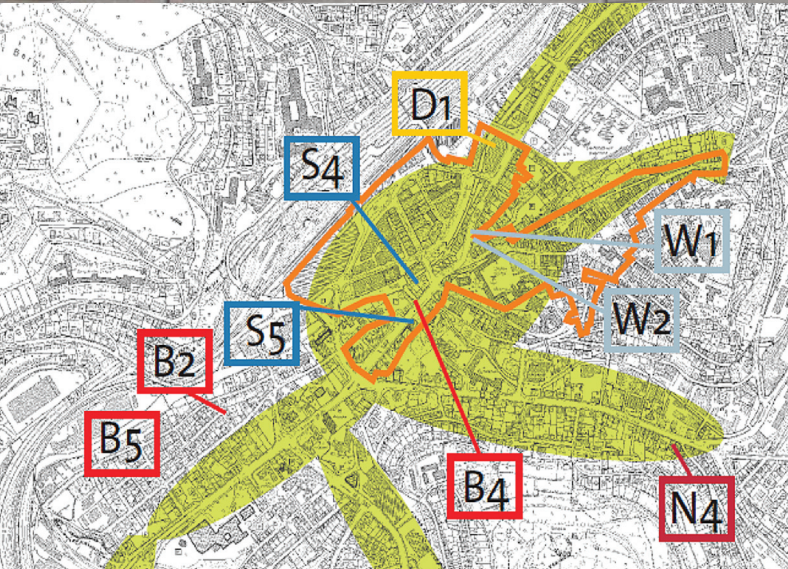




Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

VERGNÜGUNGS- STÄTTENKONZEPT

Für die Stadt Siegen
2014


SIEGEN
PULSIERT



Stadt Siegen

Steuerungskonzept

Vergnügungsstätten

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Dipl.-Kfm. Claudia Bargmann

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

HRB Köln 62236

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de



1	EINLEITUNG	1
2	PLANUNGSANLASS UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Der Glücksspielstaatsvertrag in Nordrhein-Westfalen	3
2.2	Aktualität des Themas Spielhallen	5
2.3	Aktualität des Themas Wettbüros	6
2.4	Generelle Konfliktlage	7
2.5	Zentrale Vorgaben für die Planung	7
3	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BETRIEBSFORMEN	9
3.1	Betriebsformen von Vergnügungsstätten	9
3.2	Spiel- und Automatenhallen	10
3.3	Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist	12
3.4	Diskotheken, Tanzlokale	13
3.5	Swinger-Clubs	13
3.6	Multiplex-Kinos	14
3.7	Festhallen	14
3.8	Wettbüros/Wettannahmestellen	15
3.9	Bordelle und bordellartige Betriebe	17
3.10	Billard- und Dart-Cafés	17
3.11	Spielhallenähnliche Betriebe	18
3.12	Freizeit-Center	19
3.13	Bowling-Center und weitere Anlagen für sportliche Zwecke	19
3.14	Für Siegen relevante Vergnügungsstätten	20
4	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN	21
5	BESTAND AN VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN SIEGEN	25
5.1	Bestand an Spielhallen	29
5.2	Spielhallenbesatz im Vergleich	30
5.3	Bestand an Wettbüros	33
5.4	Bestand an Nachtbars und Sexkinos	33
5.5	Bestand an Diskotheken	33
5.6	Bestand an Swingerclubs, Bordellen und bordellartigen Betrieben in Siegen	34
5.7	Kurzes Resümee zur Bestandssituation	34
6	STEUERUNGS- UND FESTSETZUNGSMÖGLICHKEITEN	35
6.1	Instrumente	35
6.2	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten	38
6.3	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor der Novellierung der BauNVO 1990	39
6.4	Zulässigkeit nach der Novellierung der BauNVO 1990	39
6.5	Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich	41
7	ZULÄSSIGKEITEN IN SIEGEN	43
7.1	Vorbemerkung	43
7.2	Allgemeine Zulässigkeit	43
7.3	Ausnahmsweise Zulässigkeit	44
7.4	Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten	46
7.5	Gestaffelter Festsetzungskatalog	47



8	UNTERSUCHUNG DES STADTGEBIETS	48
8.1	Vorbemerkung	48
8.2	Stadtverträglichkeit	48
8.3	Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen	48
8.4	Standortprofile	49
8.5	Potenzielle Ansiedlungsbereiche (Suchräume)	50
9	SUCHRAUM GEISWEID	52
9.1	Lage und Profil	52
9.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	53
9.3	Städtebauliche Bewertung	53
9.4	Zusammenfassende Bewertung	54
10	SUCHRAUM BIRLENBACHER STRASSE	57
10.1	Lage und Profil	57
10.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	58
10.3	Städtebauliche Bewertung	58
10.4	Zusammenfassende Bewertung	59
11	SUCHRAUM WEIDENAU	60
11.1	Lage und Profil	60
11.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	62
11.3	Städtebauliche Bewertung	62
11.4	Zusammenfassende Bewertung	63
12	SUCHRAUM HAGENER STRASSE	64
12.1	Lage und Profil	64
12.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	65
12.3	Städtebauliche Bewertung	65
12.4	Zusammenfassende Bewertung	65
13	SUCHRAUM SIEGEN OBERSTADT	67
13.1	Lage und Profil	67
13.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	68
13.3	Städtebauliche Bewertung	68
13.4	Zusammenfassende Bewertung	69
14	SUCHRAUM SIEGEN UNTERSTADT	70
14.1	Lage und Profil	70
14.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	71
14.3	Städtebauliche Bewertung	71
14.4	Zusammenfassende Bewertung	72
15	SUCHRAUM FRANKFURTER STRASSE	73
15.1	Lage und Profil	73
15.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	73
15.3	Städtebauliche Bewertung	73
15.4	Zusammenfassende Bewertung	74
16	SUCHRAUM LEIMBACHSTRASSE	75
16.1	Lage und Profil	75
16.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	76
16.3	Städtebauliche Bewertung	76
16.4	Zusammenfassende Bewertung	77



17	SUCHRAUM GEWERBEPARK HEIDENBERG	78
17.1	Lage und Profil	78
17.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	79
17.3	Städtebauliche Bewertung	79
17.4	Zusammenfassende Bewertung	79
18	SUCHRAUM RINSENAU	80
18.1	Lage und Profil	80
18.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	81
18.3	Städtebauliche Bewertung	81
18.4	Zusammenfassende Bewertung	82
19	SUCHRAUM EISERFELD	84
19.1	Lage und Profil	84
19.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	85
19.3	Städtebauliche Bewertung	85
19.4	Zusammenfassende Bewertung	86
20	SUCHRÄUME SEELBACH, KAA-MARIENBORN, NIEDERSCHULDEN UND SCHRÄNKE	88
20.1	Lage und Profil	88
20.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	88
20.3	Städtebauliche Bewertung	88
20.4	Zusammenfassende Bewertung	89
21	STEUERUNGSKONZEPT	90
ANHANG 1:	KARTE ZUM STEUERUNGSKONZEPT	95
ANHANG 2:	TABELLE ZUR BAULEITPLANUNG	96
ANHANG 3:	RECHTSPRECHUNG ZU VERGNÜGUNGS- STÄTTEN	102

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersicht über Vergnügungsstätten in Siegen (mit Nummerierung), März 2013	28
Abbildung 2	Entwicklung der Zahl der Geldspielgeräte in der Stadt Siegen (2000–2012)	31
Abbildung 3	Durchschnittliche Spieleraufwendungen in der Stadt Siegen in Mio. EUR seit 2000	32
Abbildung 4	Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen je 10.000 Einwohner in Siegen und Referenzkommunen 2012	32
Abbildung 5	Übersicht über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten nach BauNVO 1990	40
Abbildung 6	Suchräume für Zulässigkeiten	51
Abbildung 7	Suchraum Geisweid (ohne Maßstab)	52



Abbildung 8	Spielhalle in Geisweid – Am Klafelder Markt	53
Abbildung 9	Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in Geisweid (ohne Maßstab)	56
Abbildung 10	Suchraum Birlenbacher Straße (ohne Maßstab)	57
Abbildung 11	Spielhalle an der Birlenbacher Straße 40	57
Abbildung 12	Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten an der Birlenbacher Straße (ohne Maßstab)	59
Abbildung 13	Suchraum Weidenau (ohne Maßstab)	60
Abbildung 14	Weidenau – Spielhalle an der Weidenauer Straße 144	61
Abbildung 15	Siegerlandzentrum Weidenau	61
Abbildung 16	Ausnahmsweise Zulässigkeit kerngebietstypischer Vergnügungsstätten an der Weidenauer Straße (ohne Maßstab)	63
Abbildung 17	Suchraum Hagener Straße (ohne Maßstab)	64
Abbildung 18	Big Cash Casino an der Hagener Straße 89	65
Abbildung 19	Ausnahmsweise Zulässigkeit kerngebietstypischer Vergnügungsstätten an der Hagener Straße (ohne Maßstab)	66
Abbildung 20	Suchraum Siegen Oberstadt (ohne Maßstab)	67
Abbildung 21	Siegen Oberstadt	68
Abbildung 22	Suchraum Siegen Unterstadt (ohne Maßstab)	70
Abbildung 23	Siegen Unterstadt – Spielhalle an der Koblenzer Straße 4	71
Abbildung 24	Suchraum Frankfurter Straße (ohne Maßstab)	73
Abbildung 25	Suchraum Leimbachstraße (ohne Maßstab)	75
Abbildung 26	Leimbachstraße	76
Abbildung 27	Ausnahmsweise Zulässigkeit kerngebietstypischer Vergnügungsstätten an der Leimbachstraße (ohne Maßstab)	77
Abbildung 28	Suchraum Gewerbepark Heidenberg (ohne Maßstab)	78
Abbildung 29	Gewerbepark Heidenberg	79
Abbildung 30	Suchraum Rinsenu (ohne Maßstab)	80
Abbildung 31	Industriepark Marienhütte	81
Abbildung 32	Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten an der Eiserfelder Straße (ohne Maßstab)	83
Abbildung 33	Suchraum Eiserfeld (ohne Maßstab)	84



Abbildung 34	Eiserfelder Straße	85
Abbildung 35	Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten an der Eiserfelder Straße (ohne Maßstab)	87
Abbildung 36	Ausnahmsweise Zulässigkeiten von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in der Stadt Siegen (ohne Maßstab)	91

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Städtebauliche Prüfmatrix	24
Tabelle 2	Vergnügungsstätten in der Stadt Siegen – Stand 2013	25
Tabelle 3	Urteile und Beschlüsse der Verwaltungsgerichte	102

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

1 Einleitung

Mit dem vorliegenden Konzept werden die Grundlagen für eine sinn- und maßvolle Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Siegen geschaffen. Die Herangehensweise an das Thema ist dabei sehr stark durch die rechtlichen Rahmenbedingungen geprägt, innerhalb derer sich die kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten zur Steuerung der Vergnügungsstätten bewegen können. Für den Bereich der Spielhallen sind zusätzlich die strengerer Regeln des nordrhein-westfälischen Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag zu berücksichtigen, die zum 1. Dezember 2012 in Kraft getreten sind.

