

Kon- zept

09/2018

Vergnügungstättenskonzept für die
Stadt Sulingen



STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Sulingen

Endfassung

VERFASSEN

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Dipl. Geogr. Lucas Beyer

Fabian Schwartze, M.Sc

Dortmund/Leipzig

02.08.2018

ABBILDUNGEN TITELBLATT

Stadt + Handel

Inhaltsverzeichnis

| | KAPITEL | SEITE |
|----------|--|--------------|
| 1 | Einführung | 5 |
| 1.1 | Zielsetzung | 6 |
| 1.2 | Untersuchungsfragen und Methodik | 6 |
| 2 | Definitionen und Unterarten von Vergnügungsstätten | 9 |
| 2.1 | Definition von Vergnügungsstätten | 9 |
| 2.2 | Unterarten von Vergnügungsstätten | 11 |
| 3 | Rechtliche Rahmenbedingungen | 13 |
| 3.1 | Allgemeine rechtliche Rahmenbedingungen | 13 |
| 3.2 | Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen | 14 |
| 3.2.1 | Kerngebietstypische Vergnügungsstätten | 14 |
| 3.2.2 | Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten | 14 |
| 3.2.3 | Abgrenzung von kerngebietstypischen zu nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten | 15 |
| 3.2.4 | Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten | 16 |
| 3.2.5 | Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich eines Bebauungsplans | 16 |
| 3.3 | Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen | 20 |
| 4 | Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten | 23 |
| 4.1 | Städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten | 23 |
| 4.2 | Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern | 25 |
| 5 | Strukturanalyse | 28 |
| 5.1 | Bestand von Vergnügungsstätten in der Stadt Sulingen | 28 |
| 5.2 | Standortbewertung der Gefährdungsbereiche in der Stadt Sulingen | 30 |
| 5.2.1 | Standortbewertung des Stadtzentrums von Sulingen | 31 |
| 5.2.2 | Standortbewertung der übrigen Gefährdungsbereiche in Sulingen | 33 |
| 5.3 | Fazit | 42 |
| 6 | Szenarien für den Umgang mit Vergnügungsstätten | 43 |
| 6.1 | Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/Ortszentren | 43 |
| 6.2 | Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Innenstädten/Ortszentren | 44 |
| 6.3 | Fazit | 45 |
| 7 | Zielsetzung und Ansiedlungsempfehlungen | 46 |
| 7.1 | Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel | 48 |
| 7.1.1 | Positivbereich im Stadtzentrum Sulingen | 49 |
| 7.1.2 | Positivbereiche in Gewerbegebieten im Stadtgebiet von Sulingen | 51 |
| 7.2 | Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik sowie Bordelle und bordellartige Betriebe | 59 |
| 8 | Umsetzungsempfehlungen | 62 |
| 9 | Schlusswort | 66 |
| | Literatur- und Quellenverzeichnis | 67 |

Abbildungsverzeichnis

68

Tabellenverzeichnis

69

Das Thema Vergnügungsstätten ist, nachdem es die Stadtplaner bereits in den 1990er Jahren intensiv beschäftigte, heute wieder ein viel diskutiertes Thema in deutschen Kommunen. Zudem wurde in der aktuellen BauGB-Novelle und in der BauNVO-Novelle 2013 eine entsprechende Regelung zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Anlehnung an § 9 Abs. 2a BauGB als § 9 Abs. 2b BauGB aufgenommen. Analog zu den früheren Diskussionen sind erneut vor allem Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten im Fokus der Aufmerksamkeit.

Die Novellierung der SpielV im Jahr 2006 löste starke Ansiedlungsbestrebungen der Spielhallenbranche aus. Die SpielV wurde 2006 zugunsten von erweiterten Aufstellmöglichkeiten für Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeiten novelliert, was einen Grund für den Expansionsschwung darstellt. So ist im Nachgang dieser Novellierung ein bundesweiter Anstieg der Geldspielautomaten in Spielhallen, von rd. 84.110 im Jahr 2006 auf rd. 156.070 im Jahr 2014, festzustellen. Allein in den letzten vier Jahren stieg die Anzahl der Geldspielgeräte in Spielhallen nochmals um rd. 22 % an, wobei ab 2012 eine deutlich sinkende Zunahme zu konstatieren ist¹. Neben dem intensiven Anstieg der Anzahl der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit ist, wie in anderen Branchen, eine Marktkonzentration zu beobachten. Diese spiegelt sich zum einen in der tendenziellen Abnahme der Anzahl von Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit in gastronomischen Einrichtungen wieder und macht sich zum anderen in einem Anstieg der Größenordnung von Spielhallen (sog. Entertainmentcenter) bemerkbar. So ist mit der Steigerung der Geldspielgeräte auch die Anzahl der Spielhallenstandorte gestiegen. Die Anzahl der Spielhallenstandorte in Deutschland ist allein zwischen 2006 und 2010 um rd. 6 % und zwischen 2010 und 2012 nochmals um rd. 9 % angestiegen². Dieser Trend hat zur Folge, dass in den Kommunen mittlerweile zu den Bauanfragen für innerstädtische Flächen auch zunehmend Anfragen für größere Flächen in Gewerbegebieten auftreten.

Als Reaktion auf die oben beschriebenen Entwicklungen können sowohl der Beschluss des Ersten Staatsvertrages zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (kurz: Erster GlüÄndStV), in welchem auch die Spielhallen aufgenommen wurden³, als auch die im Zuge der aktuellen BauGB-Novelle implementierten Regelung zur Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen zur Steuerung von Vergnügungsstätten innerhalb des BauGB, angesehen werden. Wie sich die Regelungen des Ersten GlüÄndStV auf die Expansionsbestrebungen der Vergnügungsstättenbetreiber auswirken werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend absehbar.

Der bundesweite Trend ist auch in der Stadt Sulingen zu beobachten. Zuletzt ist die Zahl der Anfragen für die Ansiedlung von Spielhallen stark angestiegen. Die meisten Anfragen für die Ansiedlung von Spielhallen richteten sich an exponierte Standorte in Gewerbegebieten sowie an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen der Stadt Sulingen.

¹ Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V. 2014, S. 12.

² Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V. 2014, S. 14.

³ Näheres zu den Inhalten des Ersten GlüÄndStV siehe Kapitel 4.1.

Um die Ansiedlungswünsche für Vergnügungsstätten in Sulingen zukünftig rechtssicher und in städtebaulich verträgliche Standorte lenken zu können, hat die Stadt Sulingen Stadt + Handel beauftragt, eine gesamtstädtische Konzeption zur Steuerung von Vergnügungsstätten zu erarbeiten. Neben Vergnügungsstätten werden innerhalb der vorliegenden Konzeption auch Bordelle berücksichtigt.

1.1 ZIELSETZUNG

Ziel des Vergnügungsstättenkonzepts ist es, eine gesamtstädtische Leitlinie für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu verfassen, eine einheitliche Bewertungsstruktur für Vergnügungsstättenansiedlungen zu gewährleisten und Transparenz für alle Akteure zu schaffen.

Das Vergnügungsstättenkonzept soll die Stadt Sulingen in die Lage versetzen, perspektivische Ansiedlungswünsche von Vergnügungsstätten so zu lenken, dass mögliche Störpotenziale, die von ihnen ausgehen können, und Konflikte mit anderen Nutzungen zukünftig vermieden werden. Die zukünftigen planerischen Entscheidungen auf Grundlage des gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzepts zu treffen, wird die Rechtssicherheit für Zulässigkeits- oder Ablehnungsentscheidungen erhöhen und es der Stadt Sulingen ermöglichen eine kohärente und nachvollziehbare Begründung für die örtliche Bauleitplanung aufzubauen.

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Sulingen ist in enger Abstimmung zwischen der Verwaltung und Stadt + Handel erarbeitet worden. Das Vergnügungsstättenkonzept ist als übergeordnetes städtebauliches Konzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB entwickelt worden und stellt, wenn durch das entsprechend politisch legitimierte Gremium beschlossen, einen Abwägungsbelang für die kommunale Bauleitplanung dar.

Es nimmt daher eine Leitbildfunktion für den Umgang mit Ansiedlungswünschen von Vergnügungsstätten ein und kann in Hinblick auf Einzelfallentscheidungen die Komplexität der Genehmigungsverfahren reduzieren. Für die Kommunikation zwischen Verwaltung, Politik und Investoren kann es als Diskussionsgrundlage dienen und bereits im Vorfeld von Bauvoranfragen oder Bauanträgen steuernd wirken.

1.2 UNTERSUCHUNGSFRAGEN UND METHODIK

Zur Zielerreichung und fundierten gesamtstädtischen Konzeptionierung wurden folgende Bausteine bzw. Fragestellungen bearbeitet und die Ergebnisse strukturiert in Berichtsform zusammengefasst.

Rahmenbedingungen

Für die Erarbeitung des Vergnügungsstättenkonzepts werden zunächst die Rahmenbedingungen dargestellt. Besonderes Augenmerk wird dabei folgenden Punkten gewidmet:

- Untersuchungsrelevante Unterarten von Vergnügungsstätten in Sulingen;
- Rechtliche Rahmenbedingungen, die für die planerische Steuerung von Vergnügungsstätten zu berücksichtigen sind.

Bestandssituation

Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Sulingen ist eine flächendeckende, strukturierte Bestandsaufnahme aller Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartiger Betriebe sowie Sexshops mit Videokabinen und deren Standortumfeld. Diese Bestandsaufnahme wird als eine Stichtagserhebung durchgeführt und beinhaltet somit alle im Erhebungszeitraum vorhandenen Vergnügungsstätten⁴.

Dabei sind folgende Aspekte thematisiert worden:

- Aktuelle Anzahl der Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartiger Betriebe sowie Sexshops mit Videokabinen im Stadtgebiet von Sulingen flächendeckend (differenziert nach jeweiliger Unterart),
- Ansiedlungsschwerpunkte (differenziert nach Stadtteilen und unterschiedlichen Standort- und Baugebieten, Gewerbegebiete, Wohnsiedlungsgebiete, gemischte oder gewerblich geprägte Gebiete usw.),
- Erkennbare städtebauliche Stärken und Schwächen an denjenigen Standorten, an denen Vergnügungsstätten situiert sind oder an denen künftig vermehrt Anfragen zu erwarten sind,
- Städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Problemstellungen, die sich aus der Angebotssituation für Sulingen ergeben,
- Standortkategorien bzw. Gebietskulissen die einen besonderen stadtplanerischen Handlungsbedarf zur Steuerung darstellen.

Bei der Erhebung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Stadt Sulingen wurden neben den Vergnügungsstätten selbst auch die unmittelbare Umgebung aufgenommen und entsprechend der obenstehenden Aspekte analysiert.

Ansiedlungsstrategien

Auf Grundlage der Bestandserhebung werden für die Stadt Sulingen Ansiedlungsstrategien abgeleitet. Dabei werden insbesondere bisherige kommunale Zielsetzungen aus der im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des Vergnügungsstättenkonzepts geführten Abstimmung mit der Stadt Sulingen berücksichtigt. Dazu zählt unter anderem auch das im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Sulingen. Im Ergebnis werden Gebietskategorien bzw. konkrete Standortbereiche definiert, die:

- als Positivstandorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bewertet werden,
- als Negativstandorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten definiert werden,
- als Standort mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten definiert werden.

Umsetzungs- und Sicherungsinstrumentarium

Für eine Anwendbarkeit der Ansiedlungsstrategien werden Empfehlungen gegeben, wie diese mittels unterschiedlicher bauleitplanerischer Instrumente umge-

⁴ Die Erhebung für das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Sulingen wurde von Stadt + Handel im Mai 2018 durchgeführt.

setzt bzw. dauerhaft gesichert werden können. Des Weiteren werden Empfehlungen für Bereiche ausgesprochen, für die innerhalb des Gebiets der Stadt Sulingen bauleitplanerischer Handlungsbedarf erkennbar ist.

In der nachfolgenden Abbildung sind der Konzeptaufbau und die Methodik des Vergnügungsstättenkonzepts für die Stadt Sulingen zusammenfassend dargestellt:



Abbildung 1: Konzeptaufbau und Methodik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

2 Definitionen und Unterarten von Vergnügungsstätten

Für eine rechtssichere Anwendung des Vergnügungsstättenkonzepts für die Stadt Sulingen ist es notwendig die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungen darzustellen und eine Gliederung unterschiedlicher Unterarten der Vergnügungsstätte vorzunehmen.

2.1 DEFINITION VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Vergnügungsstätten sind bislang nicht gesetzlich definiert und werden, abhängig davon unter welchem Rechtsbereich (bspw. Steuerrecht, Baurecht, Jugendschutz) sie betrachtet werden, unterschiedlich abgegrenzt.

Bauplanungsrechtlich können Vergnügungsstätten als

„Gewerbliche Einrichtungen (Gewerbebetriebe besonderer Art), die der kommerziellen Freizeitgestaltung, Zerstreuung und Entspannung, dem geselligen Beisammensein, der Bedienung der Spielleidenschaft oder Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen der Menschen dienen“ bezeichnet werden.⁵

Eine weitere Definition, die gerade im Hinblick auf die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungsarten dienlich ist, stellt die Folgende dar:

„Vergnügungsstätten im bauplanungsrechtlichen Sinne sind Anlagen und Betriebe, die im Dienstleistungsbereich gewerbsmäßig, ohne ausschließlich und hauptsächlich Getränke und Speisen darzubieten, der Unterhaltung dienen, Veranstaltungen durchführen oder ein bestimmtes Triebverhalten ansprechen und dabei weder ein höheres Interesse an Kunst, Kultur und Wissenschaft noch sportliche Zwecke verfolgen.“⁶

In der Praxis ist die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungen nicht immer eindeutig. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten sollte anhand des hauptsächlich im Vordergrund des Betriebs stehenden Zwecks bzw. der im Vordergrund stehenden Nutzungsart orientiert sein.

Vergnügungsstätten sind demnach Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung im Vordergrund steht. Prägende Merkmale sind die kommerzielle Freizeitgestaltung und der Amüsierbetrieb⁷. Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Lasertag-Anlagen Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs. Städtebaulich relevant sind diese Nutzungen deshalb, weil sie wegen ihres Besucherkreises und ihres oftmals großen Einzugs-

⁵ Weidmann 2011: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten. Vortrag beim vhw Seminar in Dortmund am 11.01.2011.

⁶ Jeromin 1988, S. 15.

⁷ vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, Baugesetzbuch, § 4a BauNVO Rn. 58

bereichs, ihrer i. d. R. nächtlichen Nutzungszeiten sowie z. T. aufgrund ihrer äußeren Gestalt (z. B. grelle Lichtwerbung) erhebliche Immissionen, insbesondere Lärmbelastigungen, verursachen können. Auch wenn moralische Aspekte oder Belange des Jugendschutzes bei Vergnügungsstätten in der Kommunalpolitik häufig im Vordergrund der Diskussion stehen, sind diese Argumente planungsrechtlich unbeachtlich, weil sie weder städtebaulich noch bodenrechtlich relevant sind.

Auf Grundlage der oben genannten Definition wird deutlich, dass einige Nutzungsarten, die gemeinhin als Vergnügungsstätten aufgefasst werden könnten, nicht zu diesen gezählt werden. Zu diesen gehören u. a.:

- Gaststätten,
- Zirkusveranstaltungen,
- kleine Tanz-Cafés,
- kulturelle Einrichtung wie bspw. Theater, Oper, herkömmliche Kinos,
- sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen (bspw. Fitnessstudios),
- Sexshops ohne Videokabinen und
- i. d. R. Bordelle⁸.

Gründe, dass die oben genannten Einrichtungen nicht als Vergnügungsstätten bewertet werden, liegen insbesondere in rechtssystematischen bzw. historischen Entwicklungen. Gastronomieeinrichtungen, einmalige oder zeitlich begrenzte Veranstaltungen ohne eigenen festen Standort, Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Einrichtungen für sportliche Zwecke sowie einige Rotlicht-Angebote wie Bordelle und Eros-Center werden nicht unter dem Begriff Vergnügungsstätte gefasst, sondern bilden eigene Nutzungsgruppen und werden planungsrechtlich den Gewerbebetrieben aller Art zugeordnet.

Des Weiteren gibt es einige „Grenzfälle“ zu denen unterschiedliche Meinungen in Kommentierung, Rechtsprechung und Fachliteratur existieren. Zu diesen gehören u. a.:

- Billardcafés, Bowling-Center, Multiplexkinos (für die ggf. eine Einzelfallbetrachtung notwendig ist),
- Wettbüros (differenzierte Betrachtung notwendig),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe in Verbindung mit Animierbetrieb (ggf. Vergnügungsstätte) und
- Sexshops (differenzierte Betrachtung mit oder ohne Videokabinen).

Zur praktischen Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungsarten, die einen vergnügungsstättenähnlichen Charakter aufweisen hilft es i. d. R. sich zu verdeutlichen, welche Nutzungsart den Hauptzweck der geschäftlichen Tätigkeit bildet⁹. Stehen bspw. in einer Gaststätte mit großzügiger Schank- und Speisearbeitung maximal drei Spielgeräte, was gem. § 3 SpielV möglich ist, wird diese weiterhin als Schank- und Speisewirtschaft bzw. gastronomische Einrichtung bewertet. Werden allerdings in einem kleinen Ladenlokal drei Geldspielge-

⁸ Bordelle und bordellähnliche Betriebe werden dennoch innerhalb des Vergnügungsstättenkonzepts aufgegriffen. So hat diese Form des Gewerbebetriebes sowohl in der Bestandserhebung als auch innerhalb der Ansiedlungsempfehlungen Berücksichtigung gefunden.

⁹ vgl. BVerwG Beschluss vom 18.03.1991 – AZ 1 B 30/91.

räte aufgestellt und nur wenige Getränke angeboten, stellt dies eine häufig betriebene Form der Umgehung der Einordnung als Spielhalle dar, ohne rechtliche Sanktionsmöglichkeiten.

2.2 UNTERARTEN VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Nachdem zuvor der Begriff Vergnügungsstätte allgemeingültig definiert worden ist, sollen nun die wesentlichen Unterarten von Vergnügungsstätten genauer betrachtet werden.

Trotz der abschließenden Regelung von Vergnügungsstätten in der BauNVO 1990 stellen sich regelmäßig Abgrenzungsfragen zu den Vorhaben, die dem Oberbegriff der Vergnügungsstätten zuzuordnen sind. Schwierigkeiten bereiten Gaststätten mit gelegentlichem Tanzbetrieb, Internetcafés mit Spielmöglichkeiten am Computer, einzelne Geldspielgeräte oder Billardtische in Gaststätten sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, wie Kabarets, Kleinkunsth Bühnen, Kinos oder Bowling- und Kegelbahnen mit oder ohne gastronomischen Nutzungen. Auslegungshilfen bei der Abgrenzung zwischen einer Vergnügungsstätte und einer sportlichen Anlage, aber auch zu Gaststätten mit Tanzgelegenheiten oder Kinos eröffnen der jeweilige Hauptnutzungszweck des Vorhabens, das Mischungsverhältnis der verschiedenen Nutzungen, ggf. auch das Programm einer Einrichtung und die ortsübliche Nutzung. Sofern es sich um städtebaulich unproblematische Nutzungen wie Billardcafés, normale Kinos ohne sexistisches Programm, Gaststätten mit gelegentlichen Tanzveranstaltungen oder einer gastronomischen Nutzung zugeordnete Kegelbahnen handelt, können diese Vorhaben nach ihrer Hauptnutzung als Schank- und Speisewirtschaft oder als Anlage für kulturelle Nutzungen in nahezu allen Baugebieten zugelassen werden¹⁰.

Grundsätzlich kann die Nutzungsart Vergnügungsstätte in die Unterarten „Spiel“, „Freizeit“ und „Erotik“ differenziert werden (vgl. Tabelle 1). Diese Kategorisierung ist bzgl. der Beurteilung der Auswirkungen dieser Nutzungen zu beachten. Die Auswirkungen betreffen sowohl ihre gesellschaftliche Akzeptanz, als auch ihre städtebaulichen Folgen und den bei Spielhallen und Wettbüros wichtigen Gefährdungen durch die Spielsucht.

¹⁰ vgl. Klinge, in: Bleicher/Bunzel/Engel/Finkeldei/Wecker, Baurecht, § 4a Ziff. 22.34a, Carl Link Kommunalverlag, Loseblattsammlung, 10.9.2011.

Tabelle 1: Klassifizierung unterschiedlicher Vergnügungsstätten

| | Art | Vergnügungsstätte | Gewerbe (Verein) |
|----------|---------------------|-------------------|------------------|
| Spiel | Spielhallen/Casinos | x | |
| | Wettbüros | x | |
| Freizeit | Diskotheken | x | |
| | Multiplexkinos | x | |
| | Bowlingcenter | x | (x) |
| | Billardclubs | x | (x) |
| | Nachtlokale | x | (x) |
| | Varietés | x | (x) |
| | Nacht-/Tanzbars | x | |
| | Hochzeitssäle | x | |
| | Lasertag-Anlagen | x | |
| Erotik | Stripteaselokale | x | |
| | Videoshows | x | |
| | Sexkinos | x | |
| | Swingerclubs | x | |
| | Bordelle | | x |
| | Sexshops | | x |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Die Tabelle 1 verdeutlicht zum einen die Klassifizierung der verschiedenen Vergnügungsstätten in die genannten Unterarten, zum anderen wird in der Tabelle ein Überblick gegeben, welche Nutzungsarten i. d. R. als Vergnügungsstätte zu betrachten sind. Für die Erarbeitung des Vergnügungsstättenkonzepts wird die o. g. Systematik verwendet. Die „Grenzfälle“ werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall beurteilt.

3

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für die Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzepts sind einige rechtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die im folgenden Kapitel darlegt werden. Hierzu gehören insbesondere die bauplanungsrechtlichen Vorgaben in Hinblick auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten welche in Kapitel 3.2 näher erläutert werden.

3.1 ALLGEMEINE RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Neben den bauplanungsrechtlichen Regelungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind weitere rechtliche Rahmenbedingungen, insbesondere gewerberechtliche Vorgaben, zu beachten.

Die gewerberechtliche Erlaubnis für den Betrieb von Vergnügungsstätten ist von der baurechtlichen Beurteilung unabhängig zu betrachten und selbstständig zu erteilen oder zu versagen. Die Beurteilung über die baurechtliche Zulässigkeit einer Spielhalle bzw. der gewerberechtlichen Konzession gem. § 33i GewO kann demnach unterschiedlich zur baurechtlichen Zulässigkeit ausfallen¹¹. Innerhalb der gewerberechtlichen Erlaubnis sind auch die Anforderungen des Ersten GlüÄndStV bzw. der entsprechenden Ausführungsgesetze der Länder sowie die Regelung der SpielV zu beachten. Die gewerberechtliche Erlaubnis gem. § 33i GewO ist ein gebundener Verwaltungsakt, sodass der zuständigen Behörde kein Ermessensspielraum gewährt wird – eine steuernde Wirkung kann durch diese folglich nicht erzielt werden.

Auf den in der Einleitung bereits angesprochenen Entwicklungsdruck von Seiten der Spielhallenbetreiber haben die Länder der Bundesrepublik Deutschland¹² mit der Aufstellung des Ersten Staatsvertrages zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland – kurz: Erster GlüÄndStV – reagiert, welcher zum 01.07.2012 in Kraft getreten ist. Der Erste GlüÄndStV trifft – abweichend zu seinem Vorgänger – auch Regelungen zu Spielhallen. So wird u. a. die Vergabe von sog. Mehrfachkonzessionen für Spielhallen untersagt (vgl. § 25 Erster GlüÄndStV)¹³. Weiterhin enthält der Erste GlüÄndStV eine sog. Experimentierklausel für Wettbüros, welche erstmals die Vergabe von begrenzten Konzessionen an Anbieter von Wettbüros ermöglicht. Die einzelnen Länder waren demzufolge aufgefordert Ausführungsgesetze zum Ersten GlüÄndStV zu erarbeiten. In Niedersachsen besteht seit dem 17. Dezember 2007 das Niedersächsische Glücksspielgesetz (NGLüSpG), welches durch Änderungen in den folgenden Jahren das entsprechende Ausführungsgesetz darstellt. In diesem wird u.a. ein Mindestabstand von 100 m Luftlinie zwischen Spielhallen festgelegt, jedoch kann dieser Wert durch eine Verordnung der Gemeinden auf 50 bis 500 m Luftlinie verändert

¹¹ vgl. Brandenburg; Brunner 2010: 1851.

