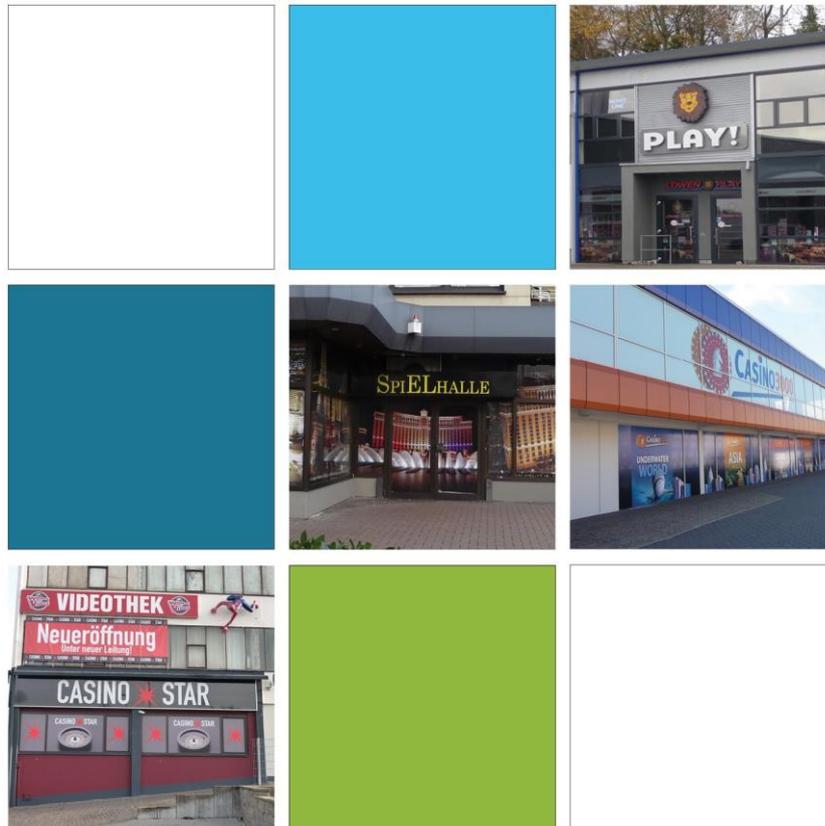


Stadt Arnsberg



Vergnügungsstättenkonzept

Impressum

Herausgeber Stadt Arnsberg
 Der Bürgermeister
 Planen | Bauen | Umwelt
 Zukunftsagentur | Stadtentwicklung
 E-Mail: stadtentwicklung@arnsberg.de
 www.arnsberg.de/stadtentwicklung.

Redaktion Martina Bergmeier
Text Telefon: 02932 201-1694
 E-Mail: m.bergmeier@arnsberg.de

Layout Sabine Tschauder

Mai 2016

Inhalt

1. Anlass und Zielsetzung

2. Grundlagen der Untersuchung | Betriebsformen

- 2.1 Aufgabenstellung
- 2.2 Zielsetzung des Konzepts
- 2.3 Betriebsformen
 - 2.3.1 Spiel- und Automatenhallen
 - 2.3.2 Nachtlokale jeglicher Art
 - 2.3.3 Diskotheken, Tanzlokale
 - 2.3.4 Swinger-Clubs
 - 2.3.5 Weitere Betriebsformen
- 2.4 Glücksspiele - aktuelle Rechtslage

3. Städtebauliche Konflikte durch Vergnügungsstätten

- 3.1 Trading-Down-Effekt
- 3.2 Immissionen

4. Bestand an Vergnügungsstätten

- 4.1 Bereich Neheim
- 4.2 Bereich Hüsten | Bruchhausen
- 4.3 Bereich Nedereimer | Arnsberg | Oeventrop

5. Planungsrechtliche Zulässigkeit

- 5.1 Zulässigkeit in Bebauungsplangebieten
 - 5.1.1 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO von 1990
 - 5.1.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach älteren Fassungen der BauNVO
- 5.2 Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich (gem. § 34 BauGB)

6. Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

- 6.1 Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen
 - 6.1.1 In Bebauungsplangebieten (§ 1 (5) und (9) BauNVO)
 - 6.1.2 Im unbeplanten Innenbereich (§ 9 (2 a) BauGB)
- 6.2 Feinsteuerung gem. § 15 BauNVO
- 6.3 Steuerung über den Stellplatznachweis

7. Maßnahmenkatalog für die Gesamtstadt

- 7.1 Ausgangssituation
- 7.2 Handlungsbedarf für eine gebietsbezogene Steuerung
- 7.3 Kriterien, die einer Ausnahme entgegenstehen
- 7.4 "Tabu-Bereiche"
 - 7.4.1 Bereich Neheim
 - 7.4.2 Bereich Hüsten|Bruchhausen
 - 7.4.3 Bereich Niedereimer|Arnsberg|Oeventrop
- 7.5 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten außerhalb der "Tabu-Bereiche"
- 7.6 Handlungsbedarf Bauleitplanung
 - 7.6.1 Bereich Neheim
 - 7.6.2 Bereich Hüsten
 - 7.6.3 Bereich Arnsberg
 - 7.6.4 Bereich Oeventrop

8. Zusammenfassung

9. Anhang

- 9.1 Vergnügungsstätten Bereich Neheim
 - 9.1.1 Darstellung FNP
 - 9.1.2 Darstellung Planungsrecht
 - 9.1.3 Konflikte zu sensiblen Nutzungen
- 9.2 Vergnügungsstätten im Bereich Hüsten|Bruchhausen
 - 9.2.1 Darstellung FNP
 - 9.2.2 Darstellung Planungsrecht
 - 9.2.3 Konflikte zu sensiblen Nutzungen
- 9.3 Vergnügungsstätten Bereich Niedereimer|Arnsberg|Oeventrop
 - 9.3.1 Darstellung FNP
 - 9.3.2 Darstellung Planungsrecht
 - 9.3.3 Konflikte zu sensiblen Nutzungen
- 9.4 Bestandsübersicht

1. Anlass und Zielsetzung

Nachdem es seit den 90er Jahren kaum eine nennenswerte Entwicklung in Bezug auf die Anzahl und Größenordnung von "Spielhallen" gab, ist dies seit einigen Jahren wieder zunehmend Thema in der kommunalpolitischen Diskussion. Zurückzuführen ist diese Entwicklung vor allem auf die Novellierung der Spielverordnung, die am 01.01.2006 in Kraft getreten ist und mit der der Automatenindustrie eine höhere Gestaltungsfreiheit für Spielgeräte und deren Aufstellorte gewährt wurde. Diese "Gestaltungsfreiheit" führte zu Änderungen, die vorrangig der Gewinnmaximierung der Spielhallenbetreiber dienete. Nachfolgend sind die wichtigsten Änderungen aufgeführt:

- Absenkung der erforderlichen Netto-Quadratmeter-Spielfläche von 15 m² auf 12 m² je zugelassenem Geldspielgerät in Spielhallen,
- Erhöhung der maximalen Anzahl von 10 auf 12 Geldspielgeräte pro Spielhallenkonzession,
- Reduzierung der "Mindestspieldauer" von 12 auf 5 Sekunden,
- Erhöhung des maximalen Stundenverlustes von 60 auf 80 Euro,
- Festsschreibung des max. Gewinns auf 500 Euro pro Stunde,
- sowie drei statt wie bisher zwei zugelassene Geldspielgeräte in der Gastronomieaufstellung.

In Nordrhein-Westfalen sind seit der Novellierung der Spielverordnung die Zahl der Konzessionen um 34 % und die Zahl der Geldspielgeräte in den Spielhallen von ca. 26.400 auf über 46.000 Geräte sprunghaft angestiegen. Der monetäre Spielerverlust lag zwischen 1998 und 2006 in NRW im Durchschnitt bei ca. 622 Mio. Euro und ist 2014 mittlerweile auf ca. 1,5 Mrd. Euro angestiegen (Quelle: Landesfachstelle Glücksspielsucht NRW).

Tabelle 1: Vergleich der Angebotsstruktur in NRW (390 Kommunen haben an der Untersuchung teilgenommen)

	2006	2014	Veränderung	in %
Spielhallenkonzessionen	3.274	4.390	+ 1.116	+ 34
Spielhallenstandorte	2.527	2.626	+ 99	+ 3,9
Einwohner pro Spielhallenkonzession	5.520,9	3.998,7	- 1.522,2	- 27,6
Einwohner pro Spielhallenstandort	7.152,9	6.684,8	- 468,1	- 6,5
Geldspielgeräte in Spielhallen	26.390	46.024	+ 19.634	+ 74,4

(Quelle: Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V. - 2014)

Seit einiger Zeit häufen sich in vielen Städten - so auch in Arnberg - Anfragen und baurechtliche Anträge zur Errichtung von Spielhallen. Da die maximale Zahl an Spielgeräten und Konzessionen in den vorhandenen Spielhallen weitgehend ausgeschöpft ist und der Expansionstrend anhält, rücken verstärkt leerstehende Ladenlokale in den Innenstädten in den Fokus der Spielhallenbetreiber. Die räumliche Verteilung erstreckt sich dabei im Wesentlichen auf die Innenstadtbereiche bzw. zentralen Versorgungsbereiche der Stadtbezirke Neheim, Hüsten, Alt-Arnberg und Oeventrop.

