



## Spielhallenkonzept für die Stadt Zweibrücken



### **Konzeption zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen im Stadtgebiet**

Bearbeitung: Stadtbauamt Zweibrücken, Abteilung 61 Stadtplanung

Zweibrücken, 10.08.2011

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele des Konzeptes.....	4
2. Rechtlicher Kontext Vergnügungsstätten.....	5
2.1 Rechtliche Definition von Vergnügungsstätten.....	5
2.2 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.....	5
2.3 Baurechtliche Steuerungsmöglichkeiten der Spielhallenansiedlung.....	7
3. Städtebaulich-funktionale räumliche Analyse und Empfehlungen zu Spielhallen.....	8
3.1 Räumliche Ausgangssituation der Analyse.....	8
3.2 Grundsätzliche Überlegungen bei der gesamtstädtischen Steuerung von Spielhallen.....	8
3.3 Methodischer Ansatz und Vorgehensweise.....	9
3.4 Innenstadt Zweibrücken.....	11
3.5 Mischgebiete im Stadtgebiet.....	14
3.6 Gewerbegebiete im Stadtgebiet.....	22
4. Fazit – Kurzfassung der planerischen Aussagen.....	29
5. Literaturverzeichnis.....	31

Anhang – Abwägungsgrundlage Spielhallenkonzept

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß BauNVO.....	6
--	---

## Kartendarstellungen

1. Gegenwärtige Zulässigkeit von Spielhallen in der Innenstadt gemäß bestehendem Bebauungsplan ZW 0
2. Bestandsaufnahme Vergnügungsstätten
3. Übersicht Teilbereiche Innenstadt (City 1 bis City 7) – Empfehlungen zur Zulässigkeit / Ausschluss von Spielhallen
4. Übersicht Mischgebiete Kernstadt (MI 1 bis MI 39) – Empfehlungen zur Zulässigkeit / Ausschluss von Spielhallen
5. Übersicht Gewerbegebiete Kernstadt (GE 1 bis GE 29) – Empfehlungen zur Zulässigkeit / Ausschluss von Spielhallen



## 1. Anlass und Ziele des Konzeptes

Derzeit häufen sich in Zweibrücken Anfragen zur Einrichtung von Spielhallen. Diese Entwicklung betrifft nicht nur Zweibrücken, sondern ist generell gegenwärtig in kleineren wie auch großen Städten erkennbar und wird teilweise als regelrechter neuerlicher „Spielhallenboom“<sup>1</sup> bezeichnet.

Als Ursachen lassen sich festhalten: Erstens die Novellierung der Spielverordnung im Jahr 2006, welche zu einer größeren Zahl an zulässigen Glückspielgeräten in den Spielhallen führt und die Wirtschaftlichkeit von Spielhallen ansteigen ließ. Zweitens ist durch die Rechtsprechung der vergangenen Jahre die Errichtung von „Mehrfachspielhallen“ ermöglicht worden. Diese bestehen aus mehreren selbstständig nutzbaren Spielhallen, oftmals eines Betreibers, und sind auf einem Grundstück bzw. zumeist auch innerhalb eines Gebäudes gelegen. So können Spielhallenkomplexe mit z. B. 60 Geldspielgeräten entstehen („Entertainment-Center“). Drittens haben die Gerätehersteller in den letzten Jahren immer neue, attraktivere Spielautomaten entwickelt und damit weitere Nachfrage generieren können.

Die aktuell in Zweibrücken erkennbaren Ansiedlungswünsche beziehen sich nicht ausschließlich auf die Innenstadt bzw. die innenstadtnahen Bereiche, sondern verstärkt auf die Gewerbegebiete. In diesen sind größere, so genannte „kerngebietstypische“ Vergnügungsstätten gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässig. Darunter fallen auch (Mehrfach-)Spielhallen. Die Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer sind aufgrund der hohen erzielbaren Erlöse in der Regel an einer Ansiedlung interessiert.

Vor dem Hintergrund, dass Standorte verteilt über das ganze Stadtgebiet betroffen sind, ist die Aufstellung eines gesamtstädtischen Konzeptes zur Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen sinnvoll. Ziel eines Spielhallenkonzeptes ist es u. a. die von Spielhallen ausgehenden Störungen zu minimieren.

Grundsätzliche moralisch-ideologische Bedenken dürfen bei der Erstellung eines solchen Konzeptes nicht Bestandteil der planerischen Abwägung sein. Sie hielten auch einer gerichtlichen Überprüfung nicht stand. Auch ein „Totalausschluss“ von Spielhallen innerhalb des Gebietes einer Gemeinde ist nicht möglich. Es müssen Standorte angeboten werden, an denen sich Spielhallen ansiedeln dürfen.

Inhaltlich basiert das Konzept auf den „Leitlinien der Stadtentwicklung Zweibrücken“, insbesondere auch auf dem darin verankerten Zentren-Achsen-Konzept sowie dem geltenden Flächennutzungsplan.

Die Umsetzung des Konzeptes soll kontinuierlich mittels des Instrumentariums der Bauleitplanung erfolgen, indem die planerischen Konzeptaussagen bei der Aufstellung, Änderung und Anpassung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden. Das Konzept soll als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass einerseits unter Vergnügungsstätten bauplanungsrechtlich recht unterschiedliche Einrichtungen, wie z. B. auch Tanzlokale, Diskotheken oder Kinos, gefasst werden, sich aber andererseits die Nachfrage und damit der Regelungsbedarf in Zweibrücken bisher nahezu ausschließlich auf Spielhallen bezieht, soll sich das vorliegende Konzept als Spielhallenkonzept lediglich der Regelung von Spielhallen widmen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Difu 2010

## **2. Rechtlicher Kontext Vergnügungsstätten**

### **2.1 Rechtliche Definition von Vergnügungsstätten**

Der Begriff „Vergnügungsstätte“ wird bauplanungsrechtlich als Nutzungsbegriff für spezielle Gewerbebetriebe verwendet und findet v. a. in der BauNVO von 1990 Verwendung. Dabei ist grundsätzlich zwischen „kerngebietstypischen“ Vergnügungsstätten und „nicht-kerngebiets-typischen“ Vergnügungsstätten zu unterscheiden. Diese Begriffe wurden im Rahmen der Rechtsprechung ausgelegt. Nach der Formulierung des Bundesverwaltungsgerichtes sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“, die einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar“ sind.

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

Hiervon ausgehend sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstribs bestimmte Freizeitangebote vorhalten. Dazu zählen insbesondere Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros (höchststrichterliche Rechtsprechung jedoch ausstehend), Spielcasinos, Spielbanken, Diskotheken, Filmtheater (Kino), Nachtlokale und Varietees, Tanzbars und -lokale, Stripteaselokale, Swingerclubs und Sexkinos.

Nicht jede Stätte, an der man „Vergnügen finden kann“, ist damit auch eine Vergnügungsstätte im planungsrechtlichen Sinne. So fallen nicht unter den Begriff „Vergnügungsstätte“ alle einmaligen oder zeitlich begrenzten Veranstaltungen ohne eigenen Standort. Dazu zählen z. B. Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen oder Rockkonzerte. Des Weiteren fallen Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke wie Theater oder Kleinkunsthöhlen ebenso wenig unter die Vergnügungsstätten. Auch Schank- und Speisewirtschaften sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten; gleiches gilt für alle Einrichtungen und Anlagen, die im weit gefassten Verständnis sportlichen Zwecken dienen, z. B. gewerblich betriebene Sport- oder Fitnesscenter, beispielsweise für Tennis, Eislauf, Squash oder Billard (hier: soweit sportlicher Zeitvertreib im Vordergrund). Nach herrschender Meinung werden Bowling- oder Kegelsbahnen auf Grund ihres eher sportlich-geselligen Charakters ebenfalls nicht zu den Vergnügungsstätten gezählt.

Spielhallen, als eine Unterart der Vergnügungsstätten, sind Einrichtungen, in denen Glücksspielautomaten (gewerberechtlich: Gewinnspielgeräte, je zu unterteilen in Geld- oder Warenspielgeräte) bzw. Geschicklichkeitsspiele aufgestellt bzw. zugänglich sind, an denen sich die Besucher eigenständig betätigen oder beteiligen können.

### **2.2 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten**

Die Zuordnung der Vergnügungsstätten zu den jeweiligen Baugebieten nach § 1 Absatz 2 BauNVO hat sich erst im Laufe der zurück liegenden Jahrzehnte entwickelt. Gemäß BauNVO sind Vergnügungsstätten generell den Kerngebieten zugeordnet. Bis 1990 wurden Vergnügungsstätten lediglich im § 7 Kerngebiete (dort allgemeine Zulässigkeit seit 1962) und im § 4a Besondere Wohngebiete (dort ausnahmsweise Zulässigkeit seit BauNVO von 1977) ausdrücklich erwähnt. Davon abgesehen waren Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe zu betrachten und in verschiedenen Baugebieten zulässig.

Erst die BauNVO 1990 hat hier genauer differenziert und nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten für die jeweiligen Baugebietstypen im Verhältnis stärker ein. In Bebauungsplänen, die auf den Bau-nutzungsverordnungen vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher

in Ihrer Zulässigkeit noch weitaus geringer beschränkt, sofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden. Diese Tatsache soll in Zweibrücken bei der Umsetzung des Konzeptes berücksichtigt werden.

Auch die Unterscheidung zwischen kerngebietstypischen und nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten wurde erst 1990 eingeführt. Für Spielhallen hat sich hierbei in der Rechtsprechung ein „Schwellenwert“ von ca. 100 m<sup>2</sup> entwickelt. Spielhallen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Grundfläche, bzw. mehr als 8 Geldspielgeräten<sup>2</sup>, sind damit in der Regel kerngebietstypisch.

Gemäß Baunutzungsverordnung 1990 gilt für die Baugebietsarten folgendes:

- In den Kleinsiedlungsgebieten (WS), Reinen Wohngebieten (WR) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Vergnügungsstätten unzulässig, da diese in der Regel die Wohnnutzung stören.
- In Besonderen Wohngebieten (WB) und Dorfgebieten (MD) und in Teilen von Mischgebieten (MI), die nicht überwiegend gewerblich geprägt sind, können nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden.
- In Teilen von Mischgebieten (MI), die überwiegend gewerblich geprägt sind, sind nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig.
- In Kerngebieten (MK) sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig.
- In Gewerbegebieten (GE) können Vergnügungsstätten unabhängig von der Art (also auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zugelassen werden.
- In Industriegebieten (GI) sind Vergnügungsstätten unzulässig, da sie dort der Zweckbestimmung des Gebietes widersprechen.
- Bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Sondergebieten kommt es auf die Art des Sondergebietes an. So hat etwa der VGH Baden-Württemberg (Urteil vom 18.05.2006 – 8 S 448/05) entschieden, dass in einem Sondergebiet „Autobahn-Rastanlage“ Spielhallen dann zugelassen werden können, wenn nach den Umständen zu erwarten ist, dass sie primär der Versorgung der Autobahnbenutzer während eines Rastaufenthaltes dienen und nicht vorwiegend gezielt von Kunden aus der Umgebung angefahren werden. Das OVG Berlin-Brandenburg hat mit Beschluss vom 20.08.2008 (2 S 116.07) entschieden, dass in einem Sondergebiet „Einkaufszentrum“ kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

**Tabelle 1: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß BauNVO**

Baugebiet gemäß BauNVO 1990	Nicht-kerngebietstypisch	Kerngebietstypisch
§ 2 (WS) Kleinsiedlungsgebiet	--	--
§ 3 (WR) Reines Wohngebiet	--	--
§ 4 (WA) Allgemeines Wohngebiet	--	--
§ 4a (WB) Besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	--
§ 5 (MD) Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	--
§ 6 (MI) Mischgebiet überw. Wohnen	ausnahmsweise zulässig	--
§ 6 (MI) Mischgebiet überw. Gewerbe	Zulässig	--
§ 7 (MK) Kerngebiet	Zulässig	zulässig
§ 8 (GE) Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 (GI) Industriegebiet	--	--
§§ 10 und 11 Sondergebiete	zulässig je nach Art des Sondergebietes	

Quelle: Eigene Darstellung („--“ entspricht: nicht zulässig)

<sup>2</sup> Vgl. SpielV 2006

### **2.3 Baurechtliche Steuerungsmöglichkeiten der Spielhallenansiedlung**

Bei der Ansiedlung von Spielhallen bietet ein als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenes Spielhallenkonzept hinreichende Möglichkeiten der räumlichen Steuerung. Die dort getroffenen grundlegenden Regelungen bilden die gewünschte planerische Zielvorstellung und werden im Rahmen der Bauleitplanung sowie auch im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt. In der Bauleitplanung fließt das Konzept in die planerische Abwägung bei Planungsverfahren ein, im Baugenehmigungsverfahren wird das Konzept als Beurteilungsmaßstab zur Gewährung von Ausnahmen herangezogen.

In der Bauleitplanung kann die Zielvorstellung umgesetzt werden, indem Bebauungspläne mit entsprechenden Regelungen und Einschränkungen zur Zulässigkeit von Spielhallen aufgestellt, geändert oder angepasst werden. Auf diese Weise kann beispielsweise ein genereller Ausschluss von Spielhallen in bestimmten Bereichen, die Begrenzung der Größe von Spielhallen, die Vermeidung einer Häufung von Spielhallen oder die Beschränkung der Spielhallennutzung auf bestimmte Geschosse erfolgen.

Hierbei ist, neben den Regelungen des Baugesetzbuchs, vor allem die BauNVO relevant. Gemäß § 1 Absätze 5 bis 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass z. B. bestimmte Arten von Nutzungen, die in Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, nicht oder aber nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn dies besondere städtebauliche Gründe (etwa dieses Konzeptes) rechtfertigen. Mittels § 1 Abs. 7 BauNVO kann beim Vorliegen dieser Gründe auch festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen nur bestimmte Nutzungen zulässig sind. Damit ist gegenüber § 1 Abs. 5 BauNVO die vertikale Steuerung von Nutzungen möglich.

Bei der Steuerung von Spielhallen ist ferner das Sicherungsinstrumentarium des Baugesetzbuches anwendbar. Wird ein Bebauungsplan aufgestellt, kann zur Sicherung der Planung, bzw. dem Schutz der Planungshoheit der Gemeinde, eine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) erlassen werden. Diese verhindert für mindestens 2 Jahre, bzw. bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes, (unerwünschte) tatsächliche Veränderungen auf Grundstücken im Plangebiet. Gemäß § 15 BauGB ist auch die Zurückstellung von Baugesuchen für bis zu 12 Monaten möglich, falls eine Veränderungssperre zwar nicht beschlossen wurde, aber die Voraussetzungen hierfür gegeben sind oder eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten ist.

Des Weiteren hat die Gemeinde gemäß Landesbauordnung (§ 88, örtliche Bauvorschriften) die Möglichkeit, die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen durch Satzung zu steuern. Eine satzungsrechtliche Steuerung kann diesbezüglich in der Form einer Gestaltungssatzung erfolgen.

Bezogen auf Zweibrücken wird es in der Regel ausreichen, eine Bebauungsplanaufstellung oder -änderung erst dann einzuleiten, wenn ein Baugesuch für eine Spielhalle vorliegt und das Konzept für den entsprechenden Bereich den Ausschluss von Spielhallen oder die Zulässigkeit nur mit Einschränkungen vorsieht, eine Spielhalle aber nach dem geltenden Bauplanungsrecht genehmigt werden müsste. In diesem Fall ist ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen und ggfls. eine Veränderungssperre zu beschließen. Hierdurch wird es der Verwaltung ermöglicht, das Baugesuch bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans zurückzustellen oder abzulehnen.

### **3. Städtebaulich-funktionale räumliche Analyse und Empfehlungen zu Spielhallen**

#### **3.1 Räumliche Ausgangssituation der Analyse**

Im Kerngebiet, also im Stadtzentrum, wurde bereits mit dem Bebauungsplan ZW 0 „Innenstadt“, rechtskräftig seit 12.11.1992, die Ansiedlung von Spielhallen (als eine Unterart von Vergnügungsstätten) in Teilbereichen ausgeschlossen und in Teilbereichen mit einer Mindestabstandsregelung (100 m Abstand zwischen zwei Spielhallenstandorten) eingeschränkt.

Allein aufgrund dieser Regelung ergibt sich gegenwärtig lediglich für Teilbereiche die Möglichkeit der weiteren Ansiedlung von kerngebietstypischen und somit „großen“ Spielhallen in der Innenstadt (siehe Karte „Gegenwärtige Zulässigkeit von Spielhallen in der Innenstadt [...]“).

Die Bestandsaufnahme (siehe Karte „Bestandsaufnahme Vergnügungsstätten“) lässt des Weiteren die räumliche Verteilung der bislang im Stadtgebiet vorhandenen Spielhallen und weiteren Vergnügungsstätten erkennen. Gleiches gilt für die räumliche Verteilung der vorliegenden Anfragen zur Ansiedlung von Spielhallen bzw. gewünschten Nutzungsänderung in eine Spielhalle. Es werden bevorzugt Standorte mit guter Verkehrsanbindung und in der Nähe von bereits bestehenden Vergnügungsstätten nachgefragt. Vier Anfragen betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ZW 0, sieben überwiegend gewerblich geprägte Bauflächen der Kernstadt.

#### **3.2 Grundsätzliche Überlegungen bei der gesamtstädtischen Steuerung von Spielhallen**

Den Ausgangspunkt der Steuerung von Spielhallen im Stadtgebiet bildet die Betrachtung der Zulässigkeit von Spielhallen gemäß der Baunutzungsverordnung. Nur im Stadtzentrum (Kerngebiet) und in Mischgebieten mit überwiegend gewerblicher Prägung sind Spielhallen überhaupt allgemein zulässig. In Gewerbegebieten und in nicht gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten sind sie nur als Ausnahme zulässig.

Durch die Regelungen der Baunutzungsverordnung wird deutlich, dass der Gesetzgeber für größere (kerngebietstypische) Spielhallen eindeutig das Kerngebiet, also das Stadtzentrum, als geeigneten Ort für diese Nutzung ansieht. Hintergrund ist, dass die Innenstädte in der Regel noch am besten in der Lage sind, die negativen Auswirkungen der Spielhallen zu verkraften. Nichtsdestotrotz sind auch hier negative Auswirkungen möglich, insbesondere besteht die Gefahr, dass sich die Präsenz von Spielhallen negativ auf das Image der Einkaufsbereiche und des Stadtzentrums auswirkt. Durch auffällige Werbung und das vollflächige Bekleben der Schaufensterscheiben sind Spielhallen im Straßenbild besonders auffällig. Durch mehrere Spielhallen in einem Bereich kann der Eindruck einer „Spielhallenmeile“ entstehen. Unabhängig davon, ob Spielhallen eine Ursache oder nur eine Folge eines so genannten „Trading-Down-Prozesses“, also eines sozialen Abwertungsprozesses, bzw. einer unerwünschten Abwärtsspirale eines Bereichs, sind, wird ihre Präsenz von vielen Besuchern und Kunden als abwertendes Merkmal insbesondere im Zusammenhang mit Einkaufsbereichen wahrgenommen.

Dem steht gegenüber, dass Vergnügungsstätten (und eben auch Spielhallen) in dem urbanen und zentralen Bereich der Städte durchaus kein Fremdkörper sind. Problematisch wird es immer dann, wenn Spielhallen durch gehäuftes Auftreten andere Erdgeschossnutzungen verdrängen und durch auffällige Gestaltung ein Straßenbild dominieren. Gelingt es diese dominanten Wirkungen, z. B. durch Gestaltungsregelungen, durch Mindestabstandsregelungen oder durch Ausschluss der Ansiedlung im Erdgeschossbereich zu vermeiden, kann die Gefahr eines Imageschadens oder eines Trading-Down-Prozesses durch die Spielhallen minimiert werden.



