließlich auf ein Zugrunde legen städtebaulicher Begründungen.

Neben der Bestandsanalyse waren der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Östringen sowie das „Stadtentwicklungskonzept Östringen 2030“ für die Konzeption weitere wesentliche Beurteilungs- und Abwägung-Grundlagen.

Die rechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung ist unter dem Kapitel 2. dieses Berichtes dargestellt. Demnach sind bzw. können Vergnügungsstätten lediglich in solchen Gebieten zugelassen werden, die in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als „Dorfgebiet“, „Mischgebiet“ oder „Urbanes Gebiet“ als „Kerngebiet“ oder als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen sind.

Darüber hinaus besteht, unter der Voraussetzung, dass sich die Einrichtung gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, für Gebiete, die als „unbeplanter Innenbereich“ gelten, die rechtliche Grundlage einer Genehmigungsfähigkeit für Vergnügungsstätten.

Die nachfolgende Untersuchung betrachtet diese aufgeführten beplanten und unbeplanten Bereiche im gesamten Stadtgebiet und beurteilt diese einheitlich nach gleichen Kriterien, so dass keine Möglichkeit eröffnet ist, hiervon abweichend im Einzelfall nach den besonderen Umständen zu entscheiden.

Die in Östringen, Odenheim, Tiefenbach und Eichelberg vorhandenen Einrichtungen für Jugendliche haben einen auf absehbare Zeit unveränderbaren Standort und sind damit „Grundpfeiler“ für die gesetzliche Steuerung möglicher Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet.

Die gutachterliche Betrachtung nimmt eine Unterscheidung zwischen Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten vor. Bei der Beurteilung der letztgenannten Einrichtungen werden die **Vorgaben des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg** vom 15.11.2012 berücksichtigt, indem ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie zu Einrichtungen, die dem Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen dienen, zukünftig freigehalten werden muss von derlei Vergnügungsstätten.

Unter diese Einrichtungen fallen insbesondere Schulen, aber auch Sportstätten, also solche Einrichtungen, die von Kindern und Jugendlichen besucht werden, die ihrem Alter nach auf realistische Weise der Gefahr einer Beeinflussung unterliegen.

In den im Anhang abgebildeten Karten sind die genauen Standorte mit ihren 500 m-Radien grafisch dargestellt.

Die außerhalb dieser Ausschlussräume als gemischte oder gewerbliche Bauflächen ausgewiesene Quartiere bzw. die unbeplanten, im Zusammenhang bebauter Ortsteil-Quartiere mit einer gewerblichen bzw. gemischten Siedlungsstruktur **werden nachfolgend hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eignung als Standort für Spielhallen hinterfragt** und einer in sich widerspruchsfreien Beurteilung unterzogen.

Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass sich in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen in der Stadt Östringen keine planungsrechtlich ausgewiesenen „besondere Wohngebiet“ befinden.

Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale jeglicher Art sowie Sex-Kinos unterliegen nicht den Vorgaben des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg, so dass hinsichtlich der Zulässigkeit dieser Einrichtungen sämtliche, unter der Ziffer 3. dieses Berichtes genannten Siedlungsflächen zu beurteilen waren.

Die Stadt Östringen hat in den letzten Jahren eine Vielzahl an Bebauungsplänen aufgestellt und in diesen teilweise auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungspläne eine einheitliche Strategie zur Steuerung von Vergnügungsstätten fehlte, werden diese vorhandenen Vorgaben bei der Aufstellung des Vergnügungsstätten-Konzeptes zur Wahrung gleicher Beurteilungskriterien in der Betrachtung ausgeblendet.

Es ist das erklärte Ziel der Stadt Östringen, nach Vorlage einer Vergnügungsstätten-Konzeption die Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen hieraufhin zu prüfen und diese in Form der Aufstellung eines „strategischen“, gemeindeumfassenden Bebauungsplanes zu ändern bzw. inhaltlich zu ergänzen.

7. Einzelbetrachtung potenzieller Ansiedlungsflächen hinsichtlich einer Zulassung von Spielhallen im Stadtgebiet von Östringen

Der in den nachfolgend abgebildeten Karten dokumentierte „Ist-Zustand“ zeigt, dass aufgrund der Vorgaben des Landesspielgesetzes Baden-Württemberg (500 m-Radius) auf einem Großteil der bebauten Flächen der Stadt Östringen und ihren Stadtteilen die Errichtung von Spielhallen und ähnlicher Einrichtungen nach der derzeitigen Rechtslage nicht zulässig ist.

Diese gilt nach der heutigen Rechtsgrundlage auch für den überwiegenden Teil der unter dem Kapitel 4. dieses Berichtes aufgeführten, im Stadtgebiet bereits vorhandenen Einrichtungen. Sie genießen derzeit Bestandsschutz.

