Stadt Fürth

TOP -ö-

I. **Vorlage**

☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium	Bau- und Werkausschuss
Sitzungsteil	öffentlich
Datum	17.09.2010

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1							
2							
3							

Betreff
A.) Problemdarstellung in Bezug auf Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen
B.) Allgemeine Handlungsempfehlungen
C.) Handlungsempfehlungen für die unter A.) genannten vorliegenden und zur Entscheidung anstehenden Anträge bzw. Anfragen

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
08.09.2010

Folgende Anlagen liegen der Vorlage bei:
1. Planblatt zur städtebaulichen Konfliktanalyse (Bestandsaufnahme)
2. Schreiben der Polizeiinspektion Fürth vom 03.03.2010
3. Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 331a

Beschlussvorschlag
1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zustimmend zur Kenntnis. Den von der Verwaltung vorgeschlagenen allgemeinen und (in Bezug auf die vorliegenden Anträge bzw. Anfragen) speziellen Handlungsempfehlungen soll gefolgt werden.
2. Der Bau- und Werkausschuss beschließt, die Untersuchungen hinsichtlich der Vergnügungsstättenproblematik fortzuführen und für eine der kommenden Ausschusssitzungen weitere konkrete Vorschläge für eine bauplanungsrechtliche Umsetzung vorzulegen.
3. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt, für den im beiliegenden Planblatt dargestellten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 331a die planerische Zielsetzung zu konkretisieren und den Aufstellungsbeschluss vom 24.02.2010 dahingehend zu fassen, dass künftig Vergnügungsstätten (gänzlich, d. h. ausnahmslos) ausgeschlossen werden sollen.

A.) Problemdarstellung in Bezug auf Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen

Ausgangssituation:

Vergnügungsstätten sind nach herrschender Meinung bzw. Kommentierung der Baunutzungsverordnung „Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten“. Dazu zählen insbesondere Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Spielcasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokale, Tanzlokale, Stripteaselokale, Sexkinos und Swingerclubs.

Aufgrund der aktuell feststellbaren (landesweiten) vermehrten Standortnachfrage von Spiel- und Automatenhallen verdichtet sich in letzter Zeit die Spielhallenthematik auch in der kommunalpolitischen Diskussion. So sieht sich auch die Stadt Fürth mit einer Zunahme von Anfragen und Anträgen auf Umnutzung, Erweiterung und Neuansiedlung insbesondere von Spiel- und Automatenhallen konfrontiert.

Planungsrechtliche Definition und Behandlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen):
Laut Baunutzungsverordnung ist zu unterscheiden zwischen „kerngebietstypischen" Vergnügungsstätten und „nicht kerngebietstypischen" Vergnügungsstätten. Als kerngebietstypisch gelten diejenigen Betriebe, die „als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen" (BVerwG).

In der Rechtsprechung hat sich bei den Spiel- und Automatenhallen ein Schwellenwert in Höhe von 100 m² eingependelt, d. h. ab 100 m² ist eine Spielhalle als eine „kerngebietstypische" Vergnügungsstätte anzusehen.

Die „Zulässigkeit" von Vergnügungsstätten ist in der Baunutzungsverordnung wie folgt geregelt:

GEBIETSKATEGORIE		„KERNGEBIETSTYPISCHE" VERGNÜGUNGSSTÄTTEN"	„NICHT KERNGEBIETSTYPISCHE" VERGNÜGUNGSSTÄTTEN"
Kleinsiedlungsgebiete (WS)		nicht zulässig	nicht zulässig
Reine Wohngebiete (WR)		nicht zulässig	nicht zulässig
Allgemeine Wohngebiete (WA)		nicht zulässig	nicht zulässig
Besondere Wohngebiete (WB)		nicht zulässig	ausnahmsweise zulässig
Dorfgebiete (MD)		nicht zulässig	ausnahmsweise zulässig
Mischgebiete (MI)	überwiegend gewerbliche Nutzung	nicht zulässig	allgemein zulässig
	restliche Teile von Mischgebieten	nicht zulässig	ausnahmsweise zulässig
Kerngebiete (MK)		allgemein zulässig	allgemein zulässig
Gewerbegebiete (GE)		ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
Industriegebiete (GI)		nicht zulässig	nicht zulässig

Der Gesetzgeber geht grundsätzlich davon aus, dass „kerngebietstypische" Vergnügungsstätten lediglich in Kerngebieten verträglich sind und lässt diese dementsprechend (nur) dort allgemein zu.

