

Entlang der Ludweiler Straße, von der Einmündung Bahnhofstraße bis zum Deutschfranzösischen Platz

Begründung zum einfachen Bebauungsplan in der Gemeinde Großrosseln,
Ortsteil Großrosseln

ENTWURF

12.09.2025



**DIE GEMEINDE
GROSSROSSELN**

K E R N
P L A N 

IMPRESSUM

Entlang der Ludweiler Straße, von der Einmündung Bahnhof- straße bis zum Deutschfranzösischen Platz

Im Auftrag:



**DIE GEMEINDE
GROSSROSSELN**

Gemeinde Großrosseln
Klosterplatz 2-3
66352 Großrosseln

Stand: 12.09.2025, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

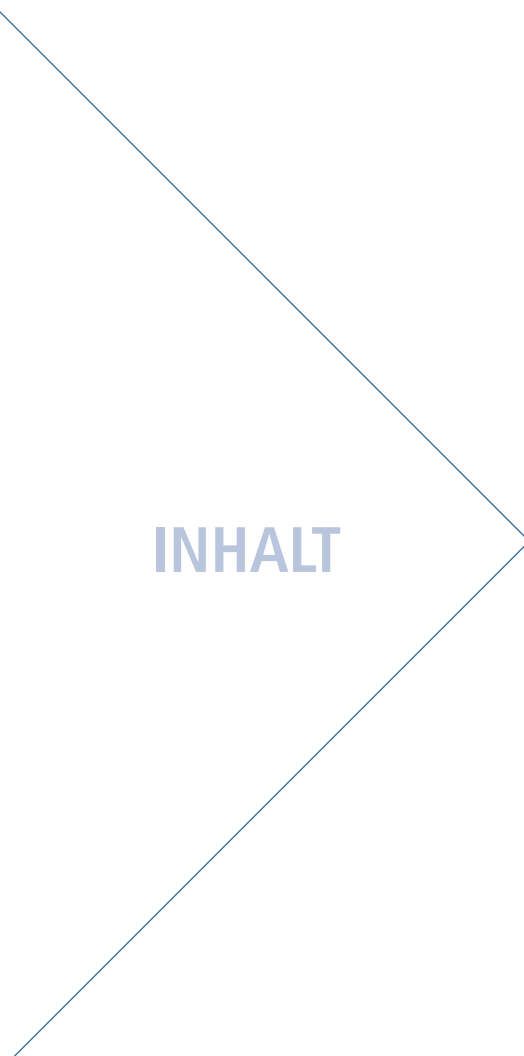
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	9
Begründungen der Festsetzungen und weiterer Planinhalte	12
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	14

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Der Ansiedlungsdruck der Vergnügungsstättenbranche auf die Kommunen ist in den vergangenen Jahren bundesweit massiv gewachsen, so auch auf die Gemeinde Großrosseln. Im Hauptort haben sich entlang der Ludweiler Straße, im Bereich zwischen der Einmündung in die Bahnhofstraße bis zum Deutsch-Französischen-Platz, in den vergangenen Jahren viele verschiedene Nutzungen angesiedelt. Demnach findet sich hier eine Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie. Baurecht besteht im Rahmen des § 34 BauGB („im Zusammenhang bebaute Ortsteile“) und durch verschiedene Bebauungspläne. Als „Ortsmitte“ kommt dem Bereich eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Die Attraktivität wird dabei entscheidend bestimmt durch die Qualität der Nutzungen und die Verträglichkeit der Nutzungsmischung. Aktuell zeichnet sich jedoch ab, dass verstärkt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nachgefragt ist.

Zur Vermeidung von Attraktivitätsverlust sowie zur Erhaltung der funktionalen und städtebaulichen Ziele soll diese Entwicklung daher mit einem Bebauungsplan gesteuert werden. Die aus der Ansiedlung von Vergnügungsstätten resultierenden negativen Effekte und Nutzungskonflikte aus städtebaulicher Sicht, wie Lärmbelästigung (Verkehrsaufkommen und verlängerte Öffnungszeiten), Beeinträchtigung des Straßenbilds (zum Straßenraum geschlossene Fensterfassaden, aggressive Außenwerbung), sowie der Wohnqualität lassen Trading-Down-Effekte im Umfeld befürchten. Aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit (als Ergebnis längerer Öffnungszeiten und hoher Einnahmen) verdrängen die Vergnügungsstätten den Einzelhandel aus dem Bereich und führen somit zu einem Qualitätsverlust und der Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion bis hin zu weiterem Leerstand. Bei dem Bereich handelt es sich um einen faktischen Versorgungsbereich.

Bauplanungsrechtlich werden unter Vergnügungsstätten „gewerbliche Nutzungsarten (...), die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstribs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung wid-

men“ verstanden. (Fickert/Fieseler: Kommentar Baunutzungsverordnung)

Je nach Ausrichtung lassen sich drei Kategorien von Vergnügungsstätten ableiten:

- Spiel
- Freizeit/Geselligkeit
- Erotik

Nicht immer ist die Einstufung einer Nutzung als Vergnügungsstätte oder als vergnügungsstättenähnliche Nutzung auf den ersten Blick eindeutig.