Die nach einem Ausschluss der durch das Landesspielgesetz Baden-Württemberg definierten Flächen im Stadtgebiet noch verbleibenden Bereiche werden nachfolgend unter städtebaulichen Gesichtspunkten hinsichtlich deren Eignung als Standort für Spielhallen und ähnliche Einrichtungen beurteilt. In die Überlegung zur Steuerung sonstiger Vergnügungsstätten werden alle Flächen einbezogen, auf denen solche Einrichtungen gemäß der Baunutzungsverordnung, bzw. in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld, zugelassen oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Begründung hierfür erfolgt verbal-argumentativ.

▪ Kernstadt

Eine Kernaussage des „Stadtentwicklungs-Konzeptes 2030“ ist die Forderung, **in der Ortsmitte** und entlang der „Hauptstraße“ die Einzelhandelsstruktur zur Belebung des städtebaulichen Umfeldes, insbesondere durch nahversorgende Frequenzbringer, zu stärken und diese Bereiche zu attraktiven Wohn- und Arbeitsstandorten zu entwickeln.

Um diese Ziele umzusetzen, sind gestalterische Maßnahmen zur Entschleunigung, aber auch zur Reduktion des Straßenverkehrs zwingende Voraussetzungen. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde in einem starken Gegensatz zu diesen formulieren gestalterischen und funktionalen Zielen stehen und hätte letztendlich eine Verdrängung der hier städtebaulich gewünschten Einzelhandelsbetriebe zur Folge.

Dem in der Stadt Östringen u. a. durch die Folgen des Straßenverkehrs (Lärm, Abgase, Gefährdungspotential) zu beobachtenden Rückgang des Nahversorgungs-Angebotes sind städtebaulich aufwertende Maßnahmen entgegenzustellen. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten jeglicher Art in der Ortsmitte sowie in deren Randbereichen und ihre Folgen widersprechen in eklatanter Weise den formulierten Zielen der Stadtentwicklung und müssen somit aus städtebaulichen Gründen zwingend zu einem Ausschluss dieser Nutzungsart führen.

Die gemischten Bauflächen entlang der „Hauptstraße“ repräsentieren die gewachsene Siedlungsstruktur von Östringen. Sie sind geprägt durch enge, an den Straßenraum angelehnte Gebäudedekanten. Diese sind als „teilweise ortsbildprägend“ zu bezeichnen.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich hätte zur Folge, dass die vorhandene Wohnnutzung, welche bereits heute durch den Straßenverkehr eine hohe Belastung hinnehmen muss, weiter an Akzeptanz verlieren würde.

Zu befürchten wäre ein soziales Abdriften und das Eintreten eines Trading-Down-Effektes mit wiederum negativen Folgen für die gesamte Siedlungsstruktur der Kernstadt.

Der Parkierungs-Bedarf von Vergnügungsstätten kann auf den nicht überplanten mischgebiets-ähnlichen Flächen entlang der „Hauptstraße“ in Form öffentlicher Parkplätze nicht allein abgedeckt werden. Eine mögliche Konsequenz hieraus wäre die Aufgabe einzelner, im Ortsbild gewachsener straßenraumbegleitender Raumkanten zugunsten der Errichtung privater Parkplätze. Ein solcher baulicher Rückzug von der Straßenbegrenzungslinie der „Hauptstraße“ würde zu einem Gesichts- und Identifikations-Verlust im städtebaulichen Gefüge führen und damit der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Östringen in erheblichem Maße widersprechen.

Die Mischgebietsflächen zwischen der „Mühlhausener Straße“ und der „Hauptstraße“ sind geprägt durch eine sich in Richtung „Wohnen“ verändernde städtebauliche Struktur.

Dieses entstandene, von einer Wohnnutzung geprägte städtebauliche Umfeld schließt, zur Vermeidung von städtebaulichen Nutzungskonflikten, die Errichtung von Vergnügungsstätten jeglicher Art, und hier insbesondere die Einrichtung von Spielhallen und Wettbüros, aus.

Die ausgewiesenen „Mischgebiete“ bzw. gemischt genutzten Bauflächen der Stadt Östringen gelten als „vorbelastete Gebiete“, an denen zur nutzungsseitigen und sozialen Stabilisierung somit ein erhöhtes planerisches Interesse besteht. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde die Umfeldqualität in den beschriebenen Bereichen sowohl für die Wohnnutzung, als auch für wohnverträgliche Gewerbebetriebe nochmals erheblich beeinträchtigen und damit das Entstehen der schon heute teilweise zu beobachtenden städtebaulichen und sozialen „Schieflage“ beschleunigen.