Selbst in Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten lediglich ausnahmsweise zulässig, was die Problematik, die eine Ansiedlung einer Vergnügungsstätte mit sich bringt, erkennen lässt.

Für den (unwahrscheinlichen) Fall, dass in (begrenzten) Bereichen außerhalb von Kern- und Gewerbegebieten Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen explizit zugelassen werden sollen, besteht unter Bezug auf § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 1 Abs. 7 BauNVO die Möglichkeit, ein sog. „Sonstiges Sondergebiet" gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO auszuweisen.

Städtebauliche und sonstige Folgen und Probleme von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen:
Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, weisen aus städtebaulicher Sicht erhebliche Störpotenziale auf bzw. lassen solche befürchten:

- Verdrängung (z. B. von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben vor allem in der Innenstadt)
- Trading- Down- Effekte" (Einschränkung der Angebotsvielfalt, Spielhallen unter Indikatorenverdacht)
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges (möglicher Auslöser von Verdrängungs- und Trading- Down- Prozessen)
- Flächenverbrauch (Zweckentfremdung, z. B. in Gewerbegebieten)

- Lärm (bspw. durch lange Öffnungszeiten)
- Störung des Orts- und Straßenbildes (mangelhafte Gestaltung, geschlossene Erdgeschosszone)
- Imageverlust (nachbarschaftlicher Konflikt mit „seriösen“ Nutzungen)
- Kulturelle und soziale Konflikte (Nachbarschaft zu Schulen, Kindergärten, Religionsgemeinschaften etc.)
- Mangelnde Integration (Spielhallen werden ausschließlich von Spielern frequentiert)
- Abschottung (verstärkt durch branchentypische Gestaltung, wie verklebte Fensterscheiben).

Darüber hinaus sind soziale und wirtschaftliche (Folge-) Faktoren ebenfalls mit zu berücksichtigen (Jahrbuch Sucht 2010):
So entstehen pro Geldspielgerät 0,89 Spielsüchtige, die wiederum 5 bis 6 Personen im persönlichen, familiären bzw. sozialen Umfeld hinsichtlich der Geldbeschaffung dauerhaft binden bzw. deren Leben negativ beeinflussen. Der Aspekt hinsichtlich einer Abnahme der Kaufkraftkapazität größerer Bevölkerungskreise und auch die Thematik hinsichtlich einer möglichen Beschaffungs- und Rauschgiftkriminalität seien hier nur am Rande erwähnt. (In diesem Zusammenhang wird auch auf das beiliegende Schreiben der Polizeiinspektion Fürth vom 03.03.2010 verwiesen.)

Situation in Fürth (statistische Werte und Vergleich):
Im Fürther Stadtgebiet gibt es derzeit 18 genehmigte (Einzel-) Spielhallen- bzw. Spielhallenagglomerationen, für die wiederum 47 Konzessionen für das Aufstellen bzw. das Betreiben von insgesamt 522 Geldspielgeräten erteilt wurden.

Wenn man nun den (rechtlich gesicherten) derzeitigen Bestand von 522 Geldspielgeräten innerhalb des Fürther Stadtgebietes zu Grunde legt, kann laut Statistik von ca. 465 Spielsüchtigen bzw. ca. 2.325 bis 2.790 Betroffenen im Umfeld des Spielsüchtigen ausgegangen werden.

(Zu berücksichtigen ist aber, dass in Schank- und Speisegaststätten (theoretisch) auch das Aufstellen bzw. das Betreiben von maximal 3 Geldspielgeräten pro Schank- und Speisegaststätten (ohne entsprechende Konzession) generell erlaubt ist. Legt man hier die im Stadtgebiet befindlichen 316 Schank- und Speisegaststätten zugrunde, ergibt das 948 (theoretisch mögliche) zusätzliche Geldspielgeräte. Bedauerlicherweise gibt es hierzu jedoch keine gesicherten statistischen Erhebungsdaten, in welcher Schank- und Speisegaststätten auch tatsächlich wie viele Geldspielgeräte aufgestellt wurden. Es handelt sich daher nur um einen potenziellen Wert.)

Vergleich zu anderen Kommunen:
Dem Baureferat liegen detaillierte Erhebungsdaten zu Spielhallen einzelner Städte aus Nordrhein- Westfalen vor. So würde die Stadt Fürth in einem kommunalen Vergleich, bei dem die Anzahl der Geldspielgeräte je 100.000 Einwohner gegenüber gestellt werden, noch knapp unter dem Durchschnitt des Bundeslandes Nordrhein- Westfalen rangieren.

