

# **VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT**

## **Gutachten zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Kommunen**

Kurzfassung zur Information



Stand: Dezember 2010

## **1 Einleitung**

In der städtebaulichen Diskussion wurden Vergnügungsstätten erstmals intensiv in den 1990er Jahren thematisiert. Als Reaktion auf das verstärkte Auftreten von Spielhallen in den Innenstädten wurden in einer Vielzahl von Kommunen Konzepte zur Steuerung der Vergnügungsstätten insbesondere in den Stadtkernen erarbeitet.

Auch die heutige Diskussion um Vergnügungsstätten wird wesentlich durch das Thema „Spielhallen“ bestimmt. Beispielsweise gibt es einen Entwicklungstrend hin zu immer größeren Einrichtungen, die als sog. Mehrfachspielhallen oder auch Entertainment-Center, im Verbund mit anderen Spielangeboten, nunmehr auch in Gewerbegebieten oder an Ausfallstraßen zu finden sind.

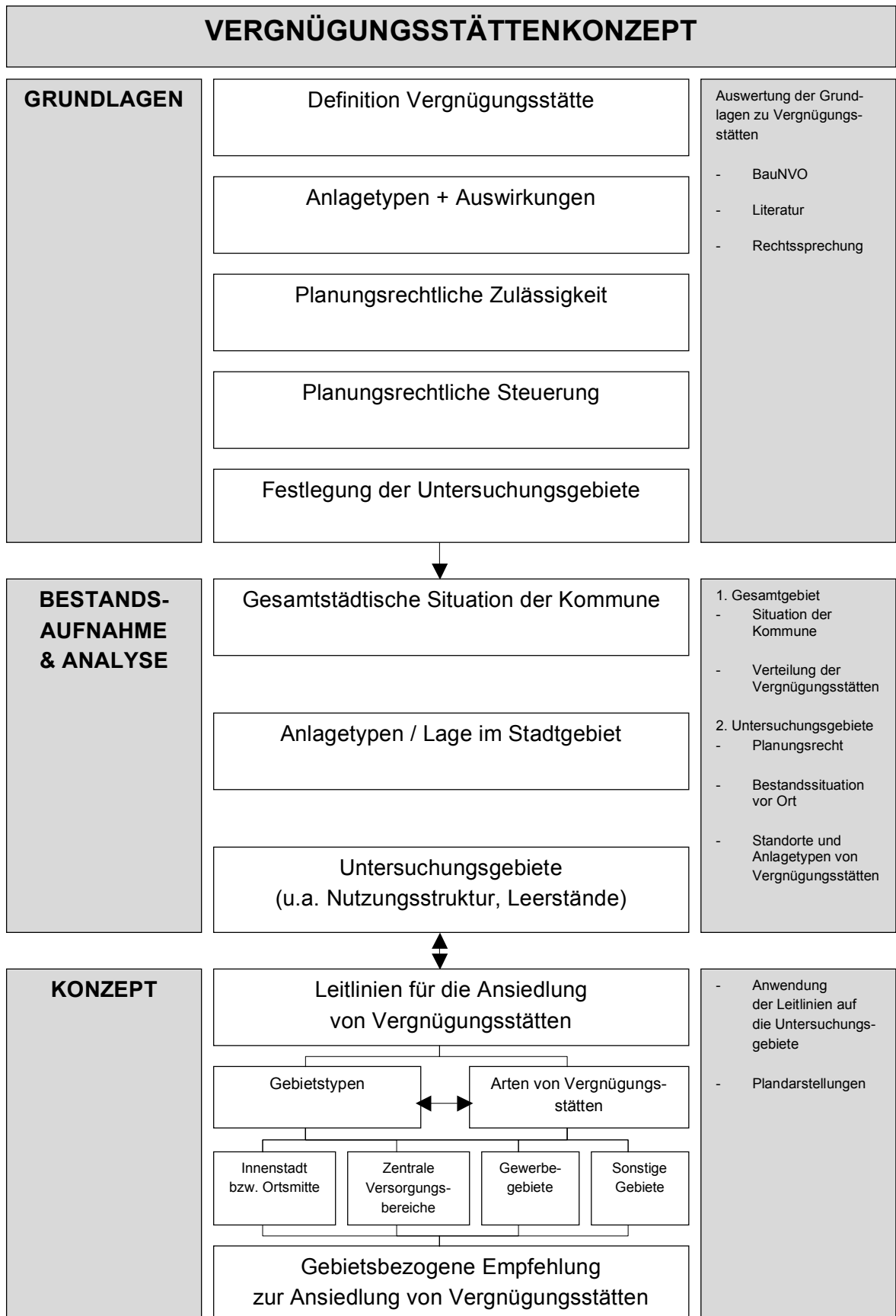
Waren mögliche städtebauliche Konflikte durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bisher im Wesentlichen auf die Innenstadtlagen beschränkt, wird zunehmend auch die Verdrängung gewerblicher Nutzungen in Gewerbegebieten durch Vergnügungsstätten zum Thema.