Gewerbliche Bauflächen

Die Stadt Östringen hat in der Kernstadt, aufgrund ihrer Lage, geprägt durch die große Nähe zur Bundesstraße B 292, der B 3 sowie der BAB 5, einen hohen Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Dieses gilt sowohl für das produzierende Gewerbe, als auch für den Dienstleistungsbereich.

Diesem Flächenbedarf werden bei zukünftigen möglichen Neuausweisungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erhebliche topographische und ökologische Restriktionen sowie auch berechnete Belange der Landwirtschaft gegenüberstehen.

Auf der Gemarkung der Kernstadt stehen, bis auf eine kleine, noch vorhandene Entwicklungsfläche, für diesen Nutzungszweck keine Flächenpotentiale mehr zur Verfügung.

Angesichts dieser Bedarfs- und Angebots-Situation an gewerblichen Bauflächen müssen die vorhandenen funktionsfähigen Gewerbeflächen geschützt werden. Dies betrifft zum einen den durch die oftmals vorhandene überdurchschnittliche Wirtschaftskraft von Vergnügungsstätten entstehenden Verdrängungs-Effekt, aber auch eine starke Beeinträchtigung der städtebaulichen Umfeld-Qualität.

Unter diesen übergeordneten Gesichtspunkten wurden, wie nachfolgend im Detail dargestellt, anhand der jeweils vorhandenen Struktur, die bestehenden Gewerbegebiete der Stadt Östringen hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten betrachtet. **Die Flächen des Gewerbegebietes „Schenkloch II“ und „Schenkloch III“** sind im Bestand geprägt durch kleine, mittelständige Unternehmen mit einer hohen, positiven Außenwirkung und einem regen Kundenaufkommen.

Um negative Auswirkungen und einen Trading-Down-Effekt für dieses Gebiet zu verhindern, ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aller Art, zum Schutz der vorhandenen Gewerbebetriebe, in diesem Bereich zu vermeiden.

Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die „Franz Gurk-Straße“ zukünftig eine wesentlich größere Bedeutung im Straßennetz der Stadt Östringen erhalten wird und damit die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schenkloch III“, auch hinsichtlich der Ortseingangssituation, aus Gründen des Stadt-Marketings eine angemessene Gestaltung und Nutzung aufweisen sollten. **Hier sollte, zur Verhinderung der Verdrängung eigentümergeführter Gewerbebetriebe, Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zumindest in den Erdgeschoss-Zonen unterbunden werden.**

Aufgrund fehlender gewerblicher Bestands- und Planungsflächen im Stadtgebiet von Östringen ist, hinsichtlich bestehender Wettbewerbs-Situationen mit gewerblichen Bauflächen anderer Gemeinden, zukünftig ein noch größerer Wert auf die Außenwirkung vorhandener Gewerbegebiete zu legen.

Dieses gilt insbesondere für die gewerblichen Bauflächen des Bebauungsplanes **„Schenkloch V“** beidseits der „Hauptstraße“, welche auch den Ortseingang in die Stadt repräsentieren.

Diese Bauflächen werden insbesondere, zur Wahrung der bisher positiven Außendarstellung der Stadt Östringen und mit Verweis auf die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes unter diesem Gesichtspunkt getroffenen Auswahl zulässiger Gewerbebetriebe, als Standorte für Vergnügungsstätten als „generell ungeeignet“ eingestuft.

Die gewerblichen Bauflächen **„Zulass“** sowie **„Sandwiesen“** prägen den östlichen Ortseingang der Stadt Östringen. Beide Gebiete liegen innerhalb des durch das Landesspielgesetz Baden-Württemberg formulierten Schutzradius von 500 m zum Freibad und zum Schutsportgelände, so dass Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und ähnliche Einrichtungen hier nicht zugelassen werden können.

Die genannten Gewerbegebiete fungieren für die Gesamtstadt als „Sonderstandort für den Einzelhandel“ mit einem hohen quantitativen Gewicht und einer großen regionalen Bedeutung. Obwohl gemäß dem vorliegenden Einzelhandels-Konzept der Stadt Östringen eine Angebotserweiterung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort mit Blick auf die angestrebte Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches im Inneren der Kernstadt nicht vorgesehen ist, wird es als erforderlich angesehen, den Bestand zu erhalten.

Mit diesem Hintergrund einer städtebaulichen Gesamt-Konzeption sind Verdrängungs-Effekte durch die Zulassung von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten „Zulass“ und „Sandwiesen“ zu verhindern.