¹² Mit Ausnahme des Landes Schleswig-Holstein.

¹³ Das Verbot der Mehrfachkonzession untersagt die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist.

werden, sofern ein öffentliches Bedürfnis oder besondere örtliche Verhältnisse vorliegen.

Die obenstehenden gewerberechtlichen Rahmenbedingungen sind lediglich bei der gewerberechtlichen Prüfung der Vergnügungsstätte beachtlich und können hinsichtlich des Abstands der Spielhallen untereinander und zu schutzwürdigen Nutzungen, wie Bildungs- oder sozialen Einrichtungen, steuernde Wirkung erzeugen. Die jeweiligen Gesetze sind jedoch rechtlich nicht unumstritten und stehen auf dem gerichtlichen Prüfstand. Deshalb ist es umso wichtiger, neben den gewerberechtlichen Steuerungsinstrumenten, zusätzlich bauleitplanerische Steuerungsinstrumente für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzusetzen, die u.a. auch Aussagen zu Wettbüros eröffnen. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Sulingen dient diesen bauleitplanerischen Steuerungsinstrumenten daher als wichtige Planungsgrundlage.

3.2 BAUPLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Eine steuernde Wirkung über die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bleibt dem Bauplanungsrecht vorbehalten. Die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen bezüglich der Steuerung von Vergnügungsstätten werden in diesem Kapitel erörtert. Dabei wird in der Anwendung des Bauplanungsrechts zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden. Die Differenzierung nach dieser sog. Kerngebietstypik wird im Folgenden erläutert.

3.2.1 Kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten haben entsprechend ihrer allgemeinen Zulässigkeit in Kerngebieten (MK) einen über die Stadtviertel hinausreichenden größeren Einzugsbereich und sind als zentraler Dienstleistungsbetrieb für ein größeres, allgemeines Publikum erreichbar. Sie sind aufgrund ihres Störpotenzials nur in Kerngebieten allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 2017) und können in Gewerbegebieten (§ 8 Abs. 3 BauNVO 2017) ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2.2 Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Im Gegensatz zu den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten haben die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 2017 einen geringeren Einzugsbereich und eine geringere Größe (i. d. R. bezogen auf die Flächendimensionierung). Hierunter sind im Wesentlichen Vergnügungsstätten zu fassen, die der „üblichen“ Betätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel dienen. Als Beispiel kann ein Tanzlokal, das vornehmlich von Einwohnern des Stadtviertels genutzt wird und nicht die typischen Merkmale einer Diskothek aufweist, herangezogen werden.

In der Praxis bereitet die Unterscheidung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten z. T. erhebliche Schwierigkeiten, so dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauanfragen zu Vergnügungsstätten in einigen Fällen nicht eindeutig bestimmen lässt. Ableitend aus Fachliteratur, Rechtsprechung und Kommentierung lassen sich folgende Aussagen zur Abgrenzung von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten treffen:

3.2.3 Abgrenzung von kerngebietstypischen zu nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten

Die Abgrenzung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterscheidet sich je nach Kategorie, unter der die Vergnügungsstätte zu fassen ist, und ist Gegenstand von zahlreichen obergerichtlichen Entscheidungen. Im Hinblick auf Spielhallen ist die Abgrenzung durch obergerichtliche Rechtsprechungen an einem Schwellenwert orientiert. Die Grenze zu kerngebietstypischen Spielhallen liegt demnach bei rd. 100 m² Nutzfläche¹⁴. In Verbindung mit der heute geltenden Fassung der SpielV 2006 liegt die maximale Anzahl an Geldspielgeräten in nicht kerngebietstypischen Spielhallen bei acht (8 Geldspielgeräte * 12 m² Nutzfläche = 96 m² Nutzfläche), wohingegen die Anzahl der Geldspielgeräte unter der alten Fassung der SpielV bei sechs lag (6 Geldspielgeräte * 15 m² Nutzfläche = 90 m²).

Die 100 m² Nutzfläche stellt keinen fest definierten Wert dar, kann jedoch in der Praxis als erster Anhaltswert herangezogen werden, um zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Spielhallen zu differenzieren¹⁵.

In der Praxis sollte bei der Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, insbesondere bei Spielhallen, der Einzelfall betrachtet und die Bewertung vor dem Hintergrund der Systematik der BauNVO 2017 getroffen werden. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind demnach aufgrund ihrer zentralen Funktion als Dienstleister im Unterhaltungssektor und ihrem daraus resultierenden größeren allgemeinen Publikum und dem damit verbundenen Störpotenzial nur in Kerngebieten allgemein zulässig. Einrichtungen, die aufgrund ihrer Ausgestaltung erheblich niedrigeres Störpotenzial aufweisen, können demgegenüber auch in Mischgebieten, Gewerbegebieten und besonderen Wohngebieten verträglich und damit zulässig sein.

Für die Abgrenzung von kerngebietstypischen zu nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit (insbesondere Diskotheken) bedeuten die obigen Ausführungen, dass diese regelmäßig als kerngebietstypisch einzuordnen sind, wenn sie als zentraler Dienstleistungsbetrieb einen größeren Einzugsbereich besitzen und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sind oder jedenfalls erreichbar sein sollen. Für diese Beurteilung wird in erster Linie die Größe des Betriebes maßgeblich sein. Kennzeichnende Merkmale sind bei einer Diskothek ferner die Raumgröße, die Größe der Tanzfläche und die Zahl der Besucherplätze. Außerdem kann der mit jeder Vergnügungsstätte typischerweise verbundene Zu- und Abgangsverkehr und die damit ausgelösten Geräusch- und sonstigen Immissionen als weitere Merkmale geeignet sein, eine Vergnügungsstätte als "kerngebietstypisch" zu qualifizieren.

¹⁴ vgl. BVerwG Beschluss vom 28.07.1988 – AZ 4 B 119.88; BVerwG Urteil vom 21.02.1983 – AZ 4 C 31.83 und BVerwG Urteil vom 20.08.1992 – AZ 4 C 57.89 (Nutzfläche umfasst keine Nebenräume, Toiletten, oder dem Spieler nicht zugängige Räume).

¹⁵ vgl. Brandenburg; Brunner 2010: 1851. In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass in jüngster Zeit verwaltungsgerichtliche Rechtsprechungen ergingen, die die Schwelle von 100 m² Nutzfläche für die Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen vor dem Hintergrund der 2006 geänderten SpielV in Frage stellen (vgl. VGH-BW Urteil vom 22.02.2011 – AZ 3 S 445/09).

3.2.4 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind nach öffentlichem Baurecht zulässig, wenn sie sowohl die planungsrechtlichen Anforderungen der §§ 29 ff. BauGB als auch der jeweiligen Landesbauordnung erfüllen. Eine Vergnügungsstätte ist insgesamt nur dann zulässig, wenn das Vorhaben gewerberechtlich eine Konzession erhält (siehe Kapitel 3.1), zugleich alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt und an dem geplanten Standort nach dem Bauplanungsrecht – §§ 30, 33 oder 34 BauGB – zulässig ist. Stellschrauben für die Steuerung von Vergnügungsstätten eröffnen den Städten und Gemeinden grundsätzlich das Bauplanungsrecht, eingeschränkt das Bauordnungsrecht und bzgl. Spielhallen die Gewerbeordnung.

Im Folgenden soll auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eingegangen werden, da die räumlichen Steuerungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet im Wesentlichen in diesem Rechtsgebiet zu sehen sind. Bauplanungsrechtlich muss in Hinblick auf Ansiedlungsbestrebungen von Vergnügungsstätten auf zwei unterschiedliche Zulässigkeitsmaßstäbe eingegangen werden. Zum einen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB, der abschließend die Zulässigkeit der Art der Nutzung regelt und zum anderen im sog. unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

3.2.5 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans wird die Zulässigkeit der Art der Nutzung (sofern im Bebauungsplan festgelegt) über die in den §§ 2 – 11 BauNVO definierten Baugebieten bestimmt. In der heute gültigen BauNVO 2017 sind Vergnügungsstätten als eigenständige Nutzungsart aufgenommen und damit die Zulässigkeit für die einzelnen Gebietskategorien der BauNVO abschließend festgelegt. Nach der BauNVO 2017 sind Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen, als Unterart von Vergnügungsstätten, in folgenden Gebietskategorien zulässig:

In Kerngebieten gem. § 7 BauNVO 2017

Kerngebiete (MK) dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Sie sind gem. BauNVO das einzige Baugebiet, in denen Vergnügungsstätten jeglicher Art allgemein zulässig sind – und dies bereits seit der ersten BauNVO 1962.

In Mischgebieten gem. § 6 BauNVO 2017

In Mischgebieten (MI) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 4 BauNVO 2017 (also nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) nur in jenen Teilen des Gebiets allgemein zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Eine Definition, wann ein Gebiet überwiegend gewerblich geprägt ist, gibt der Gesetzgeber normativ nicht vor. Aus der Zweckbestimmung des Mischgebiets kann jedoch abgeleitet werden, dass eine gewerbliche Prägung vorliegt, wenn der Anteil von Handel, Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe qualitativ wie quantitativ deutlich mehr als die Hälfte der zulässigen Nutzungen des Mischgebiets einnimmt. Außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Gebiete eines Mischge-

biets sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme liegt im Ermessen der Behörde, wobei in die Entscheidung nur städtebauliche und nachbarschützende Belange einfließen dürfen. Bei der Erteilung von Ausnahmen ist allerdings äußerste Sorgfalt geboten, da sich durch Ausnahmeregelungen Präzedenzfälle für zukünftige Anträge ableiten lassen können, wodurch das vom Gesetzgeber gewährte Ermessen bei künftigen Anträgen stark eingeschränkt werden kann.

In Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO 2017

In Gewerbegebieten (GE) sind sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Auch hier gilt, dass in die Ausnahmeentscheidung nur städtebauliche Gründe einfließen dürfen.

In besonderen Wohngebieten gem. § 4a BauNVO 2017, Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO 2017 und urbanen Gebieten gem. § 6a BauNVO 2017

Sowohl in besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD) und urbanen Gebieten (MU) sind mischgebietsverträgliche Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Die Zulässigkeit nach BauNVO 2017 lässt sich wie in Tabelle 2 dargestellt zusammenfassen.

Tabelle 2: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten der BauNVO 2017

| Baugebiete BauNVO 2017 | nicht kerngebietstypisch | kerngebietstypisch |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| § 2 Kleinsiedlungen | nicht zulässig | nicht zulässig |
| § 3 Reines Wohngebiet | nicht zulässig | nicht zulässig |
| § 4 Allgemeines Wohngebiet | nicht zulässig | nicht zulässig |
| § 4a Besonderes Wohngebiet | ausnahmsweise zulässig | nicht zulässig |
| § 5 Dorfgebiet | ausnahmsweise zulässig | nicht zulässig |
| § 6 Mischgebiet (überwiegend Wohnen) | ausnahmsweise zulässig | nicht zulässig |
| § 6 Mischgebiet (überwiegend Gewerbe) | zulässig | nicht zulässig |
| § 6a Urbane Gebiete | ausnahmsweise zulässig | nicht zulässig |
| § 7 Kerngebiet | zulässig | zulässig |
| § 8 Gewerbegebiet | ausnahmsweise zulässig | ausnahmsweise zulässig |
| § 9 Industriegebiet | nicht zulässig | nicht zulässig |
| § 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen | nicht zulässig | nicht zulässig |
| § 11 Sonstige Sondergebiete | abhängig von der Zweckbestimmung | abhängig von der Zweckbestimmung |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich gem.

§ 34 BauGB

Für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für den sog. unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB müssen zwei Gruppen unterschieden werden:

Vorhaben, die gem. § 34 Abs. 2 BauGB bewertet werden

Lässt sich der Bereich, in dem das Vorhaben bzw. die Vergnügungsstätte realisiert werden soll und für den es keinen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB gibt, aufgrund seiner vorhandenen Strukturen in eine Gebietskategorie der BauNVO einordnen, ist die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung aus der derzeit gültigen Fassung der BauNVO 2017 abzuleiten (siehe oben).

Vorhaben, die gem. § 34 Abs. 1 BauGB bewertet werden

In den Fällen, in denen kein Bebauungsplan vorliegt und sich das Grundstück (für das eine Vergnügungsstätte zur Genehmigung vorliegt) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB befindet, das keinem Baugebietstyp der BauNVO entspricht, ist eine Vergnügungsstätte zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt

und die Erschließung gesichert ist. In diesen heterogenen Gebieten ist für die Bestimmung der Eigenart die konkret vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur ausschlaggebend. Bebauung, die die Umgebung nicht prägend beeinflusst, wird in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt. Eine Ausnahme hiervon bildet der sogenannte Fremdkörper, die nach der Fremdkörperrechtsprechung, nach der eine vorhandene Nutzung wegen ihres Charakters als Fremdkörper wirkt und deshalb nicht in die prägende Bebauung einbezogen wird¹⁶. Ein wesentliches Kriterium für die Zulässigkeit ist die Vorprägung des Gebiets. Ist innerhalb des Gebiets bereits eine Spielhalle bzw. Vergnügungsstätte vorhanden, wird es umso schwieriger, eine weitere Ansiedlung planungsrechtlich abzulehnen. Ist noch keine Vergnügungsstätte vorhanden, ist eine Ansiedlung planungsrechtlich unzulässig, wenn das Vorhaben bewältigungsbedürftige Spannungen nach dem Harmonie-Urteil des BVerwG erzeugt¹⁷.

¹⁶ vgl. BVerwG Urteil vom 7. 12. 2006 – AZ 4 C 11/05.

¹⁷ BVerwGE 55, 369 = DVBl 1978, 815

3.3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wie bereits dargestellt, ist eine Steuerung von Vergnügungsstätten an städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet auf Grundlage der Gewerbeordnung und des Ersten GlüÄndStV lediglich eingeschränkt möglich. Jedoch eröffnet das Bauplanungsrecht die Möglichkeit, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Spielhallengesetze, räumlich zu steuern. Es muss allerdings beachtet werden, dass ein gesamtstädtischer Ausschluss von Vergnügungsstätten über bauplanungsrechtliche Instrumente aufgrund der grundgesetzlich garantierten Gewerbefreiheit nach Art. 12 GG und aufgrund des Schutzes des Eigentums nach Art. 14 GG nicht zulässig ist¹⁸. Instrumente, die das Bauplanungsrecht zur räumlichen Steuerung von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten bereitstellt, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tabelle 3: Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten

Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

- Einschränkungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit gem. § 1 Abs. 5 – Abs. 9 BauGB durch Bebauungspläne.
- Erteilung oder Versagung einer im Baugebiet nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätte.
- Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB: Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB ein einfacher Bebauungsplan auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgestellt werden, der schädliche Nutzungen (wie bspw. Spielhallen oder andere Vergnügungsstätten) ausschließt.
- Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2b BauGB: Zum Schutz von Wohnnutzungen oder anderer schutzbedürftiger Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder zum Schutz der sich aus den vorhandenen Nutzungen ergebenden städtebaulichen Funktion eines Gebietes (insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten) kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten oder bestimmter Arten von Vergnügungsstätten geregelt wird.
- Für Bebauungspläne, die noch unter älteren Fassungen der BauNVO aufgestellt wurden: Umstellung auf die derzeit geltende Fassung der BauNVO 2017 und ggf. ergänzende Regelungen zur Feinsteuerung.
- Anwendung von Plansicherungsinstrumenten während der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Zurückstellung gem. § 15 BauGB und der Veränderungsverweigerung gem. § 14 BauGB
- Als „ultima ratio“ kann eine Ablehnung einer Vergnügungsstätte, die im Baugebiet gem. BauNVO zulässig wäre, auf Grundlage des § 15 BauNVO erteilt werden. Hier ist allerdings genau zu prüfen, ob die in § 15 Abs. 1 und 2 BauNVO benannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Viele Kommunen im Bundesgebiet haben in den letzten Jahren sukzessiv nur mit Hilfe der oben genannten Instrumente die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, oder als Unterart Spielhallen, verhindert. Auf Dauer birgt dieses Vorgehen allerdings die Gefahr, dass sich die Städte und Gemeinden bei einem möglichen Klageverfahren dem Vorwurf der Negativplanung ausgesetzt sehen – sofern sie sich nicht auf ein Vergnügungsstättenkonzept berufen können, welches sowohl Posi-

¹⁸ vgl. BVerwG Beschluss vom 22.5.1987 – AZ 4 N 4/86.

tiv- als auch Negativräume festlegt – und Vergnügungsstätten ggf. an Standorten zulassen müssen, an denen sie diese aus städtebaulicher Sicht nicht zulassen möchten.

Auch in Gebieten, in denen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind, ist die Berufung auf ein Vergnügungsstättenkonzept ratsam. Das Baugesetzbuch räumt den Kommunen in § 31 BauGB im Zuge der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans folgendes Ermessen ein:

„Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.“¹⁹

Hinsichtlich der Art der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die Regelungen der BauNVO abschließend. Zu den übrigen Festsetzungsmöglichkeiten nach der BauNVO gelten die dort abschließenden Regelungen zur Zulässigkeit von Ausnahmen von Festsetzungen. Die Erteilung einer Ausnahme durch die Bauaufsichtsbehörde setzt also eine im Bebauungsplan enthaltene Ausnahmeregelung voraus, die nach Art und Umfang bestimmt sein muss. Bei der Erteilung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung. Ausnahmeregelungen können ergänzend zu den in allen Baugebieten getroffenen Ausnahmen durch eine Feinsteuerung weitergehend gesteuert werden.

Die Zulässigkeit von Ausnahmen von der Art der baulichen Nutzung ergibt sich folglich aus den Gebietsvorschriften der BauNVO. Beachtlich ist hierbei, dass die Stadt die Ausnahme regelmäßig im Bebauungsplan festsetzt, und für deren planungsrechtliche Zulässigkeit Gesichtspunkte der städtebaulichen Vertretbarkeit und die Bedeutung der Festsetzung für das planerische Gesamtkonzept, was wiederum durch ein Vergnügungsstättenkonzept mitbestimmt wird, mit heranzieht. Bei dem hier anzuwendenden Regel-Ausnahme-Konzept kommt es auf das Verhältnis der allgemein zulässigen zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen an. Den Ausnahmen darf keine baugebietsprägende Bedeutung zukommen. Der Gebietscharakter darf also nicht durch die Ausnahmen umkippen. Hilfestellung liefert hier § 15 BauNVO, der auch für Ausnahmen Anwendung findet. Letztlich ist somit die Gebietsverträglichkeit für eine Ausnahme entscheidend, wobei die Prüfung anhand der zuvor genannten Aspekte für den konkreten Einzelfall zu erfolgen hat.

Die Zulassung einer Ausnahme ist nach herrschender Meinung nicht vom Vorliegen einer atypischen Situation abhängig. Eine Ausnahme ist nur zulässig, wenn sie nach den Verhältnissen des Einzelfalls nach Lage, Anzahl, Größe, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets ausnahmsweise nicht widerspricht. Nur städtebauliche Gründe können eine Ausnahme rechtfertigen. Auch öffentliche Belange (wie z. B. das Vergnügungsstättenkonzept) und nachbarschaftliche Interessen sind bei der Ausnahmeentscheidung zu berücksichtigen.

Dem Ermessen, dass der Kommune durch den § 31 Abs. 1 BauGB vom Gesetzgeber eingeräumt wird, ist daher ein enges Korsett angelegt. So darf die Kommune im Falle der Verweigerung einer Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB nur städte-

¹⁹ vgl. § 31 Abs. 1 BauGB.

bauliche Gründe heranziehen. Sind diese nicht gegeben, wird das eingeräumte Ermessen ggf. auf „Null“ reduziert und die Kommune ist, um sich nicht dem Vorwurf eines Ermessensfehlers gem. § 114 VwGO ausgesetzt zu sehen, gezwungen eine ungewollte Nutzung zuzulassen.

Auch bei einer pro-aktiven Steuerung von Vergnügungsstättenansiedlungen mittels der bauleitplanerischen (Fein-)Steuerung gem. § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO sind städtebauliche Gründe oder besondere städtebauliche Gründe heranzuziehen, was in der Praxis regelmäßig eine Herausforderung darstellt.

Weiterhin ist es möglich, soweit sich aufgrund der Zulässigkeit oder der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten negative Auswirkungen im Hinblick auf den Schutz und die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs ergeben, auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, welcher den zentralen Versorgungsbereich vor den mit Vergnügungsstätten einhergehenden Auswirkungen (insbesondere Trading-Down-Effekte und die Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben durch Spielhallen) schützen soll. Die unabdingbare Voraussetzung für eine Steuerung nach § 9 Abs. 2a BauGB ist, dass es sich um den Schutz oder die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs handeln muss. Andere Planungsziele, wie z. B. der Schutz der Wohnruhe vor Lärmbelastigungen, können hier nicht herangezogen werden.²⁰

Wie bereits erwähnt, ist im Zuge der aktuellen BauGB-Novelle der § 9 Abs. 2b BauGB eingefügt worden, welcher in Anlehnung an § 9 Abs. 2a BauGB die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans für im Zusammenhang bebaute Ortsteile, zur Steuerung von Vergnügungsstätten, ermöglicht. In diesem einfachen Bebauungsplan kann 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,
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets oder
3. eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten

zu verhindern.²¹

Zur rechtssicheren und kohärenten Anwendung der oben genannten bauleitplanerischen Instrumente dient der Stadt Sulingen die vorliegende Konzeption zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Bei entsprechender Beschlussfassung durch ein legitimiertes Organ entfaltet es seine Wirkung als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist als Abwägungsbelang in die Bauleitplanung der Stadt einzustellen.

²⁰ vgl. Mitschang 2012, 426.

²¹ vgl. Ausführungen zu § 9 Abs. 2b BauGB im Gesetzentwurf zum BauGB; Stand Bundesrat Drucksache 474/12 vom 10.08.2012.

4

Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten

Auch wenn Vergnügungsstätten eine Nutzung sind, die grundsätzlich eine Daseinsberechtigung im städtischen Gefüge besitzen, können von ihnen erhebliche Störungen für andere Nutzungen ausgehen, die es planerisch zu minimieren gilt. Nachdem im vorhergehenden Kapitel die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Thematik der Vergnügungsstätten erläutert wurden, werden in diesem Kapitel die städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten und die Standortpräferenzen von Spielhallenbetreibern dargestellt. Die städtebaulichen Störpotenziale sind je nach Art der Vergnügungsstätte sehr unterschiedlich und bedürfen einer Einzelfallbetrachtung vor Ort.

4.1 STÄDTEBAULICHE STÖRPOTENZIALE VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Störpotenziale, die regelmäßig im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten auftreten können und städtebauliche Herausforderungen mit sich bringen, sind in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 4: Aktuelle städtebauliche Herausforderungen durch Vergnügungsstätten

Störpotenziale

- Trading-Down-Effekte (Einschränkung der Angebotsvielfalt, Abwertung des Umfelds) in ZVBs
- Verdrängung (z. B. von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in Innenstädten und von Gewerbebetrieben in Gewerbegebieten)
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges
- Flächenverbrauch von zweckbestimmten Flächen (z. B. Gewerbeflächen)
- Lärmbelästigung durch An- und Abfahrverkehr und lange Öffnungszeiten
- Störung des Ortsbildes durch auffällige Werbung und ortsuntypische Gestaltung
- Imageverlust eines Gebiets
- Mangelhafte Integration ins Stadtbild (geschlossene Fensterfronten, begrenzte Zugänglichkeiten)
- Weitere einzelfallabhängige Störungen und Konflikte

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Die Vielzahl an möglichen Störungen, die von Vergnügungsstätten ausgelöst werden können zeigt, dass eine wohlüberlegte Ansiedlungspolitik notwendig ist, um diese Störpotenziale zu verhindern bzw. zu minimieren.

Die aufgeführten möglichen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten sind insbesondere bei der Unterart Spielhalle zu unterstellen. So weisen Spielhallen regelmäßig ein hohes Störpotenzial auf. Zudem ist gerade im Bereich der Spielhallen in den letzten Jahren ein Anstieg der Genehmigungsanfragen zu verzeichnen. Grund hierfür mag in der Änderung der SpielV 2006, welche die rechtliche Grundlage für den Betrieb von Spielhallen darstellt, liegen.