Diese Entwicklung hat die Stadt Arnsberg veranlasst, ein Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Gesamtstadt zu erarbeiten, zudem deutlich wird, dass zur Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Lagen nicht allein Einzelhandelskonzepte, städtebauliche Entwicklungskonzepte und Stadtentwicklungsprogramme ausreichen. Vielmehr muss zur unerwünschten Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus stadtentwicklungspolitischer Sicht gesondert eindeutig Position bezogen werden, auch um planungsrechtlich steuern zu können.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht, dass die Verluste von Glücksspielern in Spielhallen und Gaststätten in den vergangenen Jahren in Arnsberg regelrecht explodiert sind. Im Jahr 2012 haben Spieler über 6 Millionen Euro an den Spielgeräten "verzockt" - mehr als doppelt soviel wie im gesamten Jahr 2006. Im Jahr 2014 waren es bereits über 9 Millionen Euro.

Während der Bundesdurchschnitt bei 378 und der Landesdurchschnitt in NRW bei 381 Einwohnern pro Spielgerät liegt, weist Arnsberg mit 219 Einwohnern pro Spielgerät eine überdurchschnittliche Ausstattung an Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten auf (Quelle: Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V. – Angebotsstruktur der Spielhallen und Geldspielgeräte in Deutschland, 2014).

Tabelle 2: Geldspielgeräte in Spielhallen und Gaststätten in der Stadt Arnsberg

Jahr	Einwohner	Spielhallen	Spielhallen-Konz.	Geräte Spielhallen	Geräte Gaststätten	Spielerverlust	Einwohner / Geräte
2014	73.897	17	27	293	52	9.019.119 €	219,19
2012	74.227	16	26	285	70	6.674.472 €	209,09
2010	75.288	18	28	281	77	6.639.271 €	210,30
2008	76.427	15	17	194	78	4.240.310 €	280,98
2006	76.643	13	15	153	72	3.169.605 €	340,64

(Quelle: Landesfachstelle Glücksspielsucht NRW)

2. Grundlagen der Untersuchung | Betriebsformen

2.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Aufgrund der Zunahme von Anfragen und baurechtlichen Anträgen tauchte die Frage auf, inwieweit die Stadt künftig die Ansiedlung von Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen und Wettbüros - steuern bzw. verhindern kann.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten - als reine "Verhinderungsplanung" - für das gesamte Stadtgebiet bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Auch führt eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht automatisch zu negativen

Strukturveränderungen im Stadtgefüge, denn diese entstehen im Regelfall erst dann, wenn eine Standortunverträglichkeit vorliegt oder es zu einer Konzentration von Vergnügungsstätten kommt.

Dies bedeutet, dass es auch künftig im Stadtgebiet Bereiche geben muss, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten möglich ist und eine Verträglichkeit testiert werden kann. Das künftige "Vergnügungsstättenkonzept" der Stadt Arnsberg hat als Rahmenplanung zwar keine unmittelbare Rechtswirkung für den Betreiber von Vergnügungsstätten, ist aber als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu bewerten. Ein solches Konzept dient, ähnlich wie ein "Einzelhandelskonzept", als Abwägungsgrundlage für die bauleitplanerische Steuerung. Es bildet die Basis für einheitliche und transparente Entscheidungen und erhöht die Rechtssicherheit der Begründungen. Zudem schafft ein solches Konzept auch eine gewisse Planungs- und Investitionssicherheit für Investoren, da auf diese Weise Anträge und Einzelfallprüfungen vermieden werden können.

Zur Steuerung der Vergnügungsstätten können in dem Konzept jedoch nur städtebauliche Gründe angeführt werden. Fragen des Jugendschutzes oder moralische Aspekte spielen bei der Begründung zur Steuerung von Vergnügungsstätten in dem städtebaulichen Entwicklungskonzept keine Rolle.

2.2 Vorgehensweise

Zur künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten werden in dem Konzept zunächst die unterschiedlichen Typen im Stadtgebiet differenziert dargestellt und - auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme - in Karten erfasst. Gleichzeitig erfolgt eine Überlagerung mit dem geltenden Planungsrecht und der dazugehörigen Baunutzungsverordnung.

Im Anschluss erfolgt die Analyse hinsichtlich der Stellen und Orte im Stadtgebiet, bei denen akuter Handlungsbedarf besteht und gegebenenfalls ein planungsrechtliches Verfahren eingeleitet werden muss. Zielsetzung des Konzeptes ist es, bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten den städtebaulichen Belangen, den Regelungen der Baunutzungsverordnung und dem Grundsatz der Gewerbefreiheit gerecht zu werden. Das Steuerungskonzept soll bei künftigen Entscheidungen der Stadt Arnsberg gegenüber potenziellen Betreibern von Vergnügungsstätten Transparenz schaffen. Hierzu werden in Kapitel 7.4 sogenannte "Tabu-Bereiche" festgelegt und in Kapitel 7.5 die Zulässigkeit außerhalb dieser Tabu-Bereiche geregelt sowie im Anschluss, in Kapitel 7.6, Handlungsempfehlungen für die Bauleitplanung getroffen.

2.3 Betriebsformen von Vergnügungsstätten

Der Begriff "Vergnügungsstätte" ist baurechtlich nicht näher definiert. Nach der Kommentierung des Baugesetzbuches sind "Vergnügungsstätten" wirtschafts- und gewerberechtlich eine besondere Art von Gewerbebetrieben, bei denen - in unterschiedlicher Weise - die kommerzielle Unterhaltung der Besucher bzw. Kunden im Vordergrund steht. Sie sind durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet. Zu den Vergnügungsstätten zählen allgemein: Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokale, Varietés, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows, Kinos.

Vergnügungsstätten lassen sich wie folgt kategorisieren:

- Spiel- und Automatenhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33 d und 33 i der Gewerbeordnung,
- Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit im Sinne des § 33 c der Gewerbeordnung,
- Nachtlokale jeglicher Art,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33 a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist,
- Diskotheken,
- Swingerclubs.

Weiterhin gibt es folgende Betriebsformen als "atypische Vergnügungsstätten":

- Erotikfachmärkte/Sexshops, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln auch Filme vorgeführt werden (mehr als 3 Videokabinen oder vergleichbare Angebote),
- Unternehmen, die zum überwiegenden Teil der Vermittlung von Sport-, Renn- und anderen Wettten dienen,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.

Kulturelle Vergnügungsstätten, wie z.B. Vorstadtkinos oder Tanzcafés, gehören nicht hierzu.

2.3.1 *Spiel- und Automatenhallen*

Spiel- und Automatenhallen (Spielhallen) sind Betriebe, in denen ein räumlich gehäuftes Sortiment verschiedenartiger Unterhaltungsautomaten mit Gewinnchance (Geldspielgerät) und ohne Gewinnmöglichkeit, gegen Münzeinwurf zur beliebigen Betätigung angeboten wird. Der betriebliche Schwerpunkt liegt gewerberechtlich in der Bereitstellung dieser Geräte.

Da Vergnügungsstätten eine eigene planungsrechtliche Nutzungsart bilden, sollen Gebiete, die überwiegend oder zumindest auch dem Wohnen dienen, vor den mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten häufig gerade abends und nachts verbundenen Lärmbelastigungen geschützt werden. Die Baunutzungsverordnung unterscheidet 2 Arten von Vergnügungsstätten:

- Nach der Rechtsprechung gelten Spielhallen mit einer Nutzfläche von mehr als 100 m² als kerngebietstypische Vergnügungsstätten, die (ohne Größenbegrenzung) in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
- Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (bis 100 m² Nutzfläche) dienen der "Versorgung" eines begrenzten Einzugsbereiches und sind in gewerblich geprägten Mischgebieten allgemein zulässig und ausnahmsweise in nicht gewerblich geprägten Bereichen von Mischgebieten, Dorfgebieten und Gewerbegebieten.

Schwierigkeiten bei der Beurteilung entstehen, wenn mehrere, für sich genommen nicht kerngebietstypische Spielhallen in engem räumlichen Zusammenhang entstehen und sich z.B. auf demselben Grundstück befinden. Maßgeblich bei der Beurteilung ist, ob eine vollständige räumliche Trennung mit separatem Eingang vorliegt oder ob ein Betreiber ein einheitliches Nutzungskonzept mit z.B. zentralen Einrichtungen unterhält (Entertainment-Center).

Relativ neu ist die Form der Freizeitcenter, bei denen Geldspielgeräte nicht im Vordergrund stehen und die mit Café-Bistro-Charakter u.a. Billard, Dart oder Unterhaltungsspielautomaten anbieten und die, anders als die üblichen Spielhallen, oft zum Straßenraum geöffnet sind.

2.3.2 *Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist*

Hierzu zählen Betriebe mit unterschiedlichen Darbietungsformen wie Stripteaselokale, Nachtbars mit Tabledance oder Ähnlichem, Video-Peep-Shows oder Porno-Kinos.

Je nach Lage in der Stadt ist die Qualität der Außenwerbung unterschiedlich und schwankt zwischen dezent bis grell und aggressiv. Darüber hinaus wird durch den Sex- und Pornobetrieb oftmals das sittliche und moralische Empfinden von Anwohnern oder Passanten gestört.

2.3.3 Diskotheken, Tanzlokale

Diskotheken sind für große Besucherzahlen ausgerichtet und haben meist einen überregionalen Einzugsbereich. In der Regel verfügen sie über mehrere separate, unterschiedlich große Tanzflächen, wo unterschiedliche Musikrichtungen gespielt werden.

Die nachbarschaftlichen Konflikte entstehen vor allem durch den Verkehrslärm, das Verhalten der Besucher (Lärm, Vandalismus) sowie die aufdringliche Aufmachung der Werbeanlagen.