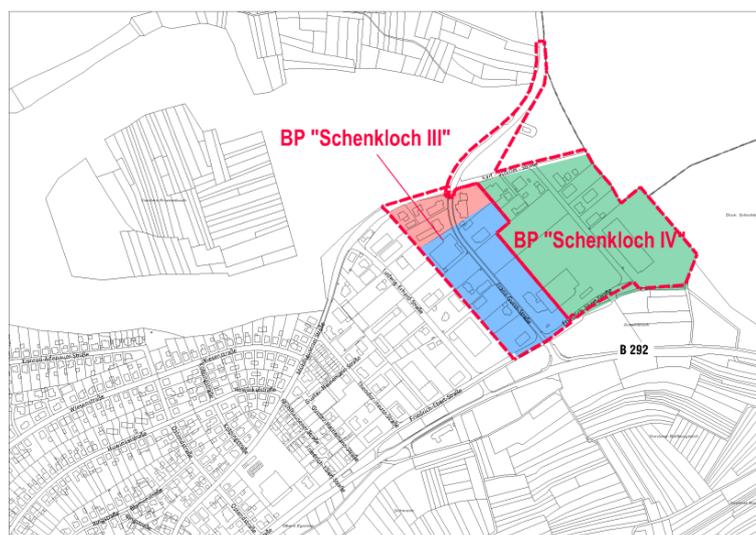
Ein Attraktivitäts-Verlust durch möglicherweise eintretende „Trading-Down-Effekte“ würde diesen Standort als Einzelhandels-Schwerpunkt von Östringen zugunsten anderer Einrichtungen außerhalb der Gemeinde schwächen und damit letztendlich auch die Grundversorgung der Bevölkerung gefährden.

Ziel der Stadt Östringen ist es, neue Verkaufsinfrastruktur-Einrichtungen im Ortszentrum, d. h. durch städtebauliche Maßnahmen an zentralen Orten zu fördern. Dennoch ist festzustellen, dass eine ungesteuerte Entwicklung, verursacht durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten an dem Sonderstandort „Thomas-Howie-Straße“, letztendlich zu Lasten der Angebots-Vielfalt im Stadtgebiet führen würde, ohne dass hierdurch im Gegenzug positive Auswirkungen in den Ortsmittelpunkten zu verzeichnen sein werden.

Zusammenfassend wird empfohlen, zur Vermeidung einer deutlichen Schwächung der vorhandenen Einzelhandels-Struktur, aber auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes im Ortseingangsbereich, Vergnügungsstätten aller Art in den Baugebieten „Sandwiesen“, „Sand, Untere Egerten“ sowie „Zulass“ auszuschließen.

Unter Berücksichtigung der unter dem Kapitel 5. genannten Zielsetzung der Stadt Östringen und zusammenfassenden Wertung aller als Potential eingestufte Standorte, ist aus der Abwägung heraus die Feststellung zu treffen, dass aus städtebaulichen Gründen in der Kernstadt Vergnügungsstätten lediglich in den Geltungsbereichen der rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebiete „Schenkloch IV“ und „Schenkloch III“ vertretbar sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch III“ gilt dieses einschränkend nicht für den stark von einer Wohnnutzung geprägten Teilbereich. Darüber hinaus wird zum Schutz der gewerblichen Bestandsbetriebe und zum grundsätzlichen Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur angeraten, im letztgenannten Plangebiet Vergnügungsstätten jeglicher Art zukünftig lediglich in den Zonen oberhalb der Erdgeschoss-Ebenen zu ermöglichen.



▪ **Ortsteil Odenheim**

Der historische Ortskern von Odenheim ist durch die ortsgerecht gestaltete „Nibelungenstraße“ und die „Eppinger Straße“ noch heute mit seiner hohen gestalterischen Qualität als eigentliche Ortsmitte deutlich ablesbar. Das in diesem Bereich vorhandene attraktive Wohnumfeld stellt ein großes Konfliktpotential zu möglicherweise hier entstehenden Vergnügungsstätten auf.

Demgegenüber weist die Ortsdurchfahrt oftmals funktionale und gestalterische Mängel auf, welchen durch städtebauliche und infrastrukturelle Maßnahmen entgegenzusteuern ist. Dem Ortsbild ist, auch zur Stärkung der Wohnfunktion im Sinne der Innenentwicklung, zukünftig eine noch größere Bedeutung beizumessen. Diese Zielsetzung der Stadt Östringen steht in einem großen Widerspruch zu dem bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erwartenden „Trading-Down-Effekt“.

Entlang der klassifizierten Durchgangsstraßen im Ortsteil Odenheim sind im Bestand hinsichtlich der Wohn- und Lebensverhältnisse Vorbelastungen feststellbar.