Ein Trend, der auch in anderen Branchen zu beobachten ist, ist eine Marktkonzentration und die damit verbundene Tendenz zu Spielhallen mit mehrfacher Konzession für einen Standort – sog. Entertainmentcenter. Diese siedeln sich aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs (Grundstücksflächen ab 1.500 m²) bevorzugt in Gewerbegebieten oder großen innerstädtischen Ladenflächen an und zielen auf ein breiteres Publikum als die kleineren und älteren Spielhallen ab. Wie bereits in

Kapitel 3 dargestellt, hat der Gesetzgeber auf diese Entwicklung durch den Ersten GlüÄndStV und die Aufnahme von § 9 Abs. 2b BauGB bereits reagiert. Es bleibt abzuwarten, ob die Einführung der Experimentierklausel für Wettbüros innerhalb des Ersten GlüÄndStV dazu führen wird, dass zukünftig die Anfragen für die Ansiedlung von Wettbüros ansteigen. In zahlreichen Kommunen kann jedoch ein deutlicher Anstieg der Anfragen von Wettbüroanbietern festgestellt werden.

Ebenso ergeben sich allerdings auch städtebauliche Störpotenziale aus Vergnügungsstätten der Unterart Erotik und Freizeit, wobei bei letzterer insbesondere Diskotheken und diskotheekenähnliche Betriebe ein hohes städtebauliches Störpotential aufweisen können. Die nachfolgende Tabelle 5 gibt eine nach den Unterarten differenzierte Übersicht über die möglichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten.

Tabelle 5: Aktuelle städtebauliche Herausforderungen durch Vergnügungsstätten

| Störpotenzial mit städtebaulichen Auswirkungen | Unterart Spiel | Unterart Freizeit | Unterart Erotik (inkl. Sexshops*) | Bordelle* |
|---|----------------|-------------------|-----------------------------------|-----------|
| Lärmemission | (X) | X | X | X |
| Hohes Verkehrsaufkommen (teilw. während typischer Ruhezeiten in den Abendstunden) | X | X | X | (X) |
| Negative Beeinträchtigung des Ortsbildes durch bauliche Gestaltung | X | (X) | (X) | (X) |
| Auslösung von „Trading-Down“-Effekten | X | | (X) | X |
| Auslösung von Imageverlusten des Gebietes | X | | X | X |
| Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges | X | | | |
| Auslösung von Nutzungskonflikten mit städtebaulich gewünschten Nutzungen | X | (X) | X | X |

X: Störpotenzial für alle Unterarten (x): Potenzielles Störpotenzial nur für bestimmte Unterarten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel *Sexshops ohne Videokabinen sowie Bordelle sind entspr. Tabelle 1 als Gewerbetriebe einzuordnen.

4.2 STANDORTPRÄFERENZEN VON VERGNÜGUNGSSTÄTTENBETREIBERN

In den folgenden Tabellen sind die allgemeinen Anforderungen der unterschiedlichen Betriebstypen an ihren jeweiligen Standort dargestellt. Unterschieden wurde hierbei, wie bereits in den vorherigen Kapiteln, nach den Unterarten Spiel, Freizeit und Erotik. Soweit möglich wurden zur genauen Beschreibung der Standortanforderungen Expansionsleitfäden ausgewertet. Sofern diese für entsprechende Betriebstypen nicht verfügbar waren, wird auf Basis allgemeiner Anforderungen von vergleichbaren Betriebstypen und Branchen argumentiert.

Tabelle 6: Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“

| Unterart | Art | Standortanforderungen |
|----------|---------------------|---|
| Spiel | Spielhallen/Casinos | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lagen mit guter Erkenn-, Einseh- und Erreichbarkeit ▪ Nähe zu Einzelhandels-, Gastronomie- und anderen Vergnügungsbetrieben ▪ Objekteigene PKW-Stellplätze ▪ gute verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung an das ÖPNV-Netz |
| | Wettbüros | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nähe zu Einzelhandels-, Gastronomie- und anderen Vergnügungsbetrieben ▪ Nähe zu Wohngebieten, da häufig auf Stammpublikum ausgerichtet ▪ gute verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung an das ÖPNV-Netz |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Tabelle 7: Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“

| Unterart | Art | Standortanforderungen |
|----------|-------------------------|---|
| Freizeit | Diskotheiken | <ul style="list-style-type: none"> große Stellplatzflächen, was i.d.R. Gewerbegebiete erfüllen gute verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung an das ÖPNV-Netz häufig Zwischen- und Nachnutzung von Gewerbeimmobilien Einschränkung durch Immissionsbelastung |
| | Multiplexkinos | <ul style="list-style-type: none"> Hohe Stellplatz- und Flächenanforderungen Hoch frequentierte Lagen in Innenstadtnähe oder nahe anderer Frequenzbringer Ansiedlungen in Gewerbegebieten soweit Synergien mit anderen Freizeitbetrieben möglich sind |
| | Bowlingcenter* | <ul style="list-style-type: none"> Hohe Stellplatz- und Flächenanforderungen, was i.d.R. Gewerbegebiete erfüllen |
| | Billardclubs* | <ul style="list-style-type: none"> Nähe zu weiteren Gastronomiebetrieben |
| | Nachtlokale* | <ul style="list-style-type: none"> Keine speziellen Standortanforderungen Einschränkung durch Immissionsbelastung |
| | Varietés* | <ul style="list-style-type: none"> Gute verkehrliche Erreichbarkeit, da große Einzugsbereiche I.d.R. in der Nähe zu Bahnhöfen und/ oder Einfallstraßen |
| | Nacht-/Tanzbars | <ul style="list-style-type: none"> Keine speziellen Standortanforderungen aufgrund der Breite des Angebots gute verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung an das ÖPNV-Netz |
| | Hochzeitssäle | <ul style="list-style-type: none"> Hohe Stellplatzanforderungen Häufig als Nach- oder Zwischennutzung von Gewerbeimmobilien |
| | Lasertag-Anlagen | <ul style="list-style-type: none"> Hohe Stellplatzanforderungen Ansiedlung in Gewerbegebieten soweit Synergien mit anderen Freizeitbetrieben möglich sind |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Tabelle 8: Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Erotik“

| Unterart | Art | Standortanforderungen |
|----------|----------------------------------|---|
| Erotik | Stripteaselokale | <ul style="list-style-type: none"> Nähe zu anderen Betrieben des Erotikbereichs zur Ausschöpfung von Synergieeffekten Nähe zu überörtlichen Verkehrsknotenpunkten |
| | Videoshows | <ul style="list-style-type: none"> Nähe zu anderen Betrieben des Erotikbereichs zur Ausschöpfung von Synergieeffekten Nähe zu überörtlichen Verkehrsknotenpunkten |
| | Sexkinos | <ul style="list-style-type: none"> Nähe zu anderen Betrieben des Erotikbereichs zur Ausschöpfung von Synergieeffekten Nähe zu überörtlichen Verkehrsknotenpunkten |
| | Swingerclubs | <ul style="list-style-type: none"> Keine speziellen Standortanforderungen |
| | Bordelle (Gewerbebetrieb) | <ul style="list-style-type: none"> Gewerbe- und Industriegebiete mit einer ausreichend hohen Mantelbevölkerung Nähe zu überörtlichen Verkehrsknotenpunkten Aufgrund weiter Spannweite der Angebote (Wohnungsprostitution bis hin zu exklusiven Clubs) unterschiedliche Standortanforderungen |
| | Sexshops (Gewerbebetrieb) | <ul style="list-style-type: none"> Nähe zu anderen Einzelhandelsbetrieben, da frequenzabhängig Nähe zu überörtlichen Verkehrsknotenpunkten Teilweise Ansiedlung an Autohöfen, um Frequenz der Autobahnen zu nutzen |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Hervorzuheben ist erneut, dass es sich nicht bei allen oben genannten Betriebstypen um Vergnügungsstätten im planungsrechtlichen Sinn handelt. So können Bowlingcenter, Billardclubs, Nachtlokale sowie Varietés in Ausnahmefällen auch als Gewerbebetriebe eingeordnet werden. Im Bereich Erotik handelt es sich bei Bordellen und Sexshops in der Regel um Gewerbebetriebe bzw. Einzelhandelsbetriebe.

5 Strukturanalyse

Die Strukturanalyse für das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Sulingen umfasst zwei Bausteine, die grundlegende Voraussetzung sind, um zielführende und praxisbezogene Handlungsempfehlungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten abzuleiten.

Zum einen wird der Bestand von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebiets flächendeckend erfasst und bewertet, um ggf. die Vorprägung eines Gebiets durch Vergnügungsstätten zu bestimmen und die städtebaulichen Auswirkungen dieser zu bewerten. Zum anderen wird auf Grundlage der aktuellen Betreiberanforderungen (vgl. Kapitel 4.2) für die Stadt Sulingen dargestellt, welche Gebiete besonders von potenziellen Ansiedlungswünschen von Vergnügungsstättenbetreibern betroffen sein könnten.

5.1 BESTAND VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER STADT SULINGEN

Für die Erfassung der Vergnügungsstätten wurde der Bestand in Sulingen an einem Stichtag flächendeckend erhoben (vgl. Kapitel 1.2). Erfasst wurden alle in Kapitel 2.2 definierten Unterarten von Vergnügungsstätten sowie Sexshops (mit Videokabinen) und Bordelle und bordellartigen Betriebe, die als Gewerbebetriebe einzuordnen sind.

Die Stadt Sulingen wies zum Zeitpunkt der Erhebung im Mai 2018 folgenden Bestand auf:

Tabelle 9: Vergnügungsstättenbesatz in der Stadt Sulingen

| Unterart der Vergnügungsstätte | Gesamt | Davon im Stadtzentrum Sulingen* |
|--------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Spiel | 3 | 2 |
| davon Spielhallen | 3 | 2 |
| davon Wettbüros | - | - |
| Freizeit | 2 | - |
| Erotik** | - | - |
| davon Vergnügungsstätten | - | - |
| Gesamt | 5 | 2 |
| Gesamt in % | 100% | 40% |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Grundlage einer Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2018

*Städtebauliche Abgrenzung gem. Stadt + Handel 2013; **auch Sexshops ohne Videokabinen und Bordelle, die als Gewerbebetriebe bzw. Einzelhandelsbetriebe gelten.

Die Standorte der Vergnügungsstätten konzentrieren sich hauptsächlich auf den Innenstadtbereich von Sulingen. Zwei Vergnügungsstätten der Unterart Spiel sind im Zentralen Versorgungsbereich verortet, während zwei Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit sich unmittelbar östlich davon angesiedelt haben. Eine weitere Spielhalle befindet sich im südwestlichen Gewerbegebiet „Diepholzer Straße“.

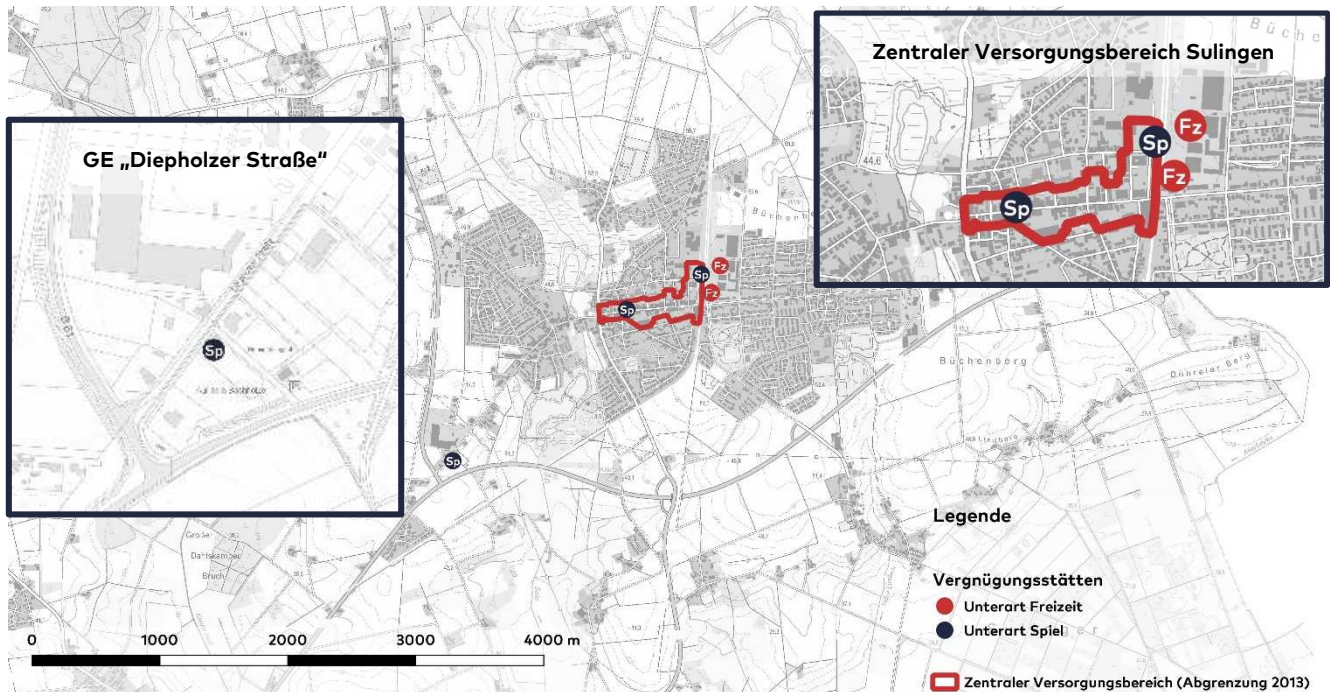


Abbildung 2: Standorte von Vergnügungsstätten in Sulingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2018; Kartengrundlage: Stadt Sulingen

Auf Grundlage der Bestandserhebung sowie der in Kap. 4.2 dargestellten Standortpräferenzen der Vergnügungsstättenbetreiber konnten in der Stadt Sulingen neun Standortbereiche identifiziert werden, in welchen Vergnügungsstätten bereits verortet sind oder ein erhöhtes Potenzial für mögliche Ansiedlungsbestrebungen zu erwarten ist:

- Standortbereich Stadtzentrum Sulingen
- Standortbereich Nienburger Straße
- Standortbereich Bassumer Straße
- Standortbereich Barenburger Straße
- Standortbereich Gewerbegebiet Ost
- Standortbereich Gewerbegebiet Südost
- Standortbereich Gewerbegebiet West
- Standortbereich Gewerbegebiet Diepholzer Straße
- Standortbereich Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld

Sowohl die Bereiche, welche bereits im Bestand eine gewisse Vorprägung durch Vergnügungsstätten aufweisen sowie die Lagebereiche, welche aufgrund der dargestellten Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern einem höheren Ansiedlungsdruck ausgesetzt sein könnten, bilden gemeinsam die Gefährdungsbereiche für Vergnügungsstättenansiedlungen in der Stadt Sulingen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Hinsichtlich der Ausweisung von Positivbereichen sowie Tabuzonen werden die Gefährdungsbereiche in der nachfolgenden Konzeption tiefergehend betrachtet. Dabei werden alle übrigen Gebiete in der Stadt Sulingen, die weder aufgrund der Bestandsstruktur noch der Standortpräferenzen der Vergnügungsstättenbetreiber genannt wurden, als „übriges Stadtgebiet“ bezeichnet.

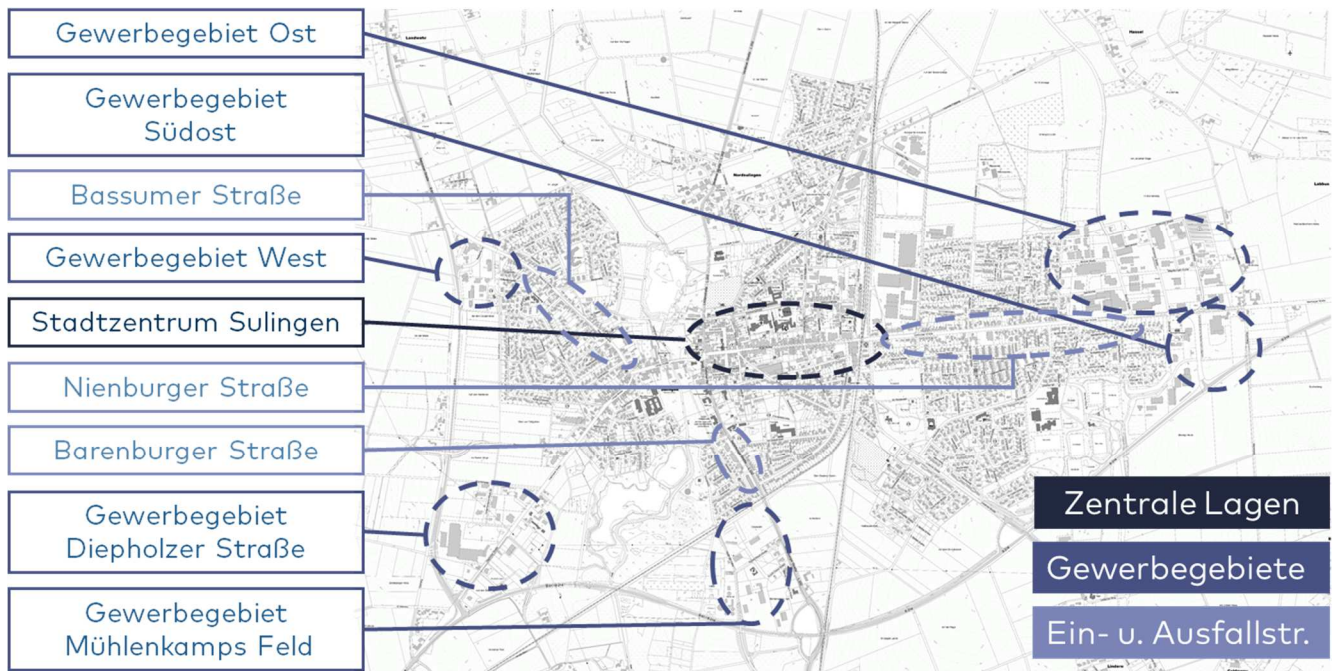


Abbildung 3: Gefährdungsbereiche in der Stadt Sulingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2018; Kartengrundlage: Stadt Sulingen.

5.2 STANDORTBEWERTUNG DER GEFÄHRDUNGSBEREICHE IN DER STADT SULINGEN

Im Folgenden werden die in Kap. 5.1 aufgezeigten (möglichen) Standortbereiche von Vergnügungsstätten in Sulingen näher dargestellt und städtebaulich bewertet. Für die Bewertungen werden, hinsichtlich der Intensität von städtebaulichen Auswirkungen, nachstehende Kriterien untersucht:

- die Lage innerhalb des Stadtgebietes (Innenstadt, Nahversorgungsstandort, Gewerbegebiet, Ortseingang usw.),
- potenzielle Konflikte mit Nutzungen im Umfeld (z. B. durch Lärmbelästigung, Verzerrung des Bodenpreisgefüges usw.) und
- die gestalterische Wirkung (auffällige Werbemaßnahmen, verklebte Ladenfront, städtebauliche Präsenz usw.).

Bezüglich der städtebaulichen Auswirkung muss grundsätzlich angemerkt werden, dass gerade in den gewachsenen Ortszentren eine negative Wirkung von Vergnügungsstätten (insbesondere von Spielhallen) wesentlich durch die Wahrnehmung geprägt wird (siehe Abbildung 4). In Gewerbegebieten und insbesondere in durch Wohnnutzung geprägten Gebieten können Störpotenziale bereits durch das alleinige Vorhandensein von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten ausgelöst werden (z. B. durch Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Lärmbelästigung durch An- und Abfahrtsverkehr, lange Öffnungszeiten) und sich eher nachrangig auf gestalterische Kriterien begründen.



Abbildung 4: Beispiele für die unterschiedliche Wirkung innerstädtischer Spielhallen (Beispiele aus anderen Städten)

Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel 2014

5.2.1 Standortbewertung des Stadtzentrums von Sulingen

Die Abgrenzung des Stadtzentrums von Sulingen entspricht der städtebaulichen Abgrenzungen der „Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Sulingen“ aus dem Jahr 2013²². Darin sind neben den vorwiegenden Einzelhandelslagen auch angrenzende, überwiegend von Wohnnutzung bzw. anderen Dienstleistungsbetrieben oder öffentlichen Einrichtungen geprägte Bereiche enthalten. Die einheitliche Abgrenzung der räumlichen Fassung der Innenstädte garantiert, dass auch zwischen den unterschiedlichen konzeptionellen Darstellungen eine Vergleichbarkeit hergestellt wird.

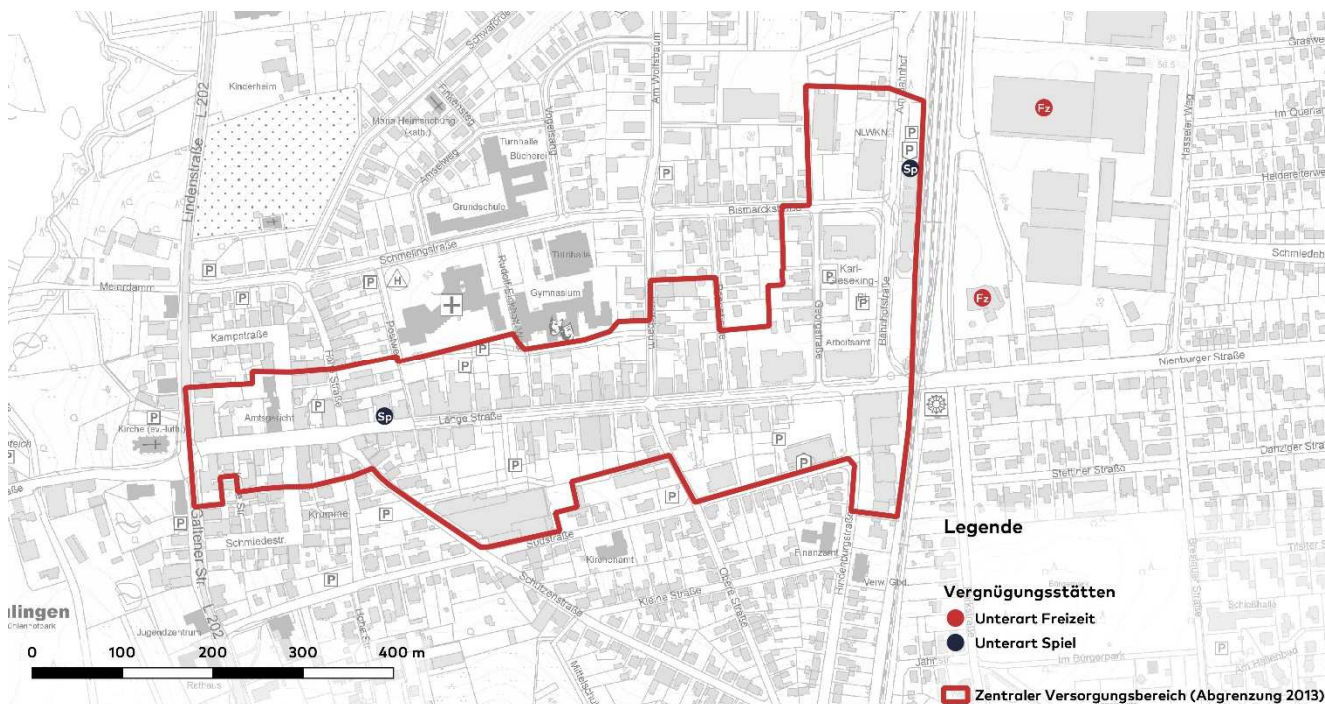


Abbildung 5: Vergnügungstätten im Stadtzentrum von Sulingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2018; Kartengrundlage: Stadt Sulingen.

Innerhalb des Stadtzentrums von Sulingen sind im Zuge der Bestandserhebung insgesamt zwei Vergnügungstätten erfasst worden (s. Abbildung 5). Damit ent-

²² vgl. Stadt + Handel (2013): Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Sulingen. Dortmund

fallen 40 % der in Sulingen erhobenen Vergnügungsstätten auf das Stadtzentrum. Die Nutzungen sind in beiden Fällen der Unterart Spiel zuzuordnen. Die beiden Spielhallen verteilen sich auf den nordöstlichen und den westlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches. Die Spielhalle im westlichen Bereich befindet sich im Übergang vom funktionalen Ergänzungsbereich zu einem Bereich mit höchster Funktionsdichte im Einzelhandel²³. Durch die nicht einsehbaren, verklebten Fensterfronten bildet sie eine Unterbrechung der Lauflage und integriert sich nicht in die dominierenden Umfeldnutzungen und das Ortsbild. Die Verortung in der von Einzelhandel dominierten Lange Straße lässt vermuten, dass eine Verdrängung der städtebaulich gewünschten Nutzungen durch bodenpreisliche Spannungen und Imageverlusten hier möglich ist. Aus gutachterlicher Sicht ist dieser Bereich perspektivisch nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet, da die bestehende kleinteilige Einzelhandelsstruktur entlang der Lange Straße lt. Städtebaulicher Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes gesichert werden soll und das Umfeld durch sensible Nutzungen wie Schulen, kirchliche Einrichtungen und das Krankenhaus geprägt sind.