In einigen Bereichen der Innenstadt, z. B. an der stark befahrenen Alten-Ixheimer-Straße oder der Fruchtmarktstraße, haben Hauseigentümer offenbar zunehmend Probleme, Mieter für die Wohn- oder Geschäftsräume zu finden. Steht ein Gebäude erst einmal eine längere Zeitspanne leer, werden oft notwendige Investitionen aus Geldmangel nicht mehr getätigt. Tritt diese Situation gehäuft auf, besteht die Gefahr dauerhafter Leerstände und des Verfalls dieser Gebäude. Ein im o. a. Sinne gesteuertes und maßvolles Zulassen von Spielhallen in diesen Bereichen könnte den Hauseigentümern Mieteinnahmen und Investitionen ermöglichen und so mittel- und langfristig das Entstehen von Ruinen und Baulücken verhindern helfen.

Beim Zulassen von Spielhallen in Gewerbegebieten stellt sich besonders die Frage nach möglichen Imageschäden für das Gebiet und nach Störungen des Boden- und Mietpreisgefüges. So können Mietpreiserwartungen, Grundstückserlöse und Bodenrichtwerte durch Spielhallen in eine Höhe getrieben werden, die z. B. Handwerksbetriebe und andere Gewerbetreibende überfordern. Imageprobleme zeigen sich oft erst nach Jahren, wenn auch teilweise Gebäude mit Spielhallenbetrieben leer stehen und verwahrlosen oder aber evtl. das Niveau der Betreiber sinkt.

In Mischgebieten stellt sich darüber hinaus die Frage der Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch diese Einrichtungen.

### **3.3 Methodischer Ansatz und Vorgehensweise**

Die grundsätzlichen Untersuchungsfragen, die sich bei der Ansiedlung von Spielhallen stellen und im Folgenden bei der Einschätzung der Eignung der vorhandenen Baugebiete behandelt werden, betreffen vor allem die Verträglichkeit der Spielhallennutzung im jeweiligen Gebiet:

- Kann eine Spielhalle städtebaulich-funktional in einen Bereich integriert werden?
- Führt die Nutzung zu einer Beeinträchtigung vorhandener Nutzungen im Gebiet?
- Wirkt die Ansiedlung einer dort gewünschten neuen Nutzungsstruktur entgegen?
- Welche Einschränkungen, z. B. bezüglich Größe von Spielhallen, räumliche Häufung von Spielhallen, Lage im Gebäude, Gestaltung (Fenstergestaltung, Werbeschilder etc.) sind möglich und sinnvoll, um die Integration von Spielhallen im jeweiligen Gebiet zu erleichtern?

Des Weiteren können von Spielhallen verschiedene und unterschiedlich stark ausgeprägte negative Auswirkungen auf die nähere Umgebung ausgehen:

- Störung von benachbarter Wohnnutzung und anderer sensibler Nutzung durch Lärm-entwicklung von Besuchern und Besucherverkehr.
- Störung des Straßen- und Stadtbildes durch spezifische Gestaltung von Spielhallen insbesondere
  - im Bereich von zentralen und repräsentativen öffentlichen Räumen im Stadtzentrum,
  - im Umfeld wichtiger Baudenkmäler,
  - in Bereichen mit besonderer Bedeutung,
  - im Bereich der Stadteingänge,
  - im Bereich wichtiger touristischer Ziele und deren Umfeld.
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, da Spielhallen z. T. hohe Mieten bezahlen können und möglicherweise andere Nutzungen (z. B. Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie, Wohnen) verdrängen.
- Negative Auswirkungen auf das Image des Gebietes oder der Gesamtstadt, da Spielhallen oft als Indikator (oder auch Folge) eines „Trading-Down“-Prozesses auftreten.

Bei der Betrachtung der unterschiedlichen für Spielhallen relevanten Gebietsarten Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI) sowie Gewerbegebiet (GE) in den verschiedenen räumlichen Teilbe-

reichen des Stadtgebietes, ergibt sich vordergründig die Frage, ob und welche der genannten möglichen negativen Auswirkungen bei einer Ansiedlung von Spielhallen zu erwarten wären.

Hierbei muss berücksichtigt werden, wie stark das Gebiet selbst von negativen Auswirkungen betroffen sein kann, z. B.

- in seiner Funktion als Einzelhandelsstandort,
- als Bereich mit besonderer repräsentativer, historischer oder touristischer Bedeutung sowie
- bezüglich der Stabilität oder der Störungsanfälligkeit der vorhandenen Nutzungen und Nutzungsstrukturen.

Relevant sind weiter einerseits die gegebenen und möglichen Auswirkungen der zulässigen Nutzungen im Gebiet selbst sowie andererseits mögliche Belastungen auf Nachbarbereiche, z. B. angrenzende Wohnbebauung oder andere sensible Nutzungen, beispielsweise durch die verkehrliche Anbindung oder nächtliche Ruhestörungen durch den von Spielhallen ausgehenden Lärm.

Entsprechend der im Anhang „Abwägungsgrundlage Spielhallenkonzept“ zu diesem Konzept dargestellten grundsätzlichen Regelungsmöglichkeiten wurden jeweils für alle Gebietsarten und Bereiche, in denen Spielhallen zulässig sind (Fokus Innenstadt und Gewerbegebiete), Festsetzungsmöglichkeiten ausgewählt. Weiter besteht vom Grundsatz her die Möglichkeit, die Festsetzungsvorschläge durch individuelle Regelungen für einzelne Teilbereiche zu ersetzen oder zu ergänzen, um so die Einschränkungen erhöhen bzw. vermindern zu können. Die dargestellten grundsätzlichen Vor- und Nachteile der Einzelfestsetzungen sollen hierbei Hilfestellung bei der Abwägung und Entscheidung sein. Sie dienen weiter zur Begründung der getroffenen Empfehlungen und der Abwägung.

Grundsätzlich handelt es sich bei Spielhallen um eine legale gewerbliche Nutzung, für deren Ausübung im Stadtgebiet Flächen bereitgestellt werden müssen. Der generelle Ausschluss von kerngebietstypischen Spielhallen in sämtlichen Kerngebieten ist hier rechtlich ebenso wenig möglich wie der durchgängige Ausschluss – auch kleinerer Spielhallen – im gesamten Stadtgebiet.

Das Konzept trifft deswegen in den folgenden Kapiteln detaillierte Aussagen zur Zulässigkeit von Spielhallen in der Innenstadt sowie den Misch- und den Gewerbegebieten der Kernstadt. Die jeweilige individuelle Empfehlung zur Zulässigkeit basiert auf der räumlichen Analyse der Struktur und vorhandenen Nutzungen in den jeweiligen Gebieten und Teilbereichen sowie den zugehörigen verflochtenen Nachbarbereichen.

Die Bewertung erfolgt also immer angepasst an den Charakter eines Gebiets und anhand der zu erwartenden negativen Auswirkungen einer möglichen Spielhallenansiedlung. Bei den Gebietsbezeichnungen „City“, „MI“ und „GE“ in diesem Konzept handelt es sich um „Arbeitsbegriffe“, die dazu dienen, die Untersuchungsgebiete gegeneinander abzugrenzen. Sie stellen keine abschließende Charakterisierung des Gebiets hinsichtlich seines Gebietscharakters gemäß Baunutzungsverordnung dar. So sind unter der Bezeichnung GE auch Gebietsteile miteingefasst, die gemäß Baunutzungsverordnung z. B. als Mischgebiete oder Industriegebiete eingeordnet werden müssen.

Des Weiteren werden bei den Zulässigkeitsbereichen zur Abmilderung etwaiger negativer Auswirkungen verschiedene Voraussetzungen an die Zulässigkeit geknüpft. Diese betreffen beispielsweise die Größe, die äußerer Gestaltung oder die räumliche Häufung von Spielhallen in einem Gebiet.

Besonders zur Vermeidung des mit negativen Auswirkungen (vor allem Trading-Down-Prozessen) einhergehenden gehäuftem Auftretens von Spielhallen in einem Bereich sowie zur Vermeidung von städtebaulichen Beeinträchtigungen für Wohnbauflächen in der Umgebung,

ist die Zulässigkeit an das Einhalten eines Mindestabstandes gebunden. Dieser leitet sich grundsätzlich in diesem Konzept aus der fußläufigen Erreichbarkeit<sup>3</sup> von Spielhallen untereinander sowie der Fußwegebeziehung zwischen einer Spielhalle und naheliegenden Wohngebieten ab.

Spielhallen sollen dabei nicht so nahe beieinander liegen, dass der Fußgänger den Eindruck einer Häufung dieser Einrichtungen bekommt. Auch ist ein ausreichender räumlicher Abstand zwischen einem Spielhallenstandort und naheliegender Wohnbebauung aus Gründen des städtebaulichen Nachbarschaftsschutzes zu gewährleisten. Hier dient ein Mindestabstand zur Vermeidung des Eindrucks der direkten Nachbarschaft von Wohnbebauung und Spielhalle. Weiter wird davon ausgegangen, dass durch die Distanz auch ein gewisser Schutz vor negativen Auswirkungen wie Lärm etc. gegeben ist.

Für beide Fälle gilt, dass die fußläufige Erreichbarkeit nicht mehr (komfortabel) gewährleistet ist, wenn eine gewisse Wegstrecke zu Fuß zurückgelegt werden muss. Auf diese Weise lässt sich einfach und in der bauleitplanerischen Praxis leicht umsetzbar die Bildung von Agglomerationen von Spielhallen (Spielhallenmeilen) unterbinden, die eben dadurch geprägt sind, dass sie (sehr) gut untereinander fußläufig erreichbar sind (Wechsel der Spielhallen durch die Besucher) oder sich in Sichtweite befinden.

Der Mindestabstand ist an die unterschiedlichen Gebietsarten im Stadtgebiet angepasst ausgewählt und kann demzufolge unterschiedlich groß sein. Die empfohlenen Abstandsregelungen für die Gebietsarten bzw. die Gebiete sind daher eher als Regelvermutung zu verstehen, die im jeweiligen Einzelfall im Rahmen der Bauleitplanung überprüft und gegebenenfalls an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden können.

Aufgrund der überwiegend dörflichen Prägung der Ortsteile Mörsbach, Oberauerbach, Rimschweiler, Mittelbach-Hengstbach und Wattweiler und der Tatsache, dass noch zu keinem Zeitpunkt eine Anfrage zur Errichtung einer Spielhalle in einem dieser Ortsteile vorgelegen hat, sieht das Konzept für die Ortsteile den generellen Ausschluss von Spielhallen vor. Die festgesetzten bzw. faktisch vorhandenen Baugebietsarten sowie die vorliegende überwiegende Prägung eines Gebietes sind dabei unerheblich. Grundsätzlich sind Spielhallen in den Zulässigkeitsbereichen der Kernstadt anzusiedeln. Durch diesen vollständigen Ausschluss von Spielhallen in den Vororten soll der Charakter der Ortsteile als ländlich geprägte und ruhige Wohnstandorte gewahrt werden. Einer Beeinträchtigung durch Lärmbelästigung und eine Störung des dörflichen Ortsbildes soll damit entgegengewirkt werden.

### **3.4 Innenstadt Zweibrücken**

Die Bewertung der nachfolgenden Teilbereiche der Innenstadt (Teilbereich „City 1“ bis „City 7“) hinsichtlich ihrer Eignung für die Spielhallennutzung erfolgt analog der abgegrenzten Teilbereiche MK 1, MK 2 und MI 1 des vorhandenen Bebauungsplanes ZW 0 „Innenstadt“ (siehe Karte „Übersicht Teilbereiche Innenstadt [...]“).

#### **Teilbereich City 1, Fußgängerzone**

##### Beschreibung

Der Bereich umfasst die Zweibrücker Fußgängerzone (Hauptstraße) sowie die unmittelbar angrenzenden Nebenstraßen und ist vom klassischen innerstädtischen Einzelhandel und weiteren vielseitigen zentralen Dienstleistungsnutzungen wie Büros, Kreditinstituten oder Arzt-

---

<sup>3</sup> „Fußgänger bewegen sich mit einer Geschwindigkeit von 1,8 km/h (0,5 m/s – Ältere, Gehbehinderte) bis etwa 6,5 km/h (1,8 m/s)“ Wikipedia 2011: <http://de.wikipedia.org/wiki/Gehweg>, aufgerufen am 06.07.2011, 16:36 Uhr. Bei Annahme einer relativ hohen Gehgeschwindigkeit von 5 bzw. 6 km/h entspricht eine Entfernung von 500 m einem Fußweg von mindestens 5 bis 6 Minuten, ansonsten sogar einem zeitlich noch längerem Weg. 300 Meter lassen sich entsprechend in 3 bis 3,6 Minuten zurücklegen.

praxen geprägt. Des Weiteren ist das Wohnen in relevantem Umfang vertreten. Bisher sind in diesem Bereich Spielhallen gemäß Bebauungsplan ZW 0 generell ausgeschlossen.

#### Empfehlung Spielhallen

Beibehaltung Ausschluss von Spielhallen.

#### Begründung

Der Ausschluss von Spielhallen hat sich bewährt. Er dient insgesamt der Aufrechterhaltung einer attraktiven Einkaufszone und dem Schutz des innerstädtischen Wohnens, der Wahrung des attraktiven Stadtbildes, dem Schutz des Umfeldes von Baudenkmalern, der Erhaltung des vielseitigen Branchenmixes der Geschäfte der Fußgängerzone, der Verhinderung einer unerwünschten negativen Imagebildung durch Spielhallen, der Vermeidung einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges und der Vermeidung einer Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Der Ausschluss von Spielhallen steht im Einklang mit dem Ziel der weiteren Attraktivierung bzw. Stärkung der Innenstadt. Zentrale und repräsentative öffentliche Räume im Stadtzentrum sollen daher von Spielhallen freigehalten werden.

### **Teilbereich City 2, Gutenbergstraße**

#### Beschreibung

Die Gutenbergstraße ist Parallelstraße zur Fußgängerzone / Hauptstraße, selbst keine Fußgängerzone und liegt im Eingangsbereich zur City in der sehr hochwertigen Grünachse entlang des Schwarzbaches mit Platanenallee, Landgestüt, Rosengarten, Themenweg und den Baudenkmalern Heilig Kreuz Kirche sowie Schloss / Oberlandesgericht.

Das Gebiet weist Einzelhandels-, Gastronomie- und Büronutzungen (u. a. Anwaltskanzleien und Arztpraxen) auf. Auch das Wohnen ist in nennenswertem Umfang vertreten, teils doppelseitig orientiert mit Freianlagen im rückwärtigen Bereich. Der Bereich der Gutenbergstraße mit der angrenzenden Heilig Kreuz Kirche wird von vielen Buslinien befahren, ist Zufahrt zum zentralen Omnibusbahnhof, ansonsten ist die Verkehrsbelastung gering, das Gebiet ein eher ruhigerer Bereich der Innenstadt.

Bisher sind in diesem Bereich Spielhallen gemäß Bebauungsplan ZW 0 zulässig und möglich.

#### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen im gesamten Teilbereich.

#### Begründung

Aufgrund der Lage im Eingangsbereich zur City, in der sehr hochwertigen Grünachse entlang des Schwarzbachs mit Platanenallee, Landgestüt, Rosengarten, Themenweg und der Nähe zu Baudenkmalern, ist aus stadtgestalterischen und Imagegründen weder eine Ansiedlung von kleineren noch größeren Spielhallen wünschenswert. Auch die Leitlinien zur Stadtentwicklung sehen in der Grünachse mit ihren so genannten oben erwähnten „Stolzobjekten“ die zur weiteren Stärkung der Innenstadt wichtige zu entwickelnde Ost-West-Achse. Zur Umsetzung dieses Ziels der Stadtentwicklung und zur Vermeidung von städtebaulichen Beeinträchtigungen durch Spielhallen für die im Teilbereich vorliegenden und angrenzenden Nutzungen einschließlich des Wohnens, sollen ebenfalls Spielhallen ausgeschlossen sein. Darüber hinaus sollen eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges und eine mögliche Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vermieden werden.

### **Teilbereich City 3, Poststraße, Wallstraße**

#### Beschreibung

Die Poststraße ist Randbereich zur Fußgängerzone und liegt in der zentralen fußläufigen Verbindung Hauptbahnhof – Fußgängerzone.

Das Gebiet weist vor allem Einzelhandelsnutzungen auf, ebenso Gastronomie und soziale Einrichtungen wie Mehrgenerationenhaus oder DRK-Kleiderkammer, des Weiteren sind Büronutzungen angesiedelt. Bisher sind in diesem Bereich (kernebietstypische) Spielhallen gemäß Bebauungsplan ZW 0 zulässig. Durch die Gebietsabgrenzung wäre bisher höchstens eine Spielhalle möglich.

#### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen im gesamten Teilbereich.

### Begründung

Aufgrund der zentralen Lage und der wichtigen Fußgänger Verbindung (Bahnhof-Innenstadt) ist in diesem Eingangsbereich zur City eine Prägung des öffentlichen Raums, insbesondere durch Spielhallen, allgemein nicht wünschenswert, da ein Trading-Down-Prozess und ein Imageverlust für die Einkaufszone zu befürchten wären. Um die insbesondere für Bahnreisende und Fußgänger wichtige Eingangssituation zum zentralen Einkaufsbereich nicht zu belasten, sollen Spielhallen gänzlich ausgeschlossen werden.

### **Teilbereich City 4, Lammstraße, Bleicherstraße, Übergangsbereich Landauer Straße**

#### Beschreibung

Das Gebiet ist Stadteingangssituation aus Richtung ZW-Niederauerbach und Contwig und beinhaltet die Zufahrt zum zentralen Parkhaus „City-Outlet“. Das Gebiet ist geprägt durch Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen (u. a. Versicherung, Ärzte), angrenzendes Helmholtz-Gymnasium, aber auch Freizeitangebote (Tanzschule) sind vorhanden. Das Gebiet beherbergte in den 1990er-Jahren bereits eine Spielhalle „Spiel 2000 / Billard“ im Erdgeschoss. Bisher sind in diesem Bereich Spielhallen gemäß Bebauungsplan ZW 0 zulässig und möglich.

#### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen im gesamten Teilbereich.

#### Begründung

Aufgrund der Lage an der Innenstadteingangssituation bzw. im Bereich der Zufahrt zum zentralen Parkhaus „City-Outlet“ soll eine Prägung des Straßenraums durch Spielhallen vermieden werden, um einem Trading-Down-Prozess und Imageverlust entgegenzuwirken. Des Weiteren soll das Umfeld der angrenzenden Bildungs- und Sporteinrichtungen mit Helmholtz-Gymnasium, Westpfalzhalle und Bibliotheca Bipontina auch aus Imagegründen nicht durch Spielhallenbetriebe beeinträchtigt werden.

### **Teilbereich City 5, Nördliche Fruchtmarktstraße, Nördliche Alte Ixheimer Straße**

#### Beschreibung

Der Bereich ist durch diverse Dienstleistungs-, Gastronomie und Einzelhandelsangebote und Wohnen geprägt. Beide Straßen sind Teil des Innenstadtrings mit einem sehr hohen Verkehrsaufkommen. Leerstände von Ladengeschäften sind erkennbar. Die Alte-Ixheimer-Straße war früher „Vergnügungsmeile“ von Zweibrücken mit ehemaligem Kino. Kerngebietstypische Spielhallen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ZW 0 zulässig, allerdings sind durch den vorhandenen Besitz mit Spielhallen in der momentanen Situation keine Neuanordnungen mehr möglich.