Lokale oder Gaststätten, die gelegentlich Tanzveranstaltungen (z.B. monatlich) anbieten, zählen nicht zu den Vergnügungsstätten.

2.3.4 Swinger-Clubs

Swinger-Clubs können in privaten (Wohn-) Gebäuden oder Gaststätten betrieben werden, in denen sexuelle Handlungen wie Gruppensex und Partnertausch auf freiwilliger Basis stattfinden. Es handelt sich bei Swinger-Clubs um Vergnügungsstätten.

Die Außenwerbung ist eher zurückhaltend, da auf Diskretion geachtet wird. Aus städtebaulicher Sicht führt lediglich das Verkehrsaufkommen in den Nachtstunden zu Konflikten. Wie bei den Nachtlokalen ist hier eine Verletzung des sittlichen und moralischen Empfindens der Anwohner und Passanten mit zu berücksichtigen.

2.3.5 Weitere Betriebsformen / Atypische Vergnügungsstätten

Hierzu gehören Betriebsformen, die nicht eindeutig den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind und aufgrund vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen hinsichtlich ihrer Ansiedlung ebenfalls gesteuert werden müssen.

- Erotikfachmärkte / Sexshops

Vom Grundsatz her sind Erotikfachmärkte und Sexshops Einzelhandelsbetriebe. Sie sind nur als Vergnügungsstätte zu werten, wenn zusätzlich mindestens drei Videokabinen oder vergleichbare Angebote vorhanden sind.

Da sich in einer möglichen Konzentration oder in Kombination mit anderen Betriebsformen von Vergnügungsstätten negative Auswirkungen ergeben können, wurden die Erotikfachmärkte / Sexshops in dem Steuerungskonzept mitbetrachtet.

- Wettbüros / Wettannahmestellen

Die Bewertung von Wettbüros ist rechtlich noch nicht einwandfrei geklärt. Die Nutzungsart "Wettannahmestelle" beschreibt keinen feststehenden Betriebstyp und ist keiner der in der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungsarten eindeutig zugeordnet. Ob eine Wettannahmestelle eine Vergnügungsstätte ist, ist im konkreten Fall zu prüfen. Eine reine Annahmestelle, die ein Besucher / Kunde nur aufsucht, um seinen Wettschein abzugeben oder seinen Gewinn abzuholen, fällt nicht unter die Kategorie Vergnügungsstätte (z.B. Lottoannahmestelle). Wenn die kommerzielle Unterhaltung und das Verweilen im Vordergrund steht, dann ist gemäß Rechtsprechung und Literatur mehrheitlich von einer Vergnügungsstätte auszugehen.

- Bordelle und bordellartige Betriebe

Diese eigenständige Nutzung ist als sonstiger Gewerbebetrieb zu bewerten und entsprechend nur in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Inwieweit sich derartige Nutzungen zu einer Vergnügungsstät-

te entwickeln, wenn sie auch als Swinger-Club betrieben werden, ist schwierig zu beurteilen, da die Betriebsbeschreibungen oft nicht präzise formuliert sind.

2.3.6 Keine Vergnügungsstätten

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen politische Kabarets und Kleinkunstabühnen (Anlagen für kulturelle Zwecke), Bowlingbahnen und Kegelbahnen / Kegelcenter (Anlagen für sportliche Zwecke).

2.4 Glücksspiele - aktuelle Rechtslage

Der Staatsvertrag zum Glücksspielwesen in Deutschland (Glücksspielstaatsvertrag oder GlüStV) war ein am 1. Januar 2008 in Kraft getretener Staatsvertrag zwischen allen sechzehn Bundesländern, der bundeseinheitliche Rahmenbedingungen für die Veranstaltung von Glücksspielen schuf. Am 31. Dezember 2011 trat er wieder außer Kraft, da die Ministerpräsidenten der Länder und Regierenden Bürgermeister der Stadtstaaten seine Fortgeltung über dieses Datum hinaus nicht weiter beschlossen hatten. Da der Glücksspielstaatsvertrag entsprechend den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts nur das staatliche Monopol regelte, blieb der Bereich der gewerblich betriebenen Spielautomaten unberücksichtigt und das staatliche Glücksspiel rutschte 2010 aufgrund der Abwanderungstendenzen in Automatenhallen, Wettbüros und Internet in die roten Zahlen.

In seinem Urteil vom 8. September 2010 hat der Europäische Gerichtshof entschieden, dass das im Glücksvertrag verankerte deutsche Monopol rechtswidrig ist und gegen die EU-weite Dienstleistungsfreiheit verstoße. Nicht zuletzt als Folge der europäischen Rechtsprechung haben die Bundesländer eine teilweise Neuausrichtung des deutschen Glücksspielmarktes beschlossen.

Am 15. Dezember 2011 unterzeichneten alle Bundesländer mit Ausnahme von Schleswig-Holstein den ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrag (Erster GlüÄndStV). Er beendet u.a. das Vertriebsverbot für Lotto über das Internet, ermöglicht einen grenzüberschreitenden Lotto-Jackpot und Spielbankwerbung. In Bezug auf gewerbliche Spielautomaten soll für Spielhallen eine zusätzliche Erlaubnispflicht eingeführt werden, auch für bereits bestehende. Zielsetzung des ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrages ist es, durch ein begrenztes, eine geeignete Alternative zum nicht erlaubten Glücksspiel darstellendes Glücksspielangebot den natürlichen Spielbetrieb der Bevölkerung in geordnete und überwachte Bahnen zu lenken sowie die Entwicklung und Ausweitung von unerlaubten Glücksspielen in Schwarzmärkten zu verhindern (vgl. § 1 Nr. 2 Erster GlüÄndStV).

Zur Umsetzung des Änderungsvertrages wurden in den Jahren 2011 und 2012 auf Länderebene inhaltlich unterschiedliche Ausführungsgesetze beschlossen. In NRW gilt seit dem 13. November 2012 das Gesetz zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrages (Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag - AG GlüStV NRW). Damit wird auch in NRW der Glücksspielmarkt liberalisiert: Das staatliche Lottomonopol bleibt zwar bestehen, aber der Sportwettenmarkt im Internet wird nun für private Anbieter geöffnet.

Das Ausführungsgesetz macht folgende Vorgaben:

- Spielhallen sind nach dem Gesetz zum Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrag in NRW ab sofort erlaubnispflichtig und Mehrfachkonzessionen in einem Gebäudekomplex künftig unzulässig.
- Für Spielhallen untereinander wurde ein Mindestabstand von 350 m (Luftlinie) eingeführt. Dieses Maß soll auch regelmäßig in räumlicher Nähe zu öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe zu Grunde gelegt werden (§ 16 Glücksspielverordnung NRW).
- Wettannahmestellen sollen untereinander sowie zu Schulen, Kinder- und Jugendeinrichtungen einen Abstand von 200 m Luftlinie nicht unterschreiten (§ 17 Glücksspielverordnung NRW).

- Ein Abstandsgebot zwischen Wettannahmestellen und Spielhallen ist nicht normiert, jedoch dürfen Wettannahmestellen nicht in Spielhallen oder Gaststätten, in denen Spielgeräte aufgestellt sind, betrieben werden (strikte räumliche Trennung).
- Weiterhin darf von der äußeren Gestaltung der Spielhallen keine Werbung für die angebotenen Spiele praktiziert werden und die Sperrzeit beginnt um 1 Uhr und endet um 6 Uhr.

Die Abstandsgebote gelten zunächst für sämtliche Neuerrichtungen. Ab dem 01.12.2017 fällt jedoch der Bestandsschutz für "Altbetriebe" aus § 29 GlÜStV weg, sodass grundsätzlich diese dann auch den Abstandsgeboten unterliegen. Mitunter können die Erlaubnisbehörden (Bezirksregierung für Wettannahmestellen bzw. die örtliche Ordnungsbehörde für Spielhallen) aus Billigungsgründen und zur Vermeidung von Härten befristet weitergehende / laufende Erlaubnisse erteilen.

Darüber hinaus wurde erkannt, dass die unterschiedlichen Formen der einzelnen Glücksspiele ein unterschiedliches Ausmaß (Sucht-, Betrugs-, Manipulations- und Kriminalitätsgefährdungspotenzial) und eine unterschiedliche Art und Weise der Gefährdung nach sich ziehen.

3. Städtebauliche Konflikte durch Vergnügungsstätten

3.1 " Trading-Down-Effekt"

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann es zu möglichen Verdrängungseffekten sowie weiteren zu befürchtenden Auswirkungen mit den damit verbundenen Wert- und Imageverlusten besonders in den Innenstadtbereichen kommen. Als Folge solcher Niveauabsenkungen entstehen sogenannte "Trading-Down-Effekte", die darüber hinaus auch die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten nach sich ziehen.

Ein "Trading-Down-Effekt" liegt vor, wenn es auf Grund der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Vergnügungsstätten zu einem Qualitätsverlust von Einkaufsstraßen und -zonen kommt. Das Vorliegen eines "Trading-Down-Effekts" beurteilt sich nicht nach quantitativen Faktoren, sondern anhand der Umstände des konkreten Einzelfalls (städtebauliche Konfliktlage), die mit der Planung bewältigt werden soll. Allgemeine Kriterien hierfür sind von der Rechtsprechung nicht aufgestellt worden.