Ziel des Vergnügungsstättenkonzeptes ist es, einen gesamtstädtischen Steuerungsrahmen zu entwickeln, der Vergnügungsstätten dort, wo ihre Ansiedlung zu unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen bzw. Konflikten, wie etwa Trading-Down-Prozessen führen kann, ausschließt und ihre Ansiedlung auf die Bereiche innerhalb des Stadtgebietes beschränkt, wo ihre Ansiedlung unter städtebaulichen Gesichtspunkten konfliktfrei möglich ist.

Der pauschale Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes wäre nicht sachgerecht und ist rechtlich zudem nicht möglich.

Das Steuerungskonzept ist im rechtlichen Rahmen als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu betrachten, von dem keine unmittelbare Rechtswirkung im Hinblick auf die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeht. Die planungsrechtliche Umsetzung des vorliegenden Steuerungskonzeptes erfolgt daher in einem nächsten Schritt, orientiert an den konkreten städtebaulichen Erfordernissen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

2 Elemente des Vergnügungsstättenkonzeptes



### 3 Grundlagen

Seit der Änderungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Baunutzungsverordnung für alle Baugebiete als eigenständiger Nutzungsbegriff geregelt. Es findet sich dort jedoch keine bauplanungsrechtliche Definition der Vergnügungsstätte. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz, wodurch der Begriff der Vergnügungsstätte erst an Bedeutung gewinnt. Eindeutig Vergnügungsstätten sind Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken / Tanzgaststätten, Nachtlokale jeglicher Art, Sex-Shops mit Videokabinen und Swinger-Clubs. Im Einzelfall sind z.B. auch Kinos, Wettbüros, Billard- und Dart-Cafes, Internet-Cafes, Prostitutive Einrichtungen, Sex-Shops und Festhallen als Vergnügungsstätten einzustufen.



Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten richtet sich, soweit sich diese im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befinden, nach den Regelungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gültigen Baunutzungsverordnung.

Baugebiete	Zulässigkeit nach BauNVO 1990
§ 2 Kleinsiedlungsgebiete	nicht zulässig
§ 3 Reine Wohngebiete	nicht zulässig
§ 4 Allgemeine Wohngebiete	nicht zulässig
§ 4a Besondere Wohngebiete	nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig (§ 4a (3) Nr. 2 BauNVO)
§ 5 Dorfgebiete	nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig (§ 5 (3) BauNVO)
§ 6 Mischgebiete	nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten: Allgemein zulässig in Gebieten, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO) Ausnahmsweise zulässig in Gebieten, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind (§ 6 (3) BauNVO)
§ 7 Kerngebiete	grundsätzlich uneingeschränkt zulässig (§ 7 (2) Nr. 2 BauNVO)
§ 8 Gewerbegebiete	ausnahmsweise zulässig (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO)
§ 9 Industriegebiete	nicht zulässig

#### **4 Grundsätze der Steuerung**

Auf Basis einer gesamtstädtischen Betrachtung werden Leitlinien für die städtebauliche Beurteilung von Vergnügungsstätten unter Berücksichtigung des jeweiligen Standorts erarbeitet.