#### Empfehlung Spielhallen

Zulassen von Spielhallen mit Einschränkungen oder als Ausnahme vertretbar, sofern folgende Voraussetzungen eingehalten werden: Beschränkung der Größe der Spielhalle (auf z. B. 500 m<sup>2</sup>), Gestaltungsregelungen. Die im Bebauungsplan vorhandene Mindestabstandsregelung 100 m soll beibehalten werden.

#### Begründung

Aufgrund der Lage am Stadtring und im Bereich der Zufahrt zum zentralen Parkhaus „City-Outlet“ sollen Spielhallen nicht zu stark im Straßenbild in Erscheinung treten und eine Häufung von Spielhallen vermieden werden, da sonst ein Trading-Down-Prozess und Imageverlust für die Innenstadt zu befürchten wäre. Die maximale Größe von Spielhallen soll begrenzt werden, um ihre negativen Auswirkungen in einem gebietsverträglichen Rahmen zu halten. Die Außenwirkung von Spielhallen soll durch restriktive Gestaltungsregelungen gemindert werden.

### **Teilbereich City 6, Kaiserstraße, Wallstraße, Südliche Fruchtmarktstraße, Südliche Alte Ixheimer Straße sowie Teilbereich City 7, Übergangsbereich Alte Ixheimer Straße / Landauer Straße**

#### Beschreibung

Beide Gebiete sind Randbereiche der Innenstadt und v. a. an der Hauptverkehrsachse Kaiserstraße geprägt durch Nutzungen wie Dienstleistungen, Ärzte, Reisebüro, Kreditinstitut,

Arbeitsagentur, Entsorgung, Elektrohandwerk, Autopflege etc. In Teilbereichen, z. B. Wallstraße, überwiegt das Wohnen. Auch das St. Elisabeth Krankenhaus liegt in diesem Bereich (City 6).

Der Bebauungsplan ZW 0 lässt „kleinere“ nicht-kerngebietstypische Spielhallen zu, sofern sie in den überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteilen liegen und die 100 m Mindestabstandsregelung eingehalten wird.

#### Empfehlung Spielhallen

Im Mischgebiet sind laut BauNVO regelmäßig in den überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteilen „kleine“, nicht-kerngebietstypische Spielhallen (bis 100 m<sup>2</sup> Größe) zulässig.

Die Ansiedlung dieser Spielhallen soll an den Hauptachsen Kaiserstraße, Lützelstraße, Fruchtmarktstraße und Alte Ixheimer Straße mit Einschränkungen oder als Ausnahme zugelassen werden. Die vorhandene Mindestabstandsregelung soll beibehalten werden. Es sollen Gestaltungsregelungen für Spielhallen aufgestellt werden.

#### Begründung

Durch die Begrenzung der Ansiedlungsmöglichkeit auf die Hauptverkehrsstraßen soll vor allem die Wohnnutzung geschützt werden. Ein Ausschluss von Häufungen und restriktive Gestaltungsregelungen, die die Außenwirkung von Spielhallen mindern, sollen Trading-Down-Prozessen entgegenwirken.

### **3.5 Mischgebiete im Stadtgebiet**

Im Mischgebiet sind laut aktueller BauNVO nicht-kerngebietstypische („kleine“) Spielhallen in den überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteilen<sup>4</sup> allgemein zulässig und in überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebietsteilen ausnahmsweise zulässig, sofern keine abweichenden Festsetzungen in einem Bebauungsplan getroffen sind. Die Prägung eines Mischgebietes bzw. eines Mischgebietsteils ist dabei von den tatsächlich vorhandenen Nutzungen im betreffenden Gebiet abhängig. Da diese jedoch einem ständigen Veränderungsprozess unterworfen sind, ist beim Vorliegen einer Spielhallenanfrage die Gebietsprägung im Umfeld des geplanten Spielhallenvorhabens im Einzelfall noch zu prüfen. Wenn in den folgenden Beschreibungen von einer „starken gewerblichen Prägung“ gesprochen wird, bedeutet dies, dass die entsprechenden Bereiche im bauplanungsrechtlichen Sinne möglicherweise überwiegend gewerblich geprägt sind.

Auf den durch die BauNVO vorgegebenen Zulässigkeiten in Mischgebieten sowie dem grundlegenden methodischen Ansatz (Kapitel 3.3 bzw. auch 3.2) beruht im Nachfolgenden auch die städtebaulich-funktionale räumliche Analyse zu den Mischgebieten. Gleiches gilt für die individuelle Bewertung der Gebiete hinsichtlich ihrer Eignung für Spielhallen. Demzufolge sind die hier abgegrenzten 39 Mischgebiete der Kernstadt<sup>5</sup> (MI 1 bis MI 39, siehe auch Karte „Übersicht Mischgebiete Kernstadt [...]“) differenziert analysiert worden, auch bezüglich der überwiegenden Gebietsprägung. Zu den Mischgebieten der Ortsteile Mörsbach, Oberauerbach, Rimschweiler, Mittelbach-Hengstbach und Wattweiler wird auf Kapitel 3.3 verwiesen.

Die Betrachtung hat ergeben, dass in 22 Gebieten (MI 18 bis MI 39) ein überwiegend vom Wohnen geprägtes Mischgebiet vorliegt. Für diese Gebiete sieht das Konzept den vollständigen Ausschluss von Spielhallen vor. Die Gebiete sind jedoch der Vollständigkeit halber auch in der Kartendarstellung aufgeführt, auf die Darstellung der Analyseergebnisse im Detail wird hier aber verzichtet. Gemäß BauNVO wäre die Spielhallennutzung ohnehin nur ausnahmsweise zulässig, wobei auch auf diese Ausnahme verzichtet werden soll, da die Wohnnutzung dort vorherrschend ist und Konflikte mit dem Wohnen zu befürchten wären. Dem dominierenden Wohnen im Mischgebiet sollen hierdurch keine weiteren Beeinträchtigungen zugemutet werden. Dies gilt zum Einen für die direkten Lärmemissionen von Spielhallen und Besucher-

---

<sup>4</sup> Die überwiegende gewerbliche Prägung bedeutet, „dass in den betreffenden Mischgebietsteilen gewerbliche Nutzungen vorherrschen (Fickert, Hans Carl; Fieseler, Herbert 2008: § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, Rn. 16.1)“.

<sup>5</sup> Kernstadt bezeichnet hier Stadt Zweibrücken ohne Vororte MÖ, RI, MI-HE, WA, OA

verkehr, aber auch für die negative Image-Prägung durch Spielhallen, unter der das Wohnen im Gebiet leiden könnte.

Die detailliert in diesem Kapitel betrachteten 14 Mischgebiete MI 2 bis MI 15 beinhalten zwar stark vom Gewerbe geprägte Mischgebietsteile, sind aber aus anderen städtebaulichen Gründen (auch über das Wohnen hinausgehend, vgl. jeweilige Beschreibung und Begründung) ungeeignet für Spielhallen, also ebenso Ausschlussbereiche.

Die behandelten drei Mischgebiete MI 1, MI 16 und MI 17 stellen Zulässigkeitsbereiche für Spielhallen dar, d. h. eine Ansiedlung von Spielhallen ist hier aus städtebaulicher Sicht vertretbar, allerdings auch hier nur in überwiegend vom Gewerbe geprägten Mischgebietsteilen vorgesehen und an weitere Voraussetzungen geknüpft, um negative Auswirkungen zu begrenzen.

### **MI 1, Mischgebietsteil des Gewerbegebietes Saarpfalzstraße**

#### Beschreibung

Das Mischgebiet 1 ist innerhalb des Gewerbegebietes Saarpfalzstraße sowie entlang der Hauptverkehrsstraße Homburger Straße (L 469) gelegen. Das Gebiet liegt somit direkt an der Landesgrenze und nahe des Warenhauses Globus im Ortsteil Homburg-Einöd.

Südlich angrenzend liegen Produktionsstätten von John Deere. Das Mischgebiet beherbergt einen Kfz-Handel, einen Lagerplatz, Gastronomie, einen landwirtschaftlichen Betrieb und im Übrigen Wohnnutzung. Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes EW 6, welcher sich in GE- und MI-Bereiche gliedert. Für den MI-Bereich sind Spielhallen bisher gemäß BauNVO zulässig. Der GE-Bereich wird in diesem Konzept unter GE 1 im Kapitel zu den Gewerbegebieten behandelt.

#### Empfehlung Spielhallen

Zulassen von nicht-kerngebietstypischen Spielhallen gemäß BauNVO mit Einschränkungen oder als Ausnahme unter folgenden Voraussetzungen: Nur in überwiegend gewerblich geprägten Mischgebietsteilen, Mindestabstand (Fußläufige Verbindung: Mindestens 500 Meter Fußweg bis zur nächstgelegenen Spielhalle), Gestaltungsregelungen.

#### Begründung

Der Bereich ist durch die Lage an der Zweibrücker Haupteinfallstraße Homburger Straße gekennzeichnet und demzufolge durch ein starkes Verkehrsaufkommen belastet, dennoch sind keine nennenswerten Leerstände von Gebäuden zu erkennen. Es kann von einer prinzipiell stabilen Struktur gesprochen werden. Bei einer möglichen Ansiedlung einer Spielhalle ist keine gravierende Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges zu erwarten. Des Weiteren existieren verschiedene gewerbliche Nutzungen, so dass in einem Teil des Mischgebietes eine starke gewerbliche Prägung vorliegt. Bezüglich des vorhandenen Wohnens, das im Mischgebiet gewerbliche Nutzungen tolerieren muss, ist von keinen unzumutbaren städtebaulichen Störungen durch eine maßvolle Ansiedlung von Spielhallen auszugehen, da durch die bereits vorhandene starke gewerbliche Prägung eine bislang tolerierte Grundbelastung vorhanden ist. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die genannten Einschränkungen eingehalten werden und somit die Häufung von Spielhallen grundsätzlich vermieden wird, um Beeinträchtigungen auf das Image des Gebietes und Trading-Down-Prozesse zu vermeiden.

### **MI 2 und MI 3, Mischgebiete Homburger Straße (Abschnitt zwischen dem Gewerbegebiet Saarpfalzstraße und der Einmündung Gottlieb-Daimler-Straße)**

#### Beschreibung

Beide Mischgebiete liegen entlang des Verlaufs der Homburger Straße bzw. südöstlich des Gewerbegebietes Saarpfalzstraße, dabei angrenzend an die Produktionsstätten von John Deere sowie an das Gewerbegebiet Speckgärten. In beiden Gebieten liegt Wohnbebauung vor, im Gebiet MI 2 in der Junkersstraße, im Gebiet MI 3 in der Oltschstraße. Auch entlang der Homburger Straße ist das Wohnen in deutlichem Umfang vertreten. Dabei liegen häufig die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und die Wohnnutzung in den darüber liegenden Obergeschossen vor. Die weiteren gewerblichen Nutzungen in beiden Gebieten stellen eine Tankstelle, einen Kfz-Handel, einen Autozubehörhandel, einen Modellbaubetrieb, einen Container-

handel und Gastronomie sowie im Dienstleistungsbereich einen Immobilienmakler und ein Versicherungsbüro dar. In Höhe der Einmündung Freudenbergerhofstraße ist eine Einzelhandelsnutzung vertreten (Asiatische Lebensmittel). Stark gewerblich geprägte Bereiche befinden sich in den Bereichen um die Tankstelle / den Kfz-Handel und in Höhe der Freudenbergerhofstraße.

Es liegen für Teile der beiden Mischgebiete die Bebauungspläne BP EW 7, BP EW 2 und BP EW 16/2 vor. Im BP EW 7 (Junkersstraße) sind im Mischgebiet Spielhallen zulässig gemäß BauNVO (hier: Fassung 1977). Im BP EW 2 sind im Mischgebiet Spielhallen in überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteilen zulässig gemäß BauNVO, allerdings ist die ausnahmsweise Zulässigkeit für überwiegend vom Wohnen geprägte Gebietsteile des Plangebietes ausgeschlossen. Im BP EW 16/2 sind im Mischgebiet Spielhallen zulässig gemäß BauNVO.

#### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen.

#### Begründung

Obwohl Bereiche mit gewerblichen Nutzungen in beiden Gebieten vorliegen und ein stärkeres Verkehrsaufkommen durch die verkehrsgünstige Lage an einer Hauptverkehrsstraße gegeben ist, überwiegen dennoch die Gründe für den Ausschluss von Spielhallen in beiden Gebieten. Die deutlich vertretene, nahezu durchgängig vorhandene Wohnnutzung ist zu schützen, bzw. soll durch den Ausschluss der Spielhallennutzung den städtebaulichen Bedürfnissen des Wohnens (Nachbarschaftsschutz Wohnen) besonders Rechnung getragen werden. Städtebauliche Störungen aufgrund einer unerwünschten negativen Imagebildung des Wohnumfeldes durch Spielhallen sollen auf diese Weise vermieden werden. Das Wohnen soll nicht zusätzlich belastet werden. Ebenso sind Trading-Down-Prozesse bezogen auf das Wohnen und die gewerblichen Nutzungen in den Gebieten und der Umgebung abzuwenden. Daher sollen auch die an beide Gebiete angrenzenden weiteren Gewerbeflächen nicht durch Spielhallen beeinträchtigt werden. In diesen Flächen sind größere Betriebe des Maschinenbaus, wie TerexDemag und John Deere sowie kleinere Gewerbebetriebe (Gewerbegebiet Speckgärten) angesiedelt. Dieses Konzept sieht im Folgenden für diese Flächen (vgl. Kapitel Gewerbegebiete, v. a. Gebiete GE 3 und GE 4) aufgrund der Vorhaltung von Reserveflächen für das produzierendes Gewerbe und Dienstleister ebenso den Ausschluss von Spielhallen vor.

### **MI 4 und MI 5, Mischgebiete südlich und östlich angrenzend TEREX-Südwerk (Schillerstraße und Bismarckstraße)**

#### Beschreibung

Die Mischgebiete 4 und 5 liegen südlich und östlich des TEREX-Südwerkes. Das Gebiet MI 4 liegt entlang der Schillerstraße (nur südliche Straßenseite). Das Gebiet MI 5 liegt entlang der Bismarckstraße (nur westliche Straßenseite) und somit am Stadtring, bzw. am nordwestlichen Zugang zum Stadtring und zur Innenstadt. Die Verkehrsbelastung ist daher entsprechend hoch. In den Gebieten sind die Nutzungen Werkzeugbau und -handel, Maschinenbau, die Stadtwerke Zweibrücken und Dienstleistungen wie Versicherungsbüros, Anwaltskanzleien, Steuerberater angesiedelt. Des Weiteren liegt als Einzelhandelsnutzung ein Erotikshop im Gebiet MI 5 vor. Ein stark gewerblich geprägter Mischgebietsteil liegt im Bereich der Stadtringkreuzung Bismarckstraße / Dinglerstraße vor. Allerdings ist auch die Wohnnutzung entlang der Bismarckstraße deutlich vertreten, teilweise auch in der Schillerstraße (je Anfang und Ende). Weitere angrenzende Gebiete sind die innerstädtischen Wohnbereiche in der Kaiserstraße und in der Jakob-Leyser-Straße. In der Jakob-Leyser-Straße ist darüber hinaus ein Seniorenwohnheim ansässig. Auch der denkmalgeschützte Bereich „Herzogstraße“ liegt nahe den Gebieten.

Bis auf den Bebauungsplan BP ZW 43A, liegen für beide Gebiete keine Bebauungspläne vor. Der BP ZW 43A trifft bislang keine gesonderten Aussagen zu Vergnügungsstätten, daher sind Spielhallen in seinem Geltungsbereich noch zulässig (BauNVO 1968).

#### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen.

#### Begründung

Aufgrund der in weiten Teilen der beiden Gebiete vorhandenen Wohnnutzungen sind Spielhallen auszuschließen. Der städtebauliche Schutz des innerstädtischen Wohnens überwiegt



gegenüber einer möglichen Spielhallennutzung, Beeinträchtigungen des Wohnens und des Images der Gebiete als Wohnstandort sollen vermieden werden. Auch wegen der Lage der Gebiete in einem wichtigen stadträumlichen Zugangsbereich zur Innenstadt (Kreuzung Stadtring), bzw. vor allem in der Nähe zum kulturell hochwertigen denkmalgeschützten Bereich „Herzogstraße“ rund um das Rathaus, sollen Spielhallen ausgeschlossen sein. Das Stadtbild soll keinen visuellen Schaden, etwa durch aggressive Werbeanlagen von Spielhallen nehmen. Ebenso sollen städtebauliche Beeinträchtigungen für das Image der Innenstadt sowie Trading-Down-Prozesse in diesem Teil der Innenstadt verhindert werden.

## **MI 6, Mischgebietsteil des Baugebietes Östlich der Amerikastraße**

### Beschreibung

Das Gebiet MI 6 ist der Mischgebietsteil des Baugebietes Östlich der Amerikastraße, welches nördlich der Fachhochschule liegt. Innerhalb des Baugebietes verläuft das Mischgebiet östlich angrenzend an die Amerikastraße (K 4, vergleichsweise mäßige Verkehrsbelastung). Östlich und nördlich des Mischgebietes schließt sich die Wohnbebauung des Baugebietes (Oklahomamastraße, Missouristraße) an. Westlich der Amerikastraße liegt eine gewerbliche Fläche (GE 17 dieses Konzeptes), welche das Gründerzentrum ergoZ (Innovations- und Gründerzentrum Zweibrücken) und somit eine sehr hochwertige gewerbliche Nutzung beherbergt. Das Mischgebiet 6 ist bis auf etwa fünf Wohngebäude noch nahezu unbebaut. Daher kann keine Aussage zur überwiegenden Prägung des Gebietes getroffen werden, eine sich zukünftig entwickelnde überwiegende gewerbliche Prägung wäre jedoch denkbar. Es liegt für das Gebiet der Bebauungsplan ZW 126/2 vor. Dieser Bebauungsplan schließt Spielhallen im Mischgebiet aus.

### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen.

### Begründung

Aufgrund der Nähe zur Fachhochschule und dem Gründerzentrum ergoZ (Innovations- und Gründerzentrum Zweibrücken), in dem sich sehr hochwertige gewerbliche Nutzungen, ebenso weitere Forschung und Entwicklung nahe Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ansiedeln sollen, sind Spielhallen auszuschließen. Eine Verdrängung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges und vor allem negative Auswirkungen auf das Image des Gebietes als Wissenschaftsstandort und Standort innovativer Betriebe sollen vermieden werden. Des Weiteren liegt ein nennenswerter Anteil an Wohnnutzung im Gebiet und in der näheren Umgebung vor. Dieses Wohnen soll ebenso vor städtebaulichen Störungen durch Spielhallen geschützt werden.

## **MI 7 und MI 8, Mischgebiete ehemaliges Gelände der Park-Brauerei und angrenzende Bereiche (Hofenfelsstraße westlich Hilgardplatz, Gutenbergstraße, Hilgardstraße, Gabelsbergerstraße)**

### Beschreibung

Beide Gebiete liegen größtenteils entlang der Hofenfelsstraße auf beiden Straßenseiten (Bestandteil Stadtring, hohe Verkehrsbelastung). Die Gebiete liegen dabei im Abschnitt der Hofenfelsstraße zwischen der Kreuzung Bismarckstraße / Dinglerstraße und dem Hilgardplatz. Darüber hinaus umfasst das Gebiet MI 8 die Straßen Gutenbergstraße, Hilgardstraße und Gabelsbergerstraße. Das Gelände der ehemaligen Park-Brauerei liegt im Gebiet MI 7, wird aber aufgrund seines gewerblichen Ursprungs in diesem Konzept im Kapitel zu den Gewerbegebieten (GE 16) behandelt.