Die Spielhalle im nordöstlichen funktionalen Ergänzungsbereich des Stadtzentrums befindet sich im Erdgeschoss eines Geschäftshauses mit einer breiten Nutzungsmischung (u.a. Sonnenstudio, Restaurant, Dienstleister). Sie befindet sich am nördlichen Ende des Gebäudes und verfügt über einen Eingangsbereich, der im rückwärtigen Bereich auf der östlichen Seite liegt. Durch die verklebten Fensterfronten liegt eine mangelnde Integration in das Ortsbild vor. Aufgrund der Randlage, der Entfernung zu sensiblen Nutzungen und der geringen Einzelhandelsdichte wird allerdings keine Lauflage unterbrochen und die städtebaulichen Auswirkungen können als geringer bewertet werden, als bei der Spielhalle an der Lange Straße.



Abbildung 6: Eindrücke von den Vergnügungsstätten im Stadtzentrum von Sulingen

Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel 2018

Für den gesamten zentralen Versorgungsbereich gelten weiterhin die Entwicklungszielstellungen aus dem angesprochenen Einzelhandelsentwicklungskonzept, welche in nachfolgenden Tabelle zu finden sind. Als Magnetbetriebe für den zentralen Versorgungsbereich dienen hauptsächlich zwei Betriebe des Betriebstypus Lebensmittelverbrauchermarktes an der Langen Straße sowie ein Bekleidungsfachmarkt im östlichen Bereich. Die Lange Straße ist insgesamt aufgrund der bestehenden hohen Einzelhandelsdichte, dem diversifizierten Angebot und der breiten Nutzungsmischung als schützenswert anzusehen.

²³ vgl. Stadt + Handel (2013): Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Sulingen. Dortmund

Tabelle 10: Entwicklungszielstellungen für das Stadtzentrum von Sulingen

Entwicklungszielstellungen

- Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote (u.a. Betriebstypenmix)
- Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion
- Weiterentwicklung städtebaulicher Rahmenbedingungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

5.2.2 Standortbewertung der übrigen Gefährdungsbereiche in Sulingen

Im Folgenden werden die weiteren Gefährdungsbereiche entsprechend Abbildung 3 in Steckbriefform dargestellt. Dabei handelt es sich um:

- Nienburger Straße
- Bassumer Straße
- Barenburger Straße
- Gewerbegebiet Ost
- Gewerbegebiet Südost
- Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld
- Gewerbegebiet Diepholzer Straße
- Gewerbegebiet West

Bisher weisen die aufgeführten Gefährdungsbereiche nur eine geringe Vorprägung auf, lediglich im Gewerbegebiet Diepholzer Straße ist eine Spielhalle verortet. In den weiteren Standortbereichen kommt vermehrt zu Ansiedlungsanfragen, sodass eine Analyse der Gebiete notwendig wird.

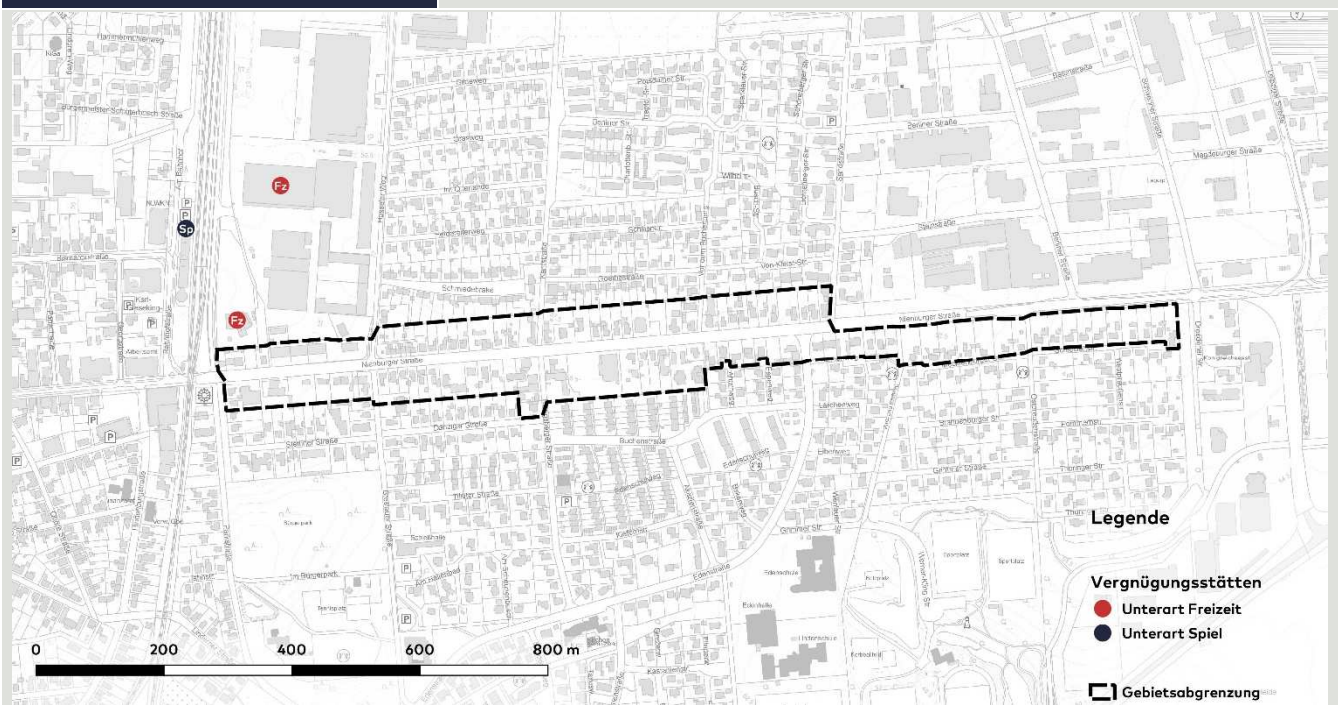


Abbildung 7: Eindrücke von der Spielhalle im Gewerbegebiet Diepholzer Straße

Quelle: Fotos Stadt + Handel

Tabelle 11: Standortbereich Nienburger Straße

| Standortbereich Nienburger Straße | |
|------------------------------------|---|
| Lage und Standortumfeld | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Östliche Ausfallstraße vom Innenstadtzentrum Sulingens |
| Verkehrliche Erreichbarkeit | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbindungsstraße des Stadtzentrums an die B 214 östlich des Siedlungsbereiches |
| Abgrenzung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumliche Fassung durch Verlauf der Nienburger Straße definiert ▪ Östlich begrenzt durch Gewerbegebiete, westlich durch Stadtzentrum |
| Nutzungen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemischte Nutzungsstrukturen aus Gewerbe, Einzelhandel und Wohnnutzungen |
| Vorprägung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Vorprägung vorhanden |

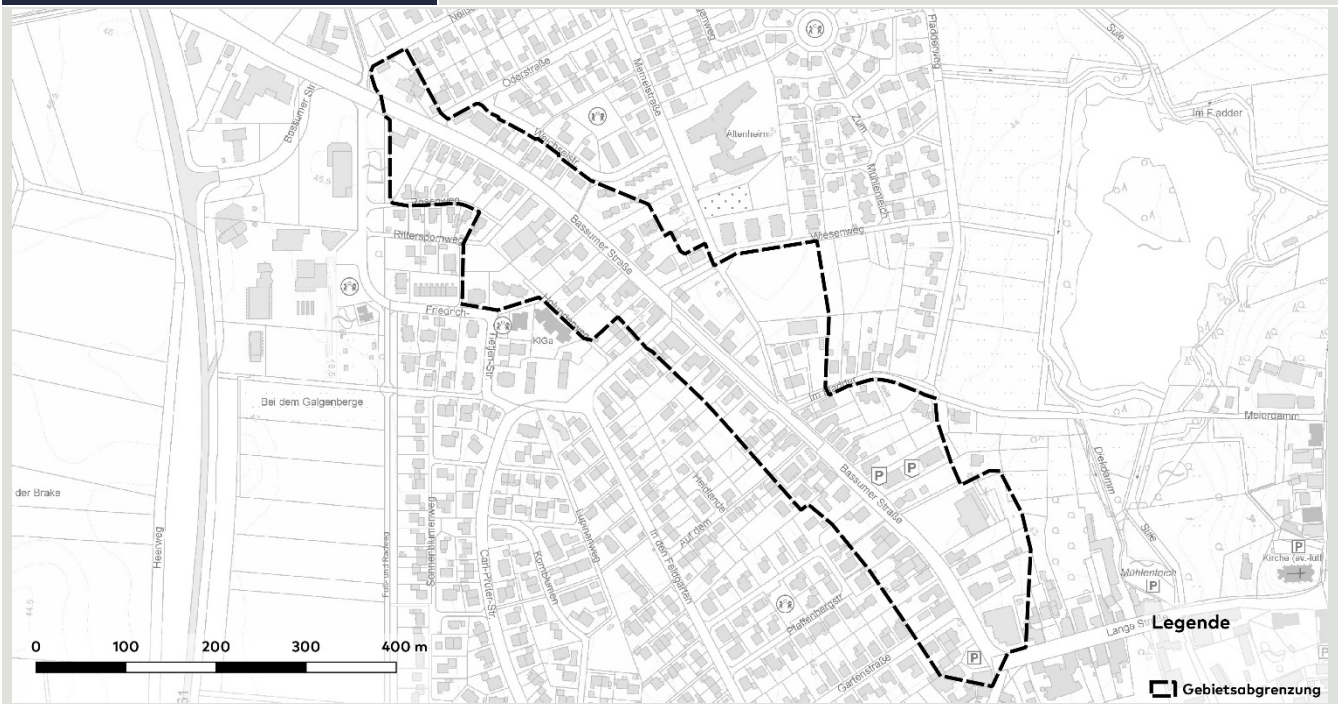


| Entwicklungszielstellungen | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beibehalten der gemischten Nutzungsstrukturen entlang der Nienburger Straße ▪ Stärkung als innenstadtnaher Wohnort ▪ Schutz der sensiblen Umfeldnutzungen | |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sulingen

Tabelle 12: Standortbereich Bassumer Straße

| Standortbereich Bassumer Straße | |
|------------------------------------|--|
| Lage und Standortumfeld | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nordwestliche Ausfallstraße vom Stadtzentrum |
| Verkehrliche Erreichbarkeit | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbindungsstraße von Stadtzentrum und B 61 im Westen |
| Abgrenzung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumliche Fassung westlich entlang der Bassumer Straße ▪ Südliche Erstreckung bis zur Lange Straße ▪ Nordwestliche Begrenzung durch Gewerbegebiet West |
| Nutzungen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemischte Nutzungsstrukturen aus Gewerbe, Einzelhandel und Wohnnutzungen |
| Vorprägung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Vorprägung vorhanden |



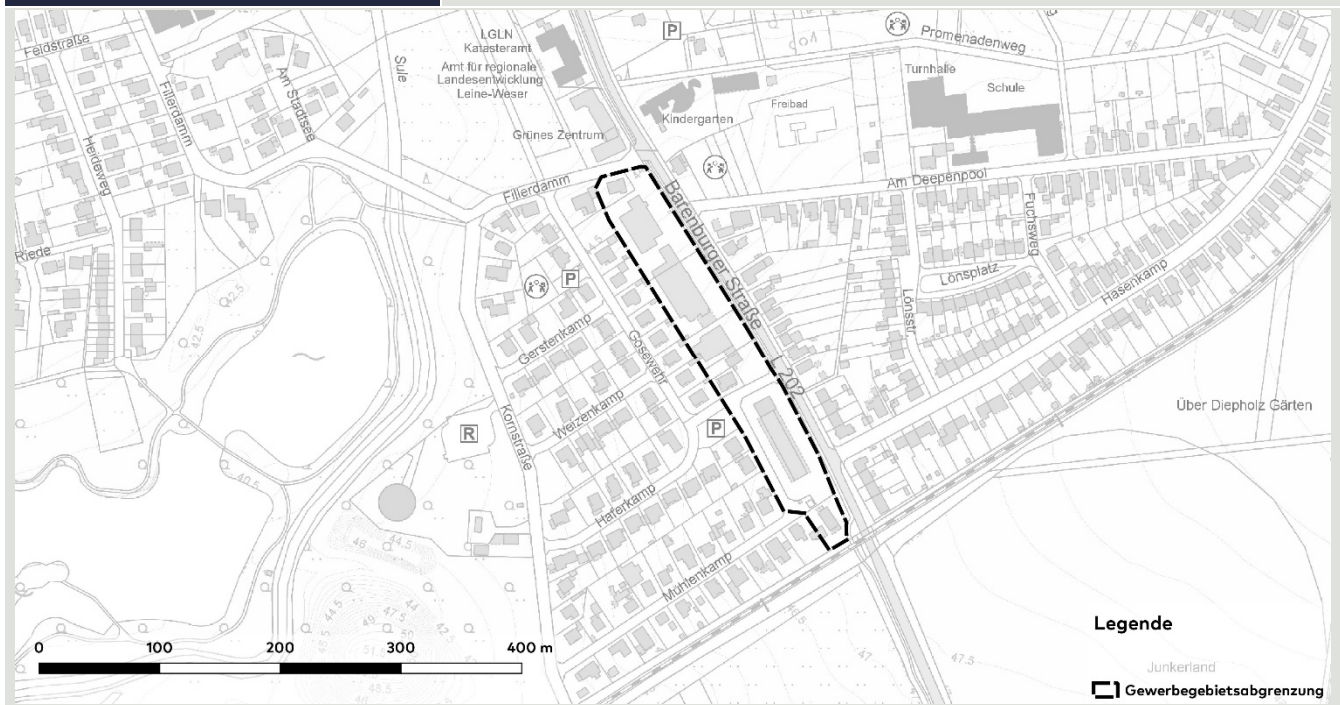
| Entwicklungszielstellungen | |
|----------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beibehalten der gemischten Nutzungsstrukturen entlang der Bassumer Straße ▪ Stärkung als innenstadtnaher Wohnort ▪ Schutz der sensiblen Umfeldnutzungen |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sulingen

Tabelle 13: Standortbereich Barenburger Straße

Standortbereich Barenburger Straße

| | |
|------------------------------------|--|
| Lage und Standortumfeld | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage an zentraler südlicher Einfallstraße Richtung Stadtzentrum ▪ Umgebung durch Wohnen und öffentliche Einrichtungen geprägt |
| Verkehrliche Erreichbarkeit | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anbindung an das Zentrum und die Bundesstraßen über Barenburger Straße |
| Abgrenzung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumliche Fassung westlich entlang der Barenburger Straße, nördlich durch Fillerkamp und südlich durch ruhende Bahntrasse begrenzt |
| Nutzungen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein klassisches Gewerbegebiet ▪ Dominanz von Kfz-Betrieben und Autoverkauf |
| Vorprägung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Vorprägung vorhanden |



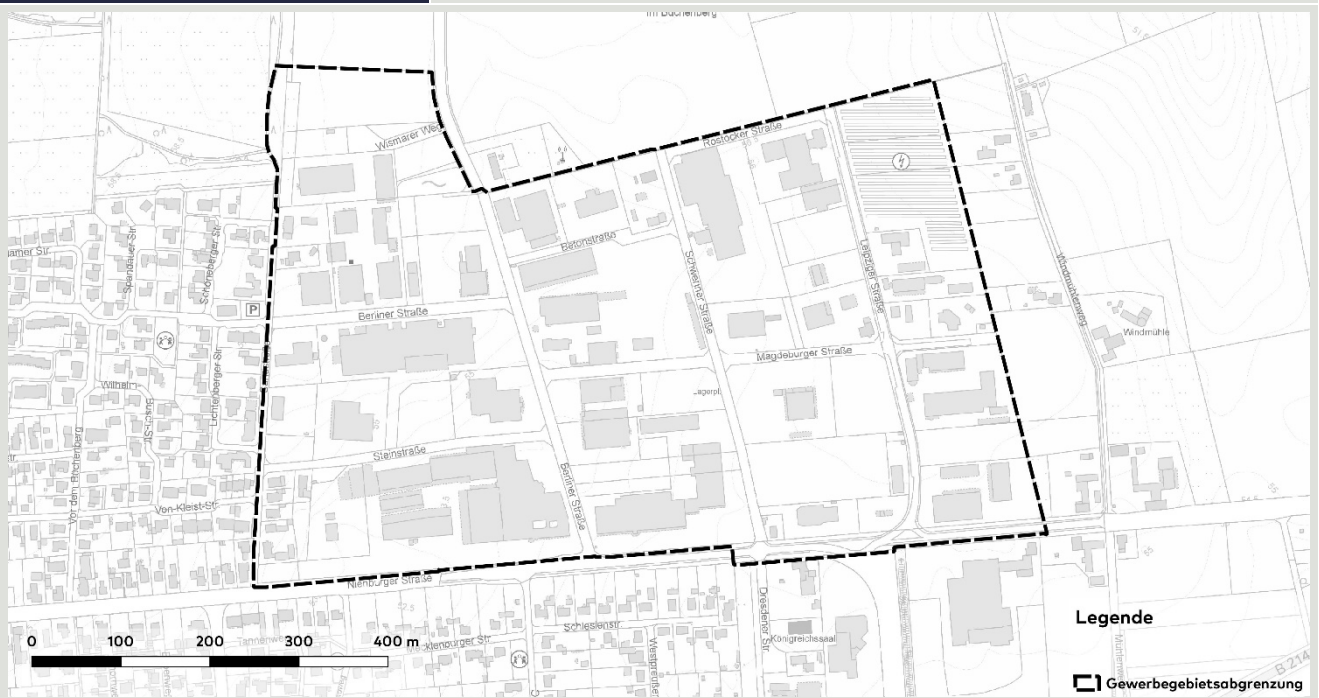
Entwicklungszielstellungen

- Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung
- Schutz sensibler Nutzungen in der Umgebung
- Etablierung und Sicherung von wohngebietskonformen Dienstleistungen und Einzelhandelsbetrieben

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sulingen

Tabelle 14: Standortbereich Gewerbegebiet Ost

| Standortbereich Gewerbegebiet Ost | |
|------------------------------------|---|
| Lage und Standortumfeld | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Östlich der Innenstadt von Sulingen ▪ Gewerbegebiet östlich an Siedlungsbereich angegliedert |
| Verkehrliche Erreichbarkeit | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsgünstige Lage an der Nienburger Straße und darüber Anbindung an B 214 |
| Abgrenzung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumliche Fassung umfasst das Gewerbegebiet nördlich der Nienburger Straße und östlich der Sandstraße |
| Nutzungen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dominanz von Einzel- und Autohandel ▪ Im nordwestlichen Teil klassische Gewerbebetriebe ▪ Im östlichen Teil Prägung durch Baustoffbetrieb und Betonwerk |
| Vorprägung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Vorprägung vorhanden |



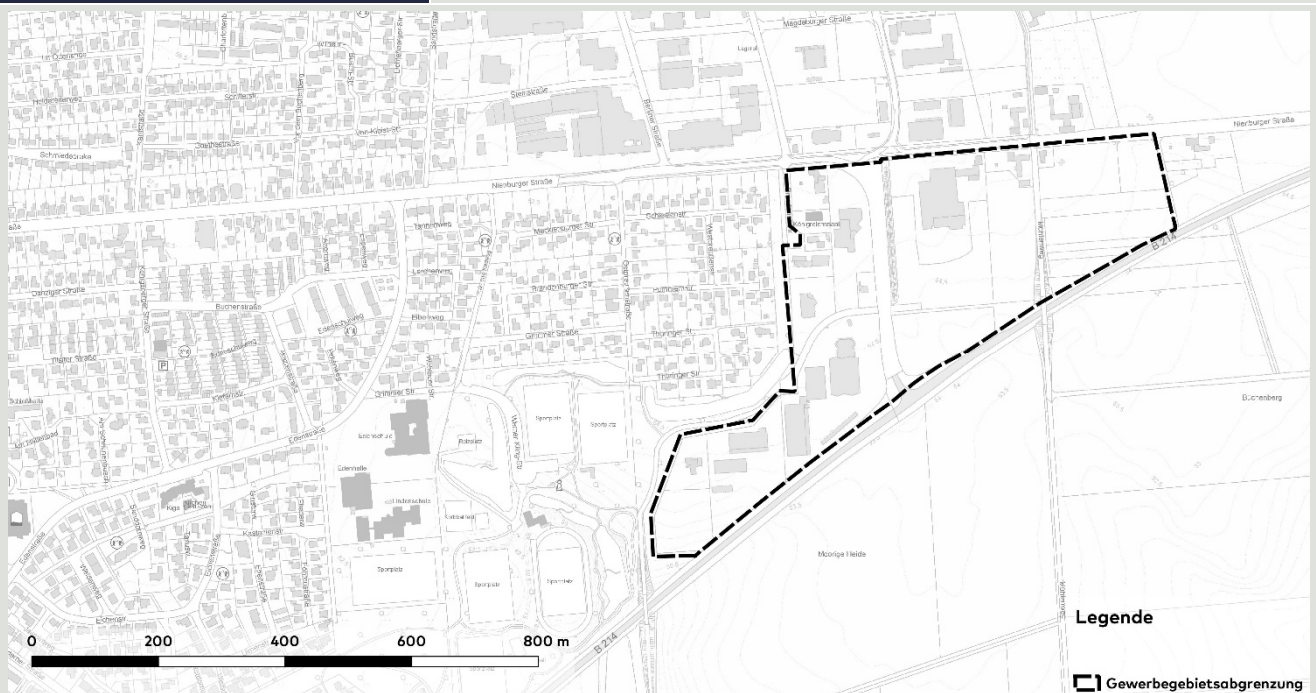
| Entwicklungszielstellungen | |
|----------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Standortsicherung für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ▪ Sicherung und Weiterentwicklung des nordwestlichen Bereiches als klassisches Gewerbegebiet ▪ Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung ▪ Ansiedlung von Vergnügungstätten im östlichen Bereich denkbar (vgl. Kapitel 7) |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sulingen

Tabelle 15: Standortbereich Gewerbegebiet Südost

Standortbereich Gewerbegebiet Südost

| | |
|------------------------------------|--|
| Lage und Standortumfeld | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im südöstlichen Teil des Stadtgebietes ▪ Gewerbegebiet östlich an Siedlungsbereich angelagert |
| Verkehrliche Erreichbarkeit | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsgünstige Lage an der Nienburger Straße und darüber Anbindung an B 214 |
| Abgrenzung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumliche Fassung umfasst das Gewerbegebiet im Bereich südlich der Nienburger Straße und nördlich der B 214 |
| Nutzungen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nördlicher Teil durch Autohandel und Tankstelle geprägt ▪ Südlicher Teil mit hochwertigem Gewerbebetrieb ▪ Östlicher Teil mit klassischem Gewerbe und Prägung durch Landwirtschaft |
| Vorprägung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Vorprägung vorhanden |



Entwicklungszielstellungen

- Sicherung und Weiterentwicklung des östlichen und südwestlichen Bereiches als klassisches Gewerbegebiet
- Sicherung des nordwestlichen Bereiches für autoaffine Nutzungen (Tankstelle, Autohaus)
- Schutz sensibler Nutzungen in der Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sulingen

Tabelle 16: Standortbereich Gewerbegebiet West

Standortbereich Gewerbegebiet West

Lage und Standortumfeld

- Westlich des Stadtgebiets
- Gewerbegebiet östlich an Wohnbebauung mit sensiblen Nutzungen angelegt