GELDSPIELGERÄTE JE 100.000 EINWOHNER

RANG	STADT	IN SPIELHALLEN
1	Münster	127
2	Bielefeld	138
3	Krefeld	144
4	**Fürth**	**171**
5	Solingen	194
6	Mühlheim a. d. Ruhr	194
7	Leverkusen	228
8	Hagen	242
9	Hamm	270
10	Herne	332
11	Oberhausen	346
	Nordrhein- Westfalen	180

Obwohl die Stadt Fürth lagebedingt gewiss nicht unmittelbar mit den o. g. Städten vergleichbar ist, soll damit deutlich gemacht werden, dass seitens der Stadtverwaltung - auch im Hinblick auf der Vielzahl der derzeitigen Anfragen nach Spiel- und Automatenhallen - ein Handlungsbedarf besteht, einem sich abzeichnenden unerwünschten Trend entgegenzusteuern.

Rechtliche Situation im Fürther Stadtgebiet:

Bisher konnte die Ansiedlung von (weiteren) Spielhallen in den „Kerngebieten“ der Fürther Innenstadt und in den „Mischgebieten“ der Altstadt um St. Michael mit Hilfe bauplanungsrechtlicher Mittel wirkungsvoll unterbunden werden. Die in diesen Bereichen befindlichen Spielhallen wurden vor der Rechtsverbindlichkeit der jeweiligen Bebauungspläne genehmigt; sie genießen daher „Bestandschutz“.

In jüngster Vergangenheit haben sich in „Gewerbegebieten“, insbesondere im Bereich von Ein-/ Ausfallstraßen wie der Würzburger Straße, der Hans- Vogel- Straße, der Waldstraße und der Höfener Straße größere, auch kerngebietstypische Spielhallen etabliert bzw. mussten aufgrund eines „ausnahmsweise zulässig“- Tatbestandes und wegen fehlender städtebaulicher Ablehnungsgründe genehmigt werden.

Zwischenzeitlich ist hinsichtlich des Spielhallenbestandes ein Zustand erreicht, der eine bauleitplanerische Steuerung erforderlich macht. So ist auch die Polizeiinspektion Fürth der Auffassung, dass aus sozial- und sicherheitspolitischer Sicht der Kommune daran gelegen sein müsste, möglichst wenige Spielgeräte bzw. Spielhallen zu genehmigen (vgl. Schreiben der Polizeiinspektion Fürth vom 03.03.2010).

Vom Grundsatz her handelt es sich um ein „flächendeckendes Problem“, das nicht nur die Fürther Innenstadt betrifft, sondern auch große Teile des Fürther Stadtgebietes umfasst, die per Bebauungsplan als Mischgebiet bzw. als Gewerbegebiet ausgewiesen sind bzw. nach § 34 BauNVO als solche einzustufen sind.

Daher soll künftig die weitere Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten (insbesondere der Nutzungsart „Spielhallen“) über sog. einfache Bebauungspläne i. S. des § 30 Abs. 3 BauGB erfolgen, die für die jeweiligen Bereiche individuelle Regelungen beinhalten (ggf. kann dies auch durch einen einfachen Bebauungsplan erfolgen).

Derzeit liegen folgende rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor, die einen vollständigen bzw. teilweisen Ausschluss von Vergnügungsstätten beinhalten:

- Bebauungsplan Nr. 001 - 1. Ä	rechtsverb. seit 08.02.1997	(MI)	„St. Michael“
- Bebauungsplan Nr. 275 a	rechtsverb. seit 27.01.1995	(MI)	„Wolfsgrubermühle“
- Bebauungsplan Nr. 284 h	rechtsverb. seit 02.08.1996	(eingeschr. GE)	„Gewerbegebiet OBI“
- Bebauungsplan Nr. 296 - 4. Ä	rechtsverb. seit 05.07.1998	(MI)	„Gänsberg“
- Bebauungsplan Nr. 318 - 1. Ä	rechtsverb. Seit 13.11.1987	(MK)	„Citycenter/Alexanderstr.“
- Bebauungsplan Nr. 318 a	rechtsverb. seit 13.11.1987	(MK)	„Citycenter / Bäumenstr.“
- Bebauungsplan Nr. 370 - 1. Ä	rechtsverb. seit 25.05.1984	(MK)	„Königstr.“
- Bebauungsplan Nr. 373	rechtsverb. seit 18.12.1987	(MK)	„Kavierlein“
- Bebauungsplan Nr. 412 d	rechtsverb. seit 19.08.1994	(MK)	„Nordspange / Stadtmauer“
- Bebauungsplan Nr. 428	rechtsverb. seit 18.10.1991	(MK	„Innenstadt“
- Bebauungsplan Nr. 463	rechtsverb. seit 19.07.2006	(MI, eingeschr. GE)	„W.- O.- Darby“
- Bebauungsplan Nr. 467	rechtsverb. seit 14.09.2005	(MI)	„Tucher- Areal“