Die Tabelle „Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu sonstigen Einrichtungen“ liefert einen Überblick zu den verschiedenen Formen von Vergnügungsstätten.

Die (drohende) Vergnügungsstättenansiedlung wird die Gemeindeentwicklung in Großrosseln vor vielerlei städtebauliche Herausforderungen stellen, wenn nicht rechtzeitig reagiert wird. Unabhängig weniger Ausnahmen gehen mit der Expansion des Vergnügungsstättensektors eine Reihe von Störpotenzialen, welche in Konflikt mit der angestrebten gesamtgemeindlichen Entwicklung stehen, einher: Hier sind v. a.

- die negative Gestaltqualität,
- mögliche Konflikte zu Umfeldnutzungen,
- die Verdrängung von Nutzungen und die Einschränkung der Angebotsvielfalt,
- sowie „Trading-down-Effekte“

zu nennen. Es entspricht „einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz (...), dass sich Vergnügungsstätten negativ auf ihre Umgebung auswirken“ (Quelle: BVerwG, Beschluss v. 04.09.2008 - 4 BN 9/08, in: ZfBR 2008, Seite 799f). Dabei differieren die Störpotenziale der Vergnügungsstätten der Bereiche Spiel, Freizeit / Geselligkeit und Erotik teilweise.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Großrosseln im Jahr 2025 ein Vergnügungsstättenkonzept erstellt. Das Vergnügungsstättenkonzept hat im gesamten Gemeindegebiet Bereiche aufgezeigt, in denen eine (weitere) Vergnügungsstättenansiedlung zu unerwünschten städtebaulichen Fehlentwicklungen führen wird (Ausschlussbereiche). Es wurden aber auch Bereiche identi-

ziert, in denen durch eine Neuansiedlung keine erheblichen Konflikte und städtebauliche Fehlentwicklungen zu erwarten sind (Ansiedlungsbereiche).

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich richtet sich aktuell nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), wonach Vergnügungsstätten im Einzelfall zulässig sein könnten.

Zur Vermeidung von Attraktivitätsverlust sowie zur Erhaltung der funktionalen und städtebaulichen Ziele soll dieser Entwicklung daher mit einem Bebauungsplan entgegensteuert werden.

Das Vergnügungsstättenkonzept der Gemeinde Großrosseln steuert auf Basis des geltenden Rechts und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung systematisch Bereiche zur Ansiedlung:

1. Rechtlich unzulässige Bereiche: Ausschluss von Gebieten innerhalb eines Bebauungsplans nach BauNVO, z.B. Wohngebiete (WA, WR), Industriegebiete (GI) und Sondergebiete.
2. Nähe zu sensiblen Nutzungen: Ausschluss von Bereichen innerhalb eines 250 m-Radius rund um Einrichtungen, die mehrheitlich von Kindern und Jugendlichen genutzt werden (z.B. Schulen, Kitas, Jugendzentren).
3. Vergnügungsstätten sollen das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot nicht beeinträchtigen, das Boden- und Mietpreisgefüge soll gewahrt bleiben.
4. Vergnügungsstätten sollen das Ortsbild, insbesondere an den Ortseingängen, zentralen Achsen, im Umfeld repräsentativer Einrichtungen der Gemeinde und zentraler Aufenthaltsplätze nicht wesentlich beeinträchtigen.
5. Vergnügungsstätten sollen bestehende Trading-Down-Effekte nicht weiter verstärken.
6. Vergnügungsstätten sollen generell nur an robusten Standorten zulässig sein (z.B. Gewerbegebiete mit publikumsträchtigen Nutzungen und diversifizierter, heterogener Branchen-/Nut-

Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu sonstigen Einrichtungen			
Kategorie	Einrichtung	Vergnügungsstätte	Sonstiger Gewerbebetrieb
Spiel	Spiel-/Automatenhalle, Spielcasino	X	
	Wettvermittlungsstellen	X Wettbüro: Sportwetten, sonstige Wetten, kommerzielle Unterhaltung (Liveübertragung etc.), Anreize zum längeren Verbleib (Sitzgruppen, Getränke, Fernsehgeräte etc.)	X Wettannahmestelle: bloße Wettannahme, keine Anreize zum längeren Verbleib oder zur kommerziellen Unterhaltung, z.B. Ladengeschäft mit Toto-Lotto-Annahme
	Internetcafé	X Wettbüro oder Spielhalle, wenn spielhallen- oder wettbüroähnliche Angebote bestehen	X Gewerbebetrieb: Angebot auf Telekommunikationsdienstleistungen beschränkt
	Gaststätte mit Geldspielgerät	X Spielhalle: keine oder Bewirtschaftung nur als Ergänzung, max. 12 Geldspielgeräte	X Schank und Speisewirtschaft: Bewirtschaftung steht im Fokus, max. 2 Geldspielgeräte
Geselligkeit/ Freizeit	Diskotheek, Tanzlokal	X	
	Tanzlokal	X Regelmäßige Tanzveranstaltungen bei Zurücktretten der Bewirtung	X Schank-, Speisewirtschaft: Bewirtung Nutzungsschwerpunkt, gelegentliche Tanzveranstaltungen der Bewirtung untergeordnet
	Varieté	X Schaustellungen von Personen ohne künstlerischen, sportlichen, akrobatischen,... Charakter	X Darbietungen mit künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter
	Kino	X Multiplex-Kinos, Großkinos	X Anlagen für kulturelle Zwecke: Programm-, kleinere Kinos, mit geringem Einzugsgebiet
	Billardcafé	X Billard zum Zwecke der Unterhaltung, wesentlicher Teil der Einnahmen durch Billard, Bewirtung steht im Hintergrund	X Schank-, Speisewirtschaft: Bewirtung, Billard untergeordnet; Anlage für sportliche Zwecke: Förderung des Sports, Trainingsräume etc.
	Bowlingcenter	X Bowling zum Zwecke der Unterhaltung, wesentlicher Teil der Einnahmen durch Bowling, Bewirtung steht im Hintergrund	X Schank-, Speisewirtschaft: Bewirtung, Bowling untergeordnet; Anlage für sportliche Zwecke: Förderung des Sports, Trainingsräume etc.
Erotik	Tabledance-Bar/ Stripteaselokal	X	
	Sex-/Pornokino	X	
	Swingerklub	X	
	Saunaklub/Erotikklub	X	X Bordell, wenn sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden
	Erotikfachmarkt/Sex-shop	X Sex-/ Pornokino, wenn Videokabinen integriert sind und der Einzelhandel untergeordnet ist	X Ladengeschäfte (z.B. Sexshops ohne Videokabinen)
	Wohnungsprostitution, Bordell		X

Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnliche Nutzungen; Quelle: BeckOK BauNVO/Hornmann BauNVO § 6 Rn. 70-71, beck-online; EZBK/Söfker BauNVO § 6 Rn. 42-44, beck-online / Spielverordnung, entnommen aus dem Vergnügungsstättenkonzept der Gemeinde Großrosseln

zungsstruktur oder Bereiche mit heterogener Mischnutzung und überwiegend gewerblicher Prägung)

Die genauen Ausschlussgründe für einzelne Bereiche können dem Vergnügungsstättenkonzept der Gemeinde Großrosseln entnommen werden.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind gleich mehrere der zuvor angesprochenen Punkte einschlägig, die einen Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Bereich begründen.

Dazu zählt der nahegelegene Kindergarten St. Wendalin und das JUZ Großrosseln, welche mehrheitlich von Kindern und Jugendlichen genutzt werden. Dabei sind die nach einzuhaltenden Mindestabstände in Form von 250 m Radien zu beachten, um schutzbedürftige und sensible Einrichtungen vor negativen Einflüssen zu bewahren.

Gemäß § 12 Abs. 2 des Saarländischen Spielhallengesetzes (SSpielHG) i. V. m. § 24 Abs. 2 Glücksspielstaatsvertrag 2021 (GlStV 2021) ist ein Mindestabstand von 250 m Luftlinie zwischen Spielhallen zu Einrichtungen einzuhalten, die überwiegend von Kindern und Jugendlichen genutzt werden (insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Jugendzentren). Zudem müssen

Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 SSpielHG 500m Luftlinie zwischen Spielhallen eingehalten werden.

Ein weiterer Ausschlussgrund an diesem Standort bildet die Lage nahe des Ortseingangsbereichs bzw. die Funktion der Ludweiler Straße als Ortsdurchfahrt. Diese sind als verkehrlich am stärksten frequentierten Bereiche besonders repräsentativ und imagebildend. Aufgrund des zumeist negativen Erscheinungsbildes von Vergnügungsstätten sollen diese zukünftig nicht in diesem Bereich angesiedelt werden.

Zudem soll das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot nicht negativ beeinflusst werden. Die Funktion des faktischen zentralen Versorgungsbereichs soll gewahrt bleiben.

Demnach zeigen sich eine Vielzahl von Nutzungen und städtebaulichen Funktionen, die durch eine Neuansiedlung von Vergnügungsstätten am vorgesehenen Standort beeinträchtigt werden würden.

Der Bereich entlang der Ludweiler Straße zwischen der Einmündung der Bahnhofstraße und dem Deutschfranzösischen Platz ist ein Bereich, in dem Vergnügungsstätten künftig nicht mehr zulässig sein sollen.