Herangehensweise durch rechtliche Rahmenbedingungen geprägt

Fakt ist, dass die aktive Steuerung in erster Linie über die Bauleitplanung erfolgt. Ziel des Gutachtens ist es demnach, fundierte Hinweise und Handlungsempfehlungen für dieses Planungsinstrument zu geben. Mit dem vorliegenden Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ werden allgemeine städtebauliche Zielvorgaben für das zukünftige bauleitplanerische Handeln der Stadt Siegen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten aufgestellt. Dabei ist sowohl den städtebaulichen Belangen und den Regelungen der Baunutzungsverordnung als auch dem Grundsatz der Gewerbefreiheit Rechnung zu tragen – auch, indem die in Rede stehenden Nutzungen gesamtstädtisch betrachtet und gestreut werden. Mit dem Konzept werden zukünftige Entscheidungen der Stadt Siegen transparent gemacht. Potenzielle Vorhabenträger erhalten Sicherheit bei der Planung ihres Investitionsvorhabens. Gleichmaßen wird ein Überhandnehmen der Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ verhindert.

In einem ersten Schritt werden ein Problemaufriss sowie die Aufgabenstellung dargelegt (Kap. 2). Der Handlungsbedarf wird verdeutlicht, und allgemeine Entwicklungstendenzen der Branche werden thematisiert.

Gliederung des Konzepts

Im Kapitel „Betriebsformen“ wird auf die unterschiedlichen Typen von Vergnügungsstätten eingegangen (Kap. 3).

Die regelmäßig mit der Einrichtung und Betreibung von Vergnügungsstätten einhergehenden Probleme und ihre rechtliche Einordnung werden in einem gesonderten Kapitel „Städtebauliche Auswirkungen“ thematisiert (Kap. 4).

Darauf aufbauend ist die Bestandssituation in Siegen dokumentiert. Die unterschiedlichen Stadtbereiche werden einer Bewertung unterzogen. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf Einrichtungen mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit bzw. deren Ausstattungsichte gelegt. Darüber hinaus wird die Situation in der Stadt Siegen weiteren Referenzkommunen vergleichend gegenübergestellt (Kap. 5).

Über die Darstellung der Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten wird das städtebauliche Instrumentarium erläutert. Dabei wird

nach den einzelnen, bauleitplanerisch relevanten Gebietskategorien differenziert (Kap. 6). Aus der Zusammenschau zwischen Bestandsanalyse und Regelungsmöglichkeiten werden bestimmte Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen spezifisch für die Stadt Siegen herausgearbeitet und zusammengefasst.

Das Kapitel „Untersuchung des Stadtgebiets“ stellt im Schwerpunkt diejenigen Stadtbereiche dar, die für Standortnachfrager attraktiv sein können. Hintergrund ist zum einen, dass ein planerisches Vorgehen zur Verhinderung bzw. Zulassung von Vergnügungsstätten nicht für alle Baugebiete erforderlich ist, denn der Ansiedlungsdruck lastet nur auf bestimmten Bereichen. Zum anderen sollen und dürfen Entwicklungsmöglichkeiten nur an den Orten eröffnet werden, an denen die relevanten Standortfaktoren tatsächlich vorhanden sind. Entwicklungsmöglichkeiten für Standorte, an denen (aufgrund fehlender Standortfaktoren) von einer Ansiedlung nicht auszugehen ist, kämen einer Verhinderungsplanung gleich – eine Kategorie, die im Baurecht nicht zulässig ist. Die Rechtssicherheit der Planung wäre nicht gewährleistet. Die Handlungsräume müssen insoweit **realistische** Optionen für Zulässigkeitsbereiche eröffnen. Gleichzeitig werden sie dahingehend überprüft, ob mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Kap. 8).

Im Ergebnis verbleiben verschiedene Standorte, an denen gewisse Zulässigkeiten gewährt werden können, ohne dass grundlegend mit negativen Strukturveränderungen gerechnet werden muss. Die Kapitel 9 bis 20 beinhalten die einzelnen flächenbezogenen Prüfschritte einschließlich städtebaulicher Bewertung. Für die einzelnen Teilbereiche werden darauf aufbauend entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert, d. h. es wird konkret auf die flächenbezogene Steuerung eingegangen.

Abschließend werden die wichtigsten Ergebnisse des Steuerungskonzepts zusammengefasst (Kap. 21).

Das Steuerungskonzept wird durch eine Karte (Anhang 1) und eine Tabelle zur Bauleitplanung (Anhang 2) ergänzt. Im Anhang 3 sind die relevanten Rechtsprechungen der vergangenen Jahre dokumentiert. Hintergrund ist, dass sich die Kriterien für negative städtebauliche Auswirkungen nicht direkt aus den Normen ablesen lassen, sich vielmehr nur mittelbar über die Rechtsprechung erschließen.

Mit den Ausschluss- und Zulässigkeitsbereichen und den entsprechenden Zulässigkeitskriterien sowie der Dokumentation der rechtlichen Rahmenbedingungen sind damit alle relevanten Inhalte zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Siegen vorbereitet. Das Konzept ist nach Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Siegen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu werten und damit behörden-intern verbindlich.

2 Planungsanlass und Rahmenbedingungen

2.1 Der Glücksspielstaatsvertrag in Nordrhein-Westfalen

Die zunehmende Zahl an Vergnügungsstätten/Spielhallen warf in der Stadt Siegen die zentrale Frage auf, in welchen Bereichen des Stadtgebiets generell die Möglichkeit bestehen sollte, Vergnügungsstätten zuzulassen bzw. zu verhindern. Da ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet nicht nur planungsrechtlich unzulässig, sondern zudem aus stadtplanerischer Sicht nicht sinnvoll ist, sollten durch ein gesamtstädtisches Konzept Bereiche festgelegt werden, die gegenüber Vergnügungsstätten als empfindlich gelten müssen, und solche, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein sollen.

Planungsanlass

Im Vorfeld der Ausführungen zum strategischen Umgang mit den Vergnügungsstätten auf Basis der Bestandsanalyse sowie der ausgesprochenen Empfehlungen ist zwingend hinzuweisen auf das nordrhein-westfälische Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW), das am 1. Dezember 2012 in Kraft getreten ist. Für die räumliche Steuerung von Spielhallen sind im Rahmen des Glücksspielstaatsvertrags folgende Regelungen in nordrhein-westfälisches Recht überführt:

- Spielhallen bedürfen zukünftig zusätzlich zur gewerberechtlichen Erlaubnis einer zeitlich befristeten Genehmigung nach dem Glücksspielstaatsvertrag.
- Bestehende Genehmigungen laufen spätestens nach fünf Jahren aus.
- Mehrfachspielhallen sind nicht mehr zulässig.
- Es wird ein Mindestabstand zwischen Spielhallen untereinander, zwischen Spielhallen und Schulen sowie Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe von 350 m rechtlich bindend definiert.
- Zwingende Sperrzeiten zwischen 01:00 h und 06:00 h werden festgelegt.

Auch wenn diese neue Rechtslage den Umgang, insbesondere die Verhinderung von neuen Spielhallen, deutlich erleichtern wird, ist davon auszugehen, dass nach wie vor die bauleitplanerische Umsetzung des vorliegenden Steuerungskonzepts zwingend erforderlich ist. Das hat folgende Gründe:

- Negative städtebauliche Auswirkungen ergeben sich nicht allein durch Spielhallen. Erst das Zusammenwirken unterschiedlicher Vergnügungsstätten bzw. mit Mindernutzungen (hierzu gehören beispielsweise Wettbüros, Internetcafés, Einzelhandel mit Billigsortimenten, Imbissbetriebe u. Ä.) ist geeignet, ein Standortumfeld negativ in Bewegung zu bringen. Die neue (strenge) Rechtslage bezieht sich allerdings in erster Linie auf Spielhallen. Kommunalen Regelungsbedarf ist insoweit nach wie vor erkennbar.

- Mit dem Auslaufen bestehender Genehmigungen nach fünf Jahren kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Kommune nach diesem Zeitraum spielhallenfrei ist. Grundsätzlich ist eine Spielhalle baurechtlich eine legitime Nutzung. Insoweit besteht ein Rechtsanspruch auf eine Neugenehmigung, wenn die Spielhalle die Anforderungen des Glücksspielstaatsvertrags und die gewerberechtlichen Erfordernisse erfüllt und nach der planungsrechtlichen Situation genehmigungsfähig ist. Allerdings dürften Spielhallen, die im Widerspruch zu planungsrechtlichen Regelungen stehen, aber bisher Bestandsschutz genossen haben, zukünftig an ihrem Standort nicht mehr genehmigungsfähig sein. Damit bietet sich den Kommunen nach wie vor die Chance, anhand von Steuerungskonzepten und Bebauungsplänen diejenigen Lagen, die frei von Spielhallen sein sollen, zu definieren.
- Es ist davon auszugehen, dass die neuen Normen beklagt werden, da sie (nach Meinung der Spielhallenbranche) die grundgesetzlich verankerte Gewerbefreiheit über Gebühr beschränken. Sollten die Klagen Erfolg haben, würde für einen bestimmten Zeitraum ein rechtliches Vakuum entstehen. Dieses kann seitens der Spielhallenbranche aber nur dann genutzt werden, wenn kommunalrechtlich (Steuerungskonzept und Bauleitplanung) keine Regelungen getroffen sind.
- Nach wie vor bleiben Spielhallen eine zulässige städtische Nutzung, sodass sich Städte und Gemeinden auch in Zukunft Gedanken darüber machen müssen, welche Standorte für die Unterbringung dieser Einrichtungen im Stadtgebiet besonders geeignet sind.
- Neben den genannten Einschränkungen werden für private Wettanbieter allerdings neue Möglichkeiten eröffnet, sodass der liberalisierte Markt für Wettbüros voraussichtlich zu einer Ansiedlungsflut führen wird, wie sie nach der neuen Spielverordnung 2006 bei Spielhallen eingesetzt hatte. Wird die Analogie zu einem liberalen Markt wie z. B. in Großbritannien hergestellt, kann davon ausgegangen werden, dass es in Deutschland ein Marktpotenzial von bis zu 12.000 Wettbüros geben kann. Entsprechende Expansionsbestrebungen sind bereits erkennbar.