Das Vergnügungsstättenkonzept nimmt sowohl eine gebietsbezogene Steuerung als auch eine Steuerung bestimmter Arten von Vergnügungsstätten vor. Die Leitlinien werden für die möglichen Ansiedlungsbereiche der Kommune wie z.B. zentrale Versorgungsbereiche, Mischgebiete, Wohngebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete formuliert. Räumlich werden dadurch die Bereiche im Stadtgebiet intensiv betrachtet, die aufgrund der allgemeinen planungsrechtlichen Einstufung und Nutzungsstruktur im Grundsatz für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet bzw. aus Sicht der Betreiber von besonderem Interesse sind.

Das Vergnügungsstättenkonzept bezieht sich dabei nicht nur auf den derzeit im Fokus stehenden Typ der Spielhallen, sondern betrachtet auch die übrigen, in ihren städtebaulichen Auswirkungen nicht minder relevanten Arten von Vergnügungsstätten.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen planungsrechtlichen und nutzungsstrukturellen Ausgangssituation werden zudem geeignete Kriterien zur Beurteilung der Auswirkungen und der künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten entwickelt, in welchem Fall eine Ansiedlung einer Anlage als verträglich einzustufen ist.

Ein wesentliches Kriterium als Auslöser für negative Auswirkungen auf das Image eines Geschäfts- und Gewerbebereichs und das Entstehen eines Trading-Down-Prozesses ist die Konzentration von Vergnügungsstätten. Ein allgemeingültiger Wert für einen unter städtebaulichen Gesichtspunkten verträglichen Abstand zwischen Vergnügungsstätten ist bisher durch die Rechtsprechung nicht formuliert worden. Insofern wird ein entsprechendes Maß aus der jeweiligen örtlichen Situation der Kommune abgeleitet.

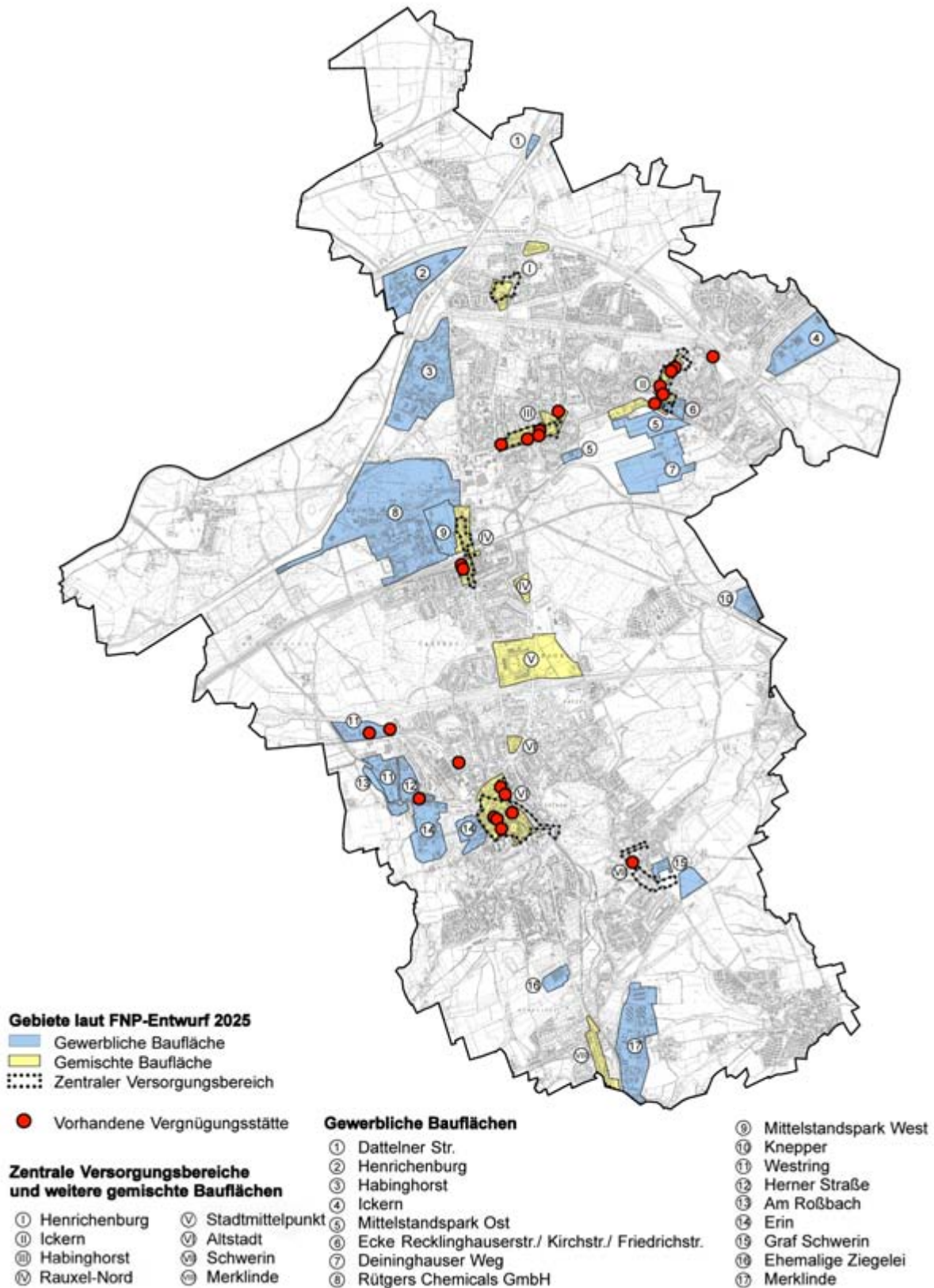
## **5 Gebietsbezogene Empfehlung zur Ansiedlung**