In der nachfolgenden Tabelle sind mögliche Störpotenziale typischer Vergnügungsstätten aufgeführt. Hierbei zeigt sich, dass

- die verschiedenen Arten von Vergnügungsstätten innerhalb der einzelnen Kategorien Spiel/Freizeit/Erotik ähnliche Störpotenziale aufweisen und
- es zwischen den Kategorien Unterschiede gibt.

Die in der Tabelle aufgeführten möglichen städtebaulichen Auswirkungen häufen sich insbesondere bei Vergnügungsstätten der Kategorie „Spiel“ (Spiel-/Automatenhallen, Wettbüros) wieder. Diese Nutzungen haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial.

Zudem wirken sich insbesondere Spielhallen und Wettbüros oftmals negativ auf die Adressbildung aus. Der Imageverlust geht auch einher mit den Auswirkungen auf die Standortfaktoren. Spielhallen sind zumeist auch im Hinblick auf ihre städtebauliche Gestaltung problematisch, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink-) Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Ortsbild beeinträchtigt. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster.

Typische Störpotenziale von Vergnügungsstätten

Kategorie	Einrichtung	Ballungstendenz mit Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen	Beeinträchtigung des Stadtbildes durch typische Außenwirkung	Nutzungskonflikte mit Umfeldnutzungen (Wohnen, Schulen, Suchtberatung, etc.)	Lärm	Verdrängung durch Verknappung Flächenangebot, Reduktion Angebotsvielfalt, Verzerrung Mietpreise	Trading-down-Effekt (Attraktivitäts-, Qualitäts- und Imageverluste, Funktionsverluste)
Spiel	Spiel-/Automatenhalle	x	x	x		x	x
	Wettbüro	x	x	x		x	x
Freizeit	Diskotheek		x		x		
	Tanzlokal				x		
	Entertainmentcenter: Bowling, Billard,...		x		x		
Erotik	Tabledance-Bar	x	x	x	x		x
	Sex-/ Pornokino	x	x	x			x
	Swinger-, Saunaklub			x			x

Typische Störpotenziale von Vergnügungsstätten; Quelle: Vergnügungsstättenkonzept der Gemeinde Großrosseln

Gerade in den letzten Jahren ist bei diesen Arten von Vergnügungsstätten ein Anstieg der Genehmigungsanfragen zu verzeichnen.

Ebenso ergeben sich auch städtebauliche Störpotenziale aus Vergnügungsstätten der Kategorie „Erotik“ und zum Teil auch aus der Kategorie „Freizeit“, wobei bei letzterer insbesondere Großdiskotheken und größere discothekenähnliche Betriebe sowie Entertainmentcenter ein hohes städtebauliches Störpotenzial aufweisen können.

Den Vergnügungsstätten der Kategorie „Erotik“ ist gemeinsam, dass ihnen ein eher negatives Image anhaftet, aus denen sich nachbarschaftliche Konflikte in Form von städtebaulichen Spannungen mit „seriösen“ Nutzungen ergeben (kulturelle / soziale Konflikte). Von diesen verstärkt in den Abend- und Nachtstunden frequentierten Nutzungen gehen Beeinträchtigungen der Wohnruhe aus, u.a. bedingt durch einen verstärkten Kraftfahrzeugverkehr, aber auch durch „milieubedingte“ Störungen. Ein Imageverlust geht auch mit Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher, so dass erotikorientierte Vergnügungsstätten als In-

dikator für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten herangezogen werden können.

Insgesamt übernehmen die Nutzungen im Geltungsbereich sowie in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets verschiedene, wichtige städtebauliche Funktionen. Der zuvor dargelegte, nach dem Vergnügungsstättenkonzept erfolgte, schematische Ausschluss macht deutlich, wieso der vorliegende Standort für eine Vergnügungsstättenansiedlung ungeeignet ist. Auch wenn bzw. gerade weil bei der Attraktivität des Gebiets zurzeit Optimierungsbedarf besteht, ist die Ansiedlung an diesem Standort konträr zu den städtebaulichen Entwicklungszielen.

Die Gemeinde Großrosseln hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Entlang der Ludweiler Straße, von der Einmündung Bahnhofstraße bis zum Deutschfranzösischen Platz“ zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten beschlossen.

Derzeit gilt für den Geltungsbereich eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB, um die vorliegende Planung zu sichern.