Die Mischgebiete MI 7 und MI 8 grenzen an die nördliche Innenstadt und die Denkmalzone „Herzogstraße“. Auch liegt mit der Kreuzung Bismarckstraße / Dinglerstraße ein wichtiger stadträumlicher Zugangsbereich zur Innenstadt in diesem Bereich.

Die Gebiete beherbergen sehr unterschiedliche Nutzungen. Es liegt trotz der gewerblichen Nutzungen in deutlichem Umfang Wohnnutzung im Gebiet und in der Umgebung vor. Gewerbliche Nutzungen betreffen eine Tankstelle, einen Versandhandel, einen Kfz-Zubehörhandel / Autoteile, eine Kfz-Werkstatt, einen Betrieb der Kfz-Elektrik, ein Taxi-Unternehmen, einen Ofenhandel, einen Brandschutzfachmann, einen Elektroinstallateur, einen Küchenverkauf, Gastronomie und einen Blumenhandel. Vertretene Dienstleister sind eine

Schülernachhilfe, ein Kopierladen, Fahrschulen, ein Fotostudio, ein DVD-Verleih und eine Schneiderei. Diese Nutzungsstruktur bedeutet, dass stark gewerblich geprägte Mischgebietsteile in den Bereichen rund um die Kreuzung Bismarckstraße / Dingerstraße und östlich angrenzend an das Park-Brauerei-Gelände zu sehen sind. An das Gebiet MI 7 direkt angrenzend liegt ferner die Hauptschule Nord. Dem aktuellen Kenntnisstand nach wird diese Schule zunächst zu einer Realschule plus umgewandelt und mittelfristig als Schulstandort aufgeben werden. Bis auf den Bebauungsplan BP ZW 43A liegen für die beiden Mischgebiete keine Bebauungspläne vor. Der BP ZW 43A trifft bislang keine gesonderten Aussagen zu Vergnügungsstätten, daher sind Spielhallen in seinem Geltungsbereich noch zulässig (BauNVO 1968).

#### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen.

#### Begründung

In beiden Gebieten ist zwar ein nennenswerter Anteil an gewerblicher Nutzung erkennbar, dennoch ist auch nahezu durchgängig (teilweise innerstädtische) Wohnnutzung vorhanden. Die städtebaulichen Bedürfnisse des Wohnens überwiegen in weiten Teilen der Gebiete gegenüber einer möglichen Spielhallennutzung, Beeinträchtigungen des Wohnens und des Images der Gebiete als Wohnstandort sollen vermieden werden. Auch sollen durch den Ausschluss von Spielhallen städtebauliche Störungen für die Handwerks- und Gewerbebetriebe vermieden werden. Diese sollen nicht durch eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges durch Spielhallen verdrängt werden.

Weiterhin sollen durch die Lage in der Innenstadt bzw. am Rand der Innenstadt und in der Nähe zum historisch wertvollen und denkmalgeschützten Bereich „Herzogstraße“ Spielhallen ausgeschlossen werden, um Störungen des Stadtbildes und bezogen auf das Image zu vermeiden, möglichen Trading-Down-Prozessen ist ebenfalls entgegenzuwirken.

### **MI 9, Mischgebiet nördlich der ehemaligen Gießerei Pörringer und Schindler (Werk 2)**

#### Beschreibung

Das Gebiet MI 9 ist nördlich der ehemaligen Gießerei Pörringer und Schindler (Werk 2) entlang der Hofenfelsstraße gelegen. Das Gebiet liegt dabei nur auf der südlichen Straßenseite und wird von der Bauwerker- und der Saarlandstraße abgegrenzt. Die Lage ist insgesamt durch den hoch vom Verkehr belasteten Stadtring gekennzeichnet. Ebenso grenzt die stadträumlich relevante Stadtringkreuzung Hofenfelsstraße / Saarlandstraße (Nordwestecke Stadtring) an das Gebiet. In der näheren Umgebung liegen das Hilgardcenter, die Hauptschule Nord und Wohngebiete, z. B. östlich der Bauwerkerstraße, aber auch direkt gegenüber dem Gebiet auf der Nordseite der Hofenfelsstraße. Das Gebiet weist überwiegend gewerbliche Nutzungen auf. Ansässig sind ein Kfz-Händler, ein Elektroinstallateur, ein Malerhandwerksbetrieb, ein Hochbauunternehmen, eine Schneiderei sowie ein Frisörgeschäft. Die Wohnnutzung ist in geringerem Ausmaß vertreten, so dass im Gebiet stark gewerblich geprägte Mischgebietsteile vorliegen.

Es liegt kein Bebauungsplan vor.

#### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen.

#### Begründung

Das Gebiet MI 9 weist einen höheren Anteil an gewerblichen Nutzungen auf, allerdings sprechen weitere städtebauliche Gründe dennoch deutlich gegen die Ansiedlung einer Spielhallennutzung in diesem Bereich. Hierbei sind insbesondere von Bedeutung die Lage nahe dem Hilgardcenter, die direkte Nähe zum Baudenkmal „Ehemaliges Waisenhaus“ (Gebäude Hofenfelsstraße 68), das Vorhandensein eines besonderen stadträumlichen Bereiches (Kreuzung Stadtring) sowie die angrenzenden Wohnnutzungen. Bezogen auf das Hilgardcenter und die Lage „Stadtringkreuzung“ ist vor allem das attraktive und gut erreichbare Einkaufsumfeld um das Hilgardcenter aufrechtzuerhalten. Beeinträchtigungen des Images als Einkaufsbereich und das Risiko möglicher Trading-Down-Prozesse durch die Ansiedlung von Spielhallen sind daher zu vermeiden. Hinsichtlich des Baudenkmals sind Konflikte zwischen dem Denkmalschutz und der typischen eher abträglichen baulichen Gestaltung von Spielhallen und deren aggressiven Werbeanlagen zu vermeiden. Bezüglich der angrenzenden Wohnnutzung sind

Störungen des Wohnumfeldes, wie eine mögliche negative Imagebildung durch Spielhallen, zu verhindern und gleichfalls Trading-Down-Prozesse zu vermeiden.

### **MI 10 und MI 11, Mischgebietsteile des Gewerbegebietes „Zwischen Schwarzbach und Pirmasenser Straße“**

#### Beschreibung

Die Mischgebiete 10 und 11 liegen im Gewerbegebiet „Zwischen Schwarzbach und Pirmasenser Straße“. Das Gebiet MI 10 ist dabei im Verlauf der Hofenfelsstraße bzw. der Pirmasenser Straße zwischen dem Niederauerbacher Kreisel und dem Gebäude Pirmasenser Straße 68 gelegen. Das Gebiet beinhaltet nur die südliche Straßenseite. Das Mischgebiet MI 11 liegt am Anfang der John-F.-Kennedystraße und umfasst lediglich einen einzelnen Gewerbebetrieb (Stahltechnik). Im Gebiet MI 10 liegt entlang der Hofenfelsstraße / Pirmasenser Straße Wohnnutzung vor. Gewerbliche Nutzungen im Gebiet sind ein Reifenhandel, ein Haus- und Bäderinstallateur, ein Fliesenhandel, ein Schmuckhandel, ein Kfz-Händler, eine Elektrowerkstatt, ein Taxi-Unternehmen und eine Autovermietung. Dienstleistungen betreffen die Bereiche Krankengymnastik, Gastronomie und einen Paketservice. Beide Gebiete grenzen jeweils südlich direkt an die gewerblichen Flächen (GE-Flächen, GE 19 des Konzeptes) des Gewerbegebietes. Nördlich und östlich der Gebiete liegt die angrenzende weit reichende Wohnbebauung von Niederauerbach. Das Nahversorgungszentrum Niederauerbach, die Grundschule Hilgardschule und das Hofenfelsgymnasium liegen ebenso nahe der beiden Mischgebietsflächen. Planungsrechtlich liegen beide Mischgebiete im Bebauungsplan NA 7/1. Für die Teilbereiche MI und GE sind Spielhallen bereits ausgeschlossen.

#### Empfehlung Spielhallen

Beibehaltung des Ausschlusses von Spielhallen.

#### Begründung

Die Flächen sollen weiterhin den entlang der Hauptverkehrsachse liegenden Handwerks- und Gewerbebetrieben in ausreichendem Maße (Reserveflächen) zur Verfügung stehen. Eine Verdrängung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges soll vermieden werden. Diese Gründe treffen auch auf die direkt angrenzenden GE-Flächen (vgl. GE 19 dieses Konzeptes) im Gewerbegebiet zu. Ferner sind durch den Ausschluss von Spielhallen Störungen für die Wohnnutzung entlang der Hofenfelsstraße / Pirmasenser Straße sowie für die angrenzenden Wohnnutzungen Niederauerbachs auszuschließen. Es sollen grundsätzlich negative Auswirkungen auf das Image des Gebietes mit der Gefahr von Trading-Down-Prozessen verhindert werden. Auch die Bedürfnisse der in der Nähe liegenden Schulen Hofenfelsgymnasium und Hilgardschule sind hinsichtlich des städtebaulichen Nachbarschaftsschutzes zu wahren.

### **MI 12 und MI 13, Mischgebiet Nordseite der Landauer Straße sowie Bereich der Kreuzung Landauer Straße, Molitor- und Saarlandstraße**

#### Beschreibung

Das Mischgebiet MI 12 liegt entlang der Landauer Straße beginnend östlich der Kreuzung Landauer Straße / Molitor- / Saarlandstraße (Stadtring, Eingangsbereich Innenstadt) bis in Höhe des Freibades. Das Gebiet umfasst nur den Bereich der nördlichen Straßenseite. Das Gebiet MI 13 ist der Bereich südwestlich angrenzend an die genannte Stadtringkreuzung. In beiden Mischgebieten liegt insgesamt ein hoher Anteil (innerstädtischer) Wohnnutzung vor. An der Saarlandstraße ist ein Seniorenheim gelegen, auch die Berufsbildende Schule Zweibrücken, das Helmholtz-Gymnasium sowie zwei Sporthallen liegen in der Nähe zu den Gebieten. Als gewerbliche Nutzungen beherbergen die Gebiete eine Tankstelle, einen Reifenhändler, einen Motorradhändler, einen Farben und Lackehandel, einen Kfz-Karosseriebetrieb sowie einen Möbel- und Polsterhandel. Der Dienstleistungssektor ist durch eine ökumenische Sozialstation vertreten. Auch das städtische Freibad grenzt an die Landauer Straße. Die aufgelisteten Nutzungen befinden sich fast ausschließlich direkt an der Landauer Straße und der Saarlandstraße bzw. nahe der Stadtringkreuzung. Ein stark gewerblich geprägter Mischgebietsteil liegt daher im Bereich rund um die Kreuzung, ggfls. auch in Höhe des Möbel- und Polsterhandels vor. Des Weiteren liegt der für Zweibrücken überregional touristisch relevante Rosengarten angrenzend an das Gebiet MI 12. Die Gebiete Teilbereiche City 4 (Ausschluss-

bereich Spielhallen) und City 7 (Nicht-kerngebietstypische Spielhallen begrenzt auf u. a. Fruchtmarktstraße und Alte Ixheimer Straße zulässig) liegen ca. 250 Meter entfernt. Für das Mischgebiet MI 12 liegt der Bebauungsplan BP ZW 69 vor, für die übrigen Teile der Gebiete liegt kein Bebauungsplan vor. Im BP ZW 69 sind im Mischgebiet Spielhallen zulässig gemäß BauNVO (hier: 1977).

#### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen.

#### Begründung

In beiden Gebieten liegen zwar insgesamt in zwei Bereichen gewerbliche Nutzungen gehäuft vor, auch eine verkehrsgünstige Lage an einer Hauptverkehrsstraße ist gegeben, dennoch überwiegen die Gründe für den Ausschluss von Spielhallen. Die annähernd durchgängig und in größerem Ausmaß vorhandene Wohnnutzung ist zu schützen. Durch den Ausschluss der Spielhallennutzung ist somit den städtebaulichen Bedürfnissen des Wohnens (Nachbarschaftsschutz Wohnen, inkl. sensible Nutzung Seniorenheim) besonders Rechnung zu tragen. Städtebauliche Störungen aufgrund einer unerwünschten negativen Imagebildung des Wohnumfeldes durch Spielhallen sollen vermieden werden. Ebenso sind Trading-Down-Prozesse in den Gebieten und der Umgebung abzuwenden. Des Weiteren rechtfertigen die Lage der Gebiete in einem wichtigen stadträumlichen Zugangsbereich zur Innenstadt (Kreuzung Stadtring), und vor allem die Nähe zum überregional touristisch sehr relevanten Rosengarten, ebenfalls den Ausschluss von Spielhallen. Städtebauliche Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch Spielhallen und deren aggressiven Werbeanlagen sind zu verhindern. Auch die Bedürfnisse der in der Nähe liegenden Schulen und Sporteinrichtungen sind hinsichtlich des städtebaulichen Nachbarschaftsschutzes zu wahren.

### **MI 14 und MI 15, Weiße Kaserne sowie Mischgebiet Oselbachstraße zwischen Bahneinschnitt und UBZ**

#### Beschreibung

Das Gebiet MI 14 ist das Gelände der ehemaligen weißen Kaserne und liegt südlich angrenzend an den Bahneinschnitt / der L 471 sowie angrenzend an die Straßen Oselbachstraße (K 6, geringe Verkehrsbelastung) und 22er Straße (K 6). Das Mischgebiet MI 15 liegt westlich der Weißen Kaserne und wird umgrenzt von der Oselbachstraße, vom Gelände des UBZ / der geplanten DRK Rettungswache, dem Hauptfriedhof und vom Bahneinschnitt. Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex der Weißen Kaserne ist derzeit noch überwiegend leerstehend. Ein Teil der Gebäude ist bereits saniert worden. Es sind insgesamt neue hochwertige (Dienstleistungs-)Nutzungen, z. B. Büros, vorgesehen. Erste Büroräume sind vermietet worden (Dienstleister: Ingenieurbüro). Eine weitere gewerbliche Nutzung im Komplex betrifft die Lagernutzung. Im Mischgebiet 15 liegen folgende Nutzungen vor: Wohnnutzung entlang der Oselbachstraße, Gastronomie und eine Metzgerei. Im rückwärtigen Bereich, abgewandt der Oselbachstraße, befinden sich darüber hinaus eine Kampfsportschule, eine Tanzschule, ein Betrieb der Haustechnik sowie ein Versandhandel für Bücher bzw. ein Bücherlager. Dieser rückwärtige Bereich kann als ein stark gewerblich geprägter Mischgebietsteil bezeichnet werden. In der näheren Umgebung der beiden Mischgebiete liegen die Wohngebiete „In den Attichäckern“ und das Evangelische Krankenhaus. Die Weiße Kaserne (MI 14) ist Sanierungsgebiet. Es liegt der Bebauungsplan BP ZW 111/1 vor, Spielhallen sind bereits ausgeschlossen. Für das Gebiet MI 15 liegt kein Bebauungsplan vor.

#### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen.

#### Begründung

Die Weiße Kaserne soll der Unterbringung von Wohnnutzung und hochwertigen Dienstleistungs- und Gewerbeunternehmen dienen, für die ausreichende Reserveflächen vorzuhalten sind. Die gewerblichen Flächen des Gebietes MI 15 sollen ebenso den ansässigen Handwerks- und Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben in ausreichendem Maß langfristig und ohne mögliche städtebauliche Beeinträchtigungen durch Spielhallen zur Verfügung stehen. Der für beide Mischgebiete vorgesehene Ausschluss von Spielhallen verhindert somit die Verdrängung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, die Beeinträchtigung des Images der Gebiete als gewerbliche Standorte, in denen vorrangig gearbeitet wird sowie etwaige Tra-

ding-Down-Prozesse ausgelöst durch Spielhallen. Des Weiteren ist aus Gründen des Denkmalschutzes die Spielhallennutzung auszuschließen (z. B. aggressive Werbeanlagen), auch um Störungen des schützenswerten Stadtbildes zu vermeiden. Bezüglich der in der Umgebung der Gebiete liegenden Nutzungen „Wohnen“ und „Krankenhaus“ (sensible Nutzung, Sonderbaufläche im FNP), ist der Ausschluss von Spielhallen hinsichtlich der besonderen städtebaulichen Bedürfnisse dieser Nutzungen aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes (Schutz des Wohnumfeldes / Umfeld des Krankenhauses) angebracht.

## **MI 16 und MI 17, Mischgebiete entlang der Ixheimer Straße bis Einmündung Finkenstraße**

### Beschreibung

Die Mischgebiete 16 und 17 liegen entlang der Ixheimer Straße (beide Straßenseiten) zwischen dem Bahneinschnitt / der L 471 und der Einmündung Finkenstraße. Die Ixheimer Straße ist als Bundesstraße 424 eine überregionale Hauptverkehrsstraße mit einer hohen Verkehrsbelastung, jedoch nicht Bestandteil des Stadtringes. Die Gebiete weisen die nachfolgenden Nutzungen auf: Wohnbebauung entlang der Ixheimer Straße und in den Nebenstraßen, zwei Kfz-Händler, eine Tankstelle, einen Steinmetz, einen Betrieb für Gastronomiebedarf, ein Versicherungsbüro, einen Lagerplatz, Händler für Heizungs- und Sanitärbedarf, einen Klimaanlagenbauer, einen Handel für Schweißbedarf, einen Hausmeisterservice, einen Unterhaltungselektronikhandel, einen Immobilienmakler, eine Bäckerei, einen Farbenhandel, Gastronomie und ein Kreditinstitut.

Vielfach liegen die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und die Wohnnutzung in den darüber liegenden Obergeschossen vor. Aufgrund der vorliegenden Nutzungen ist ein stark gewerblich geprägter Mischgebietsteil in der nördlichen Hälfte der Gebiete, z. B. nahe der Tankstelle und einem Autohändler, zu erkennen. Angrenzend an das Gebiet MI 17 liegen zwei gewerblichen Flächen (GE 23 und GE 24 dieses Konzeptes). In diesen Bereichen sind kerngebietstypische Spielhallen ausgeschlossen, da diese großen Einrichtungen die Wohnbebauung an der Ixheimer Straße negativ städtebaulich beeinträchtigen können. Außer für einen kleinen Teil des Gebietes MI 16 (Bebauungsplan BP ZW 18), liegt insgesamt für beide Gebiete kein Bebauungsplan vor. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans BP ZW 18 sind im Mischgebiet Spielhallen zulässig gemäß BauNVO (hier: 1977).

### Empfehlung Spielhallen

Zulassen von nicht-kerngebietstypischen Spielhallen gemäß BauNVO mit Einschränkungen oder als Ausnahme unter folgenden Voraussetzungen: Nur in überwiegend gewerblich geprägten Mischgebietsteilen, Mindestabstand (Fußläufige Verbindung: Mindestens 500 Meter Fußweg bis zur nächstgelegenen Spielhalle), Gestaltungsregelungen.

### Begründung

Beide Gebiete sind von der belebten Lage an der Hauptverkehrsstraße Ixheimer Straße (B 424) gekennzeichnet, die Verkehrs- und Lärmbelastung ist verhältnismäßig hoch. Da Wohnnutzung (überwiegend Obergeschosse der Gebäude) und gleichzeitig diverse verschiedene gewerbliche Nutzungen in den Gebieten vorliegen, muss das Wohnen bereits Einschränkungen bedingt durch Gewerbe- und Handwerksbetriebe tolerieren. Es ist daher davon auszugehen, dass für die Gebiete keine unzumutbaren weiteren Beeinträchtigungen durch die Ansiedlung von kleinen Spielhallen im stark gewerblich geprägten Mischgebietsteil zu erwarten sind. Dies kann allerdings nur erwartet werden, wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt werden. Dabei ist vor allem in den Gebieten grundsätzlich die Häufung von Spielhallen zu verhindern, um Beeinträchtigungen des Images der Gebiete und Trading-Down-Prozesse zu vermeiden. Aggressive Werbung soll mittels restriktiver Gestaltungsregelungen ausgeschlossen sein.