Darüber hinaus wurde für folgende Plangebiete Aufstellungsbeschlüsse gefasst bzw. für folgende Bebauungspläne ein Änderungsverfahren eingeleitet, um dort künftig Vergnügungsstätten auszuschließen:

- Bebauungspläne Nr. 271, 271 c, 273	Änderungsbeschl. v. 24.06.2009	(MI, eingeschr. GE)	„Hans- Vogel- Str.“
- Bebauungsplan Nr. 296 - 5. Ä	Änderungsbeschl. v. 24.09.2001	(MI)	„Geleitsgasse“
- Bebauungsplan Nr. 331 a	Aufstellungsbeschl. v. 24.02.2010	(MI, GE)	„Kurgartenstr.“
- Bebauungsplan Nr. 370 - 2. Ä	Aufstellungsbeschl. v. 24.06.2009	(MK)	„Moststr.“
- Bebauungsplan Nr. 465 a	Aufstellungsbeschl. v. 01.02.1996	(eingeschr. GE)	„Johnson- Kas.“

In den (bebauten) Bereichen, für die kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, d. h. die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, wurden in der Vergangenheit die Anträge für Vergnügungsstätten stets einer Einzelfallprüfung unterzogen und sofern gewichtige städtebauliche Gründe dagegensprachen, abgelehnt.

Derzeit vorliegende und zur Entscheidung anstehende Anfragen bzw. Anträge:

Wie bereits eingangs geschildert, sieht sich auch die Stadt Fürth mit einer Zunahme von Anfragen zur Umnutzung, Erweiterung und Neuansiedlung von Spiel- und Automatenhallen konfrontiert. So liegen derzeit folgende Anträge bzw. Anfragen zu Entscheidung an:

1. Hans- Vogel- Straße 18 (3 Spielhallenkonzessionen, davon 3 „kerngebietstypische“ Spielhallen; 29 Geldspielgeräte, Spielhallennutzfläche 360,5 m²)
2. Höfener Straße 66 (3 Spielhallenkonzessionen, davon 3 „kerngebietstypische“ Spielhallen; 36 Geldspielgeräte; Spielhallennutzfläche 485,2 m²)
3. Leyher Straße 80 (1 Spielhallenkonzessionen, davon 1 „nicht kerngebietstypische“ Spielhalle; 3 Geldspielgeräte; Spielhallennutzfläche 22,5 m²)
4. Kurgartenstraße 42 (1 Spielhallenkonzessionen, davon 1 „kerngebietstypische“ Spielhalle; 8 Geldspielgerte; Spielhallennutzfläche 118 m²)
5. Kurgartenstraße 54 (10 Spielhallenkonzessionen; davon 1 „nicht kerngebietstypische“ und 9 „kerngebietstypische Spielhallen; 120 Geldspielgeräte; Spielhallennutzfläche 1.440 m²)
6. Schwabacher Straße 137 (noch keine näheren Angaben bekannt, aber vermutlich nur 1 Spielhallenkonzession)
7. Waldstraße 98 (4 Spielhallenkonzessionen, davon 4 „nicht kerngebietstypische“ Spielhallen, 32 Geldspielgeräte; Spielhallennutzfläche 384 m²)

B.) Allgemeine Handlungsempfehlungen:

Künftiges Ziel soll sein, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet zu steuern bzw. die regelmäßig mit Vergnügungsstätten einhergehenden negativen Auswirkungen durch gezielte bauplanungsrechtliche Festsetzungen auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Sofern bestimmte städtebaulich begründete Kriterien bzw. Festsetzungen kumulativ erfüllt sind, kann eine Vergnügungsstätte ausnahmsweise auch bauplanungsrechtlich zulässig sein.