Die besonderen städtebaulichen Gründe, die den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigen können, sind nachfolgend zusammengefasst:

- Durch eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist die Nutzungsstruktur vor allem in den Zentralen Versorgungsbereichen erheblich gefährdet, da dies zu einem weiteren Absinken der Kauf- und Aufenthaltsqualität führt.
- Der Zielsetzung, die Geschäftslage des Einzelhandels zu stärken, steht die Ansiedlung von Vergnügungsstätten entgegen. Aufgrund der hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft besteht die Gefahr, dass besonders Spielhallen / Wettbüros den traditionellen Einzelhandel verdrängen und so zu einem Qualitätsverlust in diesem Bereich führen. Infolge einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten kommt es insgesamt zu einem Attraktivitätsverlust und zu einer negativen Beeinflussung des bisherigen Charakters als zentraler Versorgungsbereich, da die klassischen kerngebietstypischen Nutzungen verdrängt werden.
- Als Folge von Niveauabsenkungen kann es zur Abwanderung von Kunden und Besuchern kommen, was dann wiederum zu weiteren Leerständen oder zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Vorhaben bis hin zur Konzentration von Vergnügungsstätten führt.

- Das Maß der Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes hängt zwar von der Umgebung ab, aber meist ist eine aggressive Aufmachung oder es sind dunkle, zugelebte Schaufensterscheiben vorzufinden, was zur Unterbrechung der Laufwegen und damit des Kundenstroms führt. Spielhallen wirken daher als Fremdkörper. Neben der Beeinträchtigung des Stadtbildes kommt es zudem zu einer Verzerrung des Bodenpreisgefüges.

Um solchen Tendenzen entgegen zu treten und die städtebauliche Ordnung langfristig zu bewahren ist es Zielsetzung, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten planungsrechtlich zu steuern und diese in sensiblen Bereichen des Stadtgebietes generell auszuschließen.

3.2 Immissionen

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann es - je nach Betriebsform - in der näheren Umgebung zu erheblichen Konflikten mit der Wohnnutzung kommen. Bedingt durch die langen Öffnungszeiten, den erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr und das Verhalten der Besucher im öffentlichen Raum kommt es verstärkt zu Lärmimmissionen.

Ein zusätzliches Konfliktpotenzial stellt die meist aufdringliche Werbung mit greller Lichtinstallation dar, die das Straßen- und Stadtbild beeinträchtigt und zum bereits in Kap. 3.2 angeführten "Trading-Down-Effekt" beiträgt.

4. Bestand an Vergnügungsstätten

Nachfolgend sind alle Vergnügungsstätten der Gesamtstadt - in drei Teilbereiche gegliedert - aufgelistet (Stand: März 2016):

4.1 Bereich Neheim

- *Spielhallen*

Spielpalast	Hauptstraße 37
10 Stars Casino	
Spielhalle	Graf-Gottfried-Straße 122
Casino Star	Graf-Gottfried Straße 70 a
Casino Lounge I, II + III	Zum Möhnewehr 2
Spielhalle Neheim	Stembergstraße 9
Löwen Play I + II	Stemberstraße 39
Sports Bet 2009	Lange Wende 18 b
Spielhalle Adler	Lange Wende 49
10 Stras Casino	Im Ohl 15 a (derzeit leerstehend)

- *Wettbüros*

MyBet	Hauptstraße 37
Tipico	Lange Wende 21
Happy Bet	Lange Wende 49
Tipwet	Lange Wende 109

- *Diskotheken*

Diskotheek Square Club	Graf-Gottfried-Straße 122
Diskotheek Club 51	Apothekerstraße 51

- *Bordelle / bordellähnliche Betriebe*

Night Club 45	Graf-Gottfried-Straße 122
Jessy`s Oase	Lange Wende 59

4.2 Bereich Hüsten | Bruchhausen

- *Spielhallen*

Casino 3000 I bis V	Bahnhofstraße 80
Europlay	Bahnhofstraße 217
Power-Play I + II	Marktstraße 5

- *Wettbüros*

Goal Wetten	Marktstraße 34
Bet 3000	Bahnhofsstraße 82
Goal Wetten	Bahnhofstraße 179

- *Erotik-Fachmarkt mit Filmvorführung*

NOVUM	Heinrich-Lübke-Straße 32
-------	--------------------------

- *Diskotheiken*

C'est la vie	Marktstraße 18
--------------	----------------

- *Bordelle / bordellähnliche Betriebe*

Palm Beach Club	Bruchhausener Straße 18 (Bruchhausen)
-----------------	---------------------------------------

4.3 Bereich Nedereimer | Arnsberg | Oeventrop

- *Spielhallen*

Playpoint	Europlatz 3
Spielhalle Schauerte	Bömerstraße 12
Play World	Clemens-August-Straße 35
Spielpalast No. 1	Unterm Römberge 1
10 Stars Casino	Kirchstraße 30 (Oeventrop)

- *Wettbüros*

wetten.de	Bömerstraße 12
-----------	----------------

- *Bordelle / bordellähnliche Betriebe*

Club 10	Dieselstraße 10 (Niedereimer)
Haus 99	Grimmestraße 99

5. Planungsrechtliche Zulässigkeit

5.1 Zulässigkeit in Bebauungsplangebieten

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist grundsätzlich ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubare Grundstücksfläche und über die örtlichen Verkehrsflächen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Mit der Novellierung der BauNVO 1990 wurde der eigenständige Begriff "Vergnügungsstätte" eingeführt. In den früheren Fassungen der BauNVO wurden Vergnügungsstätten noch als Unterart der Nutzung "sonstige Gewerbebetriebe" zugeordnet. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist daher immer die jeweilige Fassung der BauNVO beachtlich.

5.1.1 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO 1990

Baugebiet	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig
Kleinsiedlungsgebiet (WS)	nein	nein
Reines Wohngebiet (WR)	nein	nein
Allgemeines Wohngebiet (WA)	nein	nein
Besonderes Wohngebiet (WB)	nein	nicht kerngebietstypische
Dorfgebiet (MD)	nein	nicht kerngebietstypische
Mischgebiet (MI)	nicht kerngebietstypische in Teilen des Gebietes, die gewerblich geprägt sind	nicht kerngebietstypische in Gebieten, die nicht überwiegend gewerblich geprägt sind
Kerngebiet (MK)	ja	/
Gewerbegebiet (GE)	nein	ja, auch kerngebietstypische
Industriegebiet (GI)	nein	nein

5.1.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach älteren Fassungen der BauNVO

Baugebiet	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig
Kleinsiedlungsgebiet (WS)	nein	ja
Reines Wohngebiet (WR)	nein	nein
Allgemeines Wohngebiet (WA)	nein	ja
Besonderes Wohngebiet (WB)	nein	ja
Dorfgebiet (MD)	nicht kerngebietstypische	/

Mischgebiet (MI)	nicht kerngebietstypische	/
Kerngebiet (MK)	ja	/
Gewerbegebiet (GE)	nicht kerngebietstypische	/
Industriegebiet (GI)	nicht kerngebietstypische	/

5.3 Unbeplanter Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist die planungsrechtliche Zulässigkeit bei Bauvorhaben im Hinblick auf Vergnügungsstätten unterschiedlich zu beurteilen, und zwar:

- Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einer der Baugebietskategorien der BauNVO, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art nur danach, ob es in diesem Gebiet allgemein zulässig ist (gem. § 32 (2) BauGB).
- Kann die nähere Umgebung keiner der Baugebietskategorien zugeordnet werden, so ist der § 34 (1) BauGB anzuwenden. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Inwieweit sich eine Vergnügungsstätte einfügt, kann nicht eindeutig beurteilt werden. Es wird jedoch die juristische Ansicht vertreten, dass der vorgegebene Rahmen in der Praxis regelmäßig überschritten wird, wenn bisher noch keine Vergnügungsstätte vorhanden ist.

Wenn im näheren Umfeld noch keine Vergnügungsstätte vorhanden ist, fügt sich eine Vergnügungsstätte im Sinne des § 34 (1) BauNVO nur ein, wenn sie die gegebene Situation "nicht negativ in Bewegung bringt" (BVerwG vom 15.12.1994 - 4 C 13.93 - Baurecht 3/1995, S. 361). Das heißt, es ist zu prüfen, ob städtebauliche Spannungen auftreten können oder sich die vorhandene Situation verschlechtert, gestört oder belastet wird.

6. Steuerungsmöglichkeiten

6.1 Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen

- *In Bebauungsplangebieten (§ 1 (5) und (9) BauNVO)*

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, durch das Instrument des einfachen Bebauungsplanes (Textbebauungsplan) rechtskräftige Bebauungspläne zu überplanen und durch die planungsrechtliche Regelung nach § 1 (5) und (9) BauNVO bestimmte Arten oder alle Vergnügungsstätten auszuschließen. Wichtig in diesem Zusammenhang ist die Darlegung und genaue Beschreibung der städtebaulichen Gründe, nach denen dieser Ausschluss gerechtfertigt ist. In diesem Zusammenhang ist vor allem der Trading-Down-Effekt mit den damit verbundenen konkreten Auswirkungen auf das betreffende Plangebiet anzuführen. Das Bundesverwaltungsgericht hat mehrfach entschieden, dass die Verhinderung eines Trading-Down-Effekts besonderer städtebaulicher Grund im Sinne des § 1 (9) BauNVO sein kann. Damit kann auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten gerechtfertigt werden (BVerwG, Beschluss v. 22.05.1987 – 4 N 4/86).