Mit der Verordnung zur Änderung der GlücksspielVO NRW vom 8. März 2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW, Ausgabe 2013, Nr. 8) gelten zusätzlich folgende Regelungen für Wettbüros¹:

- In Wettvermittlungsstellen dürfen als Hauptgeschäft ausschließlich Sportwetten vermittelt werden. Insbesondere in einer Spielhalle oder einem ähnlichen Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung, einer Spielbank oder einer Gaststätte, in der Geld- oder Warenspielgeräte mit Gewinnmög-

¹ Die Begriffe „Wettbüro“ und „Wettvermittlungsstelle“ werden im Folgenden synonym verwendet, der Unterschied zu einer „Wettannahmestelle“ wird in Kap. 3.8 dargestellt.

lichkeit bereitgehalten werden, darf eine Wettvermittlungsstelle nicht betrieben werden. (§20, Abs. 1).

- Die Wettvermittlungsstelle ist zur Kriminalitäts- und Suchtprävention so zu gestalten, dass sie gut einsehbar ist, das Anbringen von Sichtschutz ist verboten (§20, Abs. 3).
- Die Erlaubnis zum Vermitteln von Sportwetten in Wettbüros darf nur erteilt werden, wenn die Wettvermittlungsstelle einen Mindestabstand von 200 Metern Luftlinie zur nächstgelegenen Wettvermittlungsstelle und zu öffentlichen Schulen und öffentlichen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe nicht unterschreitet (§22, Abs. 1).

2.2 Aktualität des Themas Spielhallen

In letzter Zeit verdichtet sich das Thema Spielhallen zunehmend in der kommunalpolitischen Diskussion. Eigentlich hatte das Themenfeld seit Ende der 90er-Jahre kaum mehr Anlass für ein groß angelegtes, planungsrechtliches Einschreiten gegeben. Aber inzwischen expandiert diese Nutzungsart in starkem Maße.

kommunalpolitische Diskussion

Warum das Thema insgesamt und gerade jetzt aktuell ist, erschließt sich unmittelbar. Der Blick in die Statistik zeigt, dass die Zahl der Spielhallen in Deutschland und auch in Nordrhein-Westfalen stetig zunimmt: Während es im Jahr 2006 in Deutschland noch 7.860 Spielhallenstandorte waren, wurden zu Beginn des Jahres 2012 bereits 9.313 Spielhallenstandorte gezählt. Das stellt ein Plus von mehr als 18 % dar.² Es bedarf demnach einer genauen Analyse, um die aktuellen Tendenzen einer vermehrten Standortnachfrage erklären zu können.

Eine wichtige Rolle spielt hier die neue Spielverordnung aus dem Jahr 2006.³ Folgende wesentliche Punkte haben sich in diesem Zuge geändert und in der Folge zu dem aktuell vorherrschenden Expansionsdrang geführt:

Spielverordnung 2006

- Absenkung der Netto-Quadratmeter Spielfläche von 15 auf 12 qm pro Geldspielgerät mit Gewinnmöglichkeit
- Erhöhung der maximalen Anzahl der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit von zehn auf zwölf Geräte pro Konzession
- Erhöhung von zwei auf drei Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in der Gastronomie-Aufstellung
- Reduzierung der Mindestspieldauer von zwölf auf fünf Sekunden
- Erhöhung des maximalen Stundenverlusts von 60 EUR auf 80 EUR

² Diese und die weiteren Daten zum regionalen und überregionalen Spielhallen-, Konzessions- und Spielautomatenbesatz wurden durch den AK Spielsucht e. V. erhoben und über diesen bezogen.

³ Neufassung der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (Spielverordnung – SpielV) vom 27. Januar 2006 (BGBl. I 2006 Nr. 6, S. 280)

- Festschreibung des maximalen Gewinns auf 500 EUR je Stunde.

In Deutschland ist seitdem die Zahl der Konzessionen noch deutlicher angestiegen als die Zahl der Spielhallenstandorte. Die Anzahl der Geldspielgeräte in Spielhallen ist von ca. 136.044 auf über 154.201 Geräte sprunghaft angewachsen. Das ergibt eine Zunahme von immerhin ca. 13 %. Diese Zunahme fällt im Bundesland Nordrhein-Westfalen mit einem Plus von 18,8 % alleine in den letzten beiden Jahren von 2010 (37.649 Geldspielgeräte) bis 2012 (44.717 Geldspielgeräte) noch deutlicher aus. Die mit der neuen Spielverordnung erhöhte Anzahl an Geldspielgeräten pro Konzession bzw. pro Gaststätte und die neue Funktionalität der Geräte haben diese Entwicklung erst möglich gemacht. Der monetäre Spielerverlust, der in Deutschland im Jahr 2008 im Durchschnitt bei ca. 1.968 Mio. EUR lag, ist inzwischen auf ca. 2.692 Mio. EUR angestiegen.⁴

2.3 Aktualität des Themas Wettbüros

Bis vor wenigen Jahren konnte in Deutschland nur in lizenzierten Oddset-Lottoannahmestellen auf Fußballspiele gewettet werden. Nur vier Sportwetten-Anbieter aus der ehemaligen DDR sicherten sich noch kurz vor der Wiedervereinigung eine Zulassung. Mittlerweile ist die Rechtslage anders: Am 15. Dezember 2011 unterzeichneten alle Bundesländer mit Ausnahme von Schleswig-Holstein einen Glückspieländerungsstaatsvertrag. Private Anbieter von Sportwetten können sich um insgesamt 20 Konzessionen bemühen, d. h. prinzipiell kann jeder ein Wettbüro eröffnen und Sportwetten anbieten. Damit wird das Wettbüro eine interessante Möglichkeit für Unternehmensgründer, selbst für kleinere Akteure (z. B. Einzelhändler oder Gastronomen). Bedingung ist, dass lediglich Wetten vermittelt werden, denn § 284 StGB verbietet den Betrieb und die Bewerbung von Sportwetten, nicht aber das Vermitteln. Aktuelle Schätzungen zufolge gibt es in Deutschland ca. 1.500 bis 2.000 Wettbüros. Wird die Analogie zu einem liberalen Markt wie z. B. Großbritannien hergestellt, kann davon ausgegangen werden, dass es in Deutschland ein Marktpotenzial von bis zu 12.000 Wettbüros geben kann.⁵ Entsprechende Expansionsbestrebungen sind erkennbar.

⁴ Der jährliche Nettoverlust der Spieler entspricht dem jährlichen Kasseninhalt vor Steuer der legal gemeldeten Geldspielgeräte. Laut aktuellen Angaben (aus: „Betriebsvergleich der Unterhaltungsautomaten-Unternehmen 2008“; Frühjahr 2010) der Forschungsstelle für Handel – Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH/Berlin beträgt der durchschnittliche monatliche Kasseninhalt für ein Geldspielgerät in Spielhallen 1.801,66 EUR; in gastronomischen Betrieben 610,47 EUR. Der Berechnung der Spielerverluste liegen diese beiden Zahlen zugrunde.

⁵ In Großbritannien gibt es bei einer Einwohnerzahl von knapp 62 Mio. ca. 9.000 Wettbüros (<http://gamingzion.com/forum/showthread.php/731-Number-of-betting-shops-in-UK-continues-to-grow>).

2.4 Generelle Konfliktlage

Hinsichtlich der aktuell feststellbaren vermehrten Standortnachfrage in ganz Deutschland ist davon auszugehen, dass derzeit ein starker Expansionstrend vorliegt. Dieser fällt in eine Phase, in der eine Vielzahl von Städten und Gemeinden durch leerstehende Ladenlokale in den Innenstädten bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen gezeichnet ist und damit ausreichend Raum für die teilweise hochprofitablen Spielhallen und Wettbüros zur Verfügung steht. Kurz gesagt: Der Rückzug relevanter Innenstadtnutzungen fällt in eine Zeit starker Expansionsbestrebungen der Spielhallen- und Wettbürobranche. Offensichtlich ist, dass sich mit diesem neuen Schub an Spielhallen und Wettbüros die Situation des Einzelhandels und z. T. auch des Wohnens zunehmend verschlechtern wird. Hinzu kommt, dass durch das Verbot von Mehrfachkonzessionen an einem Spielhallenstandort (AG GlüStV NRW) voraussichtlich mit einer „Atomisierung“ der Spielhallen über das gesamte Stadtgebiet zu rechnen ist.

der aktuelle Expansionstrend ...

Damit wird deutlich, dass zur Sicherung und Entwicklung der Versorgungslagen nicht allein Einzelhandelskonzepte, städtebauliche Entwicklungskonzepte und auch nicht die Städtebauförderprogramme ausreichend sind. Vielmehr muss zusätzlich eine eindeutige Position hinsichtlich unerwünschter Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, bezogen werden. Das kann nur über eine konsistente städtebauliche Entwicklungsplanung und die entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung erfolgen. Ziel muss sein, die durch Spielhallen und Wettbüros möglichen negativen Effekte auf das städtebauliche Umfeld sowie das Stadtimage konsequent zu verhindern.

... steht im Konflikt zu bestehenden Nutzungen

2.5 Zentrale Vorgaben für die Planung

Für die Planung gilt es, wichtige Rahmenbedingungen zu beachten: Ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet ist, wie bereits erwähnt, planungsrechtlich unzulässig, denn die Ansiedlung von Spielhallen führt nicht grundsätzlich zu negativen Strukturveränderungen. Erst wenn Konflikte und Probleme durch eine generelle Standortunverträglichkeit oder durch Konzentrationen ausgelöst werden, sind negative Auswirkungen zu erwarten.⁶

kein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten

Weiterhin können zur Argumentation für oder wider die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausschließlich städtebauliche Gründe

ausschließlich städtebauliche Kriterien

⁶ vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. Mai 1987, Az. 4 N 4/86: "Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt."

herangezogen werden. Begründungen in Richtung einer Suchtprävention können nicht Teil eines städtebaulichen Steuerungskonzepts von Vergnügungsstätten sein.⁷ Das ist insoweit schlüssig, als dass die Umsetzung des Konzepts ausschließlich über die Bauleitplanung erfolgen kann und die Festsetzungen und Begründungen im Bauplanungsrecht allein auf bodenbezogene Regelungsgehalte beschränkt sind. Sozialpolitische Kriterien müssen im Bauplanungsrecht unbedingt ausgeblendet bleiben.