Verkehrliche Erreichbarkeit

- Verkehrsgünstige Lage an der Bassumer Straße und darüber Anbindung an B 61

Abgrenzung

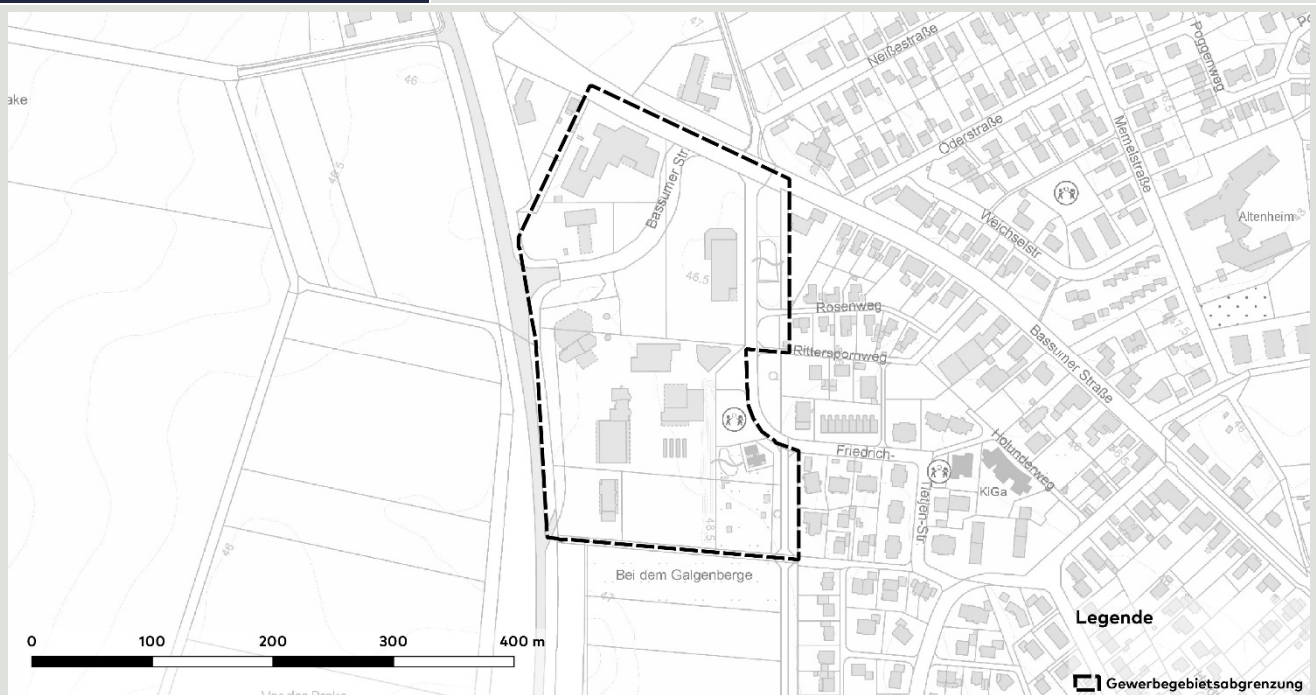
- Räumliche Fassung umfasst das Gewerbegebiet im Bereich westlich der Friedrich-Tjetjen-Straße und östlich der B 61

Nutzungen

- Kein klassisches Gewerbegebiet
- Überprägung durch Autohandel und weitere nicht-klassische Gewerbenutzungen und Gastronomie

Vorprägung

- Keine Vorprägung vorhanden



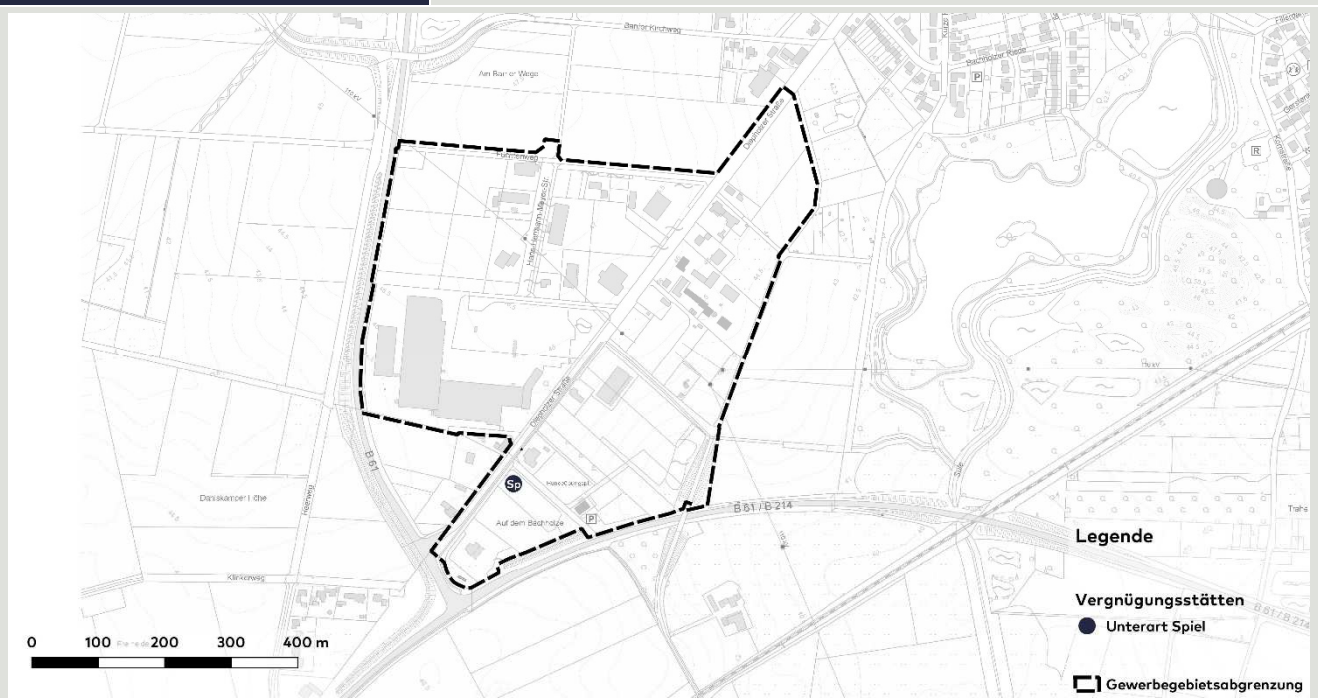
Entwicklungszielstellungen

- Sicherung und Weiterentwicklung als Gewerbegebiet mit autoaffinen Nutzungen (Tankstellen, Autohäuser, System-Gastronomie)
- Schutz der östlich anschließenden Wohnbebauung und der sensiblen Nutzungen im Umfeld (v.a. KiGa)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sulingen

Tabelle 17: Standortbereich Gewerbegebiet Diepholzer Straße

| Standortbereich Gewerbegebiet Diepholzer Straße | |
|---|---|
| Lage und Standortumfeld | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Südöstlich außerhalb des Stadtgebietes ▪ Westlich des Stadtsees an der Ausfallstraße |
| Verkehrliche Erreichbarkeit | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschließung über Diepholzer Straße ▪ Unmittelbarer Anschluss an B 61 und B 214 |
| Abgrenzung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gewerbegebiet wird im Westen und Süden durch die Bundesstraße 61 und 214 begrenzt ▪ Nördliche Begrenzung durch Füchtenweg |
| Nutzungen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nordwestlich der Diepholzer Straße klassische Gewerbebetriebe mit Dominanz von Bekleidungs- und Schuhhersteller mit überregionaler Bedeutung inkl. Werksverkauf ▪ Überprägung durch öffentliche Nutzung und Wohnen östlich der Diepholzer Straße |
| Vorprägung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Vergnügungsstätte der Unterart Spiel im Südosten |

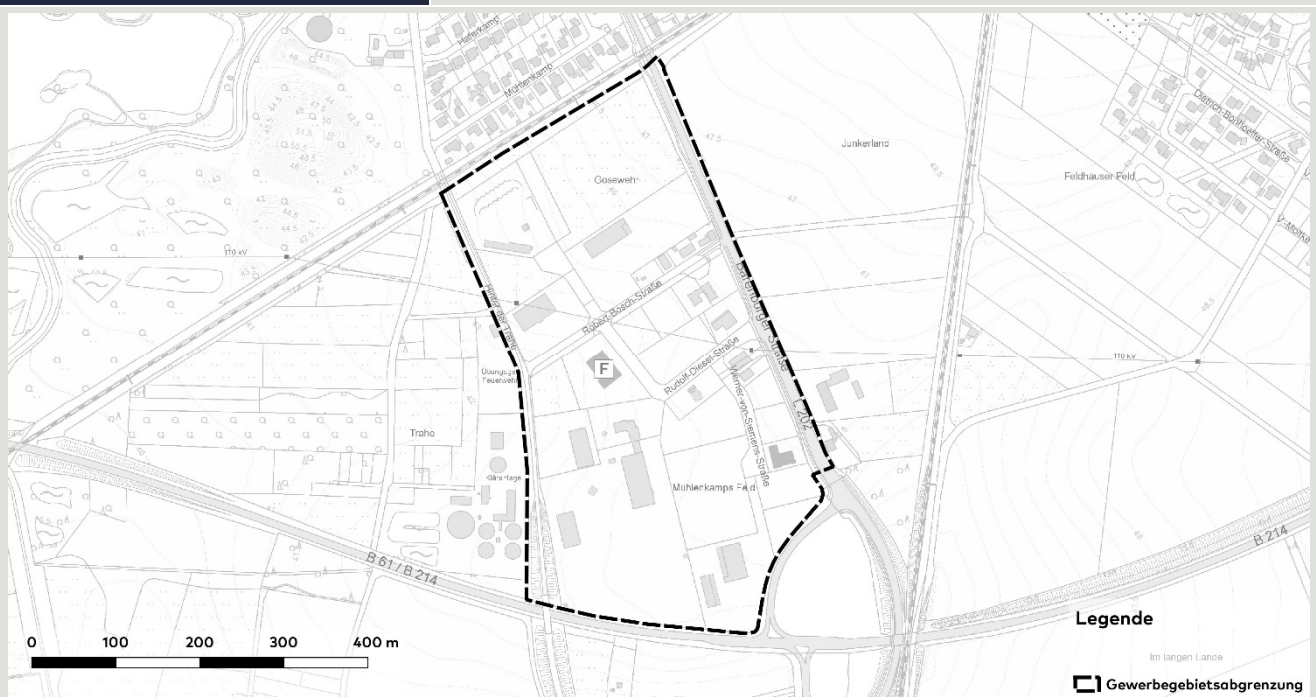


| Entwicklungszielstellungen | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Standortsicherung für klassische Gewerbebetriebe und des überregional bedeutsamem Unternehmens im nordwestlichen Bereich als wichtige Arbeitgeber ▪ Weiterentwicklung des Gewerbegebiets im südöstlichen Bereich mit möglichem Positivraum für Vergnügungsstätten der Unterarten Spiel und Erotik (vgl. Kapitel 7) | |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sulingen

Tabelle 18: Standortbereich Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld

| Standortbereich Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld | |
|--|---|
| Lage und Standortumfeld | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage südlich des Stadtgebietes |
| Verkehrliche Erreichbarkeit | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anschluss an die B 61/B 214 über Barenburger Straße |
| Abgrenzung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nördliche Begrenzung durch Bahntrasse und Wallaufschüttung ▪ Angegliedert an östlich liegende Barenburger Straße ▪ Südlich durch B 214 begrenzt |
| Nutzungen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbegebiet mit teilweiser Überprägung durch öffentlichen Nutzungen und Dienstleister |
| Vorprägung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Vorprägung vorhanden |



| Entwicklungszielstellungen | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz der nördlich angrenzenden Wohnnutzungen ▪ Weiterentwicklung als klassisches Gewerbegebiet mit möglichem Positivraum für Vergnügungstätten der Unterart Spiel (vgl. Kapitel 7) | |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sulingen

5.3 FAZIT

Als Ergebnis der Strukturanalyse in Sulingen sind die neun dargestellten Bereiche in Hinblick auf ihre räumliche Struktur und die Standortanforderungen von Vergnügungsstättenbetreibern als für Vergnügungsstätten potenziell attraktive Ansiedlungsbereiche zu klassifizieren. Insgesamt lässt sich feststellen, dass insbesondere für das Stadtzentrum sowie für einige Gewerbegebiete und Einzellagen in besonders exponierter Lage, die überwiegend durch eine sehr gute Erreichbarkeit, günstiges Bodenpreisgefüge sowie einer aus Kundensicht kopplungsfähigen Nutzungsmischung, insbesondere mit Einzelhandelsbetrieben und anderen sogenannten zentrenergänzenden Funktionen wie u.a. Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, von zunehmenden Ansiedlungsbestrebungen auszugehen ist. So sind Vorprägungen durch Vergnügungsstätten insbesondere im Stadtzentrum, welche aus Sicht des Gesetzgebers auch das zu präferierende Ansiedlungsgebiet (überwiegend Kerngebietsausweisung) für Vergnügungsstätten darstellen, festzustellen. In den Analysen ist festgestellt worden, dass in Teilbereichen des Stadtzentrums von Sulingen nur geringe Anzeichen für Trading-Down-Prozesse zu erkennen sind. Die Nutzungsstruktur an der zentralen Lange Straße ist überwiegend durch kleinteiligen Fachgeschäftsbesatz geprägt, Leerstände sind nur im geringen Umfang vorhanden. Es ist zu empfehlen, dass im Stadtzentrum von Sulingen zukünftig nur ein Bereich im funktionalen Ergänzungsbereich als Ansiedlungsbereich für Vergnügungsstätten ausgewiesen werden sollte, um das Ortsbild und die Nutzungsstrukturen mit Schwerpunkt Einzelhandel entlang der Lange Straße zu schützen. Vor dem Hintergrund der dargestellten Analyseergebnisse sowie des städtebaulichen Gefährdungspotenzials von Vergnügungsstätten sollte eine Erzeugung von Trading-Down-Prozesse unterbunden werden. Im Stadtzentrum von Sulingen sind eine Vielzahl von sensiblen Umfeldnutzungen verortet, welche einen gewissen Schutzanspruch besitzen. Diese gilt es zu berücksichtigen, sodass die Ausweisung eines Positivbereiches die verschiedenen Zielstellungen beachten muss.

Innerhalb der Gewerbegebiete ist in der Stadt Sulingen lediglich eine nachgeordnete Vorprägung festgestellt worden, lediglich das Gewerbegebiet an der Diepholzer Straße weist eine Vergnügungsstätte auf. In den nachfolgenden Kapiteln sind, aufbauend auf den getroffenen Empfehlungen, Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten herauszuarbeiten, wobei sowohl die Entwicklungsziele als auch mögliche städtebauliche Störpotenziale, schutzwürdige Umfeldnutzungen sowie die Anforderungen von Seiten der Betreiber zu berücksichtigen sind. Auf Basis der Analyse rücken hierbei insbesondere die Gewerbegebiete Ost, Diepholzer Straße und Mühlenkamps Feld näher in den Fokus.

Als weitere von möglichen zukünftigen Ansiedlungen betroffene Gebiete sind stark frequentierte, innerörtliche Hauptverkehrsstraßen, oftmals in Kombination mit relevanten Einzelhandelsangeboten und zusätzlich in der Nähe der Innenstädte, zu berücksichtigen. Zu diesen Gefährdungsbereichen zählen die Barenburger Straße, die Nienburger Straße und die Bassumer Straße. Eine Prüfung, ob die Standorte als Positivbereiche für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Frage kommen, ist notwendig. Bevor auf die konkreten Ansiedlungsstrategien für die identifizierten Bereiche in der Stadt Sulingen eingegangen wird, werden zunächst die grundsätzlichen Möglichkeiten die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu steuern, erläutert.

6

Szenarien für den Umgang mit Vergnügungsstätten

Inwiefern die Einzelfallentscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ggf. zu stadtentwicklungspolitisch unerwünschten Ansiedlungen führen kann, wurde bereits in Kapitel 4.1 erläutert. Im Folgenden werden die allgemeinen Steuerungsansätze im Umgang mit Vergnügungsstättenansiedlungen dargestellt. Die Steuerungsansätze lassen sich im Wesentlichen auf zwei Varianten zurückführen, die je nach Struktur der Kommune in einer Konzeption zur Anwendung gebracht werden können:

- Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren bei gleichzeitiger Definition von Ansiedlungsgebieten außerhalb der Innenstadt/ des Ortszentrums.
- Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren, flankiert durch eine differenzierte baurechtliche Steuerung und gleichzeitigem Ausschluss in Gebieten außerhalb der Innenstadt/ des Ortszentrums.

Beide Ansätze werden im Folgenden näher erläutert.

6.1 AUSSCHLUSS VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN INNENSTÄDTEN/ORTSZENTREN

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren sollte in der Planungspraxis immer mit einer Ausweisung von Ansiedlungsgebieten für Vergnügungsstätten an anderer Stelle einhergehen, um nicht ausschließlich „Negativplanung“ zu betreiben.

Oftmals sind Innenstädte/ Ortszentren als Kerngebiete (MK) in der Bauleitplanung ausgewiesen. Ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Bereichen der allgemeinen Zulässigkeit (MK) führt dazu, dass das von der Kommunalpolitik oftmals gewünschte Ziel, die Innenstädte/ Ortszentren von Spielhallenansiedlungen frei zu halten, planungsrechtlich unzulässig ist (siehe Kapitel 3). Ein Komplettausschluss gefährdet die Zweckbestimmung des Kerngebiets. Zugleich würde dieser Steuerungsansatz zu verstärkten Ansiedlungsbestrebungen in anderen Gebieten, wie z. B. den Gewerbegebieten, führen. Gerade Gewerbegebiete sind i. d. R. für Preissteigerungen durch Ansiedlung von Nutzungen, die höhere Miet- bzw. Bodenpreise zahlen können, besonders anfällig, sodass es durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten leicht zu Verdrängungseffekten von klassischen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben kommen kann. Des Weiteren ist die Möglichkeit einer planungsrechtlichen und gestalterischen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten relativ begrenzt, sodass sich die Ansiedlung in einem Gewerbegebiet als durchaus präsent und besonders wahrnehmbar darstellen kann. Gerade für Gewerbebetriebe, die einen repräsentativen Anspruch haben, kann dies zu einer negativen Bewertung bzw. Wahrnehmung eines Gewerbebestandorts – im Sinne eines Trading-Down-Effekts – führen und demzufolge eine erschwerte Vermarktbarkeit nach sich ziehen.

Jedoch stellen Vergnügungsstätten - insbesondere die Unterart Spiel – ebenso ein hohes Gefährdungspotenzial für Innenstädte und Ortszentren dar. Diese Bereiche sind in vielen Kommunen oftmals als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen und bilden für die allgemeine Entwicklung der Kommune einen bedeutenden Standort mit teils überregionaler Bedeutung aus. Das Gefährdungspotenzial der Vergnügungsstätten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist insbesondere dann gegeben, wenn bereits erste Trading-Down-Prozesse zu erkennen sind.

Wie bereits in Kapitel 3.3 dargestellt, ist es möglich, auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB einen (einfachen) Bebauungsplan aufzustellen, welcher den zentralen Versorgungsbereich vor den mit Vergnügungsstätten einhergehenden Auswirkungen schützen kann. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren stellt somit ein städtebaulich begründbares Steuerungsszenario dar, sofern diese Gebiete als zentrale Versorgungsbereiche definiert sind.

6.2 ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN INNENSTÄDTEN/ORTSZENTREN

Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren und Zulässigkeit an anderer Stelle im Kommunalgebiet ist eine weitere Ansiedlungsstrategie Vergnügungsstätten gerade in die Innenstädte/ Ortszentren zu lenken, da diese Gebiete oftmals als Kerngebiete ausgewiesen sind. Aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesen Gebieten, besteht die Möglichkeit die Vergnügungsstätten dort durch eine bauleitplanerische Feinsteuerung städtebaulich verträglich zu gestalten. Dieser Ansatz folgt der Logik des Gesetzgebers, der Vergnügungsstätten allgemein in Kerngebieten (MK) als zulässig vorsieht. Gerade innerhalb funktionierender Innenstadtlagen stehen den Vergnügungsstättenansiedlungen Nutzungsstrukturen gegenüber, die i. d. R. aufgrund des bereits hohen Bodenpreinsniveaus gegen Verdrängungswirkungen resistenter sind als bspw. manche Gewerbebetriebe. Doch vor allem in bereits geschwächten Innenstädten/ Ortszentren können Vergnügungsstätten ein hohes Gefährdungspotenzial, gerade innerhalb der häufig weniger resistenten Nebenlagen, darstellen und letztlich Trading-Down-Effekte nach sich ziehen.

Weiteren Störpotenziale, die möglicherweise von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, ausgelöst werden (vgl. Kapitel 4.1), können jedoch innerhalb der Innenstädte/ Ortszentren durch eine bauleitplanerische Steuerung (bspw. mittels § 1 Abs 5 – 9 BauNVO) entschärft und im besten Fall sogar vermieden werden. So kann die städtebauliche Wahrnehmung bzw. Präsenz dadurch gesteuert werden, indem einzelne Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) nur in den Ober- und Untergeschossen, bzw. in den hinteren Gebäudeteilen zulässig sind, einzelne Unterarten von Vergnügungsstätten in Teilbereichen ausgeschlossen oder andere (bspw. des Freizeitsektors) explizit zugelassen werden.

6.3 FAZIT

Diese beiden theoretisch hergeleiteten Steuerungsszenarien münden regelmäßig in einer Ansiedlungsstrategie, welche die beiden zuvor genannten Szenarien kombiniert. Im Folgenden werden auf Grundlage der genannten Ansiedlungsstrategien und der identifizierten potenziellen Ansiedlungsgebiete, vor dem Hintergrund der ausgesprochenen Entwicklungszielstellungen der potenziell im Fokus von Ansiedlungsbestrebungen der Betreiber von Vergnügungsstätten stehenden Bereiche, für die Stadt Sulingen zugeschnittene Ansiedlungsempfehlungen ausgesprochen. Im Hinblick auf den Schwerpunkt des Vergnügungsstättenkonzepts mit der Unterart Spiel, wird der Fokus der folgenden Darstellung zunächst auf dieser Nutzungsart liegen, allerdings ebenso die Unterart Freizeit und Erotik sowie bordellartige Nutzungen, welche Gewerbebetriebe und keine Vergnügungsstätten darstellen, berücksichtigen.

Zielsetzung und Ansiedlungsempfehlungen

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 5 identifizierten Bereiche, die für zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Vergnügungsstättenbetreibern grundsätzlich attraktiv sind, kann für die Stadt Sulingen die folgende Ansiedlungsstrategie empfohlen werden:

Für das Stadtzentrum von Sulingen ist festzuhalten, dass es sowohl aufgrund seiner Gestaltung als auch aufgrund seiner funktionalen Zusammensetzung in verschiedene Bereiche aufzuteilen ist, für die jeweils unterschiedliche Entwicklungsziele bestehen. So ist die Lange Straße als zentrale Einzelhandelslage der Stadt Sulingen für den Einzelhandel und ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen und Gastronomie zu sichern und weiterzuentwickeln. Diese Ziele stehen im Widerspruch zu einer möglichen gezielten Ansiedlung von Vergnügungsstätten und deren aufgezeigten möglichen städtebaulichen Störpotenzialen. In Folge eines vermehrten Auftretens von Spielhallen, insbesondere in den Haupt- und Nebenlagen, könnte das Stadtbild aufgrund ortsuntypischer Werbeanlagen nachhaltig beeinträchtigt, gewünschte Einzelhandels-, Gastronomie- oder sonstige Dienstleistungsbetriebe in Folge eines steigenden Bodenpreisniveaus verdrängt und Konflikte mit benachbarter Wohnnutzung aufgrund von Lärmemissionen in den Abendstunden ausgelöst werden. Das städtebauliche Ziel der Freihaltung der Lange Straße wird aktuell durch die Bauleitplanung nicht unterstrichen. Der Bereich ist aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Aus den genannten Gründen ist für das Stadtzentrum ein weitgehender Ausschluss von Vergnügungsstätten aus diesem Lagebereich zu empfehlen, sodass sich das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept kohärent zu den bislang verfolgten stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen zeigt und diese fortführt. Es besteht lediglich ein begrenzter Bereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Sulingen, wo zumindest eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel empfohlen werden kann, ohne dass direkte städtebauliche Störpotenziale zu befürchten sind.