- *Im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB (§ 9 (2 a) BauGB)*

Zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können gem. § 9 (2 a) BauGB im unbeplanten Innenbereich einfache, qualifizierte oder vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt werden. Danach können bestimmte Arten der nach § 34 (1) und (2) BauGB zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sein oder nur ausnahmsweise zulässig sein. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB - in diesem Fall ein Vergnügungsstättenkonzept - zu berücksichtigen.

6.2 Feinsteuerung gem. § 15 BauNVO

Allgemein oder ausnahmsweise zulässige Bauvorhaben (Vergnügungsstätten) können im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im Baugebiet oder dessen Umgebung unzumutbar sind. Die Anwendung des § 15 BauNVO führt jedoch in der Praxis regelmäßig zu verwaltungsgerichtlichen Verfahren, da dieses Instrument erst sehr spät eingesetzt wird und der Investor häufig schon Investitionen getätigt hat bzw. ein Bauantrag vorliegt. Eine Verhinderung ist nur bei nachweislich unverträglicher Einzelansiedlung möglich.

6.3 Steuerung über den Stellplatznachweis

Da sich Vergnügungsstätten meist in vorhandenen Gebäuden ansiedeln, muss im Rahmen des Antrages auf Nutzungsänderung auch ein Stellplatznachweis vorgelegt werden. Kommt der Antragsteller seiner Stellplatzverpflichtung nicht nach, kann die Stadt - insbesondere bei Nutzungsänderungen - die Annahme eines Stellplatzablösebetrages verweigern (Urteil vom 04.09.1986 – 4 B 186/187, 86, NVwZ 87, 410).

7. Maßnahmenkatalog für die Gesamtstadt

7.1 Ausgangssituation

Auf der Grundlage der gesamtstädtischen Betrachtung werden Leitlinien für die städtebauliche Beurteilung von Vergnügungsstätten in den verschiedenen Gebietskategorien der Stadt Arnsberg, z.B. für Zentrale Versorgungsbereiche, Misch- und Wohngebiete sowie Gewerbe- und Industriegebiete, formuliert.

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

7.2 Handlungsbedarf für eine gebietsbezogene Steuerung von Vergnügungsstätten

Für relevante Bereiche im Stadtgebiet werden anhand der Bestandssituation zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten Empfehlungen ausgesprochen.

7.2.1 Kerngebietstypische Vergnügungsstätten:

- Bereiche, die unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten von gesamtstädtischer Bedeutung sind (Altstadt / Zentraler Versorgungsbereich), sollen von Vergnügungsstätten als "Tabu-Bereich" freigehalten werden (unter anderem der Historische Stadtkern in Alt-Arnsberg, der In-

nenstadtbereich in Neheim sowie die Haupteinkaufsbereiche in Hüsten und Oeventrop), um diese langfristig zu stabilisieren und vor einem Qualitätsverlust zu bewahren.

- In bestimmten Bereichen des Zentralen Versorgungsbereiches, die außerhalb des "Tabu-Bereichs" liegen, können Vergnügungsstätten nur zugelassen werden, wenn negative städtebauliche Auswirkungen über die Häufung und Konzentrationswirkung ausgeschlossen sind. Insbesondere die Häufung von Vergnügungsstätten im Zusammenspiel mit Einzelhandel aus dem Niedrigpreis-Segment ist zu verhindern. Die Stadt Arnsberg ist bestrebt, auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes und über das Stadtentwicklungsprogramm die Stadtteilzentren der verschiedenen Stadtbezirke zu stärken und die Investitionsbereitschaft des Einzelhandels auf integrierte Lagen zu lenken. Dies setzt eine stabile und konfliktfreie Nutzungsstruktur voraus.
- In Gewerbegebieten mit einer städtebaulichen Zielsetzung und einer homogenen Nutzungsstruktur sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht zulässig, da solche Bereiche den klassischen Gewerbebetrieben vorbehalten sind.

7.2.2 Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

- In den Grund- und Nahversorgungszentren werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- In Wohngebieten sowie in Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung vorherrscht, werden Vergnügungsstätten konsequent ausgeschlossen.
- Im Mischgebieten mit gewerblicher Vorprägung können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden.
- In Bereichen, wo Vergnügungsstätten eine städtebauliche Zielsetzung nicht beeinträchtigen, wie z.B. in Gewerbegebieten ohne einheitliche Nutzungsstruktur, können sie zugelassen werden.
- In Industriegebieten sind Vergnügungsstätten in Übereinstimmung mit den Regelungen der BauNVO 1990 grundsätzlich ausgeschlossen.

7.3 Kriterien, die einer Ausnahme entgegen stehen

Städtebauliche Gründe, die einer Ausnahme regelmäßig entgegen stehen:

- Es sind bereits mehrere Vergnügungsstätten in räumlicher Nähe vorhanden oder es droht durch die neue Zulassung eine Agglomeration.
- Durch die Zulassung verfestigt oder verschlimmert sich in einem Gebiet mit niedrigem Niveau (Leerstand, schlechte Bausubstanz, Billig-Läden) die Situation.
- Durch die Ansiedlung kommt es aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (Gestaltungssatzung, Denkmal, Sichtbeziehung etc.) zu einem städtebaulichen Missstand.
- Durch die Zulassung entstehen Konflikte zu in der Nähe befindlichen sensiblen Nutzungen (wie z.B. Kindergarten, Kindertagesstätte oder Schule) oder kirchlichen Einrichtungen.
- In Gewerbegebieten kommt es durch die (teils hochprofitablen) Vergnügungsstätten zu Verdrängungseffekten (Spannungen des Bodenmarktes) und Imageverlusten zu Lasten der klassischen, ortsansässigen Gewerbebetriebe. Da sich in Gewerbegebieten die gewerbliche Struktur zunehmend mit dem Dienstleistungssektor vermischt, gewinnt die Adressbildung an Bedeutung.

7.4 "Tabu-Bereiche"

7.4.1 Bereich Neheim

Über das Stadtentwicklungsprogramm 2003 (STEP) hat die Stadt den Stadtteilen im Verhältnis zu den anderen Zentren der Stadt besondere Aufgaben zugewiesen. Ausgangspunkte sind dabei die speziellen Begabungen der Stadtteile.

Neheim hat aufgrund der Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und der guten Ausstattung mit Freizeiteinrichtungen gesamtstädtische bzw. regionale Bedeutung. Als einwohnerstärkstem Wohnstandort kommt ihm außerdem für die Wohnungsversorgung eine bedeutende Rolle zu. Die Gewerbe- und Industrieflächen mit guter Anbindung in und um Neheim qualifizieren den Stadtteil außerdem als einen regional bedeutsamen gewerblich-industriellen Standort.

Im Rahmen der Neuauflistung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 der Stadt Arnsberg wurde Neheim die Funktion des Hauptzentrums für die Versorgung der Gesamtstadt zugewiesen und innerhalb des Zentrums ein Zentraler Versorgungsbereich gemäß des damals noch gültigen § 24 a LEPRO abgegrenzt und durch den Rat beschlossen. Zusätzlich wird dieser Bereich auch im Flächennutzungsplan dargestellt.

- "Tabu-Bereich" Innenstadt Neheim

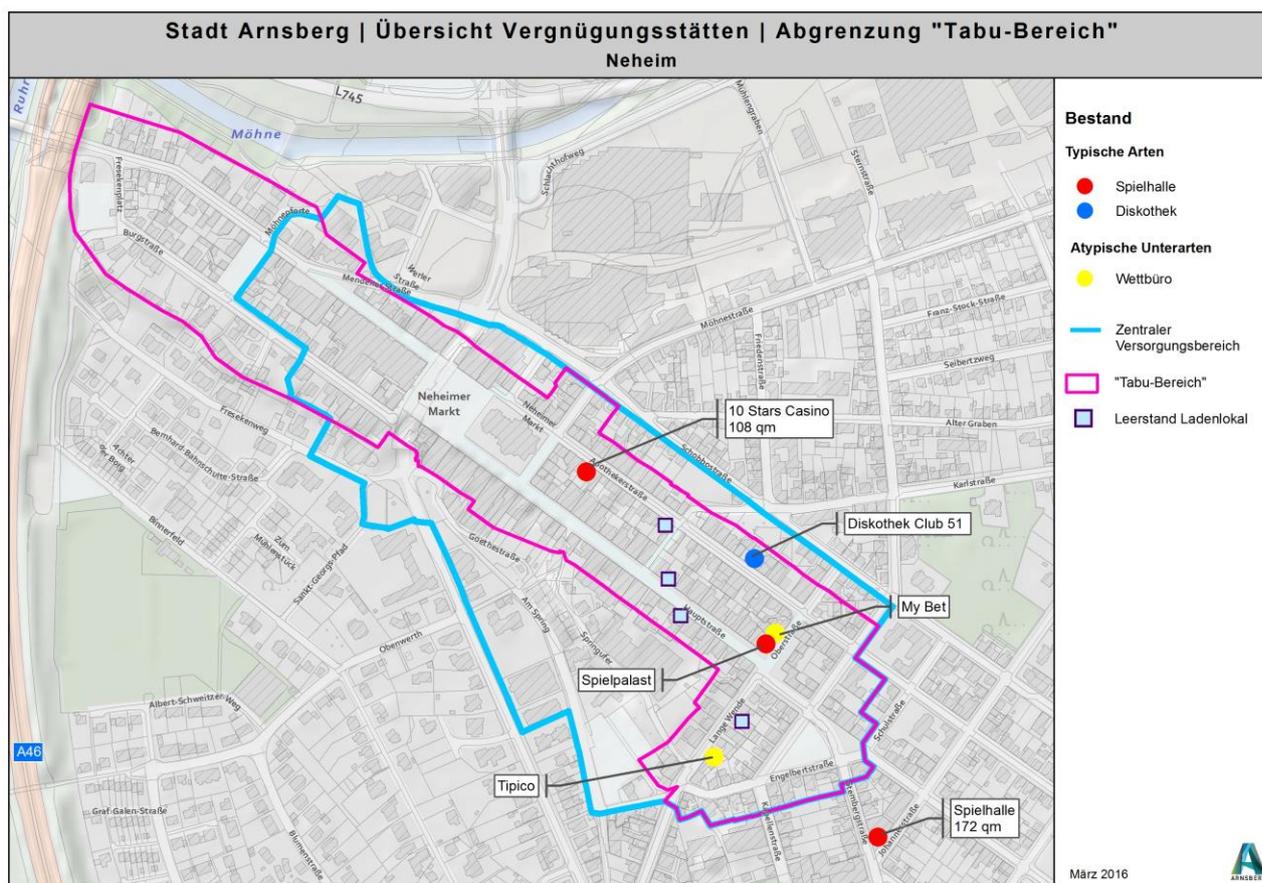


Abbildung 1: Abgrenzung "Tabu-Bereich" Innenstadt Neheim innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches mit Strohdorf