Gegen eine allzu strenge gesamtstädtische Reglementierung von Spielhallen spricht ein wichtiger Sachverhalt: Im konsequenten bauleitplanerischen Ausschluss von Spielhallen erhalten die bestehenden Betriebe quasi eine Monopolstellung. Weitere Konkurrenzbetriebe werden nicht zugelassen. Die langfristige Existenz der vorhandenen Betriebe (auch der Betriebe, die auf vergleichsweise niedrigem Niveau wirtschaften) ist damit gesichert. Weiterhin ist zu beachten, dass Spielhallen neuen Typs seit langem nicht mehr das negative Image haben, das vielfach mit dem Begriff „Spielhalle“ in Verbindung gebracht wird. Gerade die großen Spielhallen im gewerblichen Umfeld legen Wert auf eine attraktive Außenwirkung und haben nichts mehr mit einem überkommenen „Schmuddel-Image“ gemeinsam, das allgemein dem Nutzungstyp (noch) anhaftet. Diese neue Qualität von Spielhallen überträgt sich zwingend auch auf die städtebauliche Bewertung.

Monopolstellung verhindern

Im Ergebnis des Steuerungskonzepts „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Siegen werden demnach auf Grundlage einer genauen Bestandsaufnahme und Analyse die Ausschluss- bzw. Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten begründet und festgelegt.

⁷ vgl. BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 1991, Az. 4 B 80/91: "Danach ist ein für sich allein nicht tragfähiges Begründungselement im Hinblick auf das Vorliegen städtebaulicher Gründe unerheblich, wenn der Ausschluss einzelner Nutzungen im Übrigen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind."

3 Erläuterungen zu den Betriebsformen

3.1 Betriebsformen von Vergnügungsstätten

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen im Wesentlichen sechs Gruppen:

*städtebaulicher Begriff
„Vergnügungsstätte“*

- Spiel- und Automatenhallen, Freizeit-Center
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken, Tanzlokale
- Swinger-Clubs
- Multiplex-Kinos
- Festhallen

Regelmäßig werden auch Wettbüros zu den Vergnügungsstätten gezählt. Allerdings ist der Übergang zu einer reinen Wettannahmestelle fließend. Aktuell umstritten ist die Fragestellung, ab welcher Ausstattung eine bloße Wettannahmestelle als Wettbüro und demnach als Vergnügungsstätte zu werten ist (vgl. Kap. 3.8).

Wettbüros

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen die Toto-Lotto-Annahmen, die gleichzeitig Zeitungen, Schreib- oder Tabakwaren verkaufen. Sie sind aufgrund ihres Umsatzschwerpunkts als Einzelhandelsbetriebe zu werten.

Erotikfachgeschäfte und -fachmärkte (ohne Videokabinen) sind grundsätzlich dem Einzelhandel zuzuordnen. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit bei Erotikfachmärkten/Sexshops ist festzuhalten, dass sie nur dann als Vergnügungsstätte zu werten sind, wenn mindestens drei Videokabinen oder vergleichbare Angebote vorhanden sind. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten sie dann, wenn mehr als zehn Kabinen angeboten oder insgesamt 200 qm Grundfläche überschritten werden.⁸

Erotikfachgeschäfte/-fachmärkte

Ansonsten sind Erotikfachgeschäfte/-fachmärkte als Einzelhandelsnutzung anzusehen und eine Reglementierung ist über den Ausschluss von Vergnügungsstätten nicht möglich. Gleichmaßen ist es allerdings möglich, Erotikfachgeschäfte/-fachmärkte bzw. Sexshops klar zu definieren und die Zulässigkeiten über den entsprechenden Ausschluss separat zu steuern. Hierfür sind besondere städtebauliche Gründe anzuführen. Diese Gründe müssen sich nicht ausschließlich auf Trading-Down-Effekte bzw. die Verdrängung anderer Ladenlokale beziehen, vielmehr können auch Konflikte zu bestehenden Wohnfunktionen angeführt werden.⁹

⁸ vgl. Fickert/Fieseler, 11. Aufl., §7 BauNVO, Rn. 7.4.

⁹ OVG Lüneburg Urteil vom 11. September 1985 - AZ.: 1 OVG C 26/85

Definitiv nicht zu den Vergnügungsstätten zählen: Politische Kabaretts und Kleinkunsthöhlen (Anlagen für kulturelle Zwecke), reine Bowling- und Kegelbahnen bzw. Kegelcenter (Anlagen für sportliche Zwecke). Ebenfalls nicht zu den Vergnügungsstätten zählen herkömmliche Kinos, die i. S. von § 4 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als „sonstige Gewerbebetriebe“ einzustufen sind.¹⁰

Bordelle sowie bordellartige Betriebe sind ebenfalls nicht als Vergnügungsstätten zu werten, vielmehr als Gewerbebetriebe und demnach nur in den entsprechenden Gebietskategorien zulässig.

Bordelle

Allgemein können Vergnügungsstätten einerseits die Innenstädte attraktivieren und beleben, andererseits auch Konflikte und Probleme durch eine generelle Unverträglichkeit an einem Standort oder durch Massierungen und Konzentrationen auslösen. Grundsätzlich gilt, dass die städtebaulichen Problemwirkungen von Vergnügungsstätten im Zusammenhang von der Art ihrer Umgebungsnutzung, ihrer Außengestaltung sowie der räumlichen Ballung beurteilt werden müssen.

Restriktionen und Potenziale

Bei der folgenden Bewertung der unterschiedlichen Betriebsformen wird auf eine typisierende Betrachtung zurückgegriffen, die nicht immer Rückschlüsse auf die regelmäßigen städtebaulichen Auswirkungen zulässt. Die Übergänge zwischen den Betriebstypen sind meist fließend, und es ist schwer nachvollziehbar zu begründen, ob z. B. eine Einrichtung von 240 qm Grundfläche mit nur vier Geldspielautomaten, aber Bewirtung und Ausstattung mit Tischen inkl. Sitzgelegenheiten, als Spielhalle zu werten ist. Insoweit wird es immer eine Grauzone geben, die grundsätzlich auf den Einzelfall bezogen zu betrachten ist (vgl. Kap. 3.11).

3.2 Spiel- und Automatenhallen

Als Spiel- und Automatenhallen (Spielhallen) gelten Betriebe, in denen ein räumlich gehäuftes Sortiment verschiedenartiger Unterhaltungsautomaten mit Gewinnchance (Geldspielgeräte) und ohne Gewinnmöglichkeit (TV- bzw. Bildschirmspielgeräte, Flipper), oft ergänzt durch manuelle Geschicklichkeitsspiele wie z. B. Billard und Tischfußball, zur beliebigen Betätigung gegen Münzeinwurf angeboten wird. Der betriebliche Schwerpunkt der Spielhallen liegt gewerberechtlich in der Bereitstellung dieser Geräte. Der Begriff „Spielhalle“ bezeichnet nicht notwendigerweise einen selbständigen Betrieb, sondern es kann sich auch „nur“ um einen Raum handeln, der zu einem anderen Betrieb (typischerweise Schank- und Speisewirtschaft) gehört, wenn er ausschließlich zur Aufstellung der in § 33i GewO (Spielhallen und ähnliche Unternehmen) genannten Geräte dient.

¹⁰ vgl. Fickert/Fieseler, 10. Aufl., § 4a BauNVO, Rdnr. 22.51

Die planungsrechtliche Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist nach ihrem Einzugsbereich und ihren Auswirkungen zu beurteilen.¹¹ Durch das neue nordrhein-westfälische Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag und dem dort enthaltenen Verbot von Mehrfachspielhallen ist die Unterscheidung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Spielhallen fast hinfällig geworden.

planungsrechtliche Differenzierung

Kerngebietstypische Spielhallen haben als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich und sind für ein größeres allgemeines Publikum erreichbar. In der Rechtsprechung hat sich zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen im Sinne von § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 eine Grundfläche von etwa 100 qm (Nutzfläche) als Schwellenwert herausgebildet.¹² Zudem verfügen kerngebietstypische Spielhallen über mehr als 20 Spielmöglichkeiten, davon acht Geldspielgeräte, mehr als 40 Besucherplätze und weisen eine längere Öffnungszeit als 22:00 Uhr auf. Zusammenfassend sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten solche, die von zentraler Bedeutung sind und einen großen Einzugsbereich haben, d. h. Vergnügungsstätten, die auf einen größeren Publikumskreis – auch mit weiteren Anfahrten – ausgerichtet sind.

kerngebietstypische Spielhallen

Mischgebietsverträgliche Spielhallen unterhalb dieser Grenze sind (ab BauNVO 1990) in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig. Das bedeutet, die Nutzflächen reichen von bis zu ca. 100 qm und bis zu 20 Spielmöglichkeiten, davon nicht mehr als acht an Geldspielgeräten und während einer begrenzten Öffnungszeit, in der Regel bis 22:00 Uhr, ausnahmsweise bis 23:00 Uhr.

mischgebietsverträgliche Spielhallen

Als nicht kerngebietstypisch sind in erster Linie die Spielhallen, aber auch Vergnügungsstätten allgemein einzustufen, die der „üblichen“ Freizeitbetätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel dienen. Diese Kriterien treffen insbesondere für kleinere Spielhallen zu. Hier sind der Besucherkreis und das Einzugsgebiet maßgebend.

Spielhallen sind überwiegend in den Einkaufszonen mittlerer Lagen der Kerngebiete angesiedelt und in innerstädtischen Mischgebieten vorhanden, seltener in Wohngebieten – höchstens aufgrund des Bestandsschutzes – zu finden. Aus städtebaulicher Sicht sind Lärmbelästigungen, Beeinträchtigungen des Straßen- und Stadtbilds sowie Trading-Down-Effekte als potentiell problematisch zu benennen. Obwohl die Spielhallen selbst keine Betriebsgeräusche verursachen, kommt es doch durch Folgegeräusche der Besucherschaft so-

Standortkonflikte

¹¹ Der Begriff WB-Vergnügungsstätten (Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten) leitet sich aus der Tatsache ab, dass in der BauNVO '90 die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten erstmals im § 4a (besondere Wohngebiete) genannt sind. Im Rahmen der Zulässigkeiten in anderen Gebietskategorien wird auf den § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO regelmäßig verwiesen.