### 3.6 Gewerbegebiete im Stadtgebiet

In Gewerbegebieten sind laut BauNVO Vergnügungsstätten (also auch Spielhallen) nur ausnahmsweise zulässig, aber als Ausnahme auch kerngebietstypische, also größere Spielhallen möglich. In den Gewerbegebieten der Ortsteile Mörsbach, Oberauerbach, Rimschweiler, Mittelbach-Hengstbach und Wattweiler sind Spielhallen gänzlich ausgeschlossen (vgl. Kapitel 3.3).

Für die dargestellten Gewerbegebiete bzw. „GE-Gebiete“ (siehe Karte „Übersicht Gewerbegebiete Kernstadt [...]“) werden im Nachfolgenden differenziert Empfehlungen zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss von Spielhallen formuliert. Der Begriff „GE-Gebiet“ ist dabei als „Arbeitsbegriff“ zu verstehen, um die Untersuchungsgebiete gegeneinander abzugrenzen und stellt keine abschließende Charakterisierung des Gebiets hinsichtlich seines bauplanungsrechtlichen Gebietscharakters dar. Unter der Bezeichnung „GE“ sind teilweise auch Gebietsteile miteingefasst, die gemäß Baunutzungsverordnung etwa als Misch- oder Industriegebiet eingeordnet werden müssen.

Liegen also innerhalb der hier zusammengefassten „GE-Gebiete“ Mischgebietsflächen vor und sind diese nicht bereits durch die eindeutig überwiegend vom Wohnen geprägte Mischgebietsprägung grundsätzliche Ausschlussgebiete für Spielhallen (Gebiete MI 18 bis MI 39), werden diese Flächen im vorangegangenen Kapitel zu den Mischgebieten behandelt. Die Empfehlung zu Spielhallen in diesem Kapitel bezieht daher immer nur auf den bauplanungsrechtlichen, gewerblichen Teil (GE-Ausweisung bzw. GI-Ausweisung) der nachfolgenden Gebiete.

#### **GE 1, Gewerbegebiet Saarpfalzstraße**

##### Beschreibung

Das Gewerbegebiet liegt in der Nachbarschaft zum Warenhaus Globus im Ortsteil Homburg-Einöd. Das Gebiet ist durch zahlreiche Einzelhandelsbetriebe dominiert, welche des Weiteren auch die Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Ernstweiler darstellen. Daneben sind im Gebiet zwei Autohäuser und eine Tankstelle mit weiteren Autoserviceangeboten ansässig. An die Südost-Seite des Gebietes grenzt zum Teil Wohnbebauung an (Junkersstraße). Der Bebauungsplan EW 6 gliedert sich in GE und MI. Für den GE-Bereich sind Spielhallen (bzw. Vergnügungsstätten) bereits ausgeschlossen. Im MI-Bereich (im Südwesten) sind Spielhallen zulässig gemäß BauNVO.

##### Empfehlung Spielhallen

Zulassen von Spielhallen als Ausnahme gemäß BauNVO unter folgenden Voraussetzungen: Mindestabstand (Fußläufige Verbindung: Mindestens 500 Meter Fußweg bis zur nächstgelegenen Spielhalle sowie gleichzeitig mindestens 300 Meter Fußweg zu Wohnbauflächen auf Grundlage des Flächennutzungsplanes), Gestaltungsregelungen.

##### Begründung

Das Gebiet liegt nahe der Stadtgrenze und an einer der wichtigsten Zweibrücker Haupteinfallsstraßen Homburger Straße. Durch die derzeit stabile Struktur des Gebietes, gekennzeichnet durch die vom Einzelhandel geprägten vorhandenen Nutzungen, ist bei einer möglichen Ansiedlung einer Spielhalle keine gravierende Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges zu erwarten. Um Trading-Down-Prozessen und negativen Auswirkungen auf das Image des Gebietes entgegenzuwirken, sollen eine Häufung von Spielhallen durch eine Mindestabstandsregelung und aggressive Werbung ausgeschlossen sein. Die Außenwirkung von Spielhallen soll durch restriktive Gestaltungsregelungen gemindert werden.

#### **GE 2, GE 3, GE 4, GE 11, GE 12, GE 15, Gewerbe- und Industrieflächen südlich der Homburger Straße und an der Dinglerstraße**

##### Beschreibung

Die Gewerbeflächen in genannten Gebieten sind vor allem durch größere Betriebe des Maschinenbaus, wie Terex-Demag und John Deere, aber auch durch kleinere Gewerbebetriebe geprägt (z. B. Bereich Speckgärten: Bauunternehmung, Autoreparatur usw.). Teilweise liegen

für diese Gebiete Bebauungspläne vor, teilweise Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne. Ferner existieren Bereiche ohne Bebauungsplan. Insgesamt werden bislang für die Gebiete keine regulierenden Festsetzungen bezüglich Vergnügungsstätten getroffen.

#### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen im gesamten Bereich.

#### Begründung

Durch den Ausschluss soll Trading-Down-Prozessen und negativen Auswirkungen auf das Image des Gebietes entgegengewirkt werden. Es sollen weitere Reserveflächen für das produzierende Gewerbe und Dienstleister gesichert und eine Verdrängung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben verhindert werden.

Den benachbarten Wohnnutzungen in den gemischten Bauflächen an der Homburger Straße sollen ebenfalls keine weiteren Belastungen durch mögliche negative Auswirkungen von Spielhallen aufgebürdet werden.

### **GE 5, Industriegebiet West**

#### Beschreibung

Das Gebiet liegt im Westen von Zweibrücken und ist zweigeteilt durch die Autobahn 8. Im nördlichen Teil liegt ein großer Gewerbebetrieb (Paletten Gölz), östlich davon die Kläranlage. Südlich der Autobahn liegt ein Wohngebiet am westlichen Ende der Wolfslochstraße. Der zugehörige Bebauungsplan BH 22 setzt Industriegebiet (GI), Sondergebiet (SO) „Kläranlage“ (beide Gebiete nördlich A8) und Wohngebiet (WA) für die bewohnten Bereiche im Süden fest.

#### Empfehlung Spielhallen und Begründung

Im gesamten Bereich sind aufgrund der Gebietsart Spielhallen ohnehin nicht zulässig.

### **GE 6, Industriegebiet Lanzstraße**

#### Beschreibung

Die Flächennutzung ist vor allem durch die großflächigen Einzelhandelsbetriebe Möbel Martin und Globus-Baumarkt geprägt. Ein Bebauungsplan SO „Großflächiger Einzelhandel“ ist in Aufstellung befindlich. Bisher sind keine Aussagen zu Spielhallen für den Bereich getroffen.

#### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen.

#### Begründung

Der gemeinsame Einkaufsbereich beider Betriebe hat überörtliche Ausstrahlung als Möbelhaus- und Baumarktstandort. Er soll nicht möglichen Imageproblemen bzw. weiteren negativen Auswirkungen von Spielhallen ausgesetzt werden.

### **GE 7, Zwischen Wolfslochstraße und dem Hornbach und GE 8, Industriegebiet zwischen Sturzenhof und Friedhofsstraße**

#### Beschreibung

Die Gebiete beherbergen die Fa. Pallmann (Maschinenbau) und ansonsten vorwiegend kleinere und mittlere gewerbliche Betriebe (Autohandel, Schreinerei, Spedition, Bauunternehmung, Ofenbau, kleinere Tankstelle) und erstrecken sich entlang der Straßen Wolfslochstraße und Unterer Hornbachstaden. Es liegen die Bebauungspläne BH 10 und BH 13 vor. Der BH 10 trifft für den GE-Bereich keine Aussagen zur Zulässigkeit von Spielhallen, ebenso wenig für den MI-Bereich. Der BH 13 setzt GI fest, wonach Spielhallen nicht zulässig sind.

#### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen für alle Teilbereiche.

#### Begründung

Aufgrund der Nähe zu bzw. der Erschließung der Flächen durch Wohngebiete sollen Spielhallen in beiden Gebieten ausgeschlossen sein. Negativen Auswirkungen auf das Image des Gebietes und Trading-Down-Prozessen soll vorgebeugt werden. Es sollen eine Verdrängung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und eine Verzerrung des Boden- und Mietpreises vermieden werden.

## **GE 9 und GE 10, Östlich der Lanzstraße und GE 14, Südtangente - Bahnhof**

### Beschreibung

Der gesamte Bereich dieser drei Gebiete erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Gottlieb-Daimler-Straße bis zum Bubenhauser Kreisel. Der Bereich ist geprägt von verschiedenen Einzelhandelsbetrieben, einer Tankstelle, Autohandel, Autowaschcenter, Autozubehör (Zweibrücker „Automeile“), aber auch Standort von zwei Fast-Food-Gastronomiebetrieben, einem Kino und einer kerngebietstypischen Spielhalle.

Es liegen die Bebauungspläne ZW 74/1 und ZW 124/1 vor. In beiden Plänen sind in allen GE-Bereichen Spielhallen als Ausnahme zulässig. Für den Bereich des Mischgebietes siehe Empfehlungen für den Teilbereich City 6.

### Empfehlung Spielhallen

Für GE-Bereich:

Zulassen von Spielhallen als Ausnahme gemäß BauNVO unter den Voraussetzungen: Mindestabstand (Fußläufige Verbindung: Mindestens 500 Meter Fußweg bis zur nächstgelegenen Spielhalle sowie gleichzeitig mindestens 300 Meter Fußweg zu Wohnbauflächen auf Grundlage des Flächennutzungsplanes), Gestaltungsregelungen. Die Ansiedlung weiterer Spielhallen ist aufgrund der vorhandenen Einrichtung momentan nach diesen Voraussetzungen nicht möglich.

### Begründung

Da bereits kerngebietstypische Vergnügungsstätten (Kino und eine „größere“ Spielhalle) im Gebiet als Bestand vorhanden sind, ist zur Verhinderung einer Häufung von Spielhallen und den damit zu befürchtenden Trading-Down-Prozess bereits eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer weiteren Spielhalle abgelehnt worden. Das Gebiet ist bereits durch vorhandenen Besatz an Vergnügungsstätten (Spielhalle und Kino) belegt. Es besteht das grundsätzliche Risiko der Häufung von Spielhallen, welches durch eine Mindestabstandsregelung minimiert werden soll. Dennoch handelt es sich um einen verkehrlich gut erschlossenen, grundsätzlich geeigneten Standort an der Hauptverkehrsstraße Gottlieb-Daimler-Straße und nahe der Autobahnanchlussstelle Zweibrücken-Mitte der A8. Um negativen Auswirkungen auf das Image des Gebietes entgegenzuwirken, soll aggressive Werbung (auch im Hinblick auf die Einsehbarkeit des Gebietes von der Autobahn) ausgeschlossen sein. Die Außenwirkung von Spielhallen soll durch restriktive Gestaltungsregelungen gemindert werden.

## **GE 13, (Ehemaliger) Güterbahnhof**

### Beschreibung

Das Gebiet ist der ehemalige Güterbahnhof und wird begrenzt von Schwarzbach, Kohlenhofstraße, Poststraße (mit Bereich Hauptbahnhof) und der Eisenbahntrasse der Regionalbahnlinie. Das Bahnhofsumfeld / der -vorplatz grenzt somit direkt an.

Es ist Wohnnutzung im Gebiet und in der Umgebung vorhanden (Seniorenwohnheim und Seniorenwohnungen alte Post), die Gebäude sind zum Teil denkmalgeschützt.

Im Gebiet sind gewerbliche Nutzungen (Fa. König Großhandel Haustechnik, Fa. Benoit, Baustoffe und Brennstoffhandel) und z. T. ungenutzte Grundstücke vorhanden.

Das Gebiet ist Sanierungsgebiet. Es liegt der Bebauungsplan ZW 121 bzw. 121/1 vor, für die GE-Bereiche sowie den MI-Bereich sind Spielhallen ausgeschlossen.

### Empfehlung Spielhallen

Beibehaltung Ausschluss von Spielhallen für alle Bereiche.

### Begründung

Das Wohnen im Gebiet und in der Umgebung soll nicht zusätzlich belastet werden. Ungenutzte Grundstücke sollen für gewerbliche Ansiedlungen / Betriebserweiterungen vorgehalten werden. Eine Verdrängung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und die Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges sollen vermieden werden. Eine Störung des Stadtbildes (besonderer Bereich Bahnhofsumfeld / Denkmäler) soll vermieden werden.

Des Weiteren liegt das Gebiet nahe der Spielhalle an der Gottlieb-Daimler-Straße, eine weitere Häufung von Spielhallen ist zu vermeiden.



## **GE 16, Ehemaliges Gelände der Park-Brauerei**

### Beschreibung

Die Flächen der ehemaligen Park-Brauerei sind seit einigen Jahren weitgehend ungenutzt. Das Areal liegt direkt angrenzend an den Stadtring bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zur nördlichen Innenstadt und somit auch zur Denkmalzone „Herzogstraße“.

Es liegt kein Bebauungsplan vor.

### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen.

### Begründung

Aufgrund der beschriebenen zentralen Lage im Herzen der Innenstadt und der Nähe zum historisch wertvollen und denkmalgeschützten Bereich „Herzogstraße“ sollen Spielhallen ausgeschlossen werden, um Störungen des Stadtbildes zu vermeiden. Weiter sollen Störungen für angrenzende Wohnnutzungen und negative Auswirkungen auf das Image der Innenstadt vermieden werden.

## **GE 17, Westlich der Amerikastraße**

### Beschreibung

Die ehemals militärisch genutzten Flächen dieses Bereiches liegen unmittelbar nördlich der Fachhochschule. Das Gebiet beherbergt das Gründerzentrum ergoZ (Innovations- und Gründerzentrum Zweibrücken) und somit eine sehr hochwertige gewerbliche Nutzung, ebenso weitere Forschung und Entwicklung nahe Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

Östlich der Amerikastraße liegt angrenzend ein Wohngebiet.

Das Gebiet ist Sanierungsgebiet. Es liegt der Bebauungsplan ZW 97 vor, welcher keine Aussagen zu Spielhallen trifft. Spielhallen wären ausnahmsweise zulässig.

### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen.

### Begründung

Im Gebiet sollen weiter hochwertige Nutzungen angesiedelt werden, die von der Nähe zur Hochschule profitieren. Diese Entwicklung ist auch in den Leitlinien zur Stadtentwicklung vorgesehen, wonach Zweibrücken als moderner Wirtschafts- und Bildungsstandort weiterentwickelt ist. Für das Gebiet GE 17, bzw. das gesamte Areal um die Fachhochschule und das Gründerzentrum, ist daher insbesondere das Ziel der Entwicklung des Bildungsstandortes, verbunden mit der qualitativen und quantitativen Erweiterung der Fachhochschule und angelaagerter Forschungseinrichtungen, von Bedeutung. Es gilt durch eine aktive Ansiedlung von neuen Branchen und Startup-Unternehmen, weiter die ökonomische Basis Zweibrückens zu stärken. Deswegen sind von Spielhallen ausgehende negative Auswirkungen auf das Image des Gebietes als Wissenschaftsstandort und Standort zukünftiger innovativer Betriebe durch den Spielhallenausschluss konsequent zu vermeiden. Ebenso sollen eine Verdrängung von weiteren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges verhindert werden. Auch Störungen für angrenzende Wohnnutzungen gilt es zu vermeiden.

## **GE 18, Ehemaliges Gelände der Gießerei Pörringer und Schindler (Werk 2)**

### Beschreibung

Das Gebiet liegt an Saarland- und Hofenfelsstraße, v. a. nördlich und östlich ist Wohnbebauung angrenzend. Das Gebiet beheimatet einen Großhandelsbetrieb (Lager). Es liegt kein Bebauungsplan vor.

### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen.

### Begründung

Aufgrund der vorhandenen Baustruktur, der Lage an der Rennwiese / Grünachse und in der Nähe zu wichtigen innerstädtischen Erholungs- und Touristikbereichen wie Landgestüt und Festhalle sollen Spielhallen ausgeschlossen werden. Eine Störung der angrenzenden Wohnnutzung soll ebenfalls vermieden werden.

## **GE 19, Gewerbegebiet „Zwischen Schwarzbach und Pirmasenser Straße“**

### Beschreibung

Das Gebiet wird in weiten Teilen von der Pirmasenser Straße und der Trasse der L 471 begrenzt. Nördlich des Gebietes liegt parallel zum Verlauf der Pirmasenser Straße die angrenzende weit reichende Wohnnutzung des Stadtteils Niederauerbach. Der Bereich ist von Einzelhandelsbetrieben und mittelgroßen Handwerks- und Gewerbebetrieben geprägt. Die Einzelhandelsbetriebe (Edeka, Discounter Lidl und Penny Markt, Getränkemarkt) bilden auch das Nahversorgungszentrum von Niederauerbach.

Es liegt der Bebauungsplan NA 7/1 vor. In den Teilbereichen GE und MI des Plangebietes sind Spielhallen bereits ausgeschlossen. Im Teilbereich GI sind gemäß BauNVO keine Spielhallen zulässig.

### Empfehlung Spielhallen

Beibehaltung des Ausschlusses von Spielhallen im gesamten Gebiet.

### Begründung

Negative Auswirkungen auf das Image des Gebietes mit der Gefahr von Trading-Down-Prozessen, eine Verdrängung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges sowie Störungen für angrenzende Wohnnutzungen sollen vermieden werden.

Die Flächen sollen weiterhin den Handwerks- und Gewerbebetrieben in ausreichendem Maße (Reserveflächen) zur Verfügung stehen.

## **GE 20, Dorndorf, GE 21, Zwischen Contwigerhang-, Dorndorfstraße und L471**

### Beschreibung

Das Gebiet umfasst das Areal um die ehemalige Dorndorf Schuhfabrik. Heute werden die Gebäude als Gewerbepark mit verschiedenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben genutzt. Ebenso existiert ein Dorndorf Schuhverkauf (Outlet) als Einzelhandelsnutzung. Im östlichen Gebiet liegt bereits eine Vergnügungsstätte (Diskothek). Des Weiteren ist eine Tennishalle als Sporteinrichtung ansässig. Das angrenzende Wohngebiet Sechsmorgen wird über das Gebiet erschlossen.

Es liegen die Bebauungspläne NA 41 und NA 11/5 vor. Beide Pläne schließen Spielhallen und weitere Arten von Vergnügungsstätten aus. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des BP NA 41 wurde eine Veränderungssperre beschlossen und eine Bauvoranfrage für eine Spielhalle abgelehnt. Für den übrigen Teil des Gebietes liegt kein Bebauungsplan vor.

### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen für das gesamte Gebiet.

### Begründung

Bereits jetzt gehen von der bestehenden Vergnügungsstätte und der Tennishalle Lärmbelästigungen für die umgebende Wohnnutzung aus. Es besteht das Risiko der weiteren Häufung von Vergnügungsstätten im Gebiet. Des Weiteren sollen negative Auswirkungen auf das Image des Gebietes mit der Gefahr von Trading-Down-Prozessen vermieden werden.

Eine Verdrängung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges soll vermieden werden.