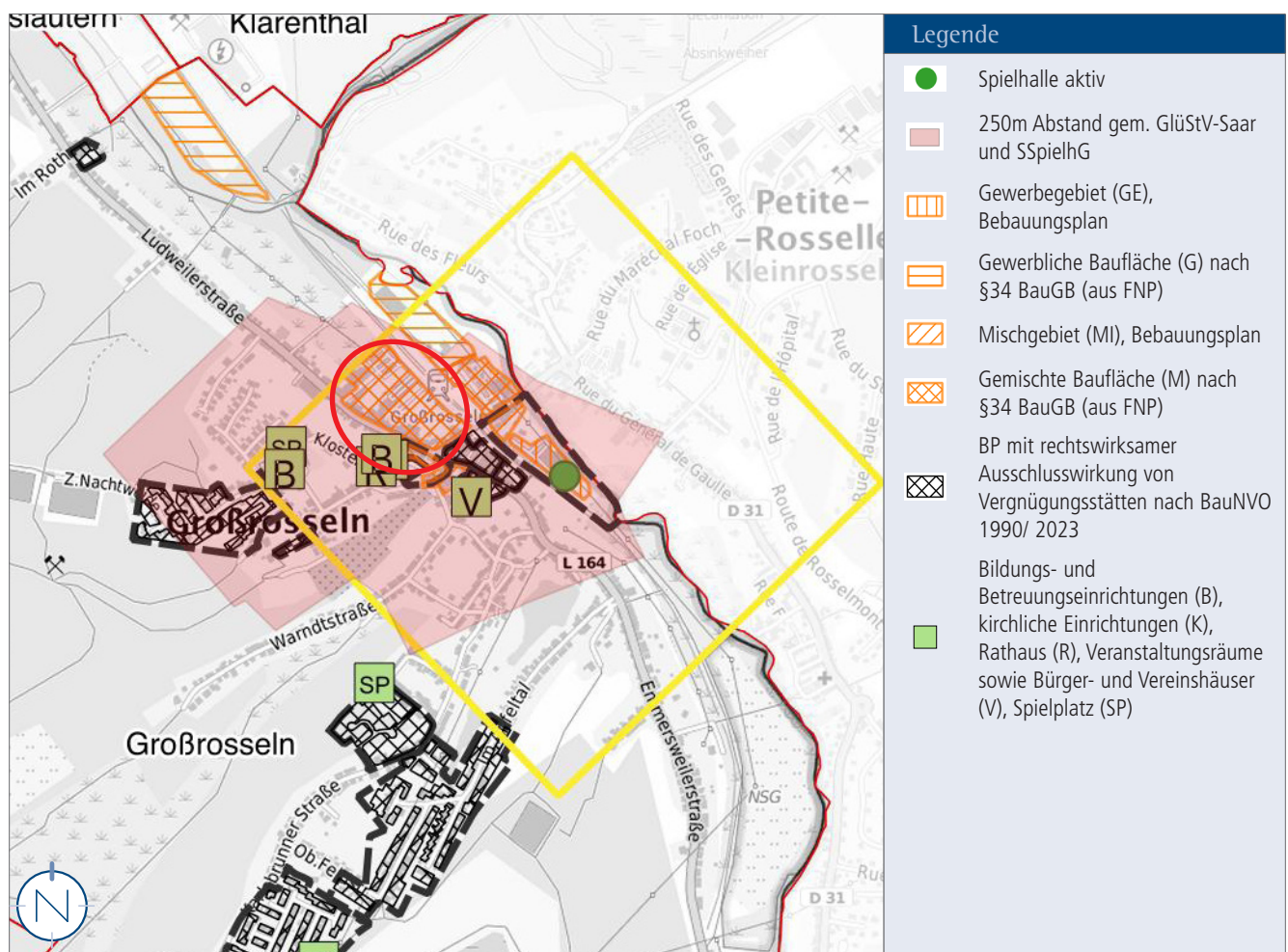
Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,5 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 Absatz 1 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.



Bestandsanalyse; Quelle: Vergnügungsstättenkonzept Gemeinde Großrosseln

Zulässig sind entsprechende Festsetzungen allerdings nur, soweit damit mindestens einer der in der Vorschrift aufgeführten öffentlichen Belange verfolgt wird. Der Zweck einer entsprechenden Festsetzung muss demnach darauf gerichtet sein, eine Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern.

Im vorliegenden Fall soll der Bebauungsplan sowohl dem Schutz von schutzbedürftigen Anlagen (mehrheitlich durch Kinder und Jugendliche genutzte Anlagen) in der Umgebung Rechnung tragen, als auch die Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion als Eingangsbereich Hauptdurchfahrtsbereich und faktischer zentraler Versorgungsbereich des Hauptortes der Gemeinde Großrosseln verhindern.

In § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist für solche Bebauungspläne explizit die Anwendung des vereinfachten Verfahrens vorgesehen. Demnach kann gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden, soweit der Bebauungsplan „lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b“ enthält. Ähnlich der Regelungen des § 9 Abs. 2a BauGB ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, also das Vergnügungsstättenkonzept, zu beachten. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sind somit gegeben.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll gem. Vergnügungsstättenkonzept ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgen. Sonst beinhaltet der Bebauungsplan keine sonstigen Festsetzungen. Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Der vorliegende Bebauungsplan unterliegt gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Anlage 1 UVPG keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Ebenso bestehen gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großrosseln stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan schließt zukünftig lediglich Vergnügungsstätten im Plangebiet aus. Der Inhalt des Bebauungsplans steht den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen daher nicht entgegen.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Hauptortes Großselseln. Das Plangebiet umfasst die ostseitige Bebauung der Ludweiler Straße zwischen der Einmündung der Bahnhofstraße und dem Deutschfranzösischen Platz.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten und Norden durch die Bebauung der Ludweiler Straße mit den dazugehörigen privaten Freiflächen,
- im Nordosten und Osten durch die ehemalige Bahnlinie
- im Süden durch den Straßenraum inklusive Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße
- im Westen durch den Straßenraum inklusive Straßenverkehrsfläche der Ludweiler Straße