¹² vgl. Fickert/Fieseler, 8. Aufl., § 4a BauNVO, Rdnr. 23.4

wie durch an- und abfahrende Autos oder Mopeds zu Konflikten mit den Anwohnern.

Das Maß der Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbilds durch die Gestaltung der Spielhallen hängt von der Umgebung ab. Häufig werden die aggressive Aufmachung oder dunkle, zugeklebte Schau- fensterscheiben bemängelt, da die Laufwegen, d. h. die Schaufenster- front und damit der Kundenstrom, unterbrochen werden. Spielhal- len wirken aus diesem Grund oftmals als Fremdkörper.

Spielhallen als Fremdkörper

Aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft verdrängen Spielhallen häufig den traditionellen Einzelhandel aus den sogenannten zweiten Lagen und führen damit einen Qualitäts- verlust der Einkaufsstrassen und -zonen herbei. Das kann bei einer räumlichen Konzentration von Spielhallen, Billig-Läden und Imbiss- Stuben einen Destabilisierungsprozess auslösen, wodurch die bishe- rige Geschäftsnutzung einer Straße verdrängt werden kann.

Verdrängung der Geschäftsnutzung

Allerdings kann der Begriff „Spielhalle“ hinsichtlich seiner Betriebs- typologie und seiner städtebaulichen Wirkung weiter differenziert werden. Spielhallen in Form von Freizeit-Centern können ein durch- aus belebendes Element der Innenstadt sein. Aus planerischer Sicht können, je nach Standortumfeld, solche Einrichtungen auch positiv bewertet werden.

Freizeit-Center

3.3 Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

Angebote von Videokabinen, Sexkinos und -shows befinden sich in der Regel in den traditionellen Vergnügungsvierteln, im Umfeld der Prostitution sowie häufig im Bahnhofsumfeld.

Die städtebaulichen Negativwirkungen sind vergleichbar mit den Auswirkungen von Spielhallen. Die Qualität der Außenwerbung sol- cher Betriebe ist, je nach ihrer Lage, sehr unterschiedlich. In den so- genannten Billig-Lagen werden sie häufig grell und aggressiv ge- staltet, in den teuren Einkaufslagen dagegen zurückhaltender. In Verbindung und räumlicher Konzentration mit anderen Vergnü- gungsnutzungen kann eine Verdrängung des traditionellen Einzel- handels und somit ein Trading-Down-Effekt entstehen.

städtebauliche Konflikte

Eine weitere Negativwirkung der Sex- und Pornobetriebe ist die Ver- letzung des sittlichen und moralischen Empfindens der Anwohner oder Passanten, die sich durch solche Betriebe abgestoßen fühlen. Das hat u. a. gravierende Auswirkungen auf die unmittelbar an- grenzenden Objekte, die sich dann nicht mehr an den gehobenen Einzelhandel vermieten lassen.

Negativ-Image

3.4 Diskotheken, Tanzlokale

Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltungen) und der Größe von sogenannten Tanz-Cafés. Moderne Diskotheken sind meistens für über 1.000 Besucher und Besucherinnen ausgelegt, sie verfügen in der Regel über mehrere separate, unterschiedlich große Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden. Diskotheken besitzen einen überregionalen Kundenkreis, d. h. sie sind für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und/oder anderen aufwendigen Lichtanlagen gekoppelt ist.¹³

Nicht kerngebietstypisch ist z. B. eine abendliche Tanzbar, die nicht die typischen Merkmale einer (Groß-)Diskothek aufweist. Diese Kriterien treffen insbesondere für kleinere Diskotheken zu. Auch hier sind der Besucherkreis und das Einzugsgebiet maßgebend.

Konflikte sind vorwiegend in der Verkehrserzeugung, im Verhalten einzelner Besucher im öffentlichen Raum (Pöbeln, Vandalismus, Lärm) sowie in der aufdringlichen Aufmachung von Werbeanlagen zu sehen.

städtebauliche Konflikte

Lokale bzw. Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen, z. B. einmal monatlich, sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten (Diskotheken) einzustufen. Solche Lokale werden in der Literatur auch als „Tanz-Café“ bezeichnet.

3.5 Swinger-Clubs

Als Einrichtung sexuellen Charakters spielen zunehmend auch sog. Swinger- bzw. Pärchenclubs städtebaulich (und gaststättenrechtlich) eine Rolle. Sie werden überwiegend in den Räumen einer Gaststätte betrieben, in denen sexuelle Handlungen wie Gruppensex und Partnertausch auf freiwilliger Basis stattfinden. Dabei handelt es sich aus städtebaulicher Sicht um Vergnügungsstätten.

Das Konfliktpotenzial ist normalerweise gering, da die Aufmachung und Außenwirkung in der Regel vergleichsweise diskret erfolgen. Lediglich über das zusätzliche Verkehrsaufkommen, insbesondere in den Nachtstunden, ergeben sich Konflikte.

städtebauliche Konflikte

Auch bei Swinger-Clubs ist, wie bei (erotischen) Nachtlokalen, die Verletzung des sittlichen und moralischen Empfindens der Anwohner oder Passanten, die sich durch solche Betriebe abgestoßen fühlen, zu berücksichtigen.

¹³ vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“; § 4a Rn. 22 ff, 11. Auflage 2008

3.6 Multiplex-Kinos

Ein Multiplex-Kino ist in der Regel als zusammenhängend geplanter und verwalteter Kinokomplex mit mehreren unterschiedlich dimensionierten Kinosälen definiert. Gastronomie sowie andere dienstleistungsbezogene Nutzungen ergänzen das Angebot.

Multiplex-Kinos befinden sich im Regelfall in zentraler Innenstadtlage, an deren Rand oder in der Peripherie von Großstädten.

Die städtebauliche Konfliktlage ergibt sich in erster Linie durch den Individualverkehr, der regelmäßig durch ein Multiplex-Kino ausgelöst wird. Das ergibt sich allein daraus, dass ein Multiplex-Kino aufgrund seiner Größe auf einen weiträumigen Einzugsbereich ausgelegt ist und es dadurch besonders in den Abendstunden (auch nach 22:00 Uhr) zu einem größeren Zu- und Abfahrtsverkehr kommt.

Multiplex-Kinos sind als kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu werten, die nur in Kerngebieten und in Sondergebieten (nach § 11 Abs. 2 BauNVO) zulässig sind.

3.7 Festhallen

Die planungsrechtliche Beurteilung von Festhallen ist mit Unsicherheiten behaftet, da es insbesondere auf die Regelmäßigkeit von Veranstaltungen, ihren Störfaktor und damit städtebaulich negative Auswirkungen ankommt. Eine pauschale Bewertung einer Festhalle als Vergnügungsstätte kann demnach nicht vorgenommen werden.

Gleichwohl hat das Verwaltungsgericht Karlsruhe hierzu in einem Urteil vom 11. August 2010 festgestellt:

„Feste und geselliges Feiern (Familienfeste, z. B. Hochzeiten) mit einem Teilnehmerkreis von 700 Personen, die mit erheblichem An- und Abfahrtsverkehr und mit einem Unterhaltungsprogramm bzw. Unterhaltungsangebot mit mehrstündigen Musikdarbietungen bis in die Nachtstunden hinein mit einer Lautstärke von 90 dB und mehr einhergehen und die regelmäßig jedes Wochenende stattfinden, sind grundsätzlich lärmintensiv. Die (...) geplanten Veranstaltungen in der Halle haben damit städtebaulich negative Auswirkungen.“¹⁴

Das Gericht kommt in seinem Urteil zu dem Schluss, dass eine Festhalle mit dem genannten Profil (im vorliegenden Fall für türkisch-kurdische Hochzeitsveranstaltungen) aufgrund der von ihr ausgehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen als kerngebietstypische Vergnügungsstätte zu werten ist.

Dieser Auffassung wird im einschlägigen Kommentar zur Baunutzungsverordnung (Fickert/Fieseler) widersprochen. Dort wird ausge-

¹⁴ vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 11. August 2010, Aktenzeichen: 5 K 3274/09

führt, dass es sich bei einer entsprechenden Festhalle gerade nicht um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt, vielmehr um eine „Anlage für kulturelle und/oder soziale Zwecke.“¹⁵

Nachvollziehbar ist diese Meinung insoweit, als die allgemeine Zulässigkeit einer entsprechenden Veranstaltungshalle in einem Kerngebiet in aller Regel am erforderlichen Stellplatznachweis und den Flächenverfügbarkeiten scheitern dürfte. Auch ist zweifelhaft, ob diese Nutzung tatsächlich als kerngebietstypisch zu werten ist, da es keine Standortanforderungen, Synergien und Abhängigkeiten zu den weiteren, in Kerngebieten zulässigen Nutzungen gibt. Vielmehr würde eine entsprechende Festhalle in einem typischen Kerngebiet (z. B. zentraler Innenstadtbereich) faktisch als Fremdkörper wahrgenommen. Die Feststellung, eine Festhalle (für große Hochzeitsfeiern) sei kerngebietstypisch, geht insoweit an der Realität vorbei.

Trotz dieser widersprüchlichen Aussagen ist in der Bewertung von entsprechenden Vorhaben auf die Rechtsprechung zu verweisen; d. h. Festhallen für groß angelegte (Hochzeits-)Feiern sind faktisch als kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu werten und demnach nur in den dafür vorgesehenen Baugebietskategorien der BauNVO zulässig.

3.8 Wettbüros/Wettannahmestellen

Wettbüros sind in der Regel Ladenlokale, in denen Wetten auf bestimmte (Sport-)Ergebnisse abgeschlossen werden.

*planungsrechtliche Einstufung
Wettbüros*

Ein Problem ist aktuell in der Abgrenzung von Wettbüros zu reinen Wettannahmestellen zu sehen. Das VG Karlsruhe hat mit Beschluss vom 10. März 2009 über den Antrag eines Sportwetten-Bürobetreibers entschieden, mit dem dieser sich gegen die vom Bauamt ausgesprochene Nutzungsuntersagung samt Androhung des Zwangsmittels wendete. Das Gericht hat dem Antrag teilweise stattgegeben.