Für relevante Bereiche im Stadtgebiet werden zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Hinblick auf die erarbeiteten Leitlinien anhand der Bestandssituation Empfehlungen ausgesprochen. In diesem Sinne werden sämtliche potenziellen Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten analysiert.

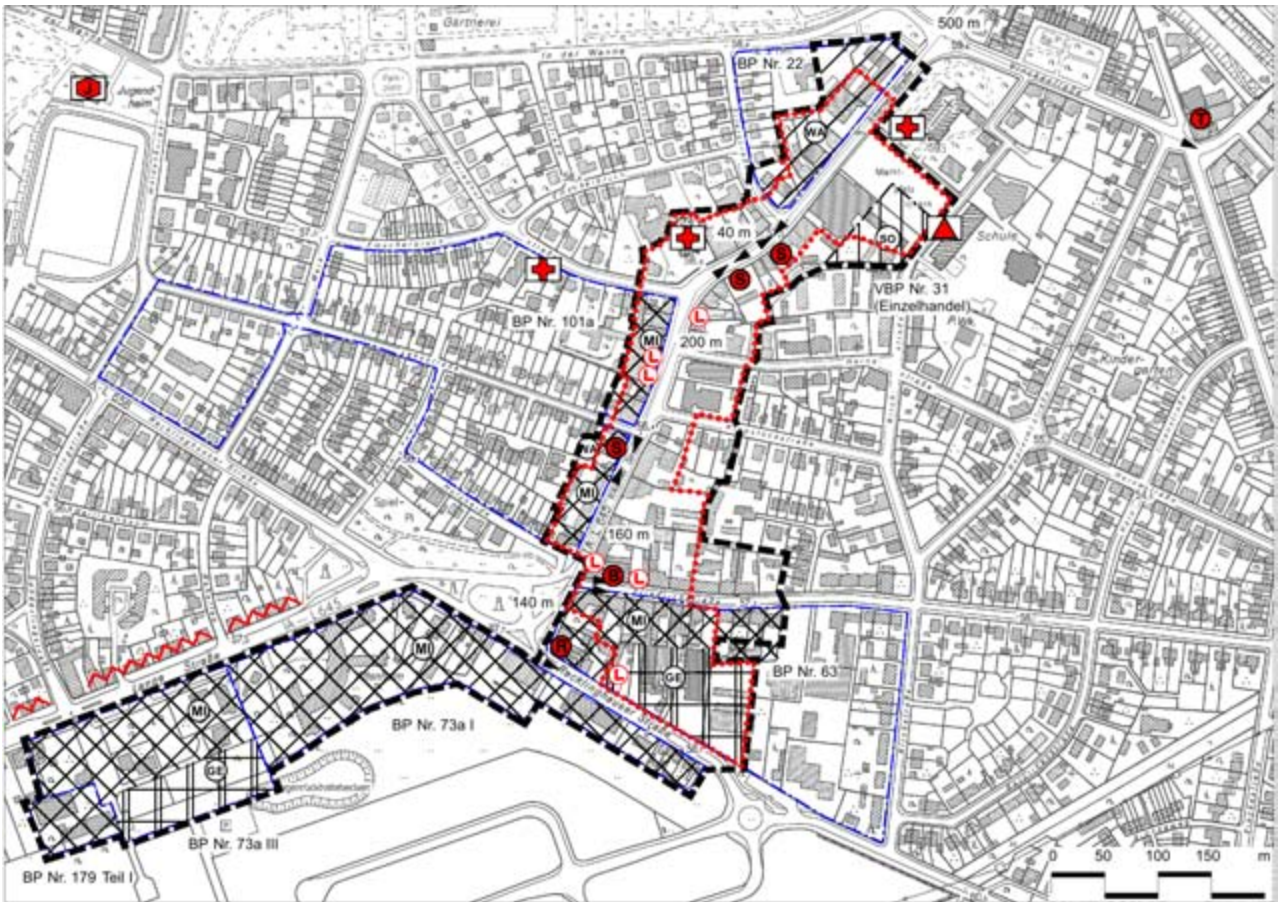
Die Bereiche die unter städtebaulichen Gesichtspunkten, d.h. sowohl funktional als auch für den Charakter eines Gebietes, von besonderer Bedeutung sind, sollen von Vergnügungsstätten freigehalten werden. Beispielsweise werden für die Innenstadt Castrop-Rauxels als den Haupteinkaufsbereich ein Ausschluss von Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen der Fußgängerzone und des Marktplatzes empfohlen, um diese Bereiche langfristig zu stabilisieren und vor einem Qualitätsverlust zu bewahren. Weiterhin werden Vergnügungsstätten ebenfalls in den prägenden Zonen innerhalb der Nahversorgungszentren ausgeschlossen, um die gesamtstädtische Funktion des Gebietes (z.B. Versorgungsfunktion) nicht zu beeinträchtigen.