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des einfachen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich ist, auch aufgrund der Funktion als Ortseingang von Frankreich kommend, durch verschiedene Nutzungen geprägt. Dazu gehören gewerbliche Nutzungen, darunter eine Bank, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe, aber auch Wohnnutzungen.

Die Umgebung ist genau wie das Plangebiet selbst durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen geprägt. Zudem findet sich auch das Rathaus und der katholische Kindergarten St. Wendalin in direkter Nachbarschaft des Plangebiets.

Insgesamt bietet das Plangebiet und dessen Umgebung eine Vielzahl an Funktionen, auch im gesamtörtlichen Kontext. Darunter Wohnen, die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Waren (überwiegend des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, faktischer zentraler Versorgungsbereich) und die Freizeit- und Erholungsfunktion. Gerade die ersten beiden Funktionen stellen schutzbedürftige Nutzungen dar, was die Unvereinbarkeit mit unverträglichen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, unterstreicht.

Bezüglich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten lastet der größte Ansiedlungsdruck auf dem zentralen Versorgungsbereich oder auf den zumeist verkehrsgünstig gelegenen, Randbereichen mit Fokus auf gewerbliche Nutzungen. Ersteres trifft auf den Geltungsbereich zu. Bestehende Vergnügungsstätten finden sich innerhalb des Ortsteils lediglich im Gewerbegebiet „Am Mühlenbach“.



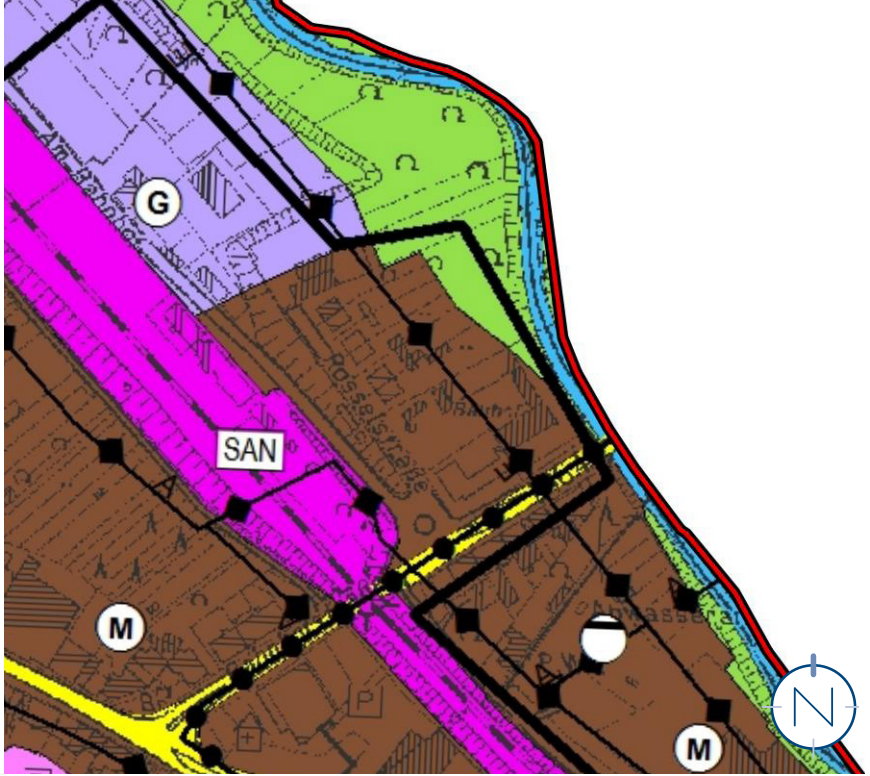
Luftbild mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: GeoBasis-DE / LVGL 2025; Bearbeitung Kernplan

Am vorliegenden Standort stehen schutzbedürftige Nutzungen und drohende „Trading-down-Effekten“ der Ansiedlung von Vergnügungsstätten entgegen. Gerade aufgrund des Ziels, dass das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in den Versorgungslagen nicht negativ beeinflusst werden soll, wäre eine solche Ansiedlung kontraproduktiv.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Eigentum Privater.