Damit ist der in Kap. 6.3 aufgezeigte Ansatz zu empfehlen, welcher einen überwiegenden Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Innenstädten, bei gleichzeitiger Ausweisung eines eingeschränkten Positivbereiches innerhalb dieser sowie weiterer Positivbereiche in ausgewählten Gewerbegebieten, vorsieht. Dieser Ansatz verbindet die in Kap. 6.1 und Kap. 6.2 aufgezeigten Vorteile der jeweiligen Varianten und vermeidet eine „Negativplanung“. Diese empfohlenen Positivbereiche sind in Abstimmung mit der Stadt Sulingen sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen Entwicklungszielstellungen zu ermitteln. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen und städtebaulichen Störpotenziale der Unterarten von Vergnügungsstätten können für diese jeweils abweichende Positivbereiche zu empfehlen sein. Die zu empfehlenden Standorte sollten unter Berücksichtigung möglicher städtebaulicher Störpotenziale, welche von Vergnügungsstätten ausgelöst werden können, ein möglichst geringes Konfliktpotenzial aufweisen.

Die grundsätzlichen Ziele, die durch die empfohlenen Ansiedlungsstrategien für die Stadt Sulingen verfolgt werden, sind:

- Sicherung und Stärkung der Haupteinzelhandelslagen sowie der Nutzungsmischung entlang des bestehenden Haupteinkaufsbereiches
- Schutz des Ortsbildes, insbesondere der Lauflagen im zentralen Versorgungsbereichs
- Weiterentwicklung und Erhalt der Einzelhandelsstruktur; Vermeidung von funktionalen und gestalterischen Brüchen in der Innenstadt und den sonstigen relevanten Einzelhandelsstandorten
- Schutz der Wohnnutzung und sonstiger schutzwürdiger Nutzungen in Misch- und Wohngebieten,
- Freihaltung von Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe und Vermeidung von Verdrängungseffekten.

Zur Zielerreichung werden im Folgenden die Ansiedlungsstrategien für die oben dargestellten Standortbereiche in der Stadt Sulingen erläutert. Dabei wird zunächst, aufgrund der hohen Störpotentiale und damit besonderen städtebaulichen Relevanz, auf Vergnügungsstätten der Unterart Spiel eingegangen. Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordellnutzungen und bordellartiger Betriebe) werden anschließend in jeweils separaten Kapiteln erläutert. Für die Unterart Freizeit ist hingegen eine Einzelfallentscheidung zu empfehlen, welche nachfolgend näher begründet wird.

Hinsichtlich der zukünftigen Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in der Stadt Sulingen ist die folgende schematische Abbildung als übergeordnetes Leitbild zu verstehen, welches innerhalb der weiteren Darstellungen konkretisiert wird:

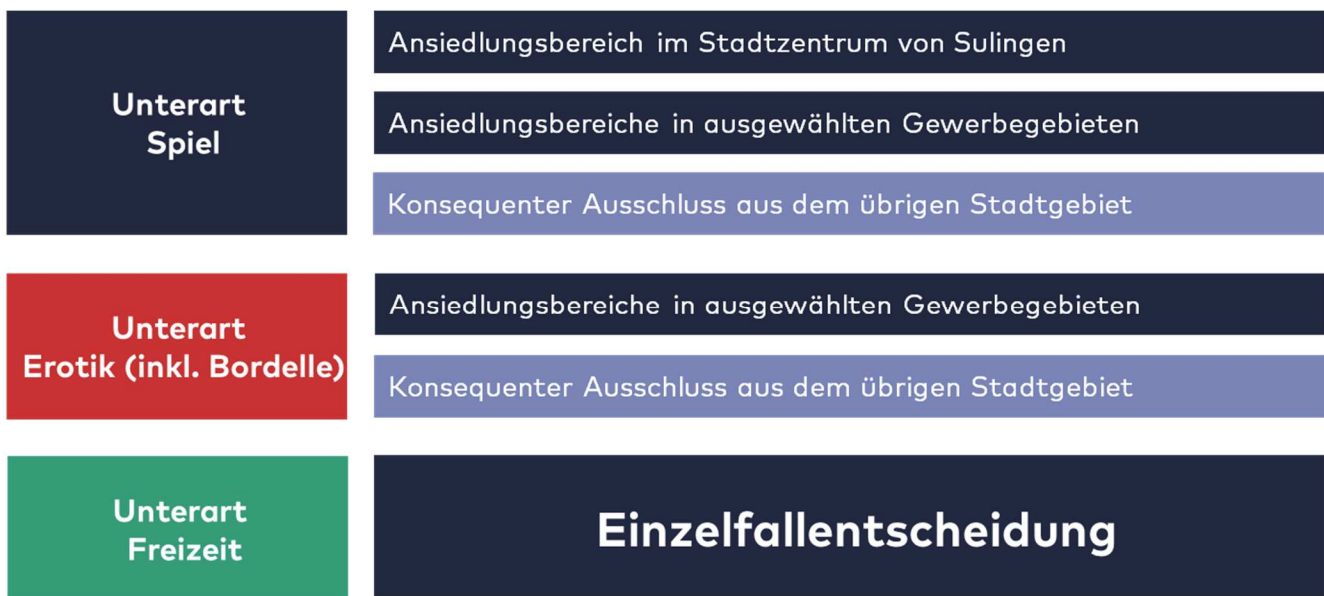


Abbildung 8: Schematische Übersicht über Ansiedlungs- und Ausschlussbereiche für Vergnügungsstätten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Für alle Bereiche der Stadt Sulingen, für die im Rahmen dieses Vergnügungsstättenkonzepts keine Ansiedlungsempfehlungen ausgesprochen werden, sind Vergnügungsstätten – mit Ausnahme der Unterart Freizeit – konsequent auszuschließen.

Für die Unterart Spiel und die Unterart Erotik (inkl. Bordelle) werden innerhalb der folgenden Kapitel klare Positivbereiche zugeordnet. Der Unterart Spiel werden im Stadtzentrum sowie in den Gewerbegebieten Ost, Mühlenkamps Feld und Diepholzer Straße Positivbereiche zugewiesen, für die Unterart Erotik (inkl. Bordelle) werden ebenfalls innerhalb von ausgewählten Gewerbegebieten, in Anlehnung an die Unterart Spiel, Positivbereiche empfohlen.

Für die Unterart Freizeit wird eine Einzelfallentscheidung empfohlen, da Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit keine homogenen, sondern stark variierende Störpotenziale entfalten können. So bestehen sehr unterschiedliche Auswirkungen in Folge der Ansiedlung eines Billard-Salons bzw. der einer Großraumdiskothek oder eines Multiplexkinos. Dabei ist zu beachten, dass gerade von Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit auch positive Impulse ausgehen können. So wäre in gewissen Lagen die Ansiedlung eines Multiplexkinos und auf Grund der damit einhergehenden Passantenströme durchaus zu empfehlen.

7.1 ANSIEDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTEN DER UNTERART SPIEL

Bei der Erarbeitung der Positivbereiche für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel sind verschiedene Ziele und Restriktionen beachtet worden. Allgemeine Entwicklungsziele für das Stadtzentrum und die Gewerbegebiete haben die Lage der Bereiche ebenso beeinflusst wie Standorte im Umfeld mit sensiblen Nutzungen. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Positivbereiche für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Stadt Sulingen:

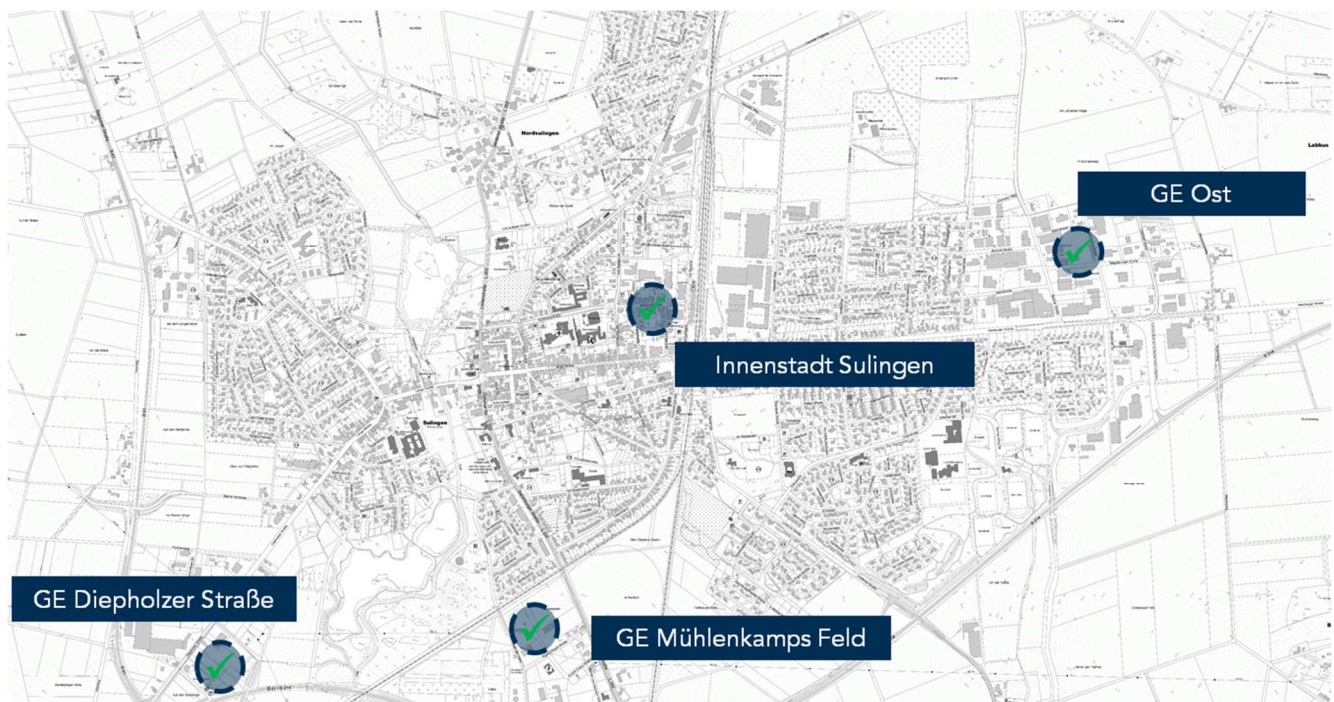


Abbildung 9: Übersicht über die Positivbereiche für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (Teilbereiche)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sulingen

Für die öffentlichen Einrichtungen mit sensibler Nutzung wurde ein Schutzradius von 200 Metern angenommen. Dieser gründet einerseits darauf, dass die Einrichtungen oftmals nicht nur punktförmig verortet sind, sondern sich baulich in die Umgebung erstrecken. Zudem werden direkte Zuwege, im städtebaulichen Kontext

stehende Gebäude sowie Parkplatzbereiche, welche der Einrichtung zugeordnet sind, vor möglichen Nutzungskonflikten und Trading-Down-Effekten geschützt. So kann zudem sichergestellt werden, dass keine direkten Sichtbeziehungen entstehen. Nachfolgend werden die vier Positivbereiche für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Stadtgebiet und ihre Herleitung genauer dargestellt.

7.1.1 Positivbereich im Stadtzentrum Sulingen

Das Stadtzentrum stellt insbesondere entlang der Lange Straße die zentrale Einkaufslage in der Stadt Sulingen dar. Diese konzentriert sich hauptsächlich zwischen dem Kreuzungsbereich Hohe Straße/Lange Straße und dem östlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches. Im nordöstlichen Bereich findet sich ein funktionaler Ergänzungsbereich, welcher sich durch einen Nutzungsmix aus Lebensmitteldiscounter, Getränkehandel und ergänzenden Betrieben des Dienstleistungs- und Gastronomiebereiches auszeichnet. Diese Nutzungen schließen sich nördlich an den zentralen Busbahnhof der Stadt Sulingen an. Nordöstlich des zentralen Versorgungsbereiches schließen sich ausgedehnte Bereiche für den ruhenden Verkehr in Form von Parkplätzen und einer Park&Ride-Anlage an das Stadtzentrum an. In diesem Bereich ist bereits eine Spielhalle verortet, welche bauplanungsrechtlich zulässig ist, da das Gebäude im Bereich eines Bebauungsplanes liegt, welcher für die Lage ein Kerngebiet ausweist. Ansonsten ist der gesamte Bereich als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2013 gelten folgende allgemeine Entwicklungsziele für die Innenstadt von Sulingen:

Tabelle 19: Entwicklungsziele für die Innenstadt von Sulingen

| Allgemeine Entwicklungsziele für die Innenstadt von Sulingen |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe ▪ Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote (u.a. Betriebstypenmix) ▪ Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion ▪ Weiterentwicklung städtebaulicher Rahmenbedingungen |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Die Entwicklungszielstellung Sicherung und Stärkung der Einzelhandelslage im Stadtzentrum führt zu einer Beschränkung des möglichen Positivraumes auf die Lagebereiche abseits der Lange Straße. Weiterhin wird das Stadtzentrum durch diverse sensible Nutzungen geprägt, welche entsprechend der vorgenannten städtebaulichen Herleitung, durch einen 200 Meter Radius geschützt werden sollen. Dies führt dazu, dass im westlichen Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches keine potenziellen Ansiedlungsbereiche verbleiben, während die bestehende Spielhalle an der Lange Straße aktuell Bestandsschutz genießt. Die Restriktionen durch die sensiblen Umfeldnutzungen sind in der folgenden Abbildung darstellt:

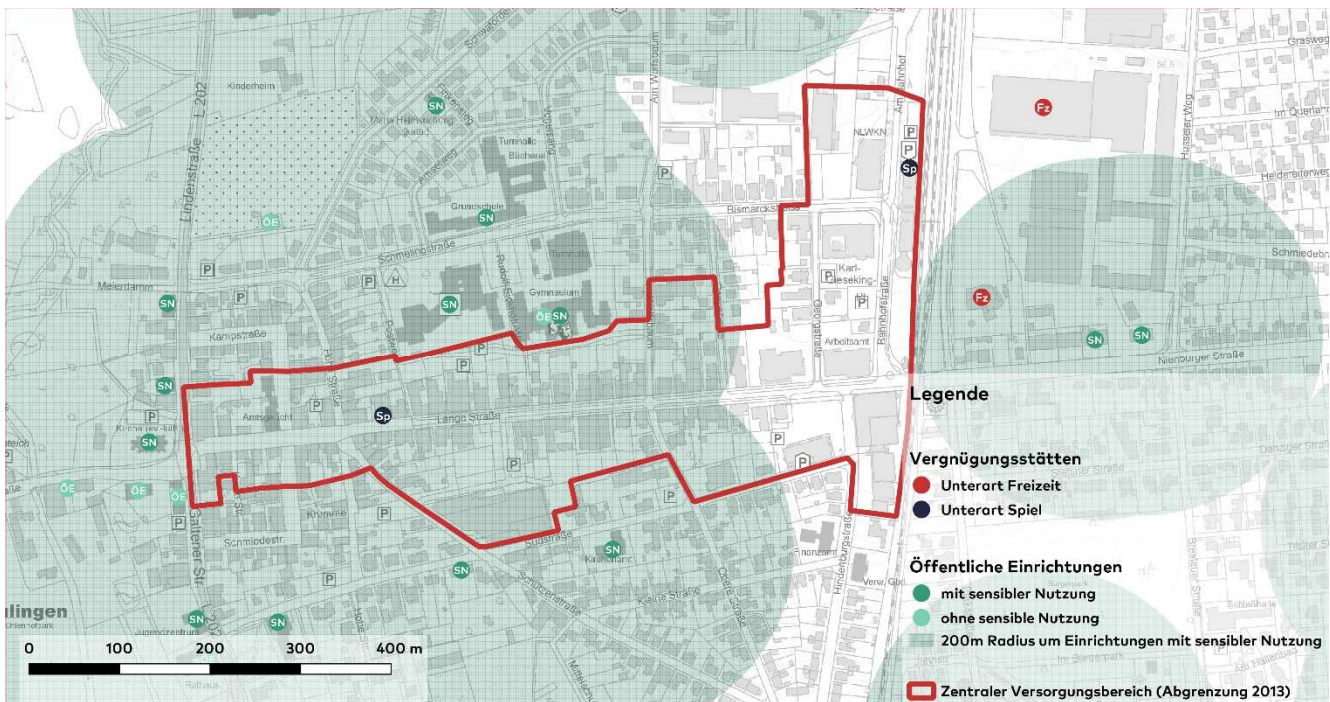


Abbildung 10: Bestandssituation und Restriktionen im Stadtzentrum von Sulingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2018. Kartengrundlage: Stadt Sulingen

Durch die bestehenden Beschränkungen in weiten Teilen des Stadtzentrums ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in den westlichen und zentralen Lagebereichen nicht zielführend. Der Bereich im nordöstlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches ist hingegen als möglicher Positivbereich anzusehen. Durch die Lage abseits der zentralen Einzelhandelslagen, die Vorprägung durch die bestehende Spielhalle und den bestehenden Nutzungsmix mit geringerer Einzelhandelsdichte ist von einem verminderten städtebaulichen Störpotenzial durch die Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros auszugehen. Hinzu kommt, dass der potenziell durch zusätzliche Vergnügungsstätten ausgelöste An- und Abreiseverkehr die direkt angrenzenden Parkflächen und den Busbahnhof nutzen kann und der Positivbereich somit verkehrlich gut angebunden ist. Durch die Ausweisung des Positivbereichs innerhalb des Stadtzentrums Sulingens wird dem Wunsch des Gesetzgebers Rechnung getragen, einen Kernbereich als Positivbereich auszuweisen. Aktuell ist der Positivbereich (s. Abbildung 11) baurechtlich überwiegend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Lediglich das östlich gelegene Gebäude befindet sich in einem als Kerngebiet ausgewiesenen Bereich.

Zum Schutz des Ortsbildes des Stadtzentrums, der Sicherung der Einzelhandelslagen sowie der Unterbindung einer Verdrängung von gewünschten Nutzungen, insb. Einzelhandel-, Gastronomie- oder sonstiger Dienstleistungsbetriebe, wird empfohlen Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Innenstadt außerhalb des abgegrenzten Positivbereichs vollständig auszuschließen.

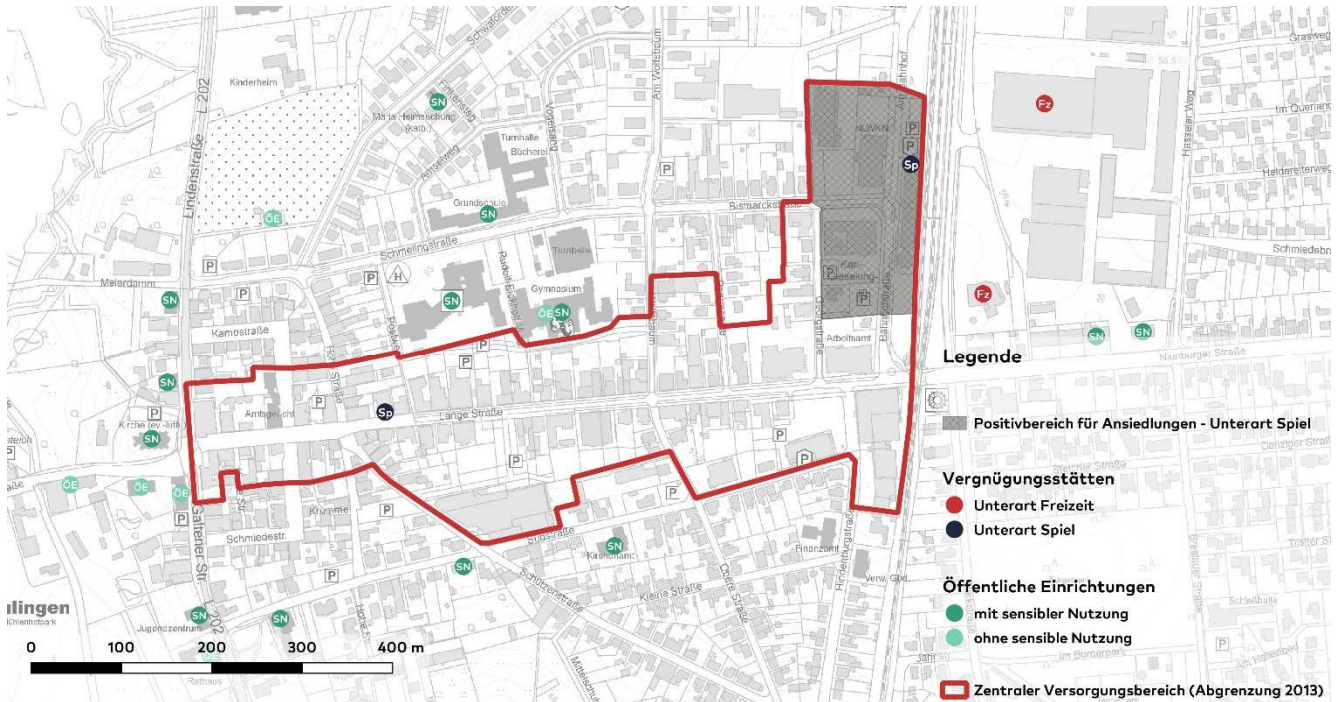


Abbildung 11: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Stadtzentrum von Sulingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2018. Kartengrundlage: Stadt Sulingen

7.1.2 Positivbereiche in Gewerbegebieten im Stadtgebiet von Sulingen

Gewerbegebiete, die auch zukünftig für die Ansiedlung von klassischen sowie überwiegend produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben vorgesehen sind und demnach in ihrer gewerblichen Struktur gewahrt werden sollen, sind grundsätzlich von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten freizuhalten.

Für die Stadt Sulingen ist, wie zuvor dargestellt, ein Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im nordöstlichen Bereich des Stadtzentrums zu empfehlen. Durch die ergänzende Ausweisung von Positivbereichen in Gewerbegebieten wird deutlich, dass die Stadt Sulingen keine „Negativplanung“ betreibt, sondern ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes berücksichtigt. Bei der Öffnung dieser Gebiete für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten können ebenfalls, unter Berücksichtigung aller erfolgten Analyseschritte, Teilbereiche ausgewiesen werden, in denen eine höhere städtebauliche Verträglichkeit für diese Nutzungen besteht. Hierfür sind insbesondere die Ergebnisse der Strukturanalyse, die erfolgten Standortbewertungen aus Kap. 5.2 sowie die stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Sulingen heranzuziehen, so dass für alle Unterarten von Vergnügungsstätten somit insgesamt ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten geboten werden.

Für die Gewerbegebiete in der Stadt Sulingen ergeben sich die in den nachfolgenden Unterkapiteln dargestellten Empfehlungen. Demnach ist zu empfehlen, dass Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in den Gewerbegebieten Diepholzer Straße, Mühlenkamps Feld und Ost in den dargestellten Positivbereichen zukünftig angesiedelt werden können. Durch die Ausweisung von Positivbereichen in diesen Gebieten wird erreicht, dass ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in räumlicher Nähe zu den westlichen und östlichen Siedlungsbereichen bestehen. Um die restlichen gewerblich geprägten

Flächen in Sulingen vor Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu schützen, die vorhandene gewerbliche Struktur zu bewahren und die Flächen hinsichtlich gewerblicher Nutzungen vorzuhalten, ist zu empfehlen, Vergnügungsstätten in den anderen Gewerbegebieten und den nicht als potenzielle Ansiedlungsbereiche abgegrenzten Gebieten innerhalb der Gewerbegebiete auszuschließen und nur die empfohlenen Bereiche für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu öffnen.

Zum Schutz der Gewerbegebiete ist zu empfehlen, Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in allen Gewerbegebieten auszuschließen, ausgenommen die nachfolgend dargestellten Positivbereiche in den Gewerbegebieten Diepholzer Straße, Mühlenkamps Feld und Ost.