## **GE 22, Im Meiswinkel (Kiebitzmarkt)**

### Beschreibung

Dieser räumlich kleine Bereich südlich der Kreuzung Pirmasenser Straße und L 471 wird als Einzelhandelsstandort (Kiebitzmarkt, Haus, Tier und Garten) und gewerblicher Standort (Rapsölmühle) genutzt. Wohnnutzungen grenzen nicht an das Gebiet. Das Gebiet liegt an einem Zugang zur Fasanerie und unterhalb der Burgruine Tschifflick, ebenso am Themenweg Garten und Landschaft. Für den östlichen Teil (Einzelhandelsnutzung) liegt kein Bebauungsplan vor, für den westlichen Teil liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan NA 24 vor, durch den Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind.

### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen.

### Begründung

Aufgrund der Lage an hochwertigen Freiraum- und Naherholungsbereichen sollen Spielhallen ausgeschlossen werden, um diese touristisch wichtigen Bereiche und den Stadteingang nicht zu beeinträchtigen.

### **GE 23, Zwischen Hornbach und Ixheimer Straße und GE 24, Zwischen Meisenstraße und Schlachthof**

#### Beschreibung

Beide Gebiete liegen westlich der Bundesstraße 424 Ixheimer Straße und werden in West-Ost-Richtung von der Schlachthofstraße geteilt. Entlang der Ixheimer Straße ist, v. a. in den gemischten Bauflächen, die Wohnnutzung vorherrschend (Ausnahme Bereich Autohaus / Tankstelle, vgl. auch Gebiete MI 16 und MI 17). Westlich im Inneren des Gebietes überwiegen gewerbliche Nutzungen (Entsorgung Becker&Maurer, EBZ-Wertstoffhof, Verkehrsbetriebe VGZ, Schlachthof) und Büronutzungen (GEWOBAU, Regiebetrieb). Für die Gebiete liegen keine Bebauungspläne vor, daher sind bislang keine Aussagen zur Zulässigkeit von Spielhallen vorhanden.

#### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen für beide Gebiete.

#### Begründung

Aufgrund der Nähe der Gewerbeflächen zu Wohnnutzungen in benachbarten Mischgebieten und der Erschließung der Gebiete über diese gemischten Bauflächen sollen Spielhallen ausgeschlossen werden. Des Weiteren sollen negative Auswirkungen auf das Image des Gebietes mit der Gefahr von Trading-Down-Prozessen vermieden werden.

Eine Verdrängung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges soll vermieden werden.

### **GE 25, Gewerbegebiet zwischen A8 und Steinhauser Straße – Neufassung**

#### Beschreibung

Das Gebiet liegt verkehrsgünstig an der L 480, ebenso nahe der Autobahnanschlussstelle Contwig der A8 und somit in Kernstadt naher Insellage zwischen Kernstadt und dem Konversionsgebiet Flugplatz mit u. a. dem The Style Outlets Areal. Das Gebiet ist ein klassisches Gewerbegebiet mit Maschinenbau (Kubota), Anlagenbau und weiteren produzierenden Betrieben u. a. der Metallbranche. Darüber hinaus ist ein Fitnessstudio ansässig. Der Bebauungsplan ZW 140 liegt vor. Er gliedert sich in GE- und GI-Bereiche. Spielhallen sind im GI, nicht zulässig. Im GE-Bereich sind Spielhallen bislang nicht ausgeschlossen und daher ausnahmsweise zulässig.

#### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen im Gebiet.

#### Begründung

Es sollen durch den Ausschluss von Spielhallen negative Auswirkungen auf das Image des Gebietes mit der Gefahr von Trading-Down-Prozessen vermieden werden. Die stabile gewerbliche Struktur im Gebiet soll erhalten werden. Die Flächen sollen weiterhin den Gewerbebetrieben in ausreichendem Maße (Reserveflächen) zur Verfügung stehen. Eine Verdrängung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges soll vermieden werden.

### **GE 26, Am Wallerscheid**

#### Beschreibung

Im Gebiet sind größere produzierende Betriebe (z. B. Teilstandort Terex-Demag, Conergy Solarunternehmen mit einem Logistikbereich) angesiedelt.

Der bestehende Bebauungsplan ZW 145 setzt Industriegebiet fest.

#### Empfehlung Spielhallen / Begründung

Es sind gemäß BauNVO keine Spielhallen zulässig.

## **GE 27, Zwischen Nagelwerk und Hornbach**

### Beschreibung

Das Gebiet ist das Gelände des ehemaligen Nagelwerkes (heute Standort eines einzelnen Betriebes: Fa. WDI Blankstahl) und liegt an der Kreuzung Bitscher Straße / L 465 Mittelbacher Straße, somit nahezu direkt an der A8 Autobahnanschlussstelle Zweibrücken-Ixheim und ferner nahe des Südrandes der Wohnbebauung von Ixheim. Der Bereich des Gebietes nordwestlich der L 465 ist bis auf ein leerstehendes Gebäude ungenutzt. Es ist kein Bebauungsplan vorliegend.

### Empfehlung Spielhallen

Ausschluss von Spielhallen.

### Begründung

Es sollen negative Auswirkungen auf das Image des Gebietes mit der Gefahr von Trading-Down-Prozessen vermieden werden. Eine Verdrängung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges sollen vermieden werden. Die Flächen sollen weiterhin Gewerbebetrieben in ausreichendem Maße (Reserveflächen) zur Verfügung stehen. Des Weiteren sollen eine Störung der angrenzenden Wohnnutzungen in Ixheim sowie eine Beeinträchtigung der Städteingangssituation Richtung Norden / Ixheim vermieden werden.

## **GE 28 und GE 29, Gewerbegebiet Süd**

### Beschreibung

Das Gebiet des Gewerbegebietes Süd liegt am südwestlichen Rand der Kernstadt. Das Gebiet wird begrenzt durch die Straßen L 465, Etzelweg (Verlauf durch das Gebiet), Gleiwitzstraße und den Hornbach und liegt verkehrsgünstig an der A8, Autobahnanschlussstelle Zweibrücken-Ixheim. Im Gebiet sind verschiedene produzierende Gewerbe-, Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe (im Wesentlichen REWE-Markt, Discounter Aldi, Takko; jeweils im südlichen Teil des Gebietes) ansässig. Im nordwestlichen Teil des Gebietes (entlang des Etzelweges) liegen Wohn- sowie vereinzelt Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen (z. B. Bäcker) vor. Ferner grenzt der nördliche Teil des Gebietes unmittelbar an Wohnnutzungen (Ixheim, westlich der A8). Es liegt für das Gewerbegebiet Süd der Bebauungsplan IX 17/2 vor. Dieser setzt GE- und MI-Bereiche (Gebiet MI 39, überwiegend vom Wohnen geprägt) fest und schließt Vergnügungstätten (somit auch Spielhallen) für alle Bereiche aus. Es ist keine Spielhalle im gesamten Gebiet vorhanden.

### Empfehlung Spielhallen

Für nördlichen Gebietsteil: Ausschluss von Spielhallen.

Für südlichen Gebietsteil: Zulassen von Spielhallen als Ausnahme gemäß BauNVO unter folgenden Voraussetzungen: Mindestabstand (Fußläufige Verbindung: Mindestens 500 Meter Fußweg bis zur nächstgelegenen Spielhalle sowie gleichzeitig mindestens 300 Meter Fußweg zu Wohnbauflächen auf Grundlage des Flächennutzungsplanes), Gestaltungsregelungen.

### Begründung

Im nördlichen Gebietsteil sollen aufgrund des Vorliegens bzw. der Nähe zu Wohnnutzungen keine Spielhallen zugelassen werden, um diese benachbarten Wohnnutzungen nicht zusätzlich zu belasten und Beeinträchtigungen des Images zu vermeiden.

Im südlichen Teil des Gewerbegebietes Süd ist aufgrund der heute vorliegenden Einzelhandelsnutzung und der guten Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz und die A8 (Autobahnanschluss nahe gelegen) die Zulässigkeit von Spielhallen vertretbar. Allgemein ist durch die großräumige Lage am Südrand der Kernstadt weniger mit städtebaulichen Störungen (vor allem bezogen auf angrenzende Nutzungen) durch Spielhallen zu rechnen als in anderen Bereichen. Durch die gegenwärtige Struktur des Gebietsteils, gekennzeichnet durch die vom Einzelhandel geprägten vorhandenen Nutzungen, ist bei einer möglichen Ansiedlung einer Spielhalle keine gravierende Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges zu erwarten. Um Trading-Down-Prozessen und negativen Auswirkungen auf das Image des Gebietsteils entgegenzuwirken, sollen aber eine Häufung von Spielhallen durch eine Mindestabstandsregelung und aggressive Werbung ausgeschlossen sein. Die Außenwirkung von Spielhallen soll durch restriktive Gestaltungsregelungen gemindert werden.

#### 4. Fazit – Kurzfassung der planerischen Aussagen

In der vorliegenden Untersuchung wurden alle für die Ansiedlung von Spielhallen in Frage kommenden Gebiete differenziert hinsichtlich ihrer Belastbarkeit durch weitere Spielhallenansiedlungen betrachtet. Hierbei wurde bei einer Vielzahl von Flächen festgestellt, dass bei einer Ansiedlung von Spielhallen negative städtebauliche Auswirkungen auf das Gebiet und seine vorhandene oder angestrebte Nutzungsstruktur zu erwarten sind. Für diese Flächen wurde ein genereller Ausschluss von Spielhallen empfohlen. Es wurden weiter die Flächen benannt, in denen aus städtebaulicher Sicht eine weitere Ansiedlung von Spielhallen vertretbar erscheint. Bei diesen Flächen gilt es aber, eine räumliche Konzentration bzw. Häufung von Spielhallen innerhalb eines Gebietes mittels Mindestabstandsregelungen zu vermeiden. Auch die Außenwirkung von Spielhallen soll durch restriktive Gestaltungsregelungen gemindert werden.

In Kerngebieten, der einzigen Gebietsart in der die Baunutzungsverordnung regelmäßig auch große, kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässt, sollen sich Spielhallen nur in Teilbereichen ansiedeln können. Dies sind v. a. die Randbereiche der Zweibrücker Innenstadt, die außerhalb der Fußgängerzone liegen und aufgrund ihrer vielfältigen Nutzungsstrukturen noch am besten in der Lage sind, auch die negativen städtebaulichen Auswirkungen von Spielhallen zu verkraften. Im Wesentlichen handelt es sich hier um die Bereiche, für die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ZW 0 „Innenstadt“ unter bestimmten Voraussetzungen die Ansiedlung von Spielhallen zugelassen wird.

Zu den wichtigen städtebaulichen Gründen, die für einen gänzlichen Ausschluss von Spielhallen in anderen Teilbereichen des Kerngebiets sprechen, zählt der Schutz der zentralen Einkaufsbereiche. Hier wird befürchtet, dass eine Ansiedlung von Spielhallen negative Auswirkungen auf das Image der Einkaufsstadt Zweibrücken haben würde. Einer Ansiedlung von Spielhallen steht in Teilen des Kerngebiets weiter die historische und touristische Bedeutung, besonders die der historischen Plätze des Stadtzentrums, entgegen. Bedeutende Einzeldenkmale und Ensembles sowie deren Umgebung sollen vor störenden Auswirkungen von Spielhallen geschützt werden. Gleiches gilt für die im Zentren-Achsen-Konzept der Leitlinien zur Stadtentwicklung verankerte Grünachse entlang des Schwarzbachs mit ihren Verknüpfungsbereichen zum historischen Stadtzentrum.

Das Konzept empfiehlt weiter, in Mischgebieten, die überwiegend durch das Wohnen geprägt sind, auch auf die in der BauNVO vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen zu verzichten. In diesen Gebieten soll der Schutz der vorhandenen Wohnnutzung im Vordergrund stehen. Für die Bereiche von Mischgebieten, in denen eine überwiegende Prägung durch gewerbliche Nutzungen vorhanden ist, kommt das vorliegende Konzept je nach Lage, städtebaulicher Prägung, stadträumlichem Kontext und der Robustheit der Gebietsteile zu unterschiedlichen Empfehlungen. Sofern hier für Gebietsteile Ansiedlungen von Spielhallen vertretbar sind, werden flankierend Maßnahmen empfohlen, die geeignet sind, die negativen städtebaulichen Auswirkungen dieser Einrichtungen zu begrenzen. Dabei handelt es sich um Regelungen zum Mindestabstand von Spielhallen untereinander und gestalterische Festsetzungen.

In einer differenzierten Betrachtung der Gewerbegebiete, in denen Vergnügungsstätten gemäß BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, wurde gebietsgenau ermittelt, ob und unter welchen Voraussetzungen Spielhallen für das jeweilige Gebiet verträglich sein können. Vor allem der Schutz der Gebiete vor Trading-Down-Prozessen, die oft mit der Ansiedlung von Spielhallen einhergehen und die Gefahr eines Imageverlustes stehen hier einer Ansiedlung von Spielhallen entgegen. Lediglich in drei Gewerbegebieten wird aufgrund der Vorprägung der Gebiete, ihrer stabilen Struktur, sowie ihrer verkehrlichen Anbindung an das regionale oder überregionale Straßennetz eine ausnahmsweise Ansiedlung von Spielhallen als verträglich angesehen. Allerdings sollte auch hier darauf geachtet werden, dass es zu keiner Häufung dieser Einrichtungen kommt, dass ein ausreichender Abstand zu Wohnbauflächen

eingehalten wird und dass eine übermäßige Beeinträchtigung des Stadtbildes durch gestalterische Regelungen vermieden wird. Für die ländlich geprägten Ortsteile Mörsbach, Oberauerbach, Rimschweiler, Mittelbach-Hengstbach und Wattweiler wird der Ausschluss von Spielhallen in allen Gebietsarten empfohlen, um den dörflichen Charakter und die Funktion der Stadtteile als ruhiger Wohnstandort zu sichern.

Das vorliegende Konzept zeigt für die Stadt Zweibrücken auf, dass in allen Gebietsarten, für die die Baunutzungsverordnung Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zulässt, Gebiete vorhanden sind, in denen eine Ansiedlung von Spielhallen vertretbar ist. Es wird empfohlen, auch in diesen Bereichen durch geeignete Festsetzungen in Bebauungsplänen sicherzustellen, dass es nicht zu einer Häufung von Spielhallen an einem Standort kommt und negative Auswirkungen auf das Stadtbild durch geeignete Werbe- und Gestaltungsfestsetzungen begrenzt werden.

### **Abschließend zusammengefasst gilt für Zweibrücken:**

#### **Ortsteile / Vororte**

In den Ortsteilen Mörsbach, Oberauerbach, Rimschweiler, Mittelbach-Hengstbach und Wattweiler sind Spielhallen nicht zulässig.

#### **Innenstadt**

In der Innenstadt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ZW 0 „Innenstadt“ (Neufassung) Spielhallen mit Einschränkungen oder als Ausnahme zulässig in den Teilbereichen:

- City 5 (Große und kleine Spielhallen, Beschränkung der Größe, z. B. 500 m<sup>2</sup>, Mindestabstandsregelung 100 m, Gestaltungsregelungen) sowie
- City 6 und City 7 (Nur kleine Spielhallen in überwiegend gewerblich geprägten Mischgebietsteilen an den Hauptachsen Kaiserstraße, Lützelstraße, Fruchtmarktstraße und Alte Ixheimer Straße als Ausnahme zulässig, Mindestabstandsregelung 100 m, Gestaltungsregelungen).

#### **Mischgebiete im Stadtgebiet**

In vom Wohnen geprägten Mischgebietsteilen bzw. in den Mischgebieten, in denen das Wohnen eindeutig überwiegt, sind Spielhallen nicht zulässig (Versagung der ausnahmsweisen Zulässigkeit der BauNVO).

Kleine Spielhallen sind mit Einschränkungen oder als Ausnahme zulässig nur in den überwiegend gewerblich geprägten Mischgebietsteilen der Gebiete:

- MI 1 (Mindestabstand 500 Meter Fußweg zur nächstgelegenen Spielhalle, Gestaltungsregelungen) sowie
- MI 16 und MI 17 (Mindestabstand 500 Meter Fußweg zur nächstgelegenen Spielhalle, Gestaltungsregelungen).

#### **Gewerbegebiete im Stadtgebiet**

Große und kleine Spielhallen sind ausnahmsweise (BauNVO) zulässig nur in den Gebieten:

- GE 1 (Mindestabstand 500 Meter Fußweg bis zur nächstgelegenen Spielhalle sowie 300 Meter Fußweg zu Wohnbauflächen auf Grundlage des Flächennutzungsplanes, Gestaltungsregelungen),
- GE 9, GE 10 und GE 14 (Nur im festgesetzten GE-Bereich, Mindestabstand 500 Meter Fußweg bis zur nächstgelegenen Spielhalle sowie 300 Meter Fußweg zu Wohnbauflächen auf Grundlage des Flächennutzungsplanes, Gestaltungsregelungen; Ansiedlung weiterer Spielhallen aufgrund vorhandener Spielhalle momentan nach diesen Voraussetzungen nicht möglich) sowie
- GE 28 und GE 29 (Nur im südlichen Teil vom Gewerbegebiet Süd, Mindestabstand 500 Meter Fußweg bis zur nächstgelegenen Spielhalle sowie 300 Meter Fußweg zu Wohnbauflächen auf Grundlage des Flächennutzungsplanes, Gestaltungsregelungen).

## 5. Literaturverzeichnis

Acocella, Donato; Altemeyer-Bartscher: Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ludwigsburg. Lörrach 2009a

Acocella, Donato: Vortrag „Die planerische Steuerung von Vergnügungsstätten aus Sicht des Gutachters“ beim Vhw-Seminar am 23. Juli 2009 in Leinfelden – Echterdingen „Viel Vergnügen!? – Die städtebaurechtliche und planerische Steuerung von Vergnügungsstätten“. Lörrach 2009b

Acocella, Donato: Vortrag „Nachnutzungsstrategien zur Verhinderung von Fehlentwicklungen in Gewerbegebieten – Vergnügungsstättenkonzepte / Spielhallenkonzepte“. o.O 10.05.2010

Arbeitsgemeinschaft GWS – GIU: Zweibrücken - Leitlinien zur Stadtentwicklung. Saarbrücken 2001

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

BauNVO (1990) - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist

Difu – Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin: <http://www.difu.de/veranstaltungen/2011-01-19/spielhallen-trends-probleme-steuerungspotenziale.html>, Zugriff: 13.12.2010

Fickert, Hans Carl; Fieseler, Herbert „Baunutzungsverordnung – Kommentar“, 11. Auflage. Stuttgart 2008: § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, Rn. 16.1

Imakomm Akademie GmbH: Heft Konkret – September 2010. Aalen

Mihm, Julius: Vortrag „Die planerische Steuerung von Vergnügungsstätten dargestellt am Beispiel der Stadt Ludwigsburg“ Vhw-Seminar am 23. Juli 2009 in Leinfelden – Echterdingen „Viel Vergnügen!? – Die städtebaurechtliche und planerische Steuerung von Vergnügungsstätten“

SpielV – Spielverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2006 (BGBl. I S. 280)“

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Hamm. Köln 2010

Stadt Worms, Bereich 6 Planen und Bauen, 6.1 Stadtplanung: Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten in der Stadt Worms zum Stand 2/10. Worms (unveröffentlicht)

Stadt Zweibrücken: Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken Neufassung. Zweibrücken 2005

Stopfkuchen-Menzel, Manfred: Vortrag „Städtebaurechtliche Anforderungen an die Steuerung von Vergnügungsstätten“ beim Vhw-Seminar am 23. Juli 2009 in Leinfelden – Echterdingen „Viel Vergnügen!? – Die städtebaurechtliche und planerische Steuerung von Vergnügungsstätten“

Wikipedia: <http://de.wikipedia.org/wiki/Gehweg>, aufgerufen am 06.07.2011, 16:36 Uhr.