„Trading-Down“, als die „schleichende“ Abwertung von Quartieren, hat niemals eine singuläre Ursache. Der Effekt kann u. a. durch unattraktive Nutzungen, einen Modernisierungs-Stau sowie durch sozial unausgewogene Bevölkerungsstrukturen in einem Entwicklungsprozess schleichend entstehen. Vergnügungsstätten sind insofern in der Regel nicht der einzige auslösende Faktor – sie haben aber durch die beschriebenen Effekte eine erheblich verstärkende Wirkung.

Zusammenfassend ist zur Erhaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Ortskern-Struktur von Odenheim die Empfehlung auszusprechen, in den gemischt genutzten Bauflächen in der Ortsmitte sowie entlang der „Nibelungen“- , „Kirch“- und „Eppinger Straße“ Vergnügungsstätten grundsätzlich auszuschließen.

Das Gewerbegebiet „Brühl“ ist geprägt von mittelständischen Gewerbebetrieben. Eine Erweiterung dieser gewerblich genutzten Flächen ist aufgrund der topographischen Lage von Odenheim auch mittel- und langfristig nicht möglich.

Dieses hat zur Folge, dass mit den bestehenden Bauflächen „sehr bewusst“ umgegangen werden muss, um einen Attraktivitätsverlust des Standortes zu verhindern. Nur so kann der Ortsteil Odenheim auch als gewerblicher Standort für den Eigenbedarf langfristig gesichert werden.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die gewerbliche Baufläche „Brühl“ den Ortseingang von Odenheim aus westlicher Richtung prägt und damit ein Indikator für das Erscheinungsbild des Ortes darstellt.

▪ **Ortsteil Tiefenbach**

Der Weinort Tiefenbach ist eingebettet in das „Kraichgauer Hügelland“. Er ist ein beliebter Wohnstandort und ist geprägt durch weit über das Stadtgebiet hinaus bekannte Freizeit- und Fremdenverkehrs-Einrichtungen (Golfplatz, Hotels und gastronomische Einrichtungen mit überregionaler Bedeutung).

Inmitten der das Straßendorf von Ost nach West durchlaufenden „Hauptstraße“ befindet sich im eigentlichen Ortsmittelpunkt das Rathaus mit seinen städtebaulich gestalteten Freiflächen.

Aufgrund der Größe des Ortsteiles sind hier kaum noch Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Demgegenüber erfreuen sich die Gebiete entlang dieser Hauptverkehrsstraße einer hohen Beliebtheit als Wohnstandort. Eine städtebauliche Zielsetzung liegt somit in dem Erhalt und in der Nachverdichtung dieser vorhandenen Bauflächen zu Wohnzwecken.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten jeglicher Art würde dieser Zielsetzung widersprechen und ein erhebliches Störpotential im Hinblick auf die hier noch vorhandene Wohnbevölkerung darstellen.

Mit dieser Argumentation ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zum Schutz der ländlich geprägten Wohnbebauung im nicht überplanten Innenbereich des Ortsteiles Tiefenbach grundsätzlich auszuschließen.

Das mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Alter Bahnhof“ überplante Gewerbegebiet (rechtskräftig seit dem Jahr 1981) weist nach der Aufgabe eines Zimmereibetriebes seit Jahren größere brachliegende Flächen auf. Da der Umfang an gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Tiefenbach sich zukünftig ausschließlich auf den Eigenbedarf beschränken und damit gering sein wird, hat die Stadt Östringen für diesen Bereich ein städtebauliches Konzept für die planungsrechtliche Ausweisung eines Wohngebietes erarbeiten lassen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten jeglicher Art auf diesen Flächen würde dieser Zielsetzung widersprechen, so dass die dringende Empfehlung ausgesprochen wird, auf den planungsrechtlich derzeit noch nicht ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht zuzulassen.

▪ **Ortsteil Eichelberg**

Der Ortsteil Eichelberg ist ein ländlich geprägter Ort mit einer historisch gewachsenen und städtebaulich ausgestalteten Ortsmitte.

Sämtliche Siedlungsflächen von Eichelberg, und dies gilt auch für die ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Quartiere, dienen heute überwiegend dem Wohnen. Die in der vorbereitenden Bauleitplanung hier ausgewiesenen „Dorfgebiete“ zielen primär auf die weiterhin gewünschte Zulässigkeit landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen ab, nicht jedoch auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB. Diese würden das bestehende, durch den Straßenverkehr nicht wesentlich belastete Ortsbild sowohl gestalterisch, als auch funktional stark beeinträchtigen, so dass aus der städtebaulichen Situation heraus der Schluss zu ziehen ist, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten jeglicher Art in Eichelberg, auch zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, aber auch von Trading-Down-Effekten, grundsätzlich auszuschließen.