Es war nicht zu klären, ob die Nutzung der Räumlichkeiten als Wettannahmestelle materiell baurechtswidrig ist. Es ist aber davon auszugehen, dass die Nutzungsart "Wettannahmestelle" keinen feststehenden Betriebstyp beschreibt und keiner der in der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungsarten eindeutig zugeordnet werden kann. Ob eine Wettannahmestelle eine Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinne ist, kann demnach nur jeweils im konkreten Fall geprüft werden. Ausgehend vom Begriff „Vergnügungsstätte“ ist eine bloße Annahmestelle, die ein Besucher nur aufsucht, um seinen Wettschein abzugeben und/oder seinen Gewinn abzuholen, ohne zu verweilen, keine Vergnügungsstätte. Zu

¹⁵ vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung - Kommentar“; § 9 Rn. 7.23, 11. Auflage 2008

einer Vergnügungsstätte wird die Wettannahmestelle erst, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kund- und Besucherschaft im Vordergrund steht sowie ein Angebot zum Verweilen existiert.

Ähnlich befindet es der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinem Beschluss vom 1. Februar 2007. Wettbüros sind demnach Vergnügungsstätten, „wenn sie nicht nur Gelegenheit zur Abgabe von Wetten und zur Entgegennahme von Gewinnen, sondern zu einem wesentlichen Teil auch zur Unterhaltung und zum Spiel bis zur Bekanntgabe des Ergebnisses aktueller Wetten bieten“.¹⁶ Die Auffassung wird auch durch einen aktuellen Beschluss des OVG Rheinland-Pfalz vom 14. April 2011 unterstützt, wonach ein Wettbüro dann eine Vergnügungsstätte ist, wenn es den Kunden die Möglichkeit bietet, Sportübertragungen gemeinschaftlich zu verfolgen. Zudem trifft der Beschluss eine klare Begriffsunterscheidung zwischen „Wettbüro“ und „Wettannahmestelle“.¹⁷

Demgegenüber steht ein Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Kassel vom 25. August 2008, in dem Wettbüros eindeutig den Vergnügungsstätten zugeordnet werden.¹⁸

Damit ist die planungsrechtliche Definition von Wettbüros mit Unsicherheiten behaftet. Entsprechend sollten Wettbüros nicht allein unter der Überschrift „Vergnügungsstätte“ subsumiert werden. Der Ausschluss bei städtebaulicher Unverträglichkeit ist separat zu formulieren.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Toto-Lotto-Aannahmestellen (z. B. Kioske) – auch wenn hier das Glücksspiel eine Rolle spielt – definitiv nicht zu den Vergnügungsstätten zählen. Diese Einrichtungen unterscheiden sich deutlich von privaten Wettbüros, insbesondere hinsichtlich der kommerziellen Unterhaltung und der Aufenthaltsmöglichkeiten.

Dem Thema „Wettbüros“ kommt aus aktuellem Anlass auch eine weitere Bedeutung zu: Mit der Rechtsprechung des EuGH vom 8. September 2010 wurde das staatliche Glücksspielmonopol in Deutschland mit sofortiger Wirkung aufgehoben. Wettbüros, die bis dato am Rande der Legalität betrieben wurden, sind nunmehr sanktioniert. Damit ist zu erwarten, dass Betreiber, die sich aufgrund der unsicheren Rechtslage bisher in ihren Expansionsbestrebungen zurückgehalten haben, nunmehr weiter ausbreiten. Es besteht die Gefahr, dass mit dem Wegfall des staatlichen Glücksspielmonopols eine ähnlich inflationäre Ausbreitung von Wettbüros entsteht, wie sie nach der Spielverordnung 2006 bei Spielhallen eingetreten war.

wichtig:

Wettbüros bei städtebaulicher Unverträglichkeit immer separat aufführen und begründen!

Toto-Lotto-Aannahmestellen sind keine Vergnügungsstätten

Wegfall des staatlichen Glücksspielmonopols

¹⁶ vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 01. Februar 2007, 8 S 2606/06

¹⁷ vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 14. April 2011 8 B 10278/11

¹⁸ vgl. Verwaltungsgerichtshof Kassel, Beschluss vom 25. August 2008, Aktenzeichen: 3 UZ 2566/07 Instanzen-Aktenzeichen: 4 E 3419/06

Entsprechend wird dringend empfohlen, in der bauleitplanerischen Umsetzung sicherzustellen, dass Wettbüros als Vergnügungsstätten gewertet werden. Dafür sollte, in Anlehnung an den Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz, eine begriffliche und inhaltliche Trennung von Wettbüros und Wettannahmestellen vorgenommen werden. Bei einer beabsichtigten Feingliederung nach § 1 Abs. 9 BauNVO für Spielhallen sollten grundsätzlich auch Wettbüros benannt werden.

3.9 Bordelle und bordellartige Betriebe

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Einstufung ist deutlich zu machen, dass diese Nutzung nicht zu den Vergnügungsstätten zählt. Vielmehr stellt sie eine eigenständige Nutzungsart „sui generis“ dar.¹⁹ Bordelle und bordellartige Betriebe sind demnach als sonstige Gewerbebetriebe zu werten und entsprechend in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig. Dies gilt auch für die sogenannte Wohnungsprostitution.

Im Hinblick auf die Nutzung „Wohnen“ gilt, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe aufgrund der von diesen Einrichtungen ausgehenden Störungen mit einer Wohnnutzung typischerweise unvereinbar sind. Planungsrechtlich sind diese Vorhaben deshalb in Wohngebieten unzulässig.

Noch nicht abschließend geklärt ist allerdings, ob diese Nutzung in Mischgebieten generell unzulässig ist. Der Ausschluss sollte bei Gebietsunverträglichkeit auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe, wenn sie nach § 1 Abs. 9 BauNVO nicht explizit ausgeschlossen sind, in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig sind – und zwar unabhängig von der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung. In Mischgebieten ist die jeweilige Prägung (Schwerpunkt Wohnen oder Schwerpunkt Gewerbe) sowie die Art des Betriebs maßgeblich. Eine individuelle Prüfung ist erforderlich.

3.10 Billard- und Dart-Cafés

Die bauplanungsrechtliche Einstufung des Billardspiels bereitet oft Schwierigkeiten, denn es kann nicht jede kommerzielle Freizeitgestaltung, die der Vergnügungssteuer unterliegt, generell mit dem städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ belegt werden. Bei der bauplanungsrechtlichen Einstufung steht nicht der Sachverhalt der kommerziellen Unterhaltung im Vordergrund, sondern die Frage, in

¹⁹ vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung - Kommentar“; § 4a Rn. 23.74 ff, 10. Auflage 2002

welcher Weise sich die Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ innerhalb der jeweiligen Baugebiete auswirken kann. Da Billardtische in der Regel in Schank- und Speisewirtschaften aufgestellt werden, ist die Einstufung, ob es sich nun um ein Billardcafé oder Gaststättenbetrieb handelt, in Abhängigkeit davon zu betrachten, ob der Spiel- oder der Gaststättenbetrieb vorherrschend ist. Werden weiterhin erlaubnispflichtige Spielgeräte nach § 33i GewO aufgestellt, ist zu prüfen, ob der Spielcharakter gegenüber dem des sportlichen überwiegt.²⁰

Die Charakteristik der Billard- und Dart-Cafés ist umstritten, insbesondere die städtebaulichen Auswirkungen, weil einerseits das zusätzliche Angebot, insbesondere für Jugendliche, positiv zu bewerten ist, da es zu einer Belebung der Innenstadt führt, andererseits aber Probleme bei einer Konzentration solcher Anlagen bestehen.

3.11 Spielhallenähnliche Betriebe

Es handelt sich hierbei um Betriebe, die primär als Gaststätten genehmigt sind, deren faktische Nutzung aber jeweils als Vergnügungsstätte zu werten ist. Die städtebaulichen Auswirkungen dieser Betriebe, (z. B. Internet-Café) sind mit denen konventioneller Spielhallen vergleichbar.

Gaststätten bzw. Schank- und Speisewirtschaften sind nach planungsrechtlicher Definition „Gewerbebetriebe, in denen Getränke aller Art und/oder Speisen zum Verzehr verabreicht werden“.²¹

Die gastronomische Nutzung muss demnach zwingend im Vordergrund des Betriebs stehen. Wenn allerdings drei Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit sowie weitere Unterhaltungen wie z. B. Billard, Dart, Flipper, Großbildleinwand für Sportübertragungen etc. und darüber hinaus noch Wetten (i. d. R. illegale Sportwetten) angeboten werden, ist davon auszugehen, dass sich die originäre Nutzung „Schank- und Speisewirtschaft“ in Richtung Vergnügungsstätte verschiebt. Das ist darüber hinausgehend insbesondere dann der Fall, wenn Getränke nur über Automaten bezogen werden können und/oder keine selbst zubereiteten Speisen angeboten werden. Unter diesen Voraussetzungen kann die gastronomische Nutzung keinen Vorrang im Betriebskonzept einnehmen. Der Betrieb wäre dann planungsrechtlich nicht mehr nach den Zulässigkeitskriterien für Schank- und Speisewirtschaften, sondern vielmehr als Vergnügungsstätte zu genehmigen. Darüber hinaus wäre eine besondere Genehmigung nach Gewerbeordnung erforderlich. Insgesamt ist zur Bewertung demnach das jeweils offensichtlich erkennbare Betriebskonzept in den Blick zu nehmen.

²⁰ vgl. BayObLG, Beschl. v. 24. Februar 1992 - 3 ObOWi 7/92-, GewArch. 92, 231 = NVwZ-RR 92, 553 f. m. w. N.

²¹ vgl. Fickert/Fieseler, 10. Aufl., § 2 BauNVO, Rdnr. 13

Allerdings ist die planungsrechtliche Einschätzung, welche Nutzung im Vordergrund des jeweiligen Betriebs steht, oft mit Unsicherheiten behaftet. Insoweit sollte, wenn nicht genehmigte Geldspielgeräte aufgestellt sind oder illegal Wetten angenommen werden, eine Reglementierung dieser Nutzungen in erster Linie ordnungsbehördlich erfolgen. Erst wenn offensichtlich ist, dass ein vorgeblicher Gastronomiebetrieb den Nutzungsschwerpunkt einer Vergnügungsstätte hat, kann und soll eine planungsrechtlich basierte Nutzungsuntersagung erfolgen.