Tendenziell soll mit Vergnügungsstätten restriktiv umgegangen werden. Das Baureferat beabsichtigt im Rahmen weiterer Untersuchungen Bereiche aufzuzeigen (Dorfgebiete; Mischgebiete, die durch eine überwiegende gewerbliche Nutzung geprägt sind; Gewerbegebiete), in denen Vergnügungsstätten aufgrund des städtebaulichen Umfeldes möglicherweise genehmigungsfähig sein könnten. Hierzu ist jedoch stets eine Einzelfallprüfung erforderlich, um ggf. über einen entsprechenden Stadtratsbeschluss ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Handlungsempfehlungen für Gewerbegebiete:

Vergnügungsstätten sollen im Stadtgebiet nur noch in Gewerbegebieten und dort auch nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich diese in Abständen von mind. 500 m zueinander und mind. 300 m zum nächstgelegenen Wohngebiet und zu schützenswerten sozialen, kirchlichen bzw. kulturellen Einrichtungen befinden.

Im Bedarfs- bzw. Einzelfall ist auch nachzuweisen, dass von der Vergnügungsstätte keine schädlichen Umweltauswirkungen (Lärm) für benachbarte schützenswerte Nutzungen ausgehen. Auch sind Stellplätze in ausreichender Anzahl gemäß Ziffer 6.2 der Satzung der Stadt Fürth über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen nachzuweisen bzw. herzustellen. Etwaige Anträge bezüglich einer Stellplatzablösung sollten keinesfalls befürwortet werden.

Handlungsempfehlungen für durch Wohnnutzung geprägte Mischgebiete, durch gewerbliche Nutzung geprägte Mischgebiete sowie für Kerngebiete:

In durch Wohnnutzung geprägten Mischgebieten und in durch gewerbliche Nutzung geprägten Mischgebieten sowie in Kerngebieten sollen Vergnügungsstätten gänzlich ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise können Diskotheken, Nachtlokale bzw. Tanzlokale zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass von diesen keine schädlichen Umweltauswirkungen ausgehen (Lärm) und die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden.

Als Argument für den Ausschluss von Vergnügungsstätten dienen hier die vorgenannten städtebaulichen Gründe (siehe Störpotentiale).

Die Verwaltung wird nach Beschluss der Konzeption sämtliche bestehende planungsrechtliche Regelungen im Stadtgebiet auf deren Regelungsgehalt zu den Vergnügungsstätten prüfen. Sofern die Inhalte bereits mit der Vergnügungsstättenkonzeption übereinstimmen, bleiben die bisherigen Regelungen bestehen. Für alle übrigen Bebauungspläne und für die bisher nicht überplanten Bereiche wird ein Änderungs- bzw. Aufstellungsverfahren durchgeführt. Alle erforderlichen Beschlüsse (Aufstellungs-/ Entwurfs-/ Satzungsbeschluss) werden dabei als Sammelbeschlüsse durchgeführt, so dass jeweils nur eine Beschlussfassung erfolgen wird.

In Einzelfällen besteht auch die Möglichkeit, dass eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit über die Ausweisung bzw. Festsetzung eines sog. „Sonstigen Sondergebietes“ herbeigeführt werden könnte, sofern dies angesichts der genannten Problematik noch verantwortet werden kann.

C.) Handlungsempfehlungen für die unter A.) genannten vorliegenden und zur Entscheidung anstehenden Anträge bzw. Anfragen:

zu 1. Für das Anwesen in der Hans- Vogel- Straße 18 (Fl. Nr. 545/47 Gemarkung Poppenreuth) liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung für den Umbau einer Werkstatt mit Büros in 3 Spielotheken mit 29 Geldspielgeräten vor. Es handelt sich hierbei um 3 „kerngebietstypische" Spielhallen mit 29 Geldspielgeräten auf einer Nutzfläche von 360,5 m².

Das Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der seit dem 15.09.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 273, der hier ein Gewerbegebiet (GE) i. S. des § 8 BauNVO festsetzt. Nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Vergnügungsstätten (unabhängig von Ihrer Größe) nur ausnahmsweise zulässig.

Nachdem hier bereits zwei relativ große Spielhallen vorhanden sind (Hans- Vogel- Straße 7, Hans- Vogel- Straße 59) sowie ein Billardcafe (Heinrich- Stranka- Straße 20), erscheint es aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll bzw. unerwünscht weitere Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen zuzulassen. Diese Bereiche sollten unter Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer Aspekte für eine „reine" gewerbliche bzw. handwerkliche Nutzung vorbehalten bleiben. Auch ist zu befürchten, dass sich die Nutzung möglicherweise negativ auf Kinder und Jugendliche aus den unmittelbar in der Nachbarschaft gelegenen Wohngebieten (südöstlich der Karl- Bröger- Straße) auswirken kann. Auf vorhandene (Spielplätze) bzw. geplante Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten) im Bereich des Binsenweges wird ebenfalls hingewiesen.