Die für die gewerbliche Eigenentwicklung am West-Rand von Eichelberg ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen bzw. Mischgebietsflächen befinden sich im unmittelbaren Umfeld einer Siedlungsstruktur, die von einer Wohnnutzung geprägt ist. Sie soll sich nach den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Östringen zu einer kleinstrukturierten, zukünftig den Eigenbedarf von Eichelberg dienenden Gewerbegebietsfläche entwickeln, welche sich hinsichtlich der Immissionen und des von ihr ausgehenden Störungsgrades der dörflich geprägten Struktur unterordnet.

Die Fläche grenzt unmittelbar an den Sportplatz an, welcher insbesondere für Kinder und Jugendliche des Ortsteiles von großer Bedeutung ist. Auf der gewerblichen Baufläche des Ortsteiles Eichelberg sind daher aufgrund der Vorgaben des Landesglückspielgesetzes Baden-Württemberg Spielhallen und ähnliche Betriebe grundsätzlich ausgeschlossen.

Es wird ergänzend empfohlen, diesen Ausschluss mit der oben genannten Begründung ergänzend auch auf Diskotheken, Tanz- und Nachtlokale sowie auf publikumswirksame Kinos und damit auf jegliche Art von Vergnügungsstätten auszudehnen.

8. Zusammenfassung

Die Detailbetrachtung der Flächen, auf denen Vergnügungsstätten gemäß der Definition der Baunutzungsverordnung allgemein oder ausnahmsweise zugelassen sein können, hat zu dem Ergebnis geführt, dass, aufgrund der vorhandenen Struktur der Stadt Östringen, aber auch aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen, diese Art der Nutzung zukünftig ausschließlich in der Kernstadt, und hier in den Gewerbegebieten „Schenkloch III“ und „Schenkloch IV“, zugelassen werden kann.