Dort jedoch, wo Vergnügungsstätten eine städtebauliche Zielsetzung nicht beeinträchtigen z.B. in Gewerbestandorten ohne einheitliche Nutzungsstruktur, können sie zugelassen werden.

**6 Untersuchungsgebiete und Vergnügungsstätten im Stadtgebiet (Beispiel Castrop-Rauxel)**



## 7 Bestandsaufnahme (Nahversorgungszentrum Ickern in Castrop-Rauxel)



### Bestandsanalyse

- Grenze des Untersuchungsgebiets
- ..... Zentraler Versorgungsbereich

### Vorhandene Vergnügungsstätten

- Spielhalle
- Tanzgaststätte
- Billardbar
- Rotlicht
- ↔ Abstand

### Rechtskräftige Bebauungspläne

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- GE Gewerbegebiete
- SO Sondergebiete
- Grenze des Bebauungsplans

### Sonstiges

- Wohnnutzungen außerhalb des Untersuchungsgebietes
- L Leerstand

### Sensible Einrichtungen

- ▲ Schule
- Jugendeinrichtung / -zentrum
- ✚ Kirche / Kapelle



## **Kontakt**

**Wolters Partner**  
Architekten BDA  
Stadtplaner DASL

Friedrich Wolters  
Leonore Wolters-Krebs  
Michael Ahn

Bearbeitung:  
Carsten Lang  
Maarit Benson

Daruper Straße 15  
D-48653 Coesfeld  
Telefon +49-0-2541-9408-0  
Telefax +49-0-2541-6088  
info@wolterspartner.de  
www.wolterspartner.de