Positivbereich für Ansiedlungen im Gewerbegebiet Diepholzer Straße

Das Gewerbegebiet Diepholzer Straße erstreckt sich westlich und östlich entlang der Diepholzer Straße. Die verkehrliche Erschließung wird durch die südliche Anbindung an die B 214 und B 61 gewährleistet. Vom südlichen Knotenpunkt dient die Diepholzer Straße zudem als Ein- und Ausfallstraße zum Stadtzentrum von Sulingen. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist somit für das gesamte Gebiet als sehr gut zu bewerten. Das Gewerbegebiet teilt sich im Zuge der Standortbewertung in zwei Bereiche. Westlich der zentralen Straße wird das Gewerbegebiet durch ein überregional bedeutsames Unternehmen mit direktem Werksverkauf im Sortimentsbereich Schuhe und Bekleidung geprägt und durch weitere klassische Gewerbebetriebe ergänzt. Östlich der Diepholzer Straße weist das Gewerbegebiet eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Im nördlichen Bereich befinden sich Wohnnutzungen, welche perspektivisch als Wohngebiet ausgewiesen und ausgebaut werden sollen. Südlich schließen sich ein Gelände des Technischen Hilfswerks und der Bauhof der Stadt Sulingen an, welcher südlich durch ein Umspannwerk begrenzt wird. Im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes ist bereits eine Vorprägung durch eine Vergnügungsstätte gegeben. Sie wird von verschiedenen Gewerbebetrieben umgeben, welche nicht als klassische hochwertige Gewerbegebietsnutzungen anzusehen sind. Daher wird empfohlen diesen Bereich als potenziellen Ansiedlungsbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel auszuweisen. Allgemein gelten für das Gewerbegebiet Diepholzer Straße die folgenden Entwicklungsziele:

Tabelle 20: Entwicklungsziele für die Innenstadt von Sulingen

Allgemeine Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Diepholzer Straße

- Sicherung für klassische Gewerbebetriebe und des überregional bedeutsamen Unternehmen als wichtigen Arbeitgeber im nordwestlichen Bereich
- Weiterentwicklung des Gewerbegebiets im südöstlichen Bereich, Positivraum für Vergnügungsstätten der Unterarten Spiel und Erotik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Planungsrechtlich sind Vergnügungsstätten in dem beschriebenen Positivbereich gemäß der für den Bebauungsplan Nr. 84 „Diepholzer Straße III“ gültigen BauNVO aus dem Jahr 1990 ausnahmsweise zulässig. Bei einer Ausweisung als Positivbereich entsteht somit kein Handlungsbedarf. Die folgende Abbildung konkretisiert den angesprochenen Bereich:

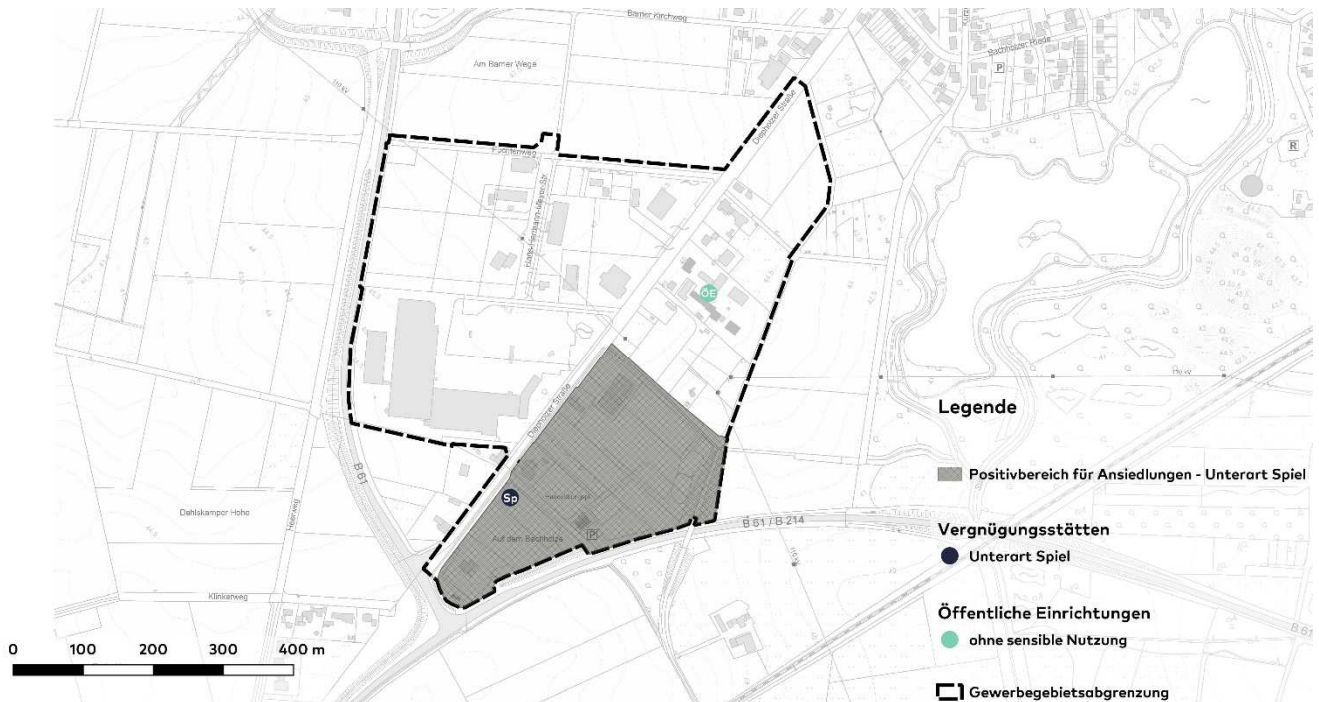


Abbildung 12: Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Diepholzer Straße
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sulingen

Die Empfehlung der Ausweisung des südöstlichen Teilbereiches des Gewerbegebiet Diepholzer Straße als Positivbereich für Ansiedlungen der Unterart Spiel gründet insbesondere auf der sehr guten verkehrlichen Anbindung, welche als attraktiv für Vergnügungsstättenbetreiber anzusehen ist. Zudem sind keine sensiblen Umfeldnutzungen aufgrund der abgesetzten Lage vom Siedlungskern der Stadt Sulingen in unmittelbarer räumlicher Nähe ansässig. Die nordöstlich liegende Wohnnutzung besitzt zwar einen gebietsbezogenen Zusammenhang, wird allerdings durch das Umspannwerk und die weiteren Nutzungen vom Positivbereich abgeschirmt. Durch die empfohlene Öffnung des Teilbereichs und einen Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel und Erotik in den weiteren Bereichen des Gewerbegebietes können überdies negative Entwicklungen der Boden- und Mietpreise in den westlichen Gebieten des Gewerbegebietes verhindert werden, die für klassische und hochwertige Gewerbebetriebe vorgesehen sind. Außerdem wird die Strahlkraft des westlichen Werksverkaufs genutzt, welche einen möglichen Imageverlust des Gebiets auffangen kann.

Positivbereich für Ansiedlungen im Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld

Das Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld befindet sich südlich des Siedlungsschwerpunkts von Sulingen. Es erstreckt sich westlich der Barenburger Straße vom Knotenpunkt zur B61/B214 im Süden bis zur nördlichen Bahntrasse südlich der Wohnlagen am Mühlenkamp. Diese Bahntrasse sowie die südliche Wallaufschüttung vermeiden eine Beeinflussung der genannten Wohnlage. Westlich bildet die Straße Hinter der Trabe die Begrenzung. Das Gewerbegebiet weist eine breite Nutzungsmischung auf: Es befinden sich klassische Gewerbebetriebe und autoaffine Betriebe (Tankstelle, Reifenhandel), aber auch Dienstleister wie ein Fitness-Studio oder eine Werbeagentur in diesem Bereich. Das Gewerbegebiet

Mühlenkamps Feld weist somit eine gewisse Überprägung auf. Die sehr gute verkehrliche Anbindung sowie die Nähe zum Siedlungskörper sind weitere Kriterien, die diesen Bereich als Positivraum für Vergnügungsstätten klassifizieren. Nachfolgend werden die allgemeinen Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld genannt:

Tabelle 21: Entwicklungsziele für die Innenstadt von Sulingen

Allgemeine Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld

- Schutz der nördlich angrenzenden Wohnnutzungen
- Weiterentwicklung als Gewerbegebiet, Positivraum für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Die Ausweisung als Positivbereich wirft aktuell keinen Bedarf nach planungsrechtlichen Anpassungen auf. Der gesamte Bereich (s. Abbildung 13) ist als GE-Gebiet im Sinne der BauNVO von 1990 ausgewiesen, sodass Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind. Bewertungsgrundlage sind für das Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld die Bebauungspläne Nr. 70 „Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld“ und Nr. 92 „Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld II“.

Die Ausweisung des Gewerbegebiets Mühlenkamps Feld als Positivbereich basiert auf verschiedenen Faktoren. Einerseits ist die Lage an einer Ausfallstraße und in einem Gewerbegebiet mit guter verkehrlicher Anbindung als attraktiver Standort für Vergnügungsstätten identifiziert worden. Andererseits weist das Gewerbegebiet bereits eine gewisse Überprägung auf, es besteht aktuell ein Nutzungsmix aus Gewerbetreiben und Dienstleistungsunternehmen; sensiblen Nutzungen sind nicht im direkten Umfeld verortet. Die angrenzenden Wohnlagen werden durch die Bahntrasse und die zugehörige Wallaufschüttung vom Positivbereich abgeschirmt, sodass keine Verdrängungseffekte oder Imageverluste zu befürchten sind. Auch die Lärmbelästigung durch An- und Abfahrten wird durch die Lage minimiert. Die genaue Lage des Positivbereiches ist in der folgenden Abbildung dargestellt:

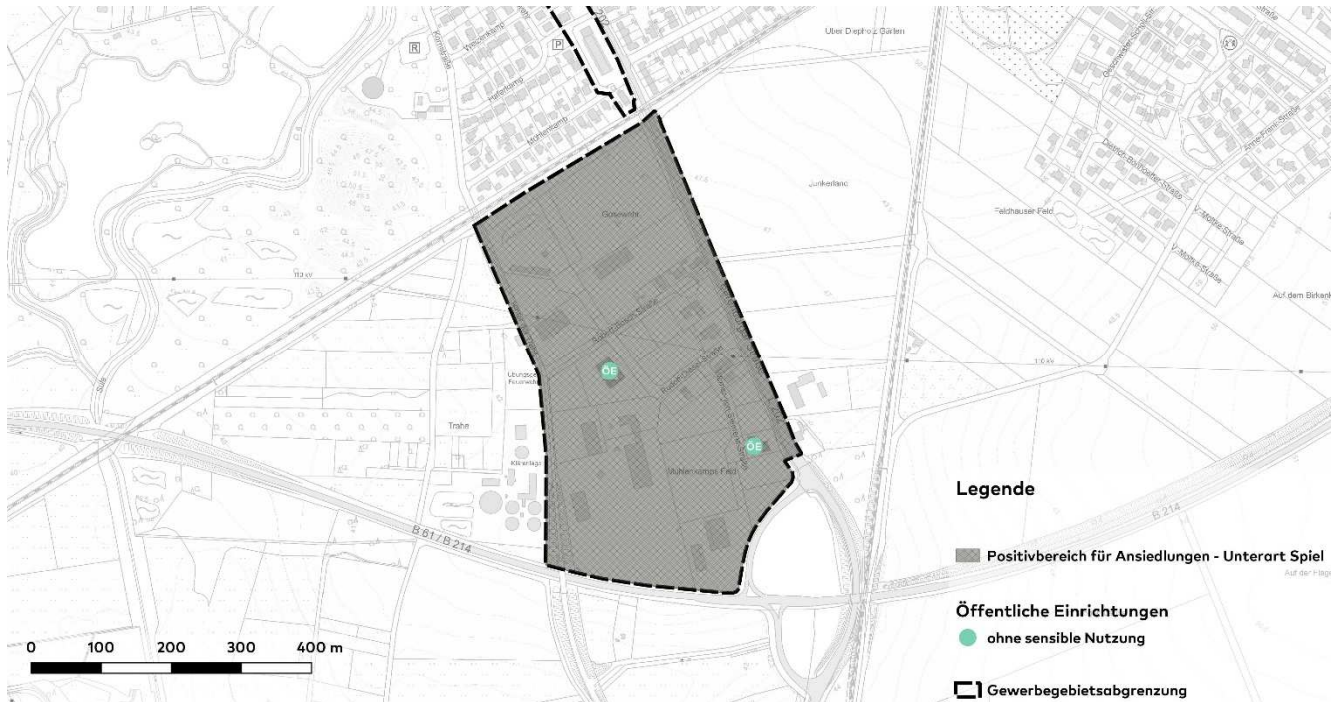


Abbildung 13: Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sulingen

Positivbereich für Ansiedlungen im Gewerbegebiet Ost

Das Gewerbegebiet Ost befindet sich östlich des Stadtzentrums von Sulingen. Es dehnt sich nördlich der Nienburger Straße entlang der Berliner und Schweriner Straße aus. Westlich begrenzt die Sandstraße und östlich der Windmühlenweg das Gewerbegebiet. Das Gebiet lässt sich in verschiedene Bereiche mit differenzierten Nutzungsstrukturen einteilen. Allgemein werden viele Flächen durch einen Baustoff-Betrieb und angegliederte Unternehmen genutzt. Im südlichen Bereich der Berliner Straße sind verschiedene Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten aus den kurz- und langfristigen Bedarfsstufen verortet. Der nordwestliche Bereich wird von klassischen Gewerbebetrieben dominiert, während der östliche Bereich durch einen Nutzungsmix zwischen Einzelhandel, Baustoffbetrieben und Flächen zur Gewinnung erneuerbarer Energien geprägt ist. Das gesamte Gewerbegebiet Ost wird durch die Nienburger Straße im Süden an das westlich liegende Stadtzentrum und den östlichen Knotenpunkt zur B 214 verkehrlich angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über diverse Nord-Süd- und West-Ost-Verbindungsstraßen. Für das gesamte Gebiet gelten die folgenden Entwicklungsziele:

Tabelle 22: Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Ost

Allgemeine Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Ost

- Standortsicherung für den Einzelhandel
- Sicherung und Weiterentwicklung des nordwestlichen Bereiches als klassisches Gewerbegebiet
- Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung
- Ansiedlung von Vergnügungsstätten im östlichen Bereich denkbar

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Als sensible Umfeldnutzungen können die Wohnlagen im Westen und südlich der Nienburger Straße angesehen werden. Zudem befindet sich der Treffpunkt einer Religionsgemeinschaft in mittelbarer Nähe (s. Abbildung 14).

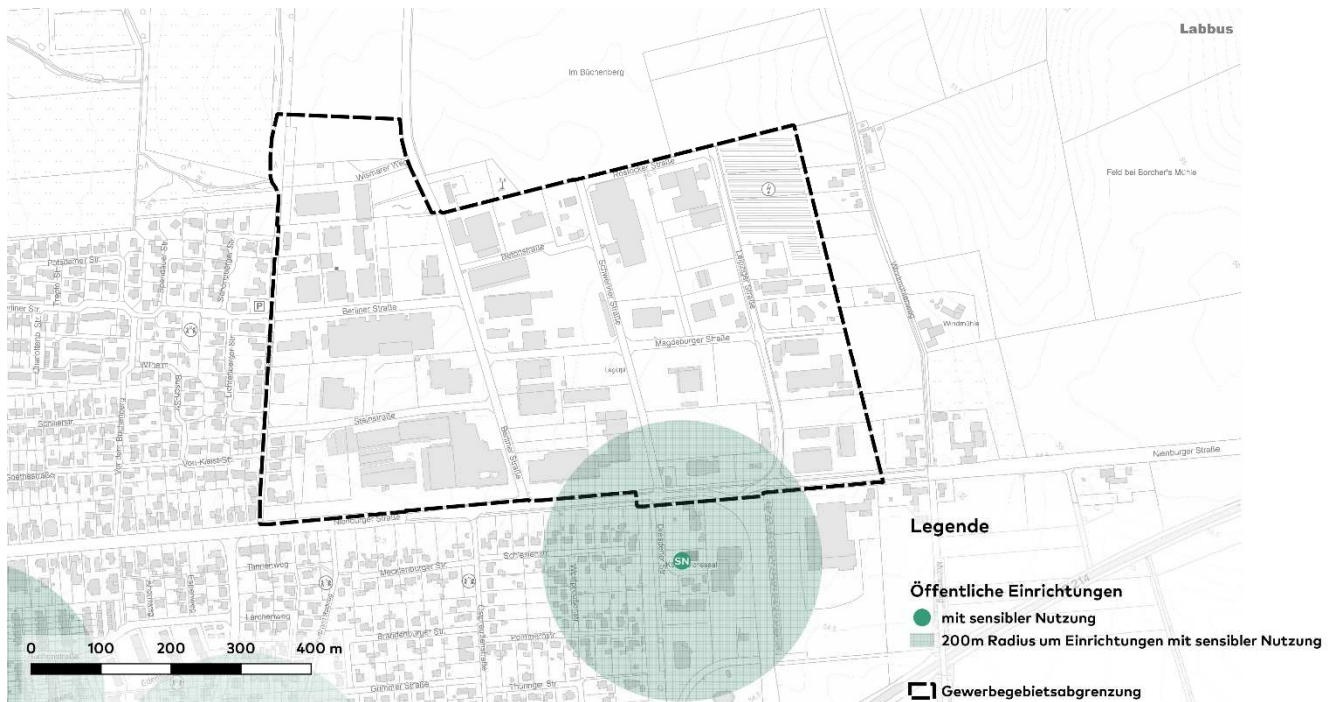


Abbildung 14: Bestandssituation und Restriktionen im Gewerbegebiet Ost

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sulingen

Die vielbefahrene und breit ausgebaute Nienburger Straße stellt in diesem Zusammenhang jedoch eine deutliche städtebauliche Barriere dar. Aus diesen Gründen qualifiziert sich das Gewerbegebiet Ost als Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Dieser sollte sich zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen im Westen jedoch erst östlich der Berliner Straße befinden (s. Abbildung 15).

Planungsrechtlich stellt sich der Positivbereich unterschiedlich dar. Der westliche Teil ist durch den Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ geplant. Dem Plan liegt die BauNVO von 1990 zugrunde. Der Bereich, der östlich der Berliner Straße, westlich der Schweriner Straße und südlich der Magdeburger Straße liegt, ist als Sondergebiet für den Einzelhandel mit unterschiedlichen Sortimentsbereichszuweisungen ausgewiesen. Vergnügungsstätten sind dort nicht zulässig. Die nördlich liegenden Bereiche sind als Gewerbegebiet im genannten Bebauungsplan ausgewiesen, wodurch Vergnügungsstätten dort ausnahmsweise zulässig sind. Eine Parzelle die sich nördlich des Kreuzungsbereiches der Betonstraße und der Schweriner Straße befindet, ist als Industriegebiet ausgewiesen und lässt keine Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu. Im östlichen Teilbereich des Positivbereiches bildet der Bebauungsplan Nr. 41b „Gewerbegebiet Im Büchenberg II“ die Bewertungsgrundlage. Hier werden überwiegend Gewerbegebiete ausgewiesen. Hinzu kommt die Fläche im Nordwesten östlich der Schweriner Straße welche als Industriegebiet ausgewiesen wird. Da der Bebauungsplan die Rechtsverbindlichkeit im Jahr 1991 erlangt hat, gilt die BauNVO aus dem Jahr 1977, welche Vergnügungsstätten, außer in Kerngebieten, nicht als eigenständige Nutzungskategorie aufführt, sodass Vergnügungsstätten unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ fallen. Daraus folgt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes lediglich nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig sind. Im Zuge der Ausweisung des Positivbereiches im Gewerbegebiet

Ost ist gegebenenfalls eine Anpassung der angesprochenen Bebauungspläne erforderlich.



Abbildung 15: Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Ost

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sulingen

Die Ausweisung des Positivbereiches (s. Abbildung 15) im Gewerbegebiet Ost zielt auf eine Minimierung der städtebaulichen Störpotenziale der Vergnügungsstätten für die Stadt Sulingen ab. In diesem Fall sollen vor allem die Verdrängungseffekte gegenüber klassischen, hochwertigen Gewerbebetrieben vermieden werden. Des Weiteren besteht eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum über die Nienburger Straße und zum Knotenpunkt mit Anbindung an die B 214. Durch die Lage im Gewerbegebiet wird der Einfluss der Lärmemissionen durch An- und Abfahrtsverkehre auf die Wohnlagen reduziert. Hier dienen vor allem die Gewerbeflächen westlich der Berliner Straße als Barriere gegenüber den Wohngebieten. Darüber hinaus werden die sensiblen Nutzungen im mittelbaren Umfeld südlich des Positivbereiches durch die städtebauliche Barriere der Nienburger Straße abgeschirmt.

Die folgende Übersicht fasst die Empfehlungen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Stadt Sulingen zusammen:

Tabelle 23: Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Stadt Sulingen

| Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel | |
|---|--|
| Stadtzentrum von Sulingen | |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im nordöstlichen, funktionalen Ergänzungsbereichs des Stadtzentrums von Sulingen▪ Konsequenter Ausschluss aus den verbleibenden Bereichen des Stadtzentrums<ul style="list-style-type: none">▪ zur Sicherung und Stärkung der Haupteinzelhandelslagen sowie der Nutzungsmischung entlang des bestehenden Haupteinkaufsbereiches▪ zum Schutz des Ortsbildes, insbesondere der Lauflagen im zentralen Versorgungsbereichs▪ zur Weiterentwicklung und zum Erhalt der Einzelhandelsstruktur; Vermeidung von funktionalen und gestalterischen Brüchen in der Innenstadt und den sonstigen relevanten Einzelhandelsstandorten▪ zum Schutz der Wohnnutzung und sonstiger schutzwürdiger Nutzungen in Misch- und Wohngebieten | |
| Gewerbegebiete | |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in ausgewiesenen Bereichen der Gewerbegebiete Diepholzer Straße, Mühlenkamps Feld und Ost▪ Ausschluss in allen weiteren Gewerbegebieten sowie den weiteren Bereichen der genannten Gewerbegebiete, die keine Positivbereiche darstellen zur Freihaltung dieser Flächen für klassische Gewerbebetriebe | |
| Übriges Stadtgebiet | |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Konsequenter Ausschluss | |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

7.2 ANSIEDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTEN DER UNTERART EROTIK SOWIE BORDELLE UND BORDELLARTIGE BETRIEBE

Aktuell besteht ein geringer Ansiedlungsdruck bezüglich Vergnügungstättens der Unterart Erotik in der Stadt Sulingen. Zudem wurden im Zuge der Bestandserhebung keine Betriebe dieser Unterart festgestellt. Zu beachten sind jedoch mögliche städtebauliche Störpotenziale, die mit Vergnügungstättens der Unterart Erotik einhergehen können, wozu insbesondere auffällige und nicht ortstypische Werbeanlagen, mögliche Imageverluste eines Geschäftsbereiches, sowie Lärmemissionen durch An- und Abreiseverkehr in den Abendstunden zählen, sodass für mögliche Ansiedlungen im Rahmen dieses Vergnügungstättenskonzeptes ebenfalls Positivstandorte empfohlen werden. Um mögliche städtebauliche Störpotenziale zu bündeln sind hierbei die im vorherigen Abschnitt empfohlenen Bereiche für die Unterart Spiel zu berücksichtigen und auf ihre Eignung zu prüfen.

In Abbildung 16 ist die Übersicht über die aufgrund stadtentwicklungspolitischer Zielstellungen empfohlene Zulässigkeit von Vergnügungstättens der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) in der Stadt Sulingen dargestellt. Aufgrund des städtebaulichen Störpotenzials und der Zielstellung, das Stadtzentrum als Gebiete für Einzelhandel, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen sowie Wohnen zu sichern und weiterzuentwickeln, sind Vergnügungstättens der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) im Stadtzentrum auszuschließen. Im übrigen Stadtgebiet ist, in Anlehnung an das Vorgehen in der Unterart Spiel, ein konsequenter Ausschluss zu empfehlen. Im Unterschied zu der Ansiedlung von Vergnügungstättens der Unterart Spiel wird bei den Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungstättens der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) der Bereich im Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld, aufgrund der Nähe zu angrenzenden Wohnlagen und der Häufung öffentlicher Einrichtungen, nicht als Positivbereich empfohlen.



Abbildung 16: Übersicht über die Zulässigkeit von Vergnügungstättens der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) in der Stadt Sulingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sulingen

Zum Schutz der Gewerbegebiete wird empfohlen, Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) in allen Gewerbegebieten, bis auf die nachfolgend dargestellten Positivbereiche in den Diepholzer Straße und Ost, auszuschließen.

Positivbereich für Ansiedlungen im Gewerbegebiet Diepholzer Straße

Als erster Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) wird der Bereich im Gewerbegebiet Diepholzer Straße in Anlehnung an den Positivbereich der Unterart Spiel definiert (s. Abbildung 17). Aufgrund der Lage außerhalb des Hauptsiedlungsbereiches in einem Bereich des Gewerbegebietes, welcher ohnehin bereits durch eine Vergnügungsstätte und nicht durch klassische Gewerbebetriebe geprägt ist sowie in räumlicher Distanz zu Wohnnutzungen, zöge eine mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) vergleichsweise geringe negative städtebauliche Folgen nach sich.