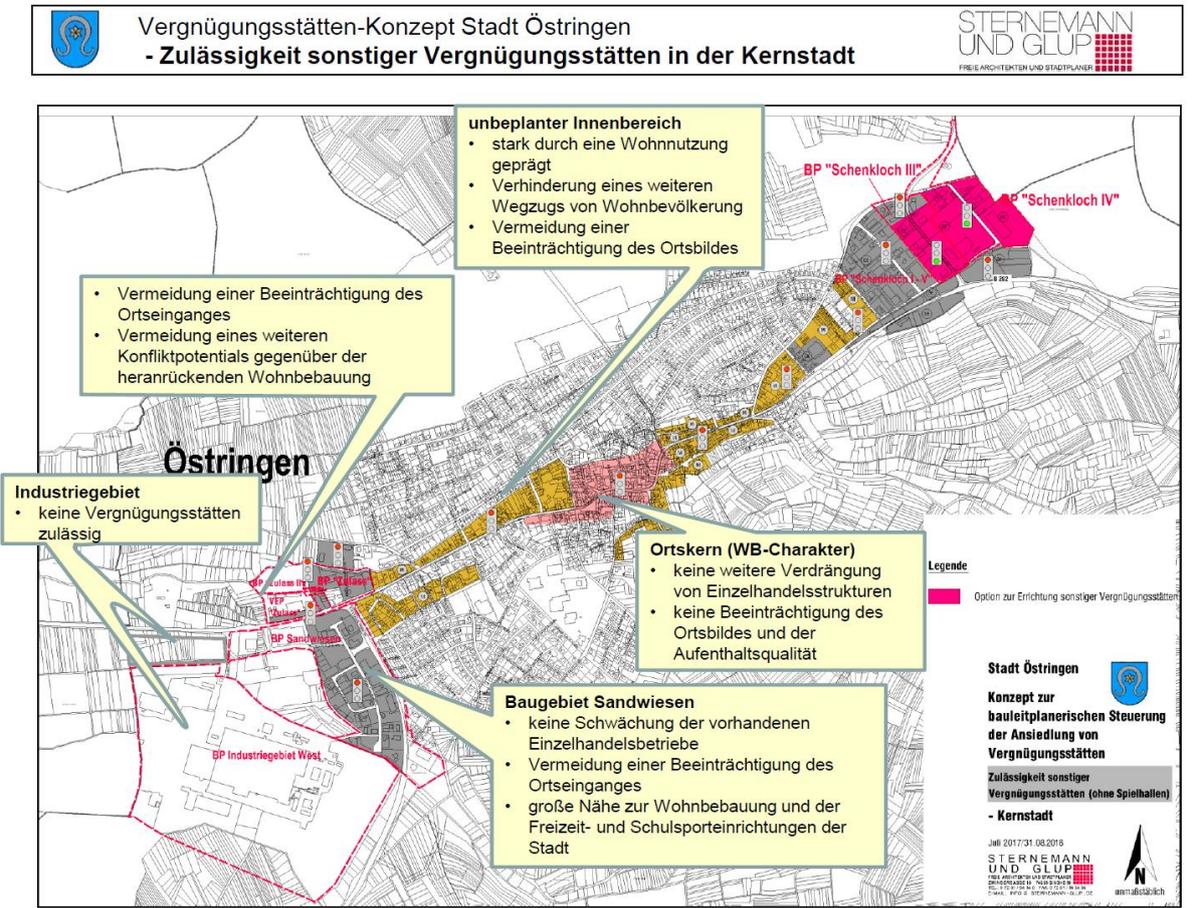
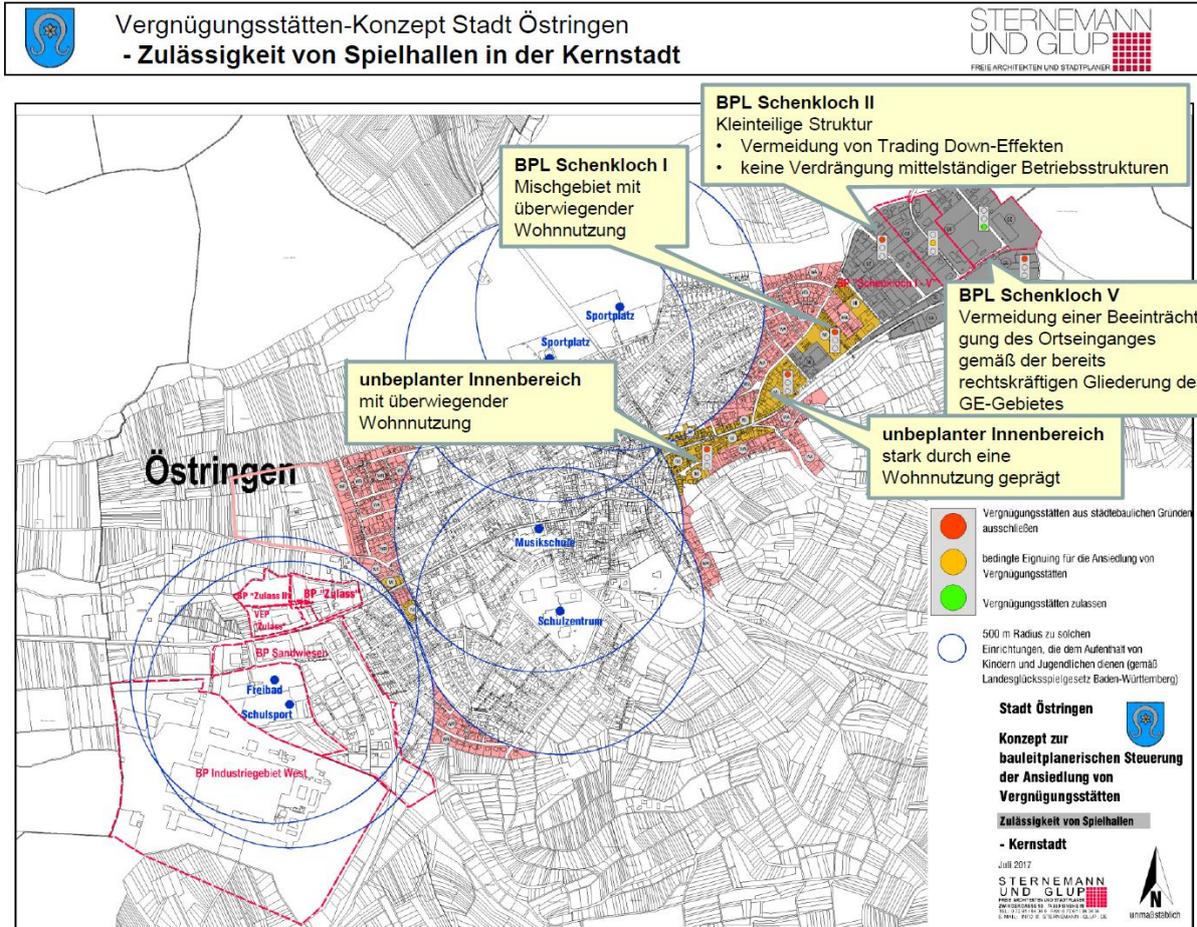
Damit wäre sichergestellt, dass städtebauliche und funktionale Nutzungskonflikte zwischen Vergnügungsstätten und einer Wohnnutzung vermieden und die gewerbliche Struktur erhalten und stabilisiert wird.