Die Innenstadt von Neheim liegt in zentraler Lage innerhalb des Stadtteils Neheim. Deutlich ablesbar ist der städtebauliche Mittelpunkt, der durch die St. Johannes-Kirche und den Neheimer Markt gebildet wird. Der Hauptgeschäftsbereich wird wesentlich durch den Neheimer Markt und die beiden Parallelstraßen Hauptstraße und Apothekerstraße definiert. Die angrenzenden Bereiche wie der obe-

re Bereich der Langen Wende (nördlicher Abschnitt), die Engelbertstraße sowie die Schwester-Aicharda-Straße und die Mendener Straße gehören ebenfalls zum Tabu-Bereich, da diese Lagen durch den bereits eingesetzten Rückzug von Einzelhandel von Trading-Down-Tendenzen besonders gefährdet sind.

Neben dem Einzelhandel wird die Innenstadt durch öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Kultur geprägt. Für die Ausstrahlungskraft des Hauptgeschäftsbereiches sind die Dichte des Geschäftsbesatzes, die Kontinuität der "Laufwegen" (Schaufenster), die Qualität und Quantität des Warenangebotes und die Qualität der Außendarstellung der Geschäfte von Bedeutung. Aus städtebaulicher Sicht bestimmen die Bebauungsstruktur, die Nutzungsstruktur, die Gestaltung der Gebäude sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum den Charakter der Innenstadt und des Geschäftsbereiches in entscheidendem Maß.

Die Neugestaltung der Fußgängerzone (einschließlich Bexleyplatz) und der Apothekerstraße führten ab 2005 zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raumes mit gesamtstädtischen Auswirkungen für den Wohn- und Einzelhandelstandort Neheim.

Die wichtigsten stadtentwicklungspolitischen Ziele - bezogen auf den Bereich der zentralen Innenstadt von Neheim - lauten zusammenfassend:

- Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion der Innenstadt
- Ausbau des zentrenrelevanten Angebotes zur weiteren Profilierung der Innenstadt
- Sinnvolle Ergänzungen in unterrepräsentierten Warengruppen
- Qualitätsoffensive im Einzelhandel
- Verbesserung der Gestaltung und Außendarstellung
- Erhalt und Weiterentwicklung der Vielfalt an Urbanität

Darüber hinaus hat die Innenstadt eine eher zunehmende Bedeutung als attraktiver Wohnstandort erlangen können. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten hingegen kommt es zu möglichen Verdrängungseffekten sowie weiteren zu befürchtenden negativen Auswirkungen mit den damit verbundenen Wert- und Imageverlusten ("Trading-Down-Effekt") im Bereich der Innenstadt.

Um solchen Tendenzen entgegen zu treten und die städtebauliche Ordnung langfristig zu bewahren ist es Zielsetzung, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten planungsrechtlich zu steuern und diese im Innenstadtbereich von Neheim generell auszuschließen.

Die Abbildung 1 "Tabu-Bereich" Innenstadt Neheim verdeutlicht den Bereich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, in dem Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen werden. Der "Tabu-Bereich" umfasst den gesamten Innenstadtbereich - mit den beiden Hauptgeschäftsstraßen Hauptstraße und Apothekerstraße - sowie den angrenzenden Bereichen wie dem Engelbertplatz und dem oberen Bereich der Langen Wende. Miteinbezogen wurde auch das historisch bedeutsame Strohdorf bis zum Fresekenhof. Ein Gefährdungspotenzial ist hier besonders durch ehemalige Ladenlokale gegeben, die derzeit zwar noch durch Dienstleistungen besetzt sind, jedoch einem wirtschaftlichen Veränderungsdruck unterliegen könnten.

Der seit 2014 vorliegende Denkmalpflegeplan Arnsberg-Neheim für das "Strohdorf" (www.arnsberg.de/stadtentwicklung/Denkmalpflegeplan), veranschaulicht durch die Benennung von erhaltenswerten Gebäuden, die historische Bedeutung des Strohdorfes für die Innenstadt Neheims und zeigt gleichzeitig mögliche Gefährdungsfaktoren, die die Einbeziehung in den Tabu-Bereich und den Schutz dieses Bereiches vor Trading-Down-Effekten rechtfertigen.

Dagegen sind in den Randbereichen des zentralen Versorgungsbereiches und des Strohdorfes - außerhalb des "Tabu-Bereiches" - Vergnügungsstätten tolerierbar.

7.4.2 Bereich Hüsten / Bruchhausen

Der Stadtteil Hüsten ist einer von vier Entwicklungsschwerpunkten der Stadt Arnsberg und zeichnet sich heute durch seine heterogenen Strukturen, seine Bedeutung als Sport- und Freizeitstandort Arnsbergs (mit dem Sport- und Solepark "Große Wiese" und dem Messe- und Veranstaltungsplatz) sowie seine Potenziale als Gesundheitsstandort (Karolinen-Hospital) aus. Neben umfassenden Einrichtungen der Bildungsinfrastruktur und als Standort innovativer Gewerbebetriebe verfügt Hüsten über hoch attraktive Wohnbereiche.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 der Stadt Arnsberg wurde dem Stadtteil Hüsten die Funktion eines Nebenzentrums zugewiesen und innerhalb des Zentrums ein Zentraler Versorgungsbereich gemäß des damals noch gültigen § 24 a LEPRO abgegrenzt, der auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Als Nebenzentrum soll Hüsten einen kleineren Einzugsbereich - bestehend aus den Ortsteilen Bruchhausen, Herdringen, Müschede und Holzen - mit einer Gesamtbevölkerung von rd. 22.000 Einwohnern versorgen.

- "Tabu-Bereich" Geschäftsbereich Hüsten

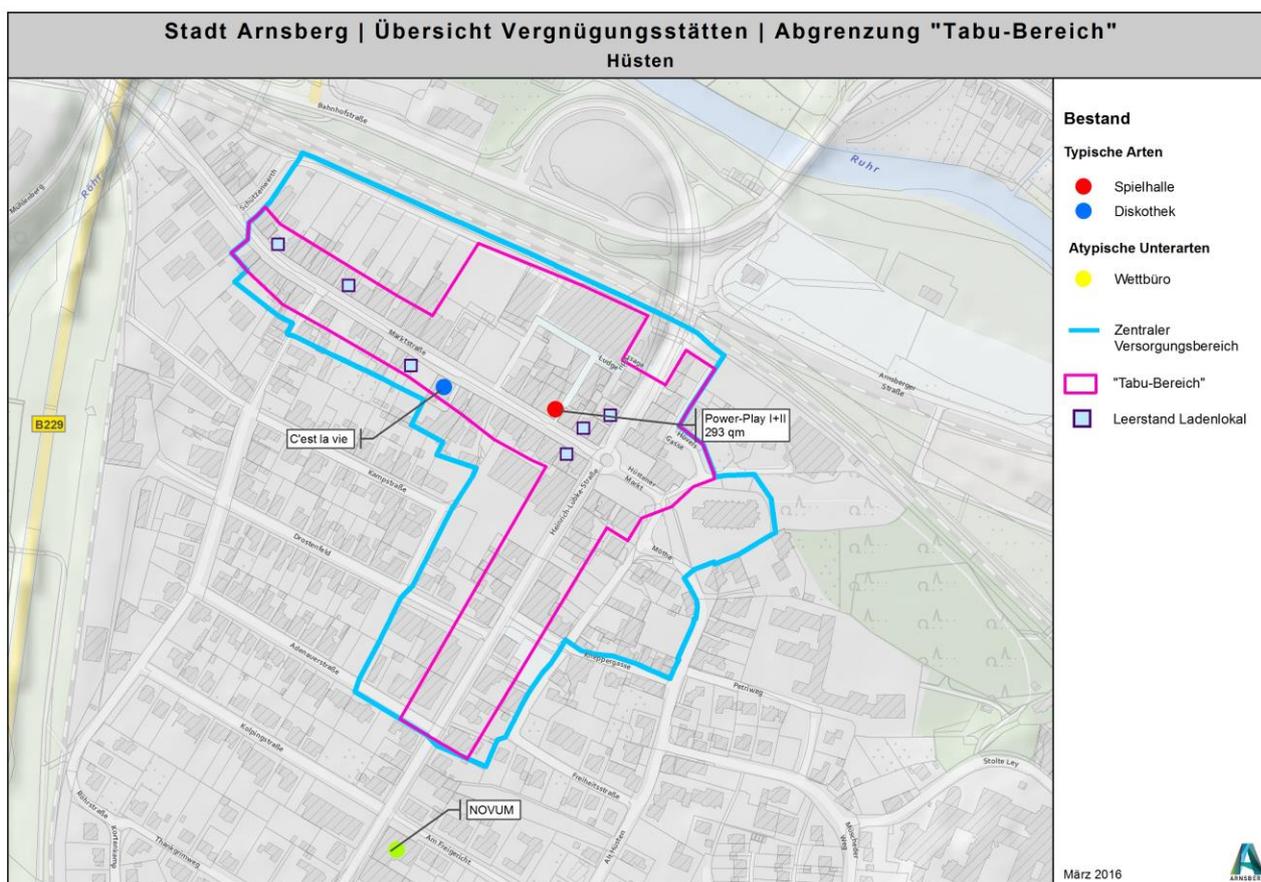


Abbildung 2: Abgrenzung "Tabu-Bereich" Geschäftsbereich Hüsten innerhalb des festgesetzten Zentralen Versorgungsbereiches