Sowohl der Bau- und Werkausschuss als auch der Stadtrat hat am 17.06.2009 bzw. 24.06.2009 einstimmig beschlossen, dass für die Bebauungspläne Nr. 271, 271c und 273 ein Änderungsverfahren mit der Zielsetzung eingeleitet werden soll, dort künftig Vergnügungsstätten bzw. insbesondere Spielhallen auszuschließen. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des o. g. Antrages wurde daher gemäß § 15 BauGB über einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt (Zurückstellungsbescheid bis zum 21.12.2010).Danach muss eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen werden.

zu 2. Für das Anwesen Höfener Straße 66 liegt ein Antrag auf Neuaufteilung einer genehmigten Spielhalle i. V. m. einem Antrag auf Nutzungsänderung eines Cafes / Fitnessstudio in Spielhallen vor. Es handelt sich um drei „kerngebietstypische" Spielhallen mit 36 Geldspielgeräten auf einer Nutzfläche 485,2 m².

Der betreffende Bereich liegt nicht in einem Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung ist die Zulässigkeit des Vorhabens somit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der überwiegenden gewerblichen Nutzung in der Umgebung ist hier von einem Gewerbegebiet auszugehen. In Gewebegebieten sind Vergnügungsstätten / Spielhallen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Im Bereich Waldstraße / Höfener Straße werden derzeit bereits fünf Spielhallen (eine auf Nürnberger Stadtgebiet) betrieben.

Aus der Sicht des Baureferates würde durch eine weitere Spielhalle der Gebietscharakter des Gewerbegebietes „überprägt" und in seiner wesentlichen Funktion - der Unterbringung von Gewerbetrieben - erheblich gestört. Um dies zu vermeiden, soll für den Bereich zwischen der Waldstraße, der Höfener Straße und der Fronmüllerstraße (ohne den Bereich der ehem. PX) der Bebauungsplan Nr. 299 d aufgestellt werden. Zielsetzung dieses Bebauungsplanes soll die Festsetzung eines Gewerbegebietes sein, bei dem die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (und somit auch die Spielhallen) gänzlich ausgeschlossen werden.

Der Stadtrat hat hierzu mit Beschluss vom 19.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 299 d sowie das Verfahren für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 eingeleitet. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des o. g. Antrages wurde daher gemäß § 15 BauGB über einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt (Zurückstellungsbescheid bis zum 11.06.2011). Sollten die Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 bzw. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 299 d nicht bis zum Ablauf der Zurückstellungsfrist abgeschlossen sein, ist für diese Bereiche eine Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BauGB zu erlassen.

zu 3. Für das Anwesen Leyherstraße 80 (Grundstücke Fl. Nrn. 2006, 2012, 2012/7 Gemarkung Fürth) liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung einer Lager- und Produktionshalle in eine Bowlinghalle vor. Es handelt sich hier u. a. um eine Bowlinghalle mit 32 Bahnen (3.478,91 m²), einem Gastronomie-, Verwaltungs-, Umkleide- und Sanitärbereich, einer nicht näher bezeichneten Aufstellfläche für Billard und Fahrsimulatoren (ca. 640 m²) sowie um eine „nicht kerngebietstypische" Spielhalle mit 3 Geldspielgeräten auf einer Nutzfläche von 22,5 m².

Die Grundstücke sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor. Aufgrund der Lage der Grundstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Der fragliche Bereich ist als Gewerbegebiet i. S. des § 8 BauNVO zu typisieren. Nordöstlich der Leyher Straße befindet sich eine VI- geschossige Wohnbebauung.

Allgemein zulässig sind in Gewerbegebieten u. a. „Anlagen für sportliche Zwecke“. Vergnügungsstätten können in Gewerbegebieten hingegen nur „ausnahmsweise“ zugelassen werden.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist ausschließlich für die beantragten Anlagen für sportliche Zwecke wie Bowlingbahnen und Billard (einschließlich der Gastronomie-, Verwaltungs-, Umkleide- und Sanitärbereiche) gegeben.

Die in der Betriebsbeschreibung erwähnten Unterhaltungsgeräte, wie z. B. Fahrsimulatoren, Air Hockey oder die vorgesehenen Geldspielgeräte lassen auf eine Vergnügungsstätte schließen, die im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung, dem zu befürchtenden Trading- Down- Effekt und die häufig einsetzenden Bodenpreisspekulationen im Umfeld führen können. Diesen (Teil-) Nutzungen kann nicht zugestimmt werden.