## Kerngebiet

### K 1 Ausschluss

#### ➤ Ausschluss von Spielhallen

#### Vorteile

- Kein Imageverlust / Trading-Down durch Spielhallen in der Innenstadt
- Keine Verzerrung Boden- und Mietpreisgefüge durch Spielhallen
- Keine Konflikte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen etc.
- Keine Nachbarschaftskonflikte angrenzendes Wohnen und „sensible“ Nutzungen, z. B. durch Lärm
- Keine städtebaulich-gestalterische Beeinträchtigungen durch Spielhallen

#### Nachteile

- Spielhallen an anderen Standorten müssen zugelassen werden (Nachteile / Problem nur verlagert)
- Innenstadt als klassische „Vergnügungsmeile“ verliert an Bedeutung (Verlust von „Urbanität“)
- Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten innerstädtischer Gebäude
- Leerstandsgefahr dadurch erhöht, Gefahr des Verfalls von Gebäudesubstanz
- Ein gänzlicher Ausschluss von „kerngebietstypischen“ Spielhallen im gesamten Kerngebiet ist rechtlich problematisch

### K 2 BauNVO

#### ➤ Spielhallen zulässig gemäß Baunutzungsverordnung (§ 7) ohne weitere Einschränkungen

#### Vorteile

- Funktion der Innenstadt als klassische „Vergnügungsmeile“ weiter möglich
- Neue Nutzung von Leerstandsgebäuden, Anstoß von Investitionen in die Bausubstanz
- Lage neuer Spielhallen in gewachsenem, städtischem Gebiet, Spielhalle grundsätzlich städtebaulich-funktional integriert
- Soziale Kontrolle in stark frequentiertem Umfeld

#### Nachteile

- Anzahl der Spielhallen Innenstadt nicht steuerbar
- Evtl. Häufung von Spielhallen
- Gefahr von Trading-Down-Prozessen / Imageverlust durch Spielhallen
- Verzerrung Boden- und Mietpreisgefüge durch Spielhallen möglich
- Konflikte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen etc. möglich
- Nachbarschaftskonflikte angrenzendes Wohnen und „sensible“ Nutzungen, z. B. durch Lärm, möglich
- Evtl. städtebaulich-gestalterische Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes durch Spielhallen möglich



**K 3 Einschränkungen (allgemeine Auswirkungen)****➤ Spielhallen zulässig mit Einschränkungen****Vorteile**

- Wie K 2

**Nachteile**

- Imageverlust und Trading-Down-Prozesse durch Spielhallen trotzdem möglich
- Verzerrung Boden- und Mietpreisgefüge durch Spielhallen weiterhin möglich
- Konflikte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen etc. ebenfalls noch möglich
- Nachbarschaftskonflikte angrenzendes Wohnen und „sensible“ Nutzungen, z. B. durch Lärm, weiterhin nicht auszuschließen
- Evtl. städtebaulich-gestalterische Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes durch Spielhallen weiterhin möglich

**K 3a Abstandsregel****➤ Einschränkung der Zulässigkeit:  
Abstandsregel „x Meter“ zwischen 2 Spielhallen****Vorteile**

- Wie K 2  
sowie:
- Anzahl und Dichte von Spielhallen kann gesteuert werden
- Weniger negative Auswirkungen durch weniger Spielhallen

**Nachteile**

- Wie K 3

**K 3b Nur UG / OG****➤ Einschränkung der Zulässigkeit:  
Spielhallen nicht mehr im Erdgeschoss,  
nur noch in Unter- und Obergeschoss****Vorteile**

- Wie K 2  
sowie:
- Erdgeschoss für anderweitige, höherwertige Nutzungen freibleibend
- Städtebaulich-gestalterische Beeinträchtigungen geringer als bei Spielhallen im Erdgeschoss mit Schaufensterfront

**Nachteile**

- Wie K 3  
sowie:
- Für Betreiber Spielhallen / Hauseigentümer entsteht größerer Aufwand durch notwendigen Einbau von Aufzügen

**K 3c „Tabubereiche“**

- **Ausschluss von Spielhallen in bestimmten Zonen („Tabubereiche“):**
  - z. B. Umfeld sensibler Nutzungen (Schulen, weitere Einrichtungen für junge Menschen, Suchtberatungsstelle etc.)
  - z. B. Umfeld Wohngebiete
  - z. B. in besonderen Lagen wie Stadteingängen, repräsentativen Bereichen

**Vorteile****Nachteile**

- Wie K 2 sowie:
- Wichtige öffentliche Räume und besondere Stadteingangssituationen bleiben frei von Spielhallen und deren negativen Auswirkungen
- Besonderer Schutz von Personengruppen und von Wohngebieten
- Wie K 3 für die Teilbereiche in denen Spielhallen weiterhin zulässig sind

**K 3d Zulässigkeitsbereich („Spielhallenmeile“)**

- **Festlegung von bestimmten Teilgebieten, in denen Spielhallen zulässig sind, während sie in allen anderen Kerngebieten ausgeschlossen sind**

**Vorteile****Nachteile**

- Wie K 2 sowie:
- Negative Auswirkungen kann in klar begrenzten Bereichen besser begegnet werden
- „Überwachung“ besser möglich
- Wie K 3

**K 3e Größenbeschränkung**

- **Beschränkung der Größe der Spielhalle**
  - Kerngebietstypisch oder nicht
  - Größe z. B. der Spielfläche in m<sup>2</sup> bzw. Anzahl der Konzessionen

**Vorteile****Nachteile**

- Wie K 2 sowie:
- Kleine Spielhallen weisen i. d. R. weniger stark ausgeprägte Nachteile auf
- Kleine Spielhallen in gewachsenem, städtischem Gebiet besser städtebaulich-funktional integrierbar als große
- Wie K 3 sowie
- Kann im Kerngebiet nur in Teilbereichen umgesetzt werden

<b>K 3f Gestaltungsregeln</b>	
➤ <b>Gestalterische Einschränkungen für Spielhallen</b>	
<b>Vorteile</b>	<b>Nachteile</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ z. B. nur dezente Außenwerbung, „gute“ Gestaltung der Einrichtung</li> <li>○ z. B. keine geschlossen wirkende Erdgeschosszone</li> </ul>	

- Wie K 2 sowie:
- Städtebaulich-gestalterisch bessere Situation erreichbar, geringere Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch Spielhallen
- Spielhallen „stechen nicht mehr sofort ins Auge“, werden weniger wahrgenommen, evtl. weniger Trading-Down

- Wie K 3 sowie:
- Verwaltungsaufwand, Überwachung

## Gewerbegebiet

<b>G 1 Ausschluss</b>	
➤ <b>Ausschluss von Spielhallen</b>	
<b>Vorteile</b>	<b>Nachteile</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Trading-Down-Prozesse durch Spielhallen</li> <li>▪ Keine Verzerrung Boden- und Mietpreisgefüge durch Spielhallen</li> <li>▪ Keine Konflikte mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen etc.</li> <li>▪ Keine städtebaulich-gestalterische Beeinträchtigungen durch Spielhallen im Gewerbegebiet</li> <li>▪ Keine Spielhallen an „abgelegenen“ Orten, an denen keine soziale Kontrolle stattfindet</li> </ul>	



- Spielhallen müssen verstärkt im Kerngebiet oder Mischgebiet zugelassen werden, Nachteile entstehen dort
- Keine Nutzung von Leerstandsgebäuden im Gewerbegebiet möglich
- Keine Verwertung nicht genutzter Flächen

**G 2 BauNVO**➤ **Spielhallen zulässig gemäß Baunutzungsverordnung (§ 8)  
(Zulassen von Ausnahmen) ohne weitere Einschränkungen****Vorteile**

- Innenstadt und Mischgebiete mit Wohnen können entlastet werden
- Gewerbegebiete können große Spielhallen (Trend) „aufnehmen“
- Nutzung gewerblicher Leerstandsgebäude
- Verwertung nicht genutzter Flächen

**Nachteile**

- Ggfls. Spielhallen an „abgelegenen“ Orten, an denen keine soziale Kontrolle stattfindet
- Trading-Down-Prozesse / Imageverlust durch Spielhallen möglich
- Verzerrung Boden- und Mietpreisgefüge durch Spielhallen möglich
- Konflikte mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen etc. möglich
- Evtl. städtebaulich-gestalterische Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes durch Spielhallen möglich

**G 3 Einschränkungen (allgemeine Auswirkungen)**➤ **Spielhallen zulässig mit Einschränkungen****Vorteile**

- Wie G 2

**Nachteile**

- Gefahr von Trading-Down-Prozessen / Imageverlust durch Spielhallen dennoch möglich
- Verzerrung Boden- und Mietpreisgefüge durch Spielhallen weiterhin möglich
- Konflikte mit Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen etc. ebenfalls noch möglich
- Städtebaulich-gestalterische Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes durch Spielhallen weiterhin möglich

**G 3a Abstandsregel**

- **Einschränkung der Zulässigkeit:  
Abstandsregel „x Meter“ zwischen 2 Spielhallen**

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wie G 2<br/>sowie:</li> <li>▪ Häufung von Spielhallen wird verhindert</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wie G 3</li> </ul> |
|---|---|

**G 3b Nur UG / OG**

- **Einschränkung der Zulässigkeit:  
Spielhallen nicht mehr im Erdgeschoss,  
nur noch in Unter- und Obergeschoss**

**Vorteile**

- Wie G 2  
sowie:
- Erdgeschoss für anderweitige, höherwertige Nutzungen freibleibend
- Städtebaulich-gestalterische Beeinträchtigungen (z. B. Obergeschoss) geringer als bei Spielhallen im Erdgeschoss mit Schaufensterfront

**Nachteile**

- Wie G 3  
sowie:
- Ggfls. Spielhallen an unübersichtlichen Stellen, an denen keine soziale Kontrolle stattfindet (z. B. Untergeschoss, Zugang)
- Für Betreiber Spielhallen / Hauseigentümer entsteht größerer Aufwand durch notwendigen Einbau von Aufzügen

**G 3c „Tabubereiche“**

- **Ausschluss von Spielhallen in bestimmten Zonen („Tabubereiche“):**
  - z. B. Umfeld sensibler Nutzungen (Schulen, weitere Einrichtungen für junge Menschen, Suchtberatungsstelle etc.)
  - z. B. Umfeld Wohngebiete
  - z. B. in besonderen Lagen wie Stadteingängen, repräsentativen Bereichen

**Vorteile**

- Wie G 2  
sowie:
- Besondere Stadträume, Stadteingangssituationen können frei von Spielhallen bleiben
- Besonderer Schutz von Personengruppen und von Wohngebieten

**Nachteile**

- Wie G 3 für die Teilbereiche in denen Spielhallen ausnahmsweise zugelassen werden  
sowie:
- Evtl. verstärkt Spielhallen in anderen Bereichen

**G 3d Zulässigkeitsbereich („Spielhallenmeile“)**

- **Festlegung von bestimmten Teilgebieten, in denen Spielhallen zulässig sind, während sie in allen anderen Kerngebieten ausgeschlossen sind**

**Vorteile**

- Wie G 2  
sowie:
- Negative Auswirkungen kann in klar begrenzten Bereichen besser begegnet werden
- „Überwachung“ besser möglich

**Nachteile**

- Wie G 3

**G 3e Größenbeschränkung**

- **Beschränkung der Größe der Spielhalle**
  - Kerngebietstypisch oder nicht
  - Größe z. B. der Spielfläche in m<sup>2</sup> bzw. Anzahl der Konzessionen

**Vorteile**

- Wie G 2  
sowie:
- Kleine Spielhallen weisen i. d. R. weniger stark ausgeprägte Nachteile auf

**Nachteile**

- Wie G 3  
sowie:
- Große Spielhallen müssen evtl. ausschließlich im Kerngebiet angesiedelt werden, mit den entsprechenden Auswirkungen
- Evtl. viele kleine Spielhallen statt wenige große
- Trading-Down-Prozesse auch bei kleinen Spielhallen möglich

**G 3f Gestaltungsregeln**

- **Gestalterische Einschränkungen für Spielhallen**
  - z. B. nur dezente Außenwerbung, „gute“ Gestaltung der Einrichtung
  - z. B. keine geschlossen wirkende Erdgeschosszone

**Vorteile**

- Wie G 2  
sowie:
- Städtebaulich-gestalterisch bessere Situation erreichbar, geringere Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch Spielhallen
- Spielhallen „stechen nicht mehr sofort ins Auge“, werden weniger wahrgenommen, evtl. weniger Trading-Down

**Nachteile**

- Wie G 3  
sowie:
- Verwaltungsaufwand, Überwachung

## Mischgebiet

### MI 1 Ausschluss

#### ➤ Ausschluss von Spielhallen

#### Vorteile

- Keine Gefahr des Imageverlustes oder Trading-Down durch Spielhallen
- Keine Nachbarschaftskonflikte angrenzendes Wohnen und „sensible“ Nutzungen durch Lärm etc.
- Keine Verzerrung Boden- und Mietpreisgefüge durch Spielhallen
- Keine Konflikte mit Einzelhandels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen etc.
- Städtebaulich-gestalterische Beeinträchtigungen durch Spielhallen werden vermieden

#### Nachteile

- Spielhallen nur an anderen Standorten zulässig, Nachteile werden verlagert
- Keine Nutzung von Leerstandsgebäuden im Mischgebiet

### MI 2 BauNVO

#### ➤ Spielhallen zulässig gemäß Baunutzungsverordnung (§ 6) ohne weitere Einschränkungen

#### Vorteile

- Neue Nutzung von Leerstandsgebäuden, Anstoß von Investitionen in die Bausubstanz
- Lage neuer Spielhallen in gewachsenem, städtischem Gebiet, Spielhallen grundsätzlich städtebaulich-funktional integriert

#### Nachteile

- Häufung von Spielhallen möglich
- Gefahr von Trading-Down-Prozessen / Imageverlust durch Spielhallen
- Verzerrung Boden- und Mietpreisgefüge durch Spielhallen möglich
- Konflikte mit Wohnen, Einzelhandels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen etc., z. B. durch Lärm, möglich
- Evtl. städtebaulich-gestalterische Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes durch Spielhallen möglich

**MI 3 Einschränkungen (allgemeine Auswirkungen)**  
 ➤ **Spielhallen zulässig mit Einschränkungen**

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wie MI 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gefahr von Trading-Down-Prozessen / Imageverlust durch Spielhallen dennoch möglich</li> <li>▪ Verzerrung Boden- und Mietpreisgefüge durch Spielhallen weiterhin möglich</li> <li>▪ Konflikte mit Wohnen, Einzelhandels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen etc., z. B. durch Lärm, noch möglich</li> <li>▪ Evtl. städtebaulich-gestalterische Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes durch Spielhallen möglich</li> </ul>

**MI 3a Abstandsregel**  
 ➤ **Einschränkung der Zulässigkeit: Abstandsregel „x Meter“ zwischen 2 Spielhallen**

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wie MI 2 sowie:</li> <li>▪ Anzahl und Dichte von Spielhallen kann gesteuert werden</li> <li>▪ Trading-Down-Prozesse / Imageverlust durch Spielhallen evtl. geringer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wie MI 3</li> </ul>



**MI 3b Nur UG / OG**

- **Einschränkung der Zulässigkeit:  
Spielhallen nicht mehr im Erdgeschoss,  
nur noch in Unter- und Obergeschoss**

**Vorteile**

- Wie MI 2  
sowie:
- Erdgeschoss für anderweitige, höherwertige Nutzungen freibleibend
- Städtebaulich-gestalterische Beeinträchtigungen (z. B. Obergeschoss) geringer als bei Spielhallen im Erdgeschoss mit Schaufensterfront

**Nachteile**

- Wie MI 3  
sowie:
- Ggfls. Spielhallen an unübersichtlichen Stellen, an denen keine soziale Kontrolle stattfindet (z. B. Untergeschoss, Zugang)
- Für Betreiber Spielhallen / Hauseigentümer entsteht größerer Aufwand durch notwendigen Einbau von Aufzügen

**MI 3c „Tabubereiche“**

- **Ausschluss von Spielhallen in bestimmten Zonen („Tabubereiche“):**
  - **z. B. Umfeld sensibler Nutzungen (Schulen, weitere Einrichtungen für junge Menschen, Suchtberatungsstelle etc.)**
  - **z. B. Umfeld Wohngebiete**
  - **z. B. in besonderen Lagen wie Stadteingängen, repräsentativen Bereichen**

**Vorteile**

- Wie MI 2  
sowie:
- Besondere Stadträume, Stadteingangssituationen etc. bleiben frei von Spielhallen und ihren negativen Auswirkungen
- Besonderer Schutz von Personengruppen und von Wohngebieten

**Nachteile**

- Wie MI 3 für die Teilbereiche in denen Spielhallen zugelassen werden  
sowie:
- Evtl. verstärkt Spielhallen in diesen anderen Bereichen

**MI 3d Zulässigkeitsbereich („Spielhallenmeile“)**

- **Festlegung von bestimmten Teilgebieten, in denen Spielhallen zulässig sind, während sie in allen anderen Bereichen ausgeschlossen sind**

**Vorteile**

- Wie MI 2  
sowie:
- Einige Mischgebiete können ganz von Spielhallen freigehalten werden
- Negativen Auswirkungen kann in klar begrenzten Bereichen besser begegnet werden
- „Überwachung“ besser möglich

**Nachteile**

- Wie MI 3

**MI 3e Gestaltungsregeln**

- **Gestalterische Einschränkungen für Spielhallen**
  - **z. B. nur dezente Außenwerbung, „gute“ Gestaltung der Einrichtung**
  - **z. B. keine geschlossen wirkende Erdgeschosszone**