3.12 Freizeit-Center

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten führt in der Regel nur dann zu negativen Strukturveränderungen in der Innenstadt, wenn Konflikte und Probleme durch die genannten generellen Standortunverträglichkeiten oder durch Konzentrationen ausgelöst werden. Durch eine sinn- und maßvolle Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten können solche Probleme vermieden werden. Dann können Vergnügungsstätten durchaus ein belebendes Element der Innenstadt sein. Sie bieten als Freizeiteinrichtungen auch Nischen für soziale Kontakte. In den letzten Jahren – im Zeitalter des Internets – wird immer häufiger ein neuer Typus von Vergnügungsstätte beobachtet, der besonders für junge Erwachsene ein interessanter Treffpunkt ist. Es sind Einrichtungen mit Café-Bistro-Charakter, die über Computerplätze mit Internet-Zugang verfügen, aber auch Spielmöglichkeiten vorhalten und meist aufgrund ihrer Größe und ihres Charakters in den Innenstädten angesiedelt sind.

Spielhallen modernen Typs wirken nicht per se negativ auf das städtebauliche Umfeld

Auch ein weiterer, vergleichsweise neuer Spielhallentypus kann durchaus positive Effekte bringen. Spielhallen in Form von Freizeit-Centern können ein belebendes Element der Innenstadt sein. Einrichtungen, die über Billard, Dart, Unterhaltungsspielautomaten, Großleinwand und Internetplätze verfügen und neben den vorherrschenden Geschicklichkeitsspielen keine oder nur untergeordnet Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit anbieten und ein kleines gastronomisches Angebot vorhalten, können sehr belebend sein – besonders dann, wenn sie sich zum Straßen- oder Platzraum hin öffnen. Aus planerischer Sicht können, je nach Standortumfeld, solche Einrichtungen positiv bewertet werden. Entsprechend soll in der Bauleitplanung kein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten respektive Spielhallen formuliert werden. Vielmehr ist genau danach zu differenzieren, welche Formen (Gattungen) stadtverträglich sind und welche nicht.

3.13 Bowling-Center und weitere Anlagen für sportliche Zwecke

Im Sinne des städtebaulichen Nutzungsbegriffs sind Anlagen, die sportlichen Zwecken dienen, keine Vergnügungsstätten. Demnach

zählen Bowling-Center als selbständige Anlagen nicht zu den Vergnügungsstätten. Entsprechendes gilt für vergleichbare sportliche Angebote wie Fitness, Tischtennis, Indoor-Soccer, Badminton, Squash etc. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass ein Gastronomiebetrieb integriert ist, in dem Speisen und Getränke gereicht werden. Anders verhält es sich, wenn in einem Bowling-Center oder einer Indoor-Sportanlage die für Vergnügungsstätten typischen Angebote zusätzlich unterbreitet werden, wie z. B. Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit, Internet-Terminals, Großbildleinwand oder Unterhaltungsspielautomaten in einer Größenordnung, die über die in einer Gastronomie regelmäßig mögliche Anzahl hinausgeht (max. drei Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Gaststätten). In diesem Fall ist ein Bowling-Center durchaus als Vergnügungsstätte zu werten. Gleichwohl hat ein Bowling-Center als Vergnügungsstätte eine deutlich andere städtebauliche Wirkung als eine konventionelle Spielhalle mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit. Sie wirken vielmehr als Freizeit-Center und können geeignet sein, den öffentlichen Raum positiv zu prägen bzw. beeinträchtigen nicht zwingend den städtebaulichen Kontext.

3.14 Für Siegen relevante Vergnügungsstätten

Hinsichtlich der Aussagen des vorliegenden Gutachtens ist darauf zu verweisen, dass Tanzlokale und Diskotheken sowie die Multiplex-Kinos regelmäßig einer grundlegend anderen Bewertung zu unterziehen sind als die weiteren Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen. Entwicklungsbereiche für ein Multiplex-Kino, aber auch für Diskotheken, lassen sich nicht generalisierend für das Stadtgebiet von Siegen definieren, da diese Nutzungen sich in einer Stadt der Größenordnung von Siegen nur vereinzelt ansiedeln. Gleiches gilt auch für Nachtlokale jeglicher Art sowie Swinger-Clubs. In der Standortauswahl greifen der Immissionsschutz und die Flächenverfügbarkeit sehr viel restriktiver als die sonstigen städtebaulichen Kriterien. Insoweit bleiben diese Nutzungsunterarten in den planerischen Aussagen ausgeklammert, da die Zulässigkeit im Einzelfall über den Immissionsschutz bzw. den Stellplatznachweis gesteuert werden kann und soll. Bordelle und bordellartige Betriebe wurden in der Bestandsaufnahme in Siegen erfasst, zählen jedoch nicht zu den Vergnügungsstätten, sodass für diese Betriebe im Weiteren keine Zulässigkeitsbereiche vorgeschlagen werden.

Im vorliegenden Konzept beziehen sich demnach die Aussagen auf Spiel- und Automatenhallen mit Geldspielautomaten und auf die Wettbüros. Die städtebaulichen Auswirkungen beider Nutzungsarten sind vergleichbar, genauso wie die aktuell erkennbaren Expansionsbestrebungen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei Antragstellung von Vergnügungsstätten eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

4 Städtebauliche Auswirkungen

Grundsätzlich sind die Aufgaben der Bauleitplanung im Rahmen der sittlichen Neutralität ausschließlich auf städtebauliche Belange beschränkt, z. B. ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten (aber auch Bordellbetrieben) aufgrund eines reinen Imageverlusts, ohne bodenrelevante Auswirkungen, nicht gerechtfertigt. Auch der Schutz vor dem Suchtpotenzial, das durch Spielhallen ausgelöst wird, darf in der Bewertung keine Rolle spielen.

*sittliche Neutralität
der Bauleitplanung*

Weiterhin können Nutzungen aus einem Gemeindegebiet nicht generell ferngehalten, also grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es würde dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen, eine reine Negativplanung durchzuführen, d. h. eine Planung mit dem alleinigen Ziel, eine bestimmte Nutzung auszuschließen.

Demnach gilt es, sehr differenziert städtebauliche Gründe zu identifizieren, die für oder wider die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung sind im Folgenden zwingende und unmittelbare Kriterien sowie ergänzende Kriterien unterschieden:

Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den zentralen Einkaufslagen

*zwingende und
unmittelbare Kriterien*

Die in den Kerngebieten gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO i. d. R. allgemein zulässigen Vergnügungsstätten können dazu führen, dass durch Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen) und Wettbüros, die oftmals – auch dank längerer Öffnungszeiten – höhere Mieten zahlen können, der traditionelle Einzelhandel, der diese Mieten nicht mehr aufbringen kann, verdrängt wird.

Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen in Geschäftslagen

Es kann bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit einer Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität des Gebiets gerechnet werden. Eine Niveauabsenkung kann durch Spielhallen und Wettbüros auch in Verbindung mit anderen Vergnügungsstätten und/oder Erotikfachmärkten, Ein-Euro-Shops oder Telefon-/Internetläden hervorgerufen oder verstärkt werden. Als Folge solcher Niveauabsenkungen kann es zur Abwanderung von Kund- und Besucherschaft kommen. Das kann zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Vorhaben bis hin zu einer massiven Konzentration führen. Das Zusammenwirken dieser Effekte mündet in dem sogenannten Trading-Down-Effekt.

Beeinträchtigung des Straßenbilds

Die Beeinträchtigung des Straßenbilds durch Spielhallen oder Wettbüros wird zusätzlich zu den verhangenen bzw. verklebten Schau-seiten i. d. R. durch aufdringliche Reklame und Werbeanlagen ausgelöst. Insbesondere in der Häufung von Spielhallen und Wettbüros

kann damit der Charakter eines ganzen Straßenzugs beeinträchtigt werden.

Immissionskonflikte

Immissionskonflikte zwischen Wohnnutzungen und Vergnügungstätten sind zu erwarten. Da die Öffnungszeiten von Vergnügungstätten (Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken) regelmäßig auch die Nachtzeit betreffen, können An- und Abfahrtgeräusche oder der Aufenthalt im Freien zur Störung der Nachtruhe führen.

Trading-Down-Prozesse in Gewerbegebieten

Die Profilbildung eines Gewerbegebiets beinhaltet im Wesentlichen die standortspezifische Typisierung für gleichwertige Unternehmen, die damit von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können. Mit der Ansiedlung, beispielsweise einer Spielhalle auf einer qualitativ hochwertigen Gewerbefläche kann der Standort negativ geprägt werden. Hochwertige Dienstleistungs- oder technologieorientierte Unternehmen würden sich hier nur noch schwer ansiedeln lassen. Gewerbliche Trading-Down-Prozesse können die Folge sein. Zudem ist zu beachten, dass in der Stadt Siegen aufgrund der topografischen Lage ein spezifischer Mangel an verfügbaren GE/GI-Flächen herrscht.

Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten

Die Wirtschaftskraft einer Kommune hängt maßgeblich von der Qualität und Attraktivität der gewerblichen Lagen ab. Im Standortwettbewerb um Unternehmen sind die städtebauliche Prägung und das Bodenpreisgefüge der Gewerbeflächen von entscheidender Bedeutung. Spielhallen oder auch Wettbüros erzielen deutlich höhere Bodenrenditen als die „klassischen“ Gewerbebetriebe und sind geeignet, diese zu verdrängen, wenn erhöhte Renditeerwartungen seitens der Grundstückseigentümer den Bodenmarkt beeinflussen. Bodenrechtliche Spannungen mit den sich daraus ergebenden negativen Effekten für die arbeitsplatzintensiven Gewerbebetriebe sind die Folge.

Konflikte mit sensiblen Nutzungen

Nutzungsempfindliche Bereiche wie z. B. kirchliche Einrichtungen, Schulen und sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen können durch die negative Strahlkraft von Spielhallen oder Wettbüros in ihrer Nutzung eingeschränkt werden. Das kann sich beispielsweise dadurch äußern, dass in Kinderbetreuungseinrichtungen oder Schulen die Anmeldezahlen aufgrund des negativ geprägten städtebaulichen Umfelds zurückgehen.

ergänzende Kriterien

Unterbrechung von Lauflagen in zentralen Einkaufslagen

Spielhallen für Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit und Wettbüros haben in der Regel keine Orientierung hin zum öffentlichen Raum und unterbrechen die Lauflagen über geschlossene Fassaden bzw. verhangene oder zugeklebte Schauseiten. Sie stellen Fremd-

körper in der Vielfalt der straßenraumbezogenen Nutzungsangebote des Stadtzentrums dar und bilden „tote Zonen“ in der Reihung citytypischer Auslagen und Angebote.

Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

Die Klientel von Spielhallen und Wettbüros unterscheidet sich i. d. R. von den sonstigen Innenstadtbesuchern. Spielhallen werden vorrangig in den Abendstunden aufgesucht, und Kopplungen sowie Synergien mit angrenzendem Geschäftsbesatz entstehen nicht. Die Spielhallen sind demnach Fremdkörper im innerstädtischen Nutzungsgefüge, insbesondere in den Bereichen, in denen der Einzelhandel dominiert.

Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken

Die Wohnnutzung ist eine wichtige innerstädtische Funktion, die sich in der Vergangenheit zunehmend aus den zentralen Bereichen zurückgezogen hat. Die Nähe zu Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen ist ein wichtiger Faktor, auch, um einer älter werdenden Bevölkerung attraktive integrierte Wohnlagen anbieten zu können. Spielhallen und Wettbüros stehen dieser Lagequalität entgegen, insbesondere, wenn sie sich in Stadtbereichen häufen, in denen in den Obergeschossen eine durchgehende Wohnfunktion vorherrscht.

Um den genannten Tendenzen entgegenzutreten und die städtebauliche Ordnung zu wahren, sollen durch die Bauleitplanung Festsetzungen getroffen werden, die das Ziel haben, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, umfassend zu regeln. Diese Festsetzungen sollen Nutzungen verhindern, wenn städtebauliche Gründe gegen die Ansiedlung sprechen.

Bauleitplanung

Für die Bestimmung der Zulässigkeit in der Bauleitplanung kann die folgende Matrix als Hilfestellung dienen. Dabei ist insbesondere zwischen dem Schutz der bestehenden (Nutzungs-)Struktur und den städtebaulichen Zielen zu differenzieren, die für den jeweiligen Bereich vorgesehen sind. Die Ziele sollten sich nicht allein auf eine allgemeine Absichtserklärung zur künftigen Entwicklung stützen, sondern müssen konzeptionell vorbereitet und durch politischen Beschluss manifestiert sein.

städtebauliche Prüfmatrix

Im Grundsatz kann nur für den Fall, dass keines der dargestellten, dunkelblau hinterlegten Felder zutrifft, die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit in den Bebauungsplan übernommen werden. Die hellblau hinterlegten Felder können weiterhin zur Unterstützung der Argumentation herangezogen werden.

Tabelle 1 Städtebauliche Prüfmatrix

negative städtebauliche Auswirkungen bei ...		... Einzelansiedlung		... Häufung von Vergnügungsstätten		... Agglomeration mit anderen (minderwertigen) Nutzungen		Gewichtung
Zielkonflikte sind zu erwarten aufgrund:		Bestand	städtebauliche Zielsetzung	Bestand	städtebauliche Zielsetzung	Bestand	städtebauliche Zielsetzung	
1	Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekte							Zwingende und unmittelbare Kriterien
2	Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen							
3	Beeinträchtigung des Straßenbildes							
4	Immissionskonflikte (Verkehrslärm wg. Öffnungszeiten auch nachts)							
5	Trading-Down-Prozesse in gewerblich genutzten Gebieten							
6	Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten							
7	Konflikte mit sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft							Ergänzende, mittelbare und zur Unterstützung der Argumentation heranzuziehende Kriterien
8	Unterbrechnung von Lauflagen in zentralen Einkaufsbereichen							
9	Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge							
10	Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken							

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die dargestellte Matrix ist primär als Hilfestellung für die Arbeit in der Bauleitplanung zu verstehen, kann aber gleichermaßen zur Beurteilung von Bauvoranfragen oder Bauanträgen im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (z. B. in Gewerbegebieten) herangezogen werden. Für die Bauordnung ist nur die jeweils linke (Bestands-)Spalte relevant, während in der Stadtplanung auch die jeweiligen Ziele in der städtebaulichen Bewertung heranzuziehen sind.

5 Bestand an Vergnügungsstätten in Siegen

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH hat Ende März 2013 eine Erhebung des Bestands an Vergnügungsstätten in der Stadt Siegen durchgeführt.

Bei dieser Bestandsaufnahme konnten in Siegen als Vergnügungsstätten 15 Spielhallen, zehn Wettbüros, fünf Nachtlokale bzw. Sexkinos und vier Diskotheken erfasst werden. Zusätzlich existieren in Siegen mindestens sieben bordellähnliche Betriebe. Im August 2013 hat ein zusätzliches Wettbüro in der Oberstadt, Alte Poststraße 30 eröffnet.

Tabelle 2 Vergnügungsstätten in der Stadt Siegen
Stand März 2013

Karten-Nr.	Name/Betreiber der Spielhalle	Standort	Nutzungsschwerpunkt am Standort	Umgebung	im zentralen Versorgungsbereich	Spielautomaten mit Geldgewinnmöglichkeit
S1	Spielstuben	Hagener Straße 67	Wohnen, Dienstleistungen	Sonderstandort	nein	30
S2	Big Cash Casino	Hagener Straße 89	Wohnen, Dienstleistungen	Sonderstandort	nein	12
S3	Spiel-In Casino	Hagener Straße 97	Wohnen, Dienstleistungen	Sonderstandort	nein	22
S4	Spiel Insel	Koblenzer Straße 4	Wohnen, Dienstleistungen, Bürogebäude	Hauptzentrum	ja	6
S5	Merkur Spielothek	Koblenzer Straße 29	Wohnen, Dienstleistungen, Bürogebäude	Hauptzentrum	ja	46
S6	Merkur Spielothek	Weidenauer Straße 3	Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen	Nebenzentrum	nein	48
S7	Löwen Play	Weidenauer Straße 144	Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen	Nebenzentrum	ja	42
S8	Spiel-In Casino	Am Klafelder Markt 7	Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen	Nebenzentrum	ja	30
S9	Löwen Play	Bahnstraße 9	Gewerbe, Wohnen, Einzelhandel	Nebenzentrum	nein	24
S10	CASINO	Birlenbacher Straße 40	Gewerbe, Bürogebäude, Dienstleistungen	Sonderstandort	nein	30
S11	Spielbörse	Marktstraße 1	Wohnen, Einzelhandel	Nebenzentrum	ja	31
S12	Spielcenter	Marktstraße 28	Wohnen, Einzelhandel	Nebenzentrum	ja	12



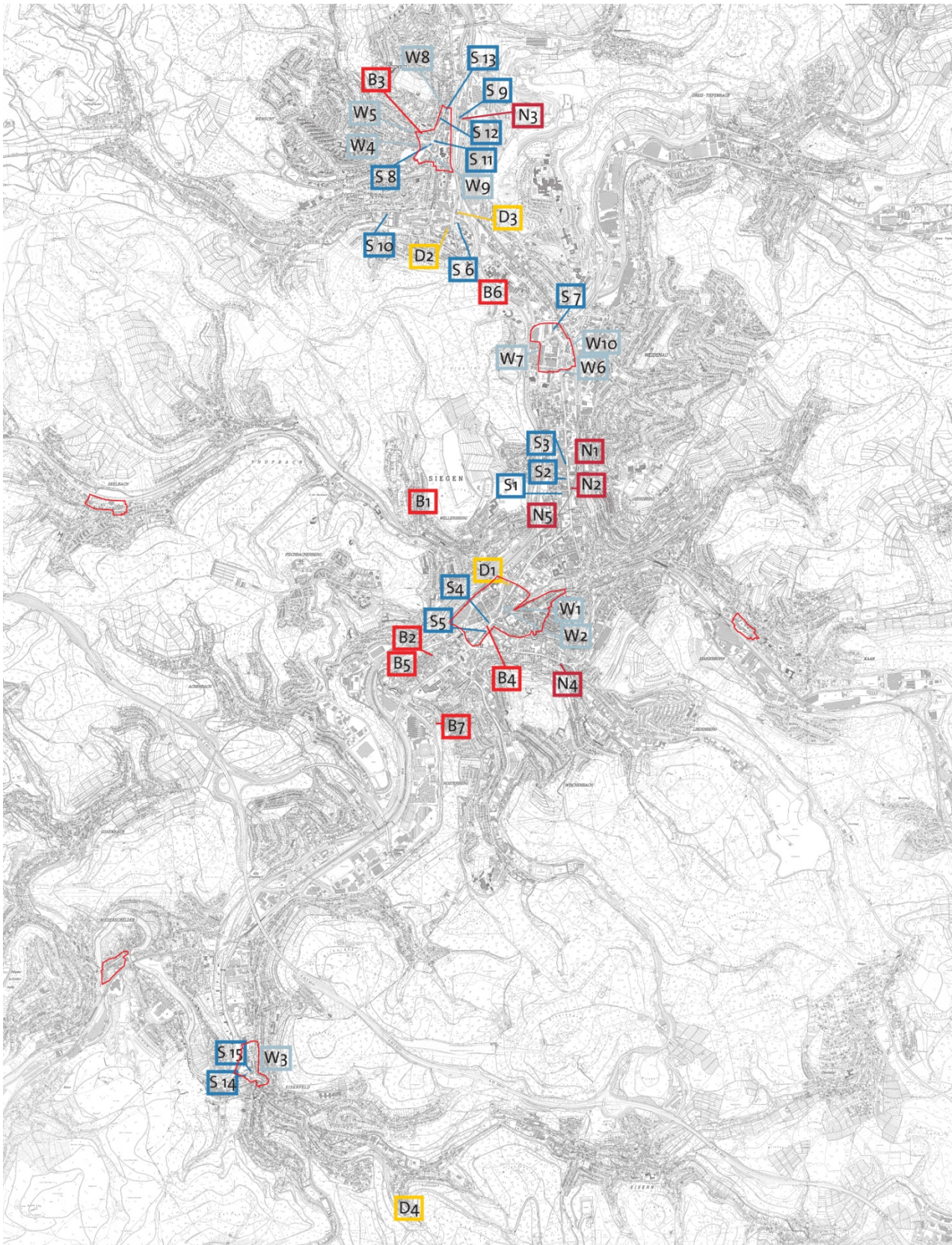
Karten-Nr.	Name/Betreiber des Wettbüros/