Die planungsrechtliche Zustimmung erfolgt vorbehaltlich eines noch durchzuführenden Schallschutznachweises. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens hat der Antragsteller den Nachweis gegenüber der Stadt (OA/U) zu führen, dass die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der beantragten Anlage, auf der auch nationale und internationale Turnierveranstaltungen ausgetragen werden sollen und nächtliche Aktivitäten bis in die frühen Morgenstunden vorgesehen sind, i. S. des § 15 BauNVO überhaupt gegeben sind.

zu 4. Für das Anwesen Kurgartenstraße 42 (Fl. Nr. 996/4 Gemarkung Fürth) lag ein Antrag auf Nutzungsänderung von einer Gaststätte, Laden und Wohnung zu einer Pilsbar und Spielothek vor. Es handelte sich hier um eine kerngebietstypische Spielhalle mit 8 Geldspielgeräten auf einer Nutzfläche von 118 m².

Das Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als gemischte Baufläche dargestellt. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor. Aufgrund der Lage des Grundstückes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, richtet sich somit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht der eines Mischgebietes i. S. des § 6 BauNVO in dem die Wohnnutzung überwiegt.

Hier war ursprünglich von einer „nicht kerngebietstypischen“ Vergnügungsstätte ausgegangen worden und die Entscheidung über die Zulässigkeit des o. g. Antrages wurde daher gemäß § 15 BauGB über einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt.

Hingegen erhob der Antragsteller Klage. In der mündlichen Verhandlung nahm der Kläger den Antrag zurück, da die Spielhalle aufgrund fehlerhafter Flächenangaben als „kerngebietstypisch“ eingestuft wurde und deshalb nicht genehmigungsfähig war (§ 6 i.V.m. § 4a BauNVO).

zu 5. Für das Anwesen Kurgartenstraße 54 (Grundstück Fl. Nr. 989/5 Gemarkung Fürth) liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung einer bestehenden Gewerbefläche im Erdgeschoss des Anwesens in zehn eigenständige Spielhallen und eines Bowlingcenters mit Gastronomie vor.

Bei dem fraglichen Antrag handelt es sich um eine Vergnügungsstätte mit neun Spielhallen zu je 144 m² und einer Spielhalle zu 96 m² (insgesamt 1.392 m²) sowie eines Bowlingcenters mit Gastronomiebereich (ca. 1.000 m²). Die Spielstätten 1 bis 3 sowie die Spielstätten 4 bis 10 sollen jeweils über zentral gelegene Räumlichkeiten beaufsichtigt werden. Die einzelnen Spielhallen sind räumlich voneinander getrennt und über die zentralen Aufsichtszonen sowie über umlaufende „neutrale Zonen“ mit separaten Eingängen versehen (die separaten Eingänge sind jedoch als „NA“ gekennzeichnet). Die Planung beinhaltet keine Angaben über die (gemeinsame) Nutzung von sanitären Einrichtungen. Die notwendigen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Das Grundstück Fl. Nr. 989/5 Gemarkung Fürth ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor. Aufgrund der Lage des Grundstückes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, richtet sich somit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht der eines

Gewerbegebietes (GE) i. S. des § 8 BauNVO. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO können Vergnügungsstätten (unabhängig ihrer Größe) ausnahmsweise zugelassen werden.

Nach Auffassung des Baureferates handelt es sich bei dem vorliegenden Antrag auf Nutzungsänderung aufgrund der beiden zentralen Aufsichten um mindestens zwei kerngebietstypische Vergnügungsstätten (zu 432 m² und 960 m²), von denen - auch aus Sicht des Wirtschaftsreferates - eine nachhaltige negative Beeinträchtigung auf den benachbarten Technologiepark Uferstadt ausgehen dürfte.

In dem sog. Technologiepark Uferstadt sind u. a. Forschungseinrichtungen der Friedrich- Alexander- Universität, eine Niederlassung des Frauenhofer- Instituts, eine Vielzahl an Dienstleistungsunternehmen, verschiedene Unternehmen aus der IT und Kommunikations- bzw. Medienbranche sowie die städtische Arbeitsgemeinschaft für Arbeitsmarktintegration (ARGE Fürth) untergebracht.