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Vorranggebiete	- nicht betroffen - VG Hochwasserschutz nördlich angrenzend
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	- keine Restriktionen: die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar - nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche, die Planung hat keine Auswirkungen auf die Darstellung
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Natur- und artenschutzrechtliche Belange (Umweltbelange)	
Betroffene Umweltbelange	Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Demnach wird von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem dazugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sind die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB enthält, handelt es sich um einen Sonderfall. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet. Es handelt sich lediglich um eine Nutzungsfeinsteuierung im Bereich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind somit durch die Steuerung der Vergnügungsstätten nicht zu erwarten.
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen, keine Restriktionen für die Planung
Denkmäler	nicht betroffen, Bahnhofsgebäude Bahnhof Großrosseln östlich des Plangebietes
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Darstellung: gemischte Baufläche (Quelle: FNP des Regionalverbandes Saarbrücken) Der Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzungen von Baugebieten nach BauNVO und ermöglicht auch keine zusätzliche Bebauung, die nicht auch nach § 34 BauGB zulässig wäre. Es werden lediglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Bebauungsplan steht somit den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen nicht entgegen. 
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Fläche ist nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Gem. § 9 Abs. 2b BauGB

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) kann gem. § 9 Abs. 2b BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets,

insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten,

zu verhindern.

Der Bebauungsplan „Entlang der Ludweiler Straße, von der Einmündung Bahnhofstraße bis zum Deutschfranzösischen Platz“ verfolgt dieses Ziel.

Zum einen könnte der Bereich mit Ansiedlungen von Vergnügungsstätten durch die städtebaulichen Spannungen weiter an Attraktivität verlieren, was sich auch auf zu erwartende gestalterische Defizite zurückführen lassen würde (Lichtreklame, Verkleben der Schaufenster). Gerade am Ortseingangsbereich bzw. entlang der Hauptortsdurchfahrt gilt es ein optisch möglichst an-

sprechendes Erscheinungsbild zu bewahren.

Zum Anderen sind innerhalb des Plangebiets und in seiner unmittelbaren Umgebung auch verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorhanden, welche vor einem negativen Image bzw. Umfeld vor Zweckentfremdung und Verzerrung der Bodenpreise, Verdrängungseffekten und „Trading-down-Effekten“ bewahrt werden sollen. Dies gilt umso mehr, da es sich um den faktischen zentralen Versorgungsbereich handelt.

Zudem ist hinzuzufügen, dass im Umfeld des Plangebietes Einrichtungen vorhanden sind, welche in besonderem Maße von schutzbedürftigen Gruppen genutzt werden (Kindertagesstätte, JUZ). Zum Schutz dieser



Planzeichnung; ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 21.11.2024; Bearbeitung: Kernplan

Einrichtungen gilt gemäß GlüStV-Saar ein Radius von 250m, worin das Plangebiet sich befindet. Auch aus diesem Grund soll eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Gemäß § 12 Abs. 2 des Saarländischen Spielhallengesetzes (SSpielhG) i. V. m. § 24 Abs. 2 Glücksspielstaatsvertrag 2021 (GlüStV 2021) ist ein Mindestabstand von 250 m Luftlinie zwischen Spielhallen sowie zu Einrichtungen einzuhalten, die überwiegend von Kindern und Jugendlichen genutzt werden (insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Jugendzentren).

Für die zukünftig unzulässigen Vergnügungsstätten im Plangebiet bestehen an anderen weniger stöempfindlichen Stellen im Gemeindegebiet ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten (vgl. Ansiedlungsbereiche - Vergnügungsstättenkonzept der Gemeinde Großrosseln).

Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Großrosseln. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB beurteilt sich daher wie bisher im Übrigen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den einfachen Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden

durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten verbessert. Die Wohnnutzung im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung wird gestärkt und vor Beeinträchtigungen geschützt. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen auch die mit der Nutzung einhergehende Unruhe, sowie Nutzungskonflikte ausgeschlossen und eine Zunahme der negativen Auswirkungen für das Wohnen vermieden werden.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet sollen die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten einhergehenden negativen Auswirkungen (milieubedingte Unruhen, Destabilisierungsprozesse, Funktionsverluste, Trading-Down-Effekt...) vermieden werden.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung. Vielmehr werden negative Einflüsse durch die vorliegende Planung aktiv vermieden.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Ortsbildes

Eine negative Beeinflussung des Ortsbildes durch die Planung erfolgt nicht, da lediglich die Nutzungsmöglichkeit in dem Gebiet eingeschränkt wird. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten in dem Gebiet wird vielmehr eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vorgebeugt.

In der Gestaltqualität liegt eines der städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten. Die Gestaltung in Form von auffälliger Werbung führt oftmals zu einer Störung des Ortsbildes. Die meist nicht integrierte Außenwirkung von Vergnügungsstätten führt zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes, was wiederum gerade am Ortseingangsbereich vermieden werden soll, um einen positiven Ersteindruck zu erzeugen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten hat somit insgesamt positive Auswirkungen auf das Ortsbildes, welches vor einer negativen Beeinflussung durch neu ansiedelnde Vergnügungsstätten geschützt wird.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft

Der vorliegende Bebauungsplan wird den bestehenden Zulässigkeitsmaßstab im Plangebiet nicht wesentlich verändern. Die Festsetzung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten orientiert sich an der bestehenden Nutzung des Plangebietes. Von der Planung gehen auch keine negativen Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen aus, da diese weiterhin zulässig bleiben.