Die Stadt Östringen beabsichtigt, durch die Aufstellung eines gemeindeumfassenden Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten-Steuerung“ diese Konzeption mit den Instrumentarien des BauGB planungsrechtlich umzusetzen.

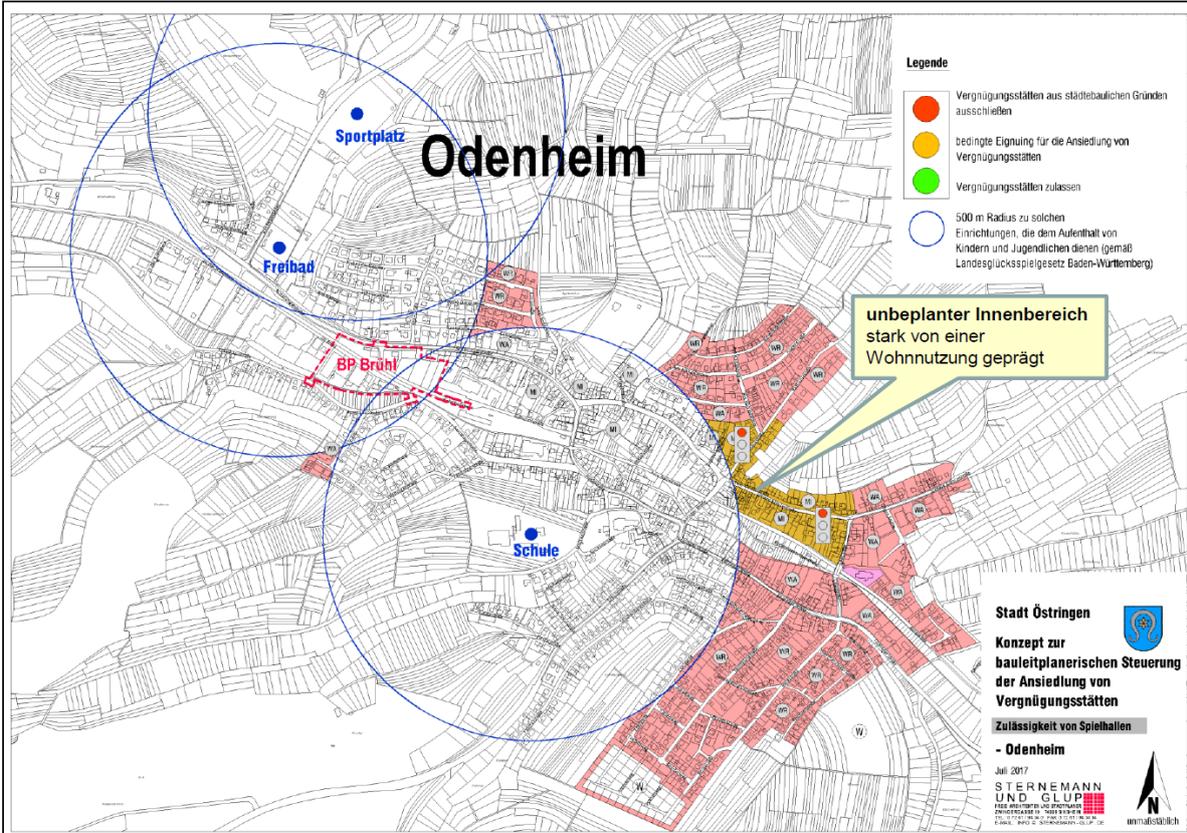
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen alle, bisher rechtskräftigen Bebauungspläne hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. der ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aufgehoben werden.

Darüber hinaus werden in den Geltungsbereich des große Teile des Gemeindegebietes umfassenden Bebauungsplanes auch solche, bisher unbeplanten Innenbereiche einbezogen, für die sich aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur die Frage eines „Einfügens von Vergnügungsstätten“ stellt.

Die Ausarbeitung der Vergnügungsstätten-Konzeption und deren rechtliche Umsetzung stellt, bezogen auf die Gemarkungen der Stadt Östringen, eine städtebaulich begründete Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten dar. Sie vermeidet zukünftig auf der Ebene der Bauleitplanung oder des einzelnen beantragten Vorhabens in sich unabgestimmte und damit angreifbare Entscheidungen.



**Vergnügungsstätten-Konzept Stadt Östringen
 - Zulässigkeit von Spielhallen in Odenheim**



**Vergnügungsstätten-Konzept Stadt Östringen
 - Zulässigkeit sonstiger Vergnügungsstätten in Odenheim**