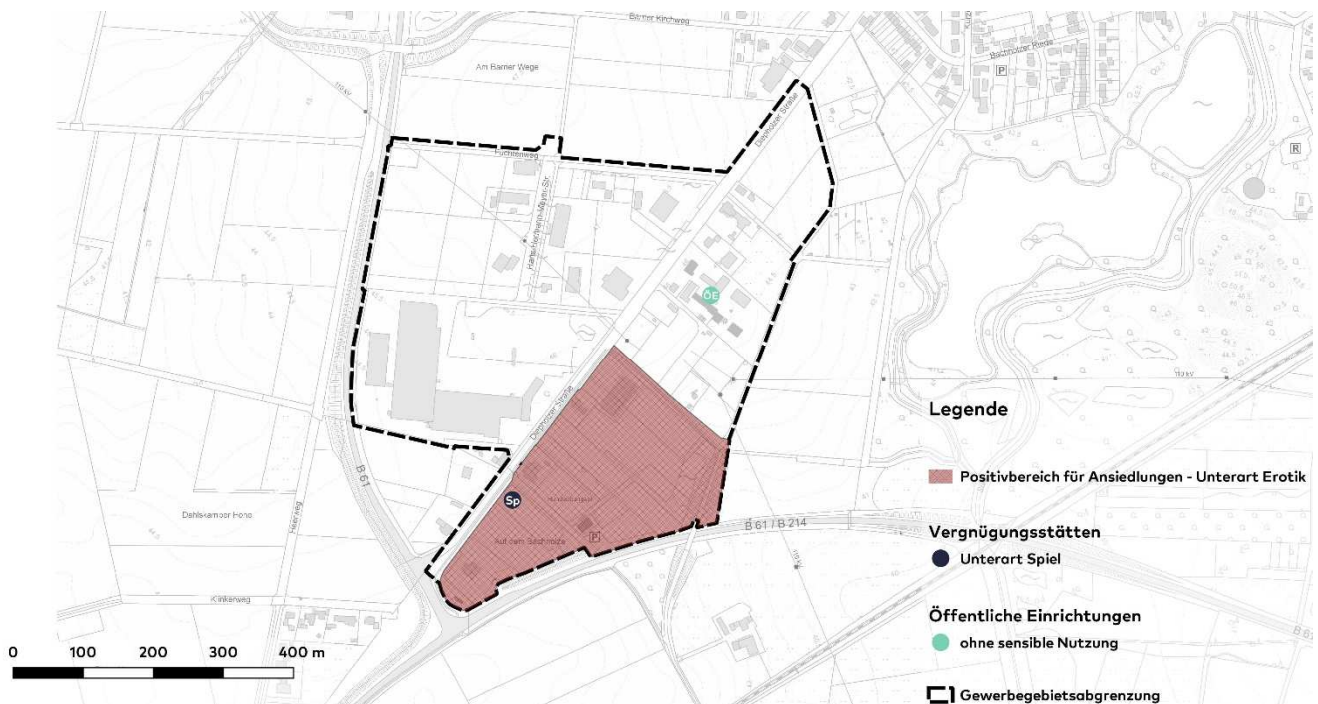


Abbildung 17: Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik im GE Diepholzer Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sulingen

Positivbereich für Ansiedlungen im Gewerbegebiet Ost

Als weiterer Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) wird ein Bereich im Gewerbegebiet Ost in Anlehnung an den Positivbereich der Unterart Spiel empfohlen (s. Abbildung 18). Auf Grund des höheren Störpotenzials, welches mit der Ansiedlung einer Vergnügungsstätte der Unterart Erotik einhergeht, wird der Positivbereich jedoch um die Lagebereiche entlang der Nienburger Straße reduziert. Zudem wird der Bereich westlich durch die Schweriner Straße begrenzt. Dies soll der Standortsicherung des Einzelhandelsstandortes an der Berliner Straße dienen. Dies gründet auf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2013, welches der Standortsicherung des Einzelhandels im Gewerbegebiet Ost eine hohe Priorität zuweist, da der

Standort als Ergänzungsstandort zum Stadtzentrum gesehen wird. Die Sortimentsausrichtungen sind eher ergänzend als konkurrierend.

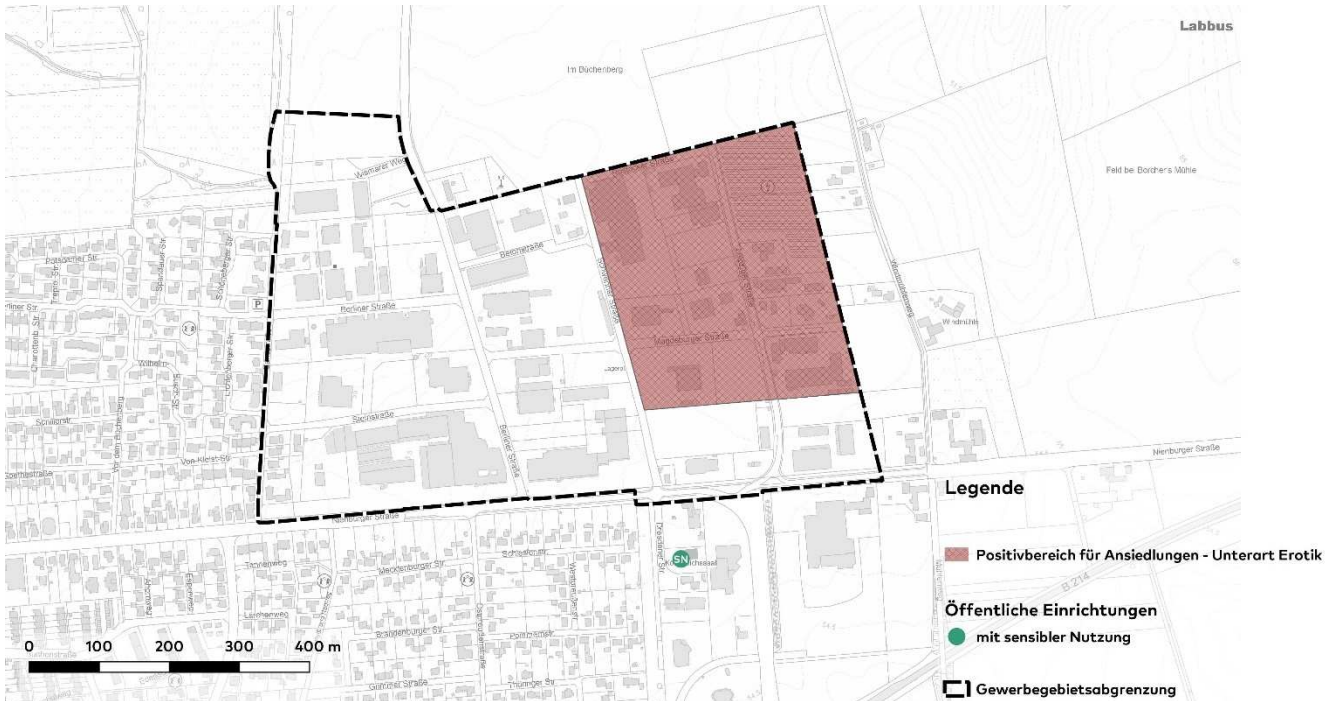


Abbildung 18: Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik im GE Ost

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sulingen

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten Empfehlungen für Ansiedlungsbestrebungen von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle):

Tabelle 24: Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik in der Stadt Sulingen

| Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik | |
|--|--|
| Stadtzentrum von Sulingen | |
| ▪ | Konsequenter Ausschluss aus dem gesamten Stadtzentrum zum Schutz der Einzelhandelslagen sowie des Stadtbildes und damit zur Sicherung und Weiterentwicklung des Stadtzentrums durch das Abwenden von Trading-Down-Prozessen sowie zum Schutz der Wohnnutzungen und weiteren sensiblen Nutzungen. |
| Gewerbegebiete | |
| ▪ | Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) ausnahmsweise zulässig in den ausgewiesenen Positivbereichen der Gewerbegebiete Diepholzer Straße und Ost |
| ▪ | Ausschluss in allen weiteren Gewerbegebieten vor dem Hintergrund der individuellen Entwicklungszielstellungen |
| Übriges Stadtgebiet | |
| ▪ | Konsequenter Ausschluss |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

8

Umsetzungsempfehlungen

Damit das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Sulingen Wirksamkeit entfaltet, ist zu empfehlen, dieses vom zuständigen kommunalpolitischen Gremium als städtebauliches Entwicklungskonzept beschließen zu lassen. Durch den Beschluss des Vergnügungsstättenkonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 11 und 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Um eine Entwicklung zu vermeiden, die den formulierten Ansiedlungsstrategien zuwiderläuft, ist eine Prüfung, welche Bereiche des Stadtgebiets derzeit gemäß den bauleitplanerischen Festsetzungen oder aufgrund einer Bewertung nach § 34 BauGB nicht mit den Ansiedlungsstrategien konform sind, zu empfehlen. Diese Bereiche sind sodann durch eine Änderung bzw. Aufstellung von Bebauungsplänen zu bearbeiten und den Ansiedlungsstrategien anzupassen.

Besteht akuter Handlungsbedarf aufgrund von eingegangenen Bauanfragen, die nicht mit dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Sulingen konform sein sollten, kann ein Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst und mittels der Zurückstellung gem. § 15 BauGB und falls nötig der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB die Bauanfrage abgewendet und der Bebauungsplan entsprechend geändert bzw. aufgestellt werden.

Für die in Kapitel 7 identifizierten potenziellen Ansiedlungsbereiche können folgende Umsetzungsempfehlungen gegeben werden:

Steuerungsinstrumente des BauGB für Vergnügungsstätten

Alle Bebauungspläne erzeugen nur Steuerungswirkung innerhalb ihres Geltungsbereichs. Deshalb müssen nicht nur die nach dem Vergnügungsstättenkonzept vorgeschlagenen Positivstandorte für diese Vorhaben betrachtet werden, sondern auch die übrigen Standorte, um hier nach geltendem Baurecht zulässige Spielhallen und Wettbüros auszuschließen. Alle benannten Positivstandorte sind innerhalb der planungsrechtlichen Analyse bereits positiv auf ihre Eignung als Ansiedlungsstandort für Vergnügungsstätten geprüft worden. Die nachfolgende Auflistung zeigt die Bebauungsplantypen zur Steuerung von Vergnügungsstätten auf:

- **§ 30 BauGB i.V.m. § 13 BauGB:** Änderung bestehender qualifizierter und einfacher Bebauungspläne durch Umstellung auf aktuelle Fassung der BauNVO 2017 und Ausschluss oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros als typisierbare Unterarten von Vergnügungsstätten. Weil hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Das vereinfachte Verfahren verzichtet auf eine Umweltprüfung mit Eingriffsregelung und kann im verkürzten Verfahren durchgeführt werden. Weitere Gutachten, beispielsweise zum Immissionsschutz, sind nicht erforderlich.

Dieses Verfahren bietet sich für die vorgeschlagenen Standorte an, in denen nach den Bebauungsplänen die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros nach geltendem Baurecht möglich ist.

- **§ 30 BauGB:** Eine Aufstellung neuer qualifizierter Bebauungspläne bzw. erstmalige Überplanung unbeplanter Innenbereiche ist denkbar, aber nicht empfehlenswert wegen der höheren Regelungsdichte, notwendiger Gutachten, Eingriffsregelung, ggf. Umweltprüfung oder ggf. Artenschutz. Neuaufstellung bzw. erstmalige Überplanung unbeplanter Innenbereiche nur dann, wenn weitere Planungsziele konkret vorliegen. Diese Bebauungspläne können als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bzw. als Vollverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden.
- **§ 13 BauGB:** Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 13 BauGB, bei denen der prägende Rahmen des unbeplanten Innenbereichs als Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert wird. In diesem empfohlenen Bebauungsplantyp wird lediglich die Art der Nutzung, z.B. Kerngebiet, festgesetzt. Diese Festsetzung konkretisiert die Planungsziele und vermeidet die Probleme bei der Bestimmung der Art der zulässigen Nutzungen bei Vorhaben im bisherigen unbeplanten Innenbereich für die Stadtplanung und Bauaufsicht. Zugleich werden durch die Festsetzung der Art der zulässigen Nutzung ergänzend die Standortanforderungen an Spielhallen und Wettbüros (bspw. Zulässigkeit nur im Ober- und Untergeschoss) festgesetzt. Für die Bereiche, wo ein Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen wird, kann folgendes Vorgehen empfohlen werden: Die dort bestehenden Bebauungspläne sind auf Ansiedlungsmöglichkeiten von Spielhallen und Wettbüros zu überprüfen und im Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Strategisch wäre zu prüfen, ob in einem Verfahren nach § 13 BauGB sowohl die unbeplanten Innenbereiche als auch die bestehenden Bebauungspläne zu ändern wären. Rechtlich wäre dies grundsätzlich möglich. Diese Verfahrensstrategie ist u.a. von der Regelungsdichte, der Verfahrensdauer und dem damit zusammenhängenden Einsatz von Sicherungsinstrumenten sowie der späteren Handhabbarkeit der Pläne abhängig.
- **§ 13 a BauGB:** Ausschluss oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen oder Wettbüros durch Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung für die Wiedernutzung von Flächen. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch

die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

- **§ 9 Abs. 2a BauGB:** Die Steuerung zentraler Versorgungsbereiche für Einzelhandel und Vergnügungsstätten ist nach § 9 Abs. 2a BauGB im Verfahren nach § 13 BauGB auf Grundlage des Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzepts möglich. Dieser einfache Bebauungsplan für unbeplante Innenbereiche setzt lediglich fest, dass zentrale Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros oder Einzelhandel zulässig, unzulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig sind, ggf. ergänzend noch die Lage der Vorhaben. Der einfache B-Plan zur Steuerung zentraler Versorgungsbereiche ist nur dann zu empfehlen, wenn neben der Steuerung von Vergnügungsstätten zugleich die Einzelhandelssteuerung erfolgt und dadurch Verfahrenssynergien erreichbar wären. § 9 Abs. 2a BauGB ist insbesondere einsetzbar zur Ausschlussplanung außerhalb der geplanten Standorte für Einzelhandel und Vergnügungsstätten.
- **§ 9 Abs. 2b BauGB:** Für alle übrigen Standorte im Stadtgebiet, in denen Spielhallen und Wettbüros städtebaulich unverträglich sind, wie z.B. Gewerbegebiete und Nahversorgungsstandorte, ist eine überschlägige Gefährdungsabschätzung zu empfehlen. Mit dem neuen § 9 Abs. 2b BauGB lassen sich Fehlentwicklungen in den unbeplanten Innenbereichen an hierfür städtebaulich ungeeigneten Standorten gezielt verhindern. Im Gegensatz zu § 9 Abs. 2a BauGB handelt es sich um eine Art „Einzelfallentscheidung“ zur schnellen Verhinderung von Fehlentwicklungen, ohne das Gesamtkonzept insgesamt umzusetzen.
- In den Bereichen mit einfachem oder qualifiziertem Baurecht nach § 30 sowie im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 2 BauGB ist das Ansiedlungspotential lediglich in Dorf-, Misch-, Kern- und Gewerbegebieten gegeben. Dieses Potential ist zugleich abhängig vom jeweiligen Alter der Bebauungspläne. Großes Gefährdungspotential besteht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Neben den oben dargestellten Steuerungsinstrumenten ist es möglich ergänzende gestalterische Festsetzungen als „Huckepackfestsetzung“ in den Bebauungsplan aufzunehmen oder eigenständige Gestaltungssatzung nach der Landesbauordnung zu erlassen. Eine eigenständige Gestaltungssatzung stellt sich hierbei als flexibler dar, da diese schneller änderbar ist. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung vermutlich oftmals abweichend vom Geltungsbereich der Bebauungspläne.

Priorisierte bauleitplanerische Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts zu empfehlen

Es ist zu empfehlen, dass die bauleitplanerische Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes priorisiert erfolgt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen für welche Bereiche des Stadtgebiets eine hohe Dringlichkeit bzw. ein hohes Fehlentwicklungspotential besteht. Es bietet sich demnach an, die Zielstellungen des Vergnügungsstättenkonzepts zunächst für die dargestellten potentiellen Ansiedlungsbereiche von Vergnügungsstätten bauleitplanerisch umzusetzen. Innerhalb dieser potentiellen Ansiedlungsbereiche wird empfohlen zunächst die Zielstellungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb der Innenstadt bauleitplanerisch umzusetzen. Insbesondere bei solchen Bereichen, die bauleitplanerisch als Kerngebiet i.S. der BauNVO ausgewiesen sind, ist eine tiefgehende Begründung eines Ausschlusses von Vergnügungsstätten erforderlich.

Nachfolgend ist zu empfehlen die Zielstellungen zu den Gewerbegebieten entsprechend bauleitplanerisch zu sichern und schließlich potentielle Bereiche in der Kernstadt der Stadt Sulingen, welche nach dem geltenden Baurecht Ansiedlungen von Vergnügungsstätten ermöglichen würden, zu überplanen.

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept dient der Stadt Sulingen als Grundlage für eine kohärente bauleitplanerische Steuerung von Vergnügungsstätten unter besonderer Berücksichtigung von Spielhallennutzungen. Das Konzept trägt dem Gedanken Rechnung, dass Vergnügungsstätten grundsätzlich legale und damit zulässige Nutzungsarten im städtischen Gefüge darstellen, auch wenn die öffentliche Diskussion nicht selten durch moralische Vorbehalte geprägt wird. Ein „Komplettausschluss“ von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet ist rechtlich nicht haltbar. Dessen ungeachtet können Vergnügungsstätten, wenn sie keiner städtebaulich verträglichen Steuerung unterliegen, Störungen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung auslösen. Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Sulingen werden daher Standorte bzw. Ansiedlungsregeln definiert, die aus städtebaulicher Sicht die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aller Unterarten dort empfehlen, wo sie mit der städtischen Ordnung und Entwicklung verträglich sind. So wurden für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel Positivbereiche im Stadtzentrum und in Gewerbegebieten empfohlen.

Neben dem besonderen Fokus auf Vergnügungsstätten der Unterart Spiel finden auch Vergnügungsstätten der Unterart Erotik inklusive Bordelle Berücksichtigung. Für diese sind klar abgegrenzte Positivstandorte innerhalb von Gewerbegebieten empfohlen worden, wobei die Ergebnisse der Bestandserhebung und der Standortbewertung Berücksichtigung gefunden haben.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit ist eine flexible Einzelfallsteuerung zu empfehlen, die das überwiegend geringe Störpotenzial sowie die zahlenmäßig geringe Verbreitung dieser Nutzungen berücksichtigt.

Außerhalb der dargestellten Positivbereiche ist folglich, sofern es sich um keine Vergnügungsstätte der Unterart Freizeit handelt, ein konsequenter Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und Sexshops zu empfehlen. Damit bestehen für alle Unterarten von Vergnügungsstätten sowie jeden beliebigen Standort innerhalb der Stadt Sulingen klare Empfehlungen.

Für die Wirksamkeit des Vergnügungsstättenkonzepts ist eine konsequente Anwendung empfohlen. Dabei ist insbesondere die planungsrechtliche Umsetzung durch die kommunale Bauleitplanung ein elementarer Bestandteil, um eine zielführende Steuerung von Vergnügungsstätten zu erreichen. Dazu hat die Stadt Sulingen bereits im ersten Schritt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 119 „Vergnügungsstätten“ im Dezember 2017 gefasst. Dieser soll verbindliche Festsetzungen für alle angesprochenen Gefährdungsbereiche formulieren und die Bebauungspläne entsprechend dem vorliegenden Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Sulingen anpassen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

- Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V. (2014): Angebotsstruktur der Spielhallen und Geldspielgeräte in Deutschland (Stand 01.01.2014). Unna
- Brandenburg, Christoph/ Brunner, Tanja (2010): Die Steuerung von Spielhallenansiedlungen. In: BauR 11/ 2010. Neuwied
- Bunzel; Finkeldei, Engel; Beicher, Klinge, Wecker: Baurecht. Carl Linke Verlag. Neuwied
- Jeromin, Dr. Curt M. (1988): Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet 1988. Ohne Ort
- Klinge (2011): § 4a Ziff. 22.34a. In: Bleicher/Bunzel/Engel/Finkeldei/Wecker, Baurecht, Carl Link Kommunalverlag, Loseblattsammlung, 10.9.2011. Köln
- Mitschang, Stephan (2012): Der Vergnügungsstättenbebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB-neu. In: ZfBR 2012: 419-429.
- Stadt + Handel (2013): Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Sulingen. Dortmund.
- Stüer, Bernhard (2006): Der Bebauungsplan - Städtebaurecht in der Praxis, 3. Auflage. München
- Website Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V. (2012), abgerufen 24.07.2012: www.ak-spielsucht.de. Ohne Ort.
- Weidmann (2011): Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten – Vortrag beim vhw Seminar in Dortmund.

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------------|--|----|
| Abbildung 1: | Konzeptaufbau und Methodik | 8 |
| Abbildung 2: | Standorte von Vergnügungsstätten in Sulingen..... | 29 |
| Abbildung 3: | Gefährdungsbereiche in der Stadt Sulingen..... | 30 |
| Abbildung 4: | Beispiele für die unterschiedliche Wirkung innerstädtischer Spielhallen (Beispiele aus anderen Städten) | 31 |
| Abbildung 5: | Vergnügungsstätten im Stadtzentrum von Sulingen..... | 31 |
| Abbildung 6: | Eindrücke von den Vergnügungsstätten im Stadtzentrum von Sulingen..... | 32 |
| Abbildung 7: | Eindrücke von der Spielhalle im Gewerbegebiet Diepholzer Straße..... | 33 |
| Abbildung 8: | Schematische Übersicht über Ansiedlungs- und Ausschlussbereiche für Vergnügungsstätten | 47 |
| Abbildung 9: | Übersicht über die Positivbereiche für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (Teilbereiche)..... | 48 |
| Abbildung 10: | Bestandssituation und Restriktionen im Stadtzentrum von Sulingen..... | 50 |
| Abbildung 11: | Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Stadtzentrum von Sulingen..... | 51 |
| Abbildung 12: | Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Diepholzer Straße..... | 53 |
| Abbildung 13: | Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld..... | 55 |
| Abbildung 14: | Bestandssituation und Restriktionen im Gewerbegebiet Ost .. | 56 |
| Abbildung 15: | Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Ost | 57 |
| Abbildung 16: | Übersicht über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) in der Stadt Sulingen..... | 59 |
| Abbildung 17: | Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik im GE Diepholzer Straße | 60 |
| Abbildung 18: | Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik im GE Ost..... | 61 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|-------------|--|----|
| Tabelle 1: | Klassifizierung unterschiedlicher Vergnügungsstätten | 12 |
| Tabelle 2: | Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten der BauNVO 2017..... | 18 |
| Tabelle 3: | Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten..... | 20 |
| Tabelle 4: | Aktuelle städtebauliche Herausforderungen durch Vergnügungsstätten | 23 |
| Tabelle 5: | Aktuelle städtebauliche Herausforderungen durch Vergnügungsstätten | 24 |
| Tabelle 6: | Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ | 25 |
| Tabelle 7: | Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“ | 26 |
| Tabelle 8: | Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Erotik“ | 27 |
| Tabelle 9: | Vergnügungsstättenbesatz in der Stadt Sulingen..... | 28 |
| Tabelle 10: | Entwicklungszielstellungen für das Stadtzentrum von Sulingen..... | 33 |
| Tabelle 11: | Standortbereich Nienburger Straße..... | 34 |
| Tabelle 12: | Standortbereich Bassumer Straße | 35 |
| Tabelle 13: | Standortbereich Barenburger Straße | 36 |
| Tabelle 14: | Standortbereich Gewerbegebiet Ost..... | 37 |
| Tabelle 15: | Standortbereich Gewerbegebiet Südost..... | 38 |
| Tabelle 16: | Standortbereich Gewerbegebiet West..... | 39 |
| Tabelle 17: | Standortbereich Gewerbegebiet Diepholzer Straße | 40 |
| Tabelle 18: | Standortbereich Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld | 41 |
| Tabelle 19: | Entwicklungsziele für die Innenstadt von Sulingen | 49 |
| Tabelle 20: | Entwicklungsziele für die Innenstadt von Sulingen | 52 |
| Tabelle 21: | Entwicklungsziele für die Innenstadt von Sulingen | 54 |
| Tabelle 22: | Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Ost | 55 |
| Tabelle 23: | Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Stadt Sulingen..... | 58 |
| Tabelle 24: | Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik in der Stadt Sulingen | 61 |