Da der vom Stadtrat am 24.02.2010 gefasste Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 331a hinsichtlich der Planungsziele nicht hinreichend konkret formuliert worden war, wird nun seitens des Baureferates in Abstimmung mit dem Rechtsamt empfohlen, für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 331a die Planungsziele dahingehend zu konkretisieren, dass künftig Vergnügungsstätten (gänzlich bzw. ausnahmslos) ausgeschlossen werden sollen. Als städtebauliche Begründung wird hierzu angeführt, dass

- infolge der geplanten Ansiedlung von (mehreren) Spielhallen ein Absinken des Niveaus des durch „hochwertige“ Forschungsinstitute und Dienstleistungsunternehmen geprägten Technologieparks befürchtet wird;
- ein Attraktivitätsverlust für das umgebende Gewerbegebiet eintritt, der potentielle neue Interessenten an einer Ansiedelung im Technologiepark abschrecken könnte;
- aufgrund der in der Nähe angesiedelten städtischen Arbeitsgemeinschaft für Arbeitsmarktintegration (ARGE Fürth) zu befürchten ist, dass deren Klientel bzw. Besucher auch die angrenzenden Spielhallen aufsuchen, was aus sozialpolitischer Sicht keinesfalls gewünscht wird.

Aufgrund der Empfehlung des Bau- und Werkausschusses vom 10.02.2010 hat der Stadtrat am 24.02.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 331a für den auf dem Planblatt dargestellten räumlichen Geltungsbereich gefasst; die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Fürth am 17.03.2010.

Auf der Grundlage des o. g. Aufstellungsbeschlusses wurde der vorliegende Antrag auf Nutzungsänderung einer bestehenden Gewerbefläche in zehn eigenständige Spielhallen und eines Bowlingcenters mit Gastronomie bis zum 05.03.2011 gemäß § 15 BauNVO zurückgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines von der Empfehlung abweichenden Beschlusses die im Rechtsstreit mit dem Antragsteller des (in unmittelbarer Nähe liegenden) Anwesens Kurgartenstraße 42 von der Stadt Fürth vertretene Rechtsauffassung, die zu einer Ablehnung dieser Spielhalle führte, konterkariert würde.

zu 6. Für das Anwesen Schwabacher Straße 137 (Grundstück Fl. Nr. 1203/19 Gemarkung Fürth) liegt bisher nur eine mündliche Anfrage ohne nähere Angaben zur geplanten Größe vor. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth sieht hier die Darstellung einer gemischten Baufläche vor. Da es für diesen Bereich keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt, ist die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die nähere Umgebung ist zweifelsfrei als Mischgebiet einzustufen, das überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Eine „nicht kerngebietstypische“ Spielhalle ist hier nach § 6 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
Da in der näheren Umgebung soziale Infrastruktureinrichtungen geplant sind (Bebauungsplan Nr. 467 „Tucher- Areal“: Kindergarten Herrnstraße) sollte aber eine Ausnahme nicht befürwortet werden.

zu 7. Für das Anwesen Waldstraße 98 (Grundstücke Fl. Nrn. 2009/7, 2009/14 und 2010/25 Gemarkung Fürth) liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung von Gewerbe (Verkauf von Kraftfahrzeugen) in Spielhallen mit Lager und Bistro vor. Es handelt sich hierbei um vier „nicht kerngebietstypische“ Spielhallen mit insgesamt 32 Geldspielgeräten auf einer Nutzfläche von 384 m².

Die Grundstücke sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für diesen Bereich liegt der seit dem 18.12.1970 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 299 vor, der hier ein Gewerbegebiet (GE) i.S. des § 8 BauNVO festsetzt. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO können Vergnügungsstätten (unabhängig ihrer Größe) ausnahmsweise zugelassen werden.

Aufgrund der Empfehlung des Baubeirates vom 28.07.2009 zu dem ursprünglichen Antrag (Antrag auf Vorbescheid, Nutzungsänderung für den Einbau von 3 „kerngebietstypischen“ Spielhallen) soll dem Vorhaben unter Beachtung bestimmter Vorgaben des Gewerberechts zugestimmt werden.

Abschließend wird im Zusammenhang mit der Vergnügungsstätten- bzw. Spielhallenthematik auch auf die (soziale) Verantwortung der Politik gegenüber der Bevölkerung appelliert bzw. hingewiesen.

Finanzielle Auswirkungen ☐ nein ☐ ja Gesamtkosten €					jährliche Folgelasten ☐ nein ☐ ja €		
Veranschlagung im Haushalt ☐ nein ☐ ja bei Hst.		Budget-Nr.		im ☐ Vwhh	☐ Vmhh		
wenn nein, Deckungsvorschlag:							
Zustimmung der Käm liegt vor: ☐	Beteiligte Dienststellen: RA ☐	RpA ☐	weitere: ☐				
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:			☐ ja	☒ nein			
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:			☐ ja	☒ nein			

II. BMPA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. V

Fürth, den 08.09.2010

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Klaus Tel.: 3313