Um diesem Versorgungsauftrag gerecht zu werden, muss ein Nebenzentrum über eine entsprechende Angebotsrelevanz verfügen. Kennzeichnend ist vor allem ein vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Der Schwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Segment.

Die Sortimentsschwerpunkte des Einzelhandels im zentralen Bereich von Hüsten liegen derzeit im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel, der Möbel und der Bekleidung. Der Lebensmitteldiscounter bildet einen Frequenzbringer. Daneben gibt es noch kleinstrukturierten Facheinzelhandel in der Marktstraße und Heinrich-Lübke-Straße. Durch eine hohe Leerstandsquote und einen teilweise geringen Erhaltungs- und Pflegezustand der Gebäude ist die Marktstraße vor allem im westlichen Abschnitt von Trading-Down-Tendenzen betroffen. Insgesamt attestiert das Einzelhandelskonzept nur eine eingeschränkte Versorgungsfunktion für den Versorgungsbereich.

Entsprechend dieser Feststellung wird neben der Sicherung vor allem auch der Ausbau als Stadtteilzentrum für Hüsten und angrenzende Bereiche als Entwicklungsziel im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert. Zur Erreichung dieses Ziels wird zum einen die (Wieder-) Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters empfohlen, zum anderen aber auch die weitere Entwicklung des zentrenrelevanten Angebotes.

Nach Fertigstellung der B 229n konnte durch die Umgestaltung der früher verkehrlich stark belasteten Heinrich-Lübke-Straße in mehreren Bauabschnitten aber bereits eine deutliche gestalterische Aufwertung des gesamten Straßenraumes erzielt und die funktionale Zäsur entschärft werden. Der gesamte öffentliche Raum hat dadurch an Attraktivität gewonnen und nimmt Einfluss auf die angrenzenden - vor allem einzelhandelsbezogenen und gastronomischen - Nutzungen. Durch die Umgestaltung der Marktstraße und der Heinrich-Lübke-Straße soll dieser Effekt nun auch auf diesen für Hüsten wichtigen Geschäftsbereich übergreifen.

Die Ansiedlung eines Modefachmarktes am Schützenwerth als "Magnetbetrieb" hat Hüsten in seiner Attraktivität seit seiner Eröffnung im Jahr 2013 gestärkt und in seiner Funktion als Nebenzentrum deutlich gefestigt.

Darüber hinaus hat die Innenstadt eine eher zunehmende Bedeutung als attraktiver Wohnstandort erlangen können. Durch die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten kommt es auch hier zu möglichen Verdrängungseffekten sowie weiteren zu befürchtenden negativen Auswirkungen mit den damit verbundenen Wert- und Imageverlusten ("Trading-Down-Effekt") im Bereich der Innenstadt.

Um "Trading-Down"-Tendenzen in diesem wichtigen Geschäftsbereich von Hüsten entgegen zu treten und die städtebauliche Ordnung langfristig zu bewahren ist es Zielsetzung, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten planungsrechtlich zu steuern und diese im Bereich des Nebenzentrums generell auszuschließen.

Die Abbildung 2 verdeutlicht den "Tabu-Bereich" innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Hüsten, in dem Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Die Abgrenzung beinhaltet im Wesentlichen die straßenbegleitende Bebauung entlang der Marktstraße, der Heinrich-Lübke-Straße, des Hüstener Marktes sowie dem Bereich des Modefachmarktes. Gleichwohl sind in den Randbereichen des zentralen Versorgungsbereiches - außerhalb des "Tabu-Bereiches" - Vergnügungsstätten tolerierbar.

7.4.3 Bereich Nedereimer|Arnsberg|Oeventrop

In der prägnanten Doppelschleife der Ruhr gelegen, ist die Arnsberger Altstadt von herausragender Bedeutung für die Identität und die Entwicklung des Stadtteils und der Gesamtstadt Arnsbergs. Arnsberg ist wegen dieses bedeutsamen kulturhistorischen und städtebaulichen Erbes auch Gründungsmitglied der "AG Historische Stadtkerne NRW". Über das Stadtentwicklungsprogramm 2003 (STEP) hat die Stadt dem Stadtteil Alt-Arnsberg im Verhältnis zu den anderen Zentren der Stadt besondere Aufgaben zugewiesen. Ausgangspunkte sind dabei die speziellen Begabungen der Stadtteile. In Alt-Arnsberg ist es das Zusammenspiel von Städtebau und Stadtgeschichte mit Topografie und Landschaft auf engstem Raum, ergänzt durch die besonderen Standortvorteile in den Bereichen Dienstleistung / Verwaltung und Wohnen. Die Stadt hat sich zum Ziel gesetzt, Alt-Arnsberg als Standort für Verwaltung, Tourismus und Kultur zu etablieren und auszubauen. Diese Ziele werden im Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2030 bestätigt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 der Stadt Arnsberg wurde Arnsberg die Funktion eines Nebenzentrums zugewiesen und ein Zentraler Versorgungsbereich gemäß des damals gültigen § 24 a LEPRO abgegrenzt, der durch den Rat beschlossen wurde. Zusätzlich wird dieser Bereich auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Ausdehnung der Innenstadt geht von der Arnsberger Altstadt bis zum Gutenbergplatz und ist durch die topografischen Gegebenheiten und durch die Ruhr zweigeteilt.

- "Tabu-Bereich" Altstadt und westliche Neustadt

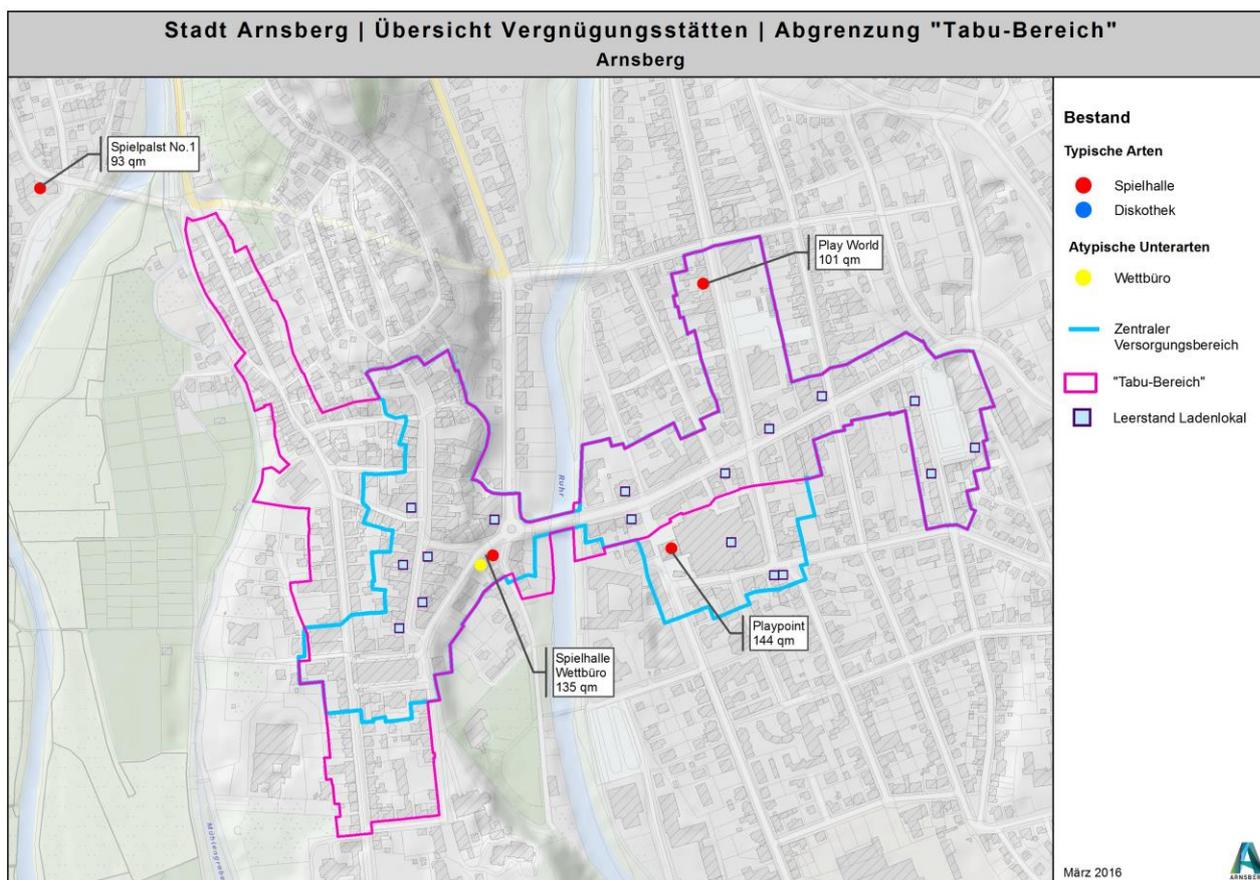


Abbildung 3: Abgrenzung "Tabu-Bereich" Altstadt und westliche Neustadt innerhalb des festgesetzten Zentralen Versorgungsbereiches