Es sind durchaus positive Aspekte auf die Wirtschaft zu erwarten, da durch die vorliegende Planung Trading-down-Effekte, sowie eine Zweckentfremdung der Flächen und eine Verzerrung der Mietpreise vermieden werden.

In der Gemeinde sind nach dem Ausschluss von Nutzungen mit Vergnügungsstätten weiterhin ausreichend Flächen vorhanden, auf denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten potenziell zulässig ist. Damit sind auch die Interessen der Vergnügungsstättenbranche gewahrt.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Durch den Bebauungsplan wird lediglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in dem Gebiet zukünftig eingeschränkt. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird lediglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet eingeschränkt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes sind nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird lediglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in dem Plangebiet eingeschränkt.

Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die Gemeinde Großbrosseln hat im Juli 2025 das Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Darin wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Ausschlussbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten definiert. Der vorliegende Bebauungsplan trägt somit zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung gemäß des Vergnügungsstättenkonzeptes bei.

Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge

Ziel des Bebauungsplanes ist ausschließlich der Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes. Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen oder vorhandene Flächen versiegelt.

Aus diesem Grund sind Auswirkungen auf den Hochwasserschutz oder die Starkregenvorsorge nicht zu erwarten.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Vielmehr wird der Gebietscharakter gewahrt und die bestehenden städtebaulichen Funktionen des Gebiets geschützt. Eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges wird vermieden, die Standortattraktivität wird gesichert.

Mit Ausnahme des Ausschlusses von Vergnügungsstätten werden die Nutzungsrechte der Eigentümer nicht weiter eingeschränkt. Die bereits bestehenden Nutzungen in dem Gebiet sind auch weiterhin zulässig.

Der vorliegende Bereich und die Umgebung erfüllen vielseitige, gesamtstädtisch relevante Funktionen in der Gemeinde Großbrosseln. Zur Vermeidung von Attraktivitätsverlust und Abwertung bestehender Einrichtungen sowie zur Erhaltung der funktionalen und städtebaulichen Ziele (Erhaltung Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, schutzbedürftige Nutzungen, Wohnen) ist daher die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Es sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf private Eigentümer zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft sind zudem auch nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden einfachen Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des einfachen Bebauungsplanes

- Beeinträchtigung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im faktischen zentralen Versorgungsbereich wird verhindert
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges wird verhindert; bestehende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe werden nicht vertrieben
- Kein Attraktivitäts-, Qualitäts- und Imageverlust des Bereiches; eine Niveauabsenkung und „Trading-Down-Effekte“ werden vermieden
- Beeinträchtigung des Ortsbildes durch eine negative Gestaltqualität (u. a. auffällige Werbung; verklebte, verdunkelte Schaufenster; etc.) wird verhindert
- Bestehende Wohnnutzungen werden vor einer Beeinträchtigung durch die Störpotenziale der Vergnügungsstätten geschützt,
- Beeinträchtigungen von Nutzungen und Gebieten, die überwiegend von Kindern und Jugendlichen genutzt werden (sog. schutzbedürftige und sensible Nutzungen), werden aktiv vermieden
- Keine negative Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben, keine umweltschützenden Belange betroffen

- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des einfachen Bebauungsplanes

Ein Argument, das gegen den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans hervorgebracht werden könnte, ist die Beeinträchtigung des wirtschaftlichen Interesses an der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, da diese potenziell höhere Erträge versprechen. Jedoch sind im Gemeindegebiet weiterhin ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten vorhanden (vgl. Ansiedlungsbereiche - Vergnügungsstättenkonzept der Gemeinde Großbrosseln).

Ferner sind keine weiteren Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen.

Zwar werden private Belange durch die zukünftige Nutzungseinschränkung berührt und Gewerbetreibende eingeschränkt, sofern diese an Vergnügungsstätten vermieten oder veräußern möchten. Jedoch handelt es sich dabei lediglich um Einzelfälle und spezifische Betriebstypen in Form von Vergnügungsstätten. Aufgrund der Schutzbedürftigkeit des Plangebiets und der Umgebung handelt es sich damit um eine vertretbare Einschränkung privater Belange.

Die positiven Argumente, darunter der Schutz der Versorgungslage im Zentrum des Ortsteils Großbrosseln, der Schutz von Einrichtungen, die maßgeblich durch Kinder und Jugendliche genutzt werden, der Schutz der Wohnruhe, die Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie die generelle Beeinträchtigung und Abwertung des Gebiets hinsichtlich seiner städtebaulichen Funktion und Gestalt überwiegen deutlich.

Es gibt keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, umweltschützende Belange, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung.

Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.