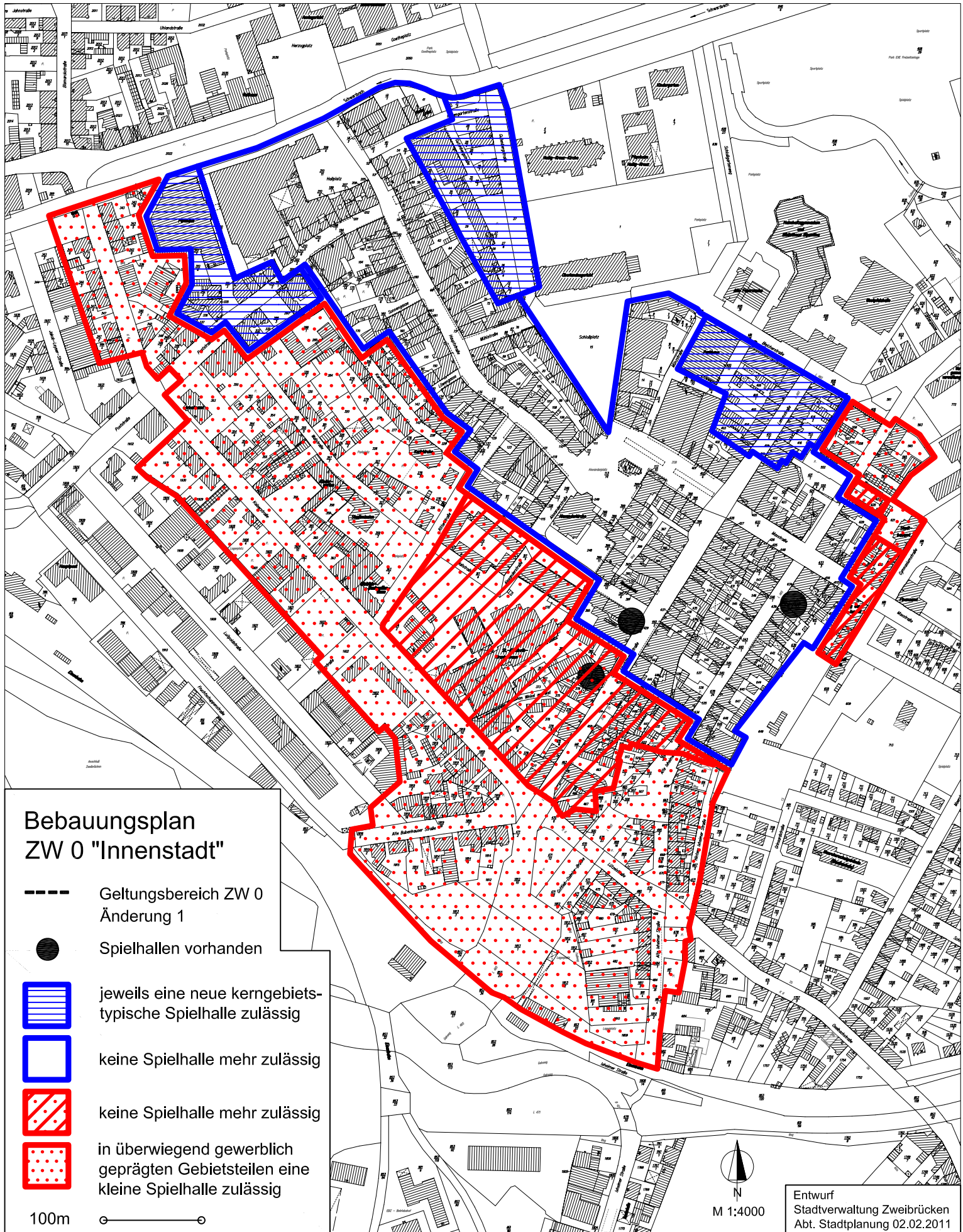
**Vorteile**

- Wie MI 2  
sowie:
- Städtebaulich-gestalterisch bessere Situation erreichbar, geringere Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch Spielhallen
- Spielhallen „stechen nicht mehr sofort ins Auge“, werden weniger wahrgenommen, evtl. weniger Trading-Down

**Nachteile**

- Wie MI 3  
sowie:
- Verwaltungsaufwand, Überwachung


# Gegenwärtige Zulässigkeit von Spielhallen in der Innenstadt gemäß bestehendem Bebauungsplan ZW 0



## Bebauungsplan ZW 0 "Innenstadt"

--- Geltungsbereich ZW 0  
Änderung 1

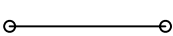
● Spielhallen vorhanden


 jeweils eine neue kerngebiets-  
typische Spielhalle zulässig

 keine Spielhalle mehr zulässig

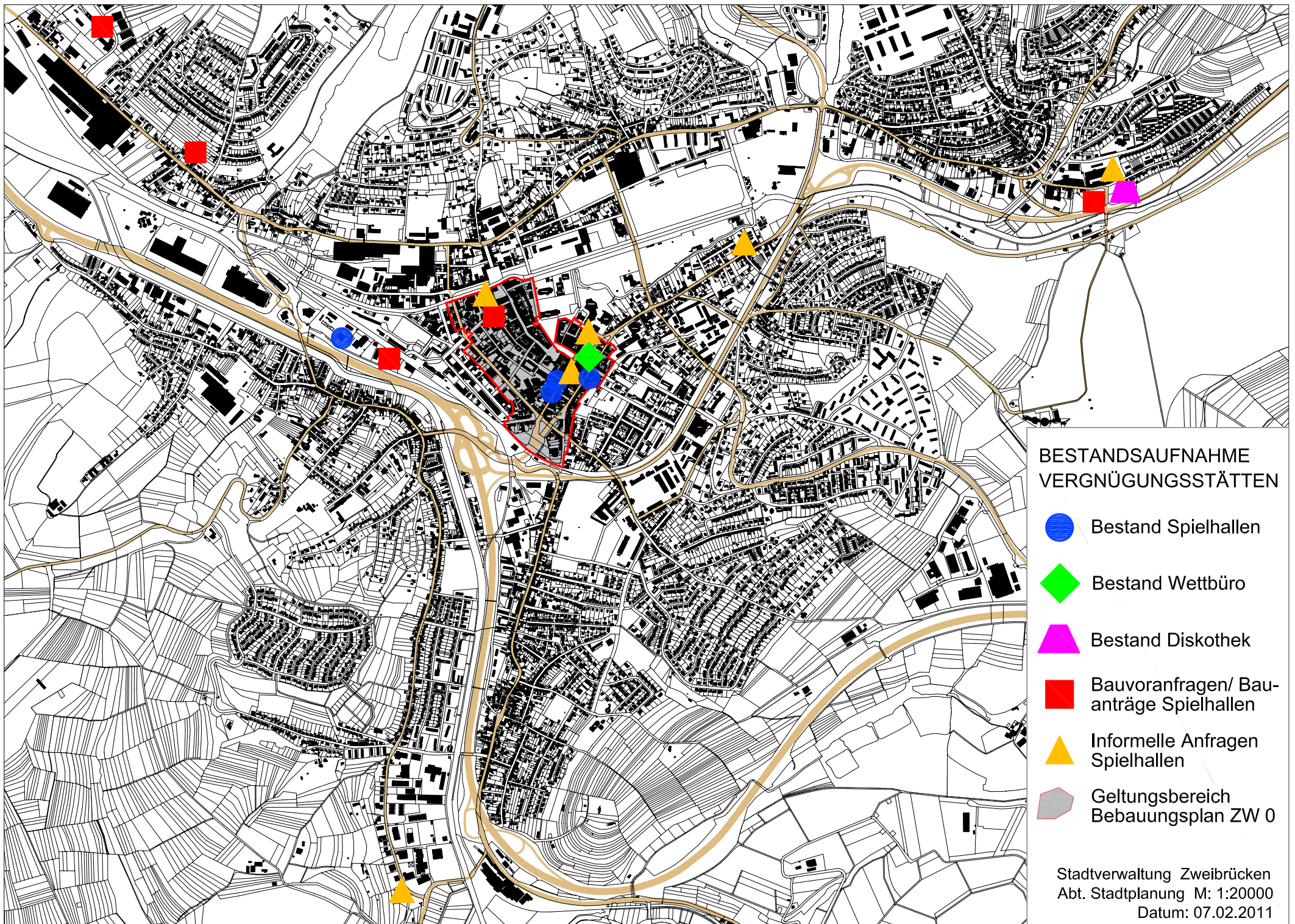
 keine Spielhalle mehr zulässig

 in überwiegend gewerblich  
geprägten Gebietsteilen eine  
kleine Spielhalle zulässig

100m 

  
M 1:4000

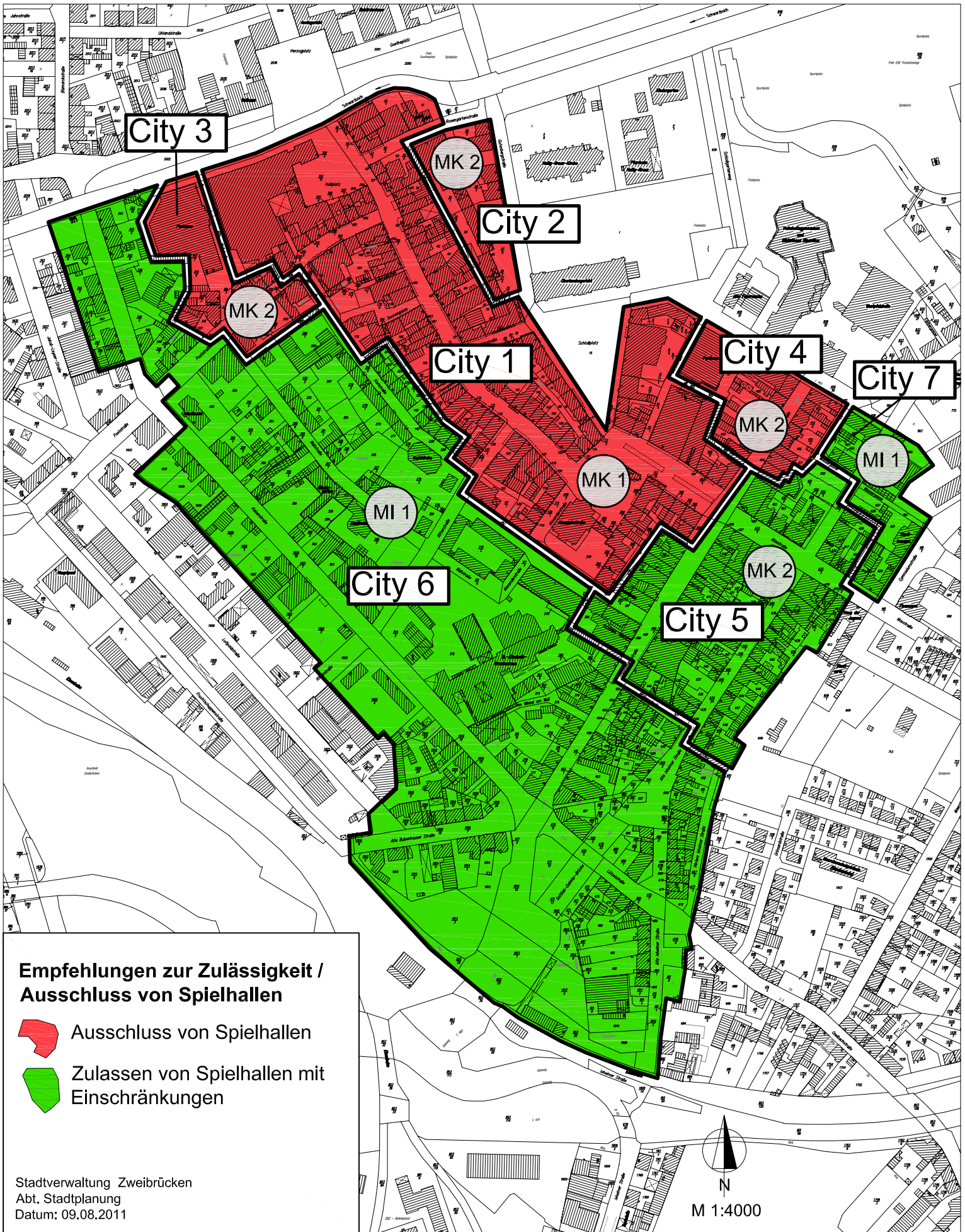
Entwurf  
Stadtverwaltung Zweibrücken  
Abt. Stadtplanung 02.02.2011



BESTANDSAUFNAHME  
VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

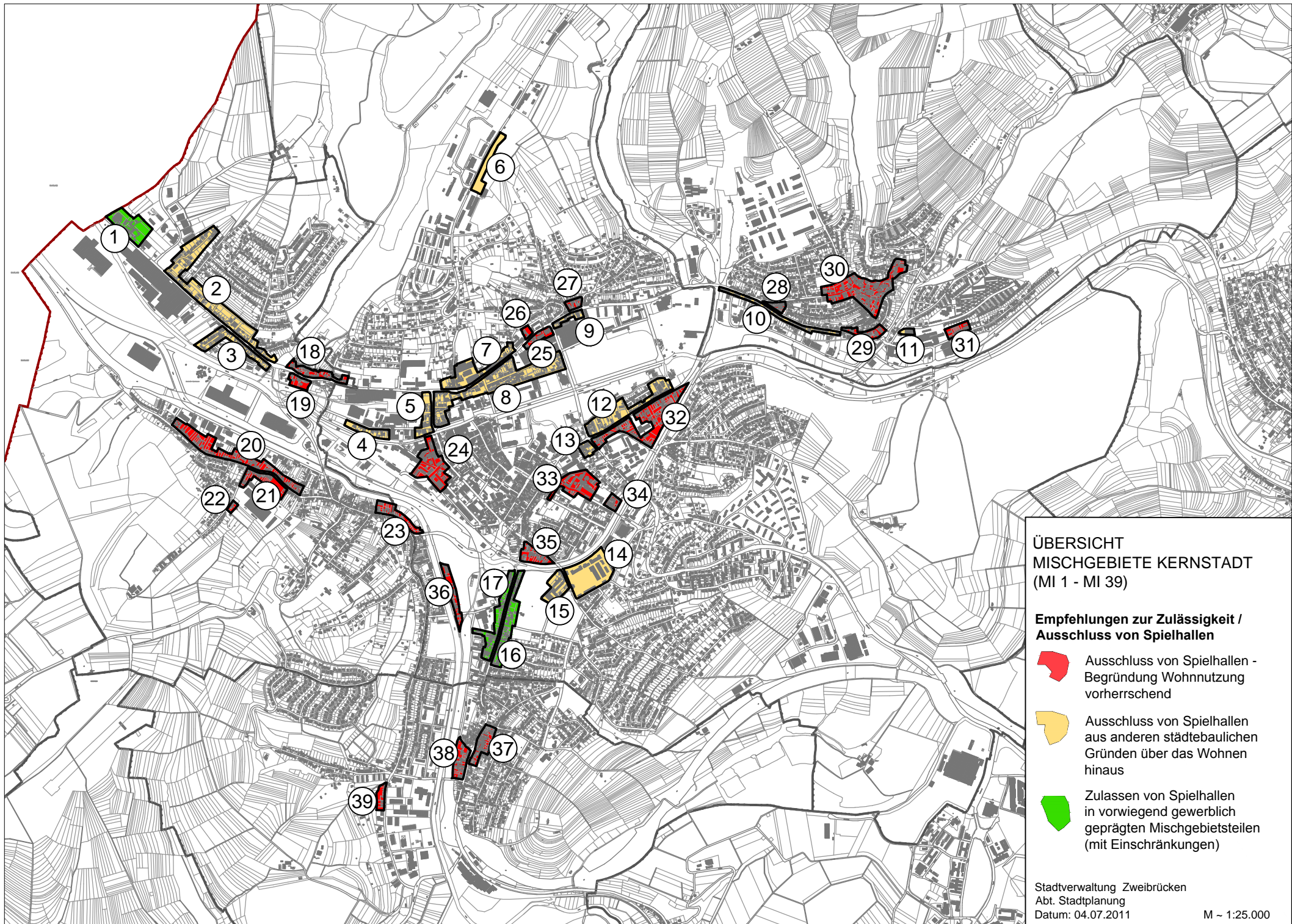
-  Bestand Spielhallen
-  Bestand Wettbüro
-  Bestand Diskothek
-  Bauvoranfragen/ Bau-  
anträge Spielhallen
-  Informelle Anfragen  
Spielhallen
-  Geltungsbereich  
Bebauungsplan ZW 0

# Übersicht Teilbereiche Innenstadt (City 1 - City 7)






## Empfehlungen zur Zulässigkeit / Ausschluss von Spielhallen

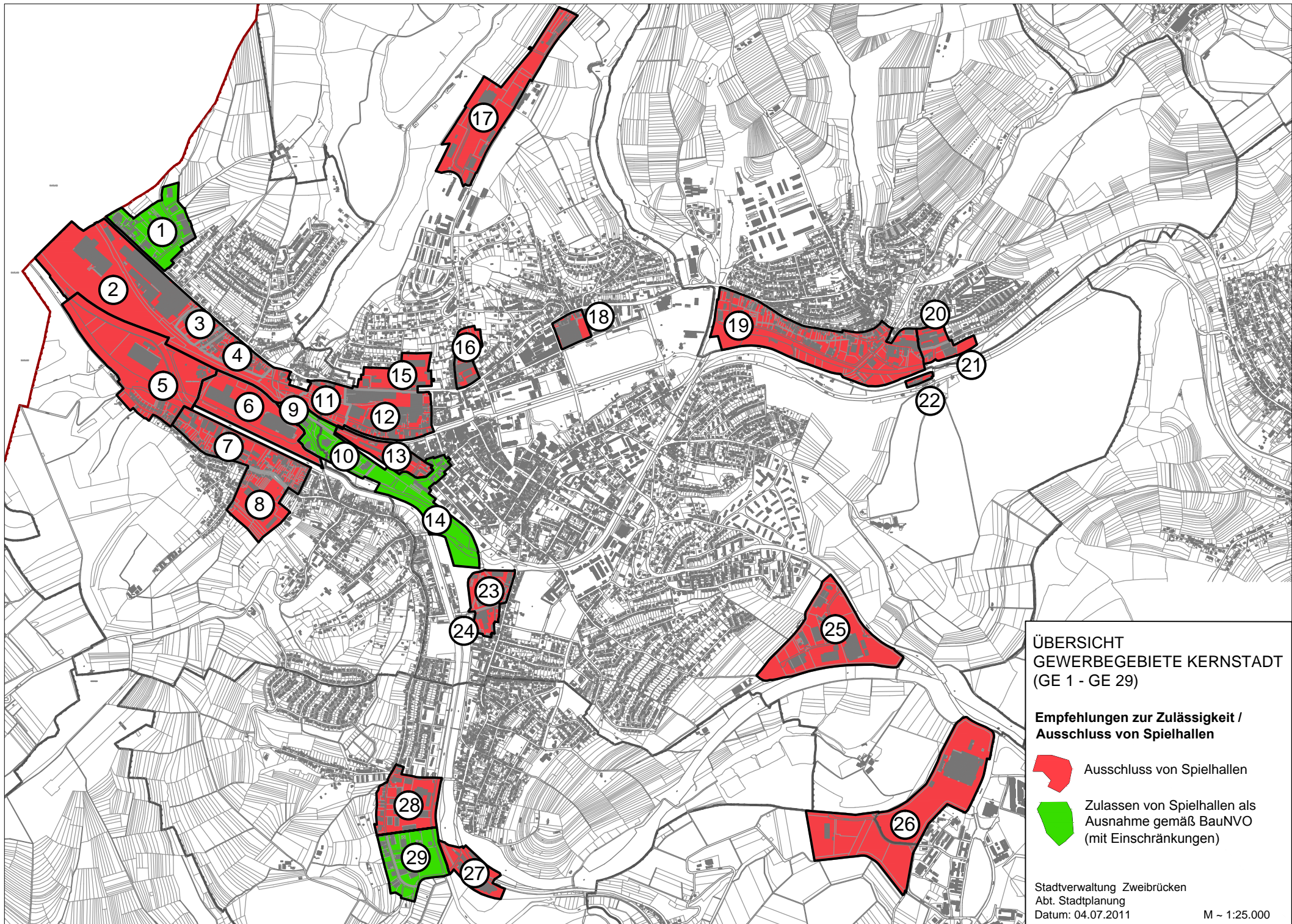
- █ Ausschuss von Spielhallen
- █ Zulassen von Spielhallen mit Einschränkungen



**ÜBERSICHT  
MISCHGEBIETE KERNSTADT  
(MI 1 - MI 39)**



**Empfehlungen zur Zulässigkeit /  
Ausschluss von Spielhallen**

-  Ausschluss von Spielhallen -  
Begründung Wohnnutzung  
vorherrschend
-  Ausschluss von Spielhallen  
aus anderen städtebaulichen  
Gründen über das Wohnen  
hinaus
-  Zulassen von Spielhallen  
in vorwiegend gewerblich  
geprägten Mischgebietsteilen  
(mit Einschränkungen)



**ÜBERSICHT  
GEWERBEBEGEBIETE KERNSTADT  
(GE 1 - GE 29)**

**Empfehlungen zur Zulässigkeit /  
Ausschluss von Spielhallen**

-  Ausschluss von Spielhallen
-  Zulassen von Spielhallen als  
Ausnahme gemäß BauNVO  
(mit Einschränkungen)