Die Altstadt und der Innenstadtbereich in der westlichen Neustadt mussten über Jahre hinweg Funktionsverluste hinnehmen. Der bestehende Leerstand ist ein aktuelles Problem, dem durch vielseitige Maßnahmen (Stärkung als kulturelles und touristisches Zentrum, Ansiedlung (bildungs-) kultureller Institutionen, Aufwertung des öffentlichen Raumes, Aktivitäten der Einzelhändler, Stadtmarketing ...) entgegen gewirkt wird. Zielsetzung ist es, den vorhandenen Einzelhandel und die privaten und öffentlichen Investitionen in die Aufwertung der Altstadt als Kultur- und Tourismusstandort (Kloster Wedinghausen, Kulturschmiede, Kreismusikschule, Sauerlandmuseum, klassizistische Bürgergärten) zu sichern bzw. zu schützen.

Da die Altstadt 2011 in den Fokus der Vergnügungsstättenbetreiber rückte und sich an der Bömerstraße - an einer exponierten Stelle - bereits eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte angesiedelt hatte, war zu befürchten, dass weitere Ansiedlungsvorhaben folgen würden. Eine planungsrechtliche Steuerung war daher unumgänglich. Durch die Aufstellung des (Text-) Bebauungsplanes A 61 "Altstadt" (rechtskräftig seit 11.01.2012) wurden gemäß § 9 (2 a) BauGB innerhalb des sensiblen Altstadtbereiches und der Übergangsbereiche Vergnügungsstätten bereits konsequent ausgeschlossen. Des

nerhalb des Zentrums ein Zentraler Versorgungsbereich gemäß des damals gültigen § 24 a LEPRO abgegrenzt und im FNP dargestellt ist.

Die Abbildung 4 verdeutlicht den "Tabu-Bereich" innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Oeventrop, in dem Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Gleichwohl sind in den Randbereichen des zentralen Versorgungsbereiches - außerhalb des "Tabu-Bereiches" - Vergnügungsstätten tolerierbar. Zielsetzung ist es auch, die Eingangssituation im Bereich der Kirchstraße von Vergnügungsstätten freizuhalten.

7.5 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten außerhalb der "Tabu-Bereiche"

Außerhalb der festgelegten Tabu-Bereiche richtet sich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach dem zu Grunde liegenden vorhandenen Planungsrecht in Verbindung mit der jeweils geltenden BauNVO bzw. dem § 34 BauGB.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann in diesen Bereichen als städtebaulich verträglich und vertretbar eingestuft werden. Betroffen sind hiervon vorrangig Gewerbegebiete mit altem Planungsrecht (z.B. der Bebauungsplan N 3 "Alte Ruhr") oder heterogen gewachsene Gewerbegebiete gem. § 34 BauGB ohne konkrete städtebauliche Zielsetzung und Ordnung (z.B. das Gewerbegebiet "Zum Möhnewehr" oder das Gewerbegebiet "Hüsten-Süd").

Darüber hinaus greift bei der Zulässigkeit von kerngebietstypischen oder nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten außerhalb der Tabu-Bereiche zusätzlich noch das glückspielrechtliche Abstandsgebot von 350 m (gem. § 16 Glückspielverordnung NRW) bei Spielhallen untereinander und zu sensiblen Nutzungen (Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe) sowie bei Wettbüros ein Mindestabstand von 200 m untereinander.

7.6 Handlungsbedarf Bauleitplanung

7.6.1 Bereich Neheim

- Neheimer Innenstadt

Im Vorgriff auf das Vergnügungsstättenkonzept wurden aufgrund des aktuellen Handlungsdrucks und zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches für den Neheimer Innenstadtbereich ("Tabu-Bereich") bereits 2010 für folgende Bebauungspläne bereits Aufstellungs- und Änderungsbeschlüsse gefasst:

- Bebauungsplan NH 135 "Neheimer Innenstadt" (Neuaufstellung),
- 4. Änderung des Bebauungsplanes NH 37 "Neheimer Markt",
- 3. Änderung des Bebauungsplanes NH 37 A "Neheimer Markt",
- 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 55 "Am Spring",

jeweils im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) BauGB.

Aus Gründen der Praktikabilität wurden zwischenzeitlich die 3 Änderungsbeschlüsse aufgehoben und die Fortführung des Bebauungsplanes NH 135 "Neheimer Innenstadt" - in seinen geänderten Grenzen - beschlossen. Über den gesamten Geltungsbereich wurde ein einfacher Bebauungsplan ("Textbebauungsplan") gelegt, der das vorhandene Planungsrecht nicht tangiert und lediglich bestimmte zulässige Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) ausschließt.

- Neheimer Stadteinfahrten

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Bereich der Stadteinfahrten (Stembergstraße, Möhnestraße) soll künftig darauf geachtet werden, auch dort Vergnügungsstätten planungsrechtlich zu regeln und gegebenenfalls auszuschließen.

7.6.2 Bereich Hüsten

Zur Sicherung und Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Hüsten ist die Aufstellung eines (Text-) Bebauungsplanes gem. § 1 (5) BauNV i.V.m. § 1 (9) BauNVO auf der Grundlage des Vergnügungsstättenkonzeptes (als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB) das geeignete Instrument, um innerhalb des Nebenzentrums (Marktstraße, Hüstener Markt und Heinrich-Lübke-Straße) Vergnügungsstätten auszuschließen.

7.6.2 Bereich Arnsberg

Akuter Handlungsbedarf aus bauleitplanerischer Sicht besteht im Stadtteil Alt-Arnsberg nicht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes A 61 "Altstadt" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes A 10 "Brückenplatz" wurden die historische Altstadt und der Zentrale Versorgungsbereich bereits vor der Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten geschützt.

Außerhalb dieses bereits geschützten Bereiches besteht innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches am Gutenbergplatz ein gewisses Gefährdungspotenzial, da dort derzeit ein Leerstand von 3 Ladenlokalen besteht.

7.6.3 Bereich Oeventrop

Zur Sicherung und Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteils Oeventrop ist die Aufstellung eines (Text-) Bebauungsplanes gemäß § 9 (2 a) BauGB sinnvoll, der innerhalb des sensiblen Nahversorgungszentrums (Kirchstraße) und der Ortseingangssituation (Oeventroper Straße) Vergnügungsstätten ausschließt.

8. Zusammenfassung

Die Stadt Arnsberg verfügt bereits heute über einen überdurchschnittlichen Besitz an Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, die sich überwiegend in oder im direkten Einzugsbereich der Einkaufszonen sowie in Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen angesiedelt haben.

Besonders bei einer Häufung von Vergnügungsstätten kommt es zu möglichen Verdrängungseffekten sowie weiteren zu befürchtenden negativen Auswirkungen mit den damit verbundenen Wert- und Imageverlusten im Bereich der Innenstadt, aber auch in Gewerbegebieten. Als Folge solcher Niveauabsenkungen kommt es regelmäßig zu sogenannten "Trading-Down-Effekten".

Um solchen Tendenzen entgegen zu treten und die städtebauliche Ordnung langfristig zu bewahren ist es Zielsetzung, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu steuern. Dabei sind vor allem die Bereiche herauszuarbeiten, in denen sich bei einer Neuansiedlung keine negativen Entwicklungen ergeben.

Beeinträchtigungen sind insbesondere in Gebieten, die vorwiegend dem Wohnen und der Nahversorgung dienen sowie in Gewerbegebieten mit einer besonderen städtebaulichen Zielsetzung zu vermeiden. Vordringlicher Handlungsbedarf besteht in den attraktiven innerstädtischen Einkaufszonen / Zentralen Versorgungsbereichen des Hauptzentrums Neheim, den Nebenzentren Arnsberg, und Hüsten und dem Nahversorgungszentrum Oeventrop.

Außerhalb der festgelegten "Tabu-Bereiche" richtet sich die Zulässigkeit von kerngebietstypischen oder nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten nach dem zu Grunde liegenden Planungsrecht in Verbindung mit der jeweils geltenden BauNVO bzw. § 34 BauGB. Zusätzlich greift hier das glücksspielrechtliche Abstandsgebot von 350 m bei Spielhallen untereinander und zu sensiblen Nutzungen sowie bei Wettbüros ein Mindestabstand von 200 m untereinander.

Da das Vergnügungsstättenkonzept als Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB keine unmittelbare Rechtswirkung entfaltet, sind im weiteren Verlauf verbindliche Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.

Eine genaue, verbindliche Abgrenzung der aufzustellenden oder zu ändernden Bebauungspläne kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgen, da die möglichen Gesetzesänderungen im Planungsrecht und im Zusammenhang mit dem Glücksspielstaatsvertrag sowie den Entwicklungstendenzen der Vergnügungsstättenbranche mit einfließen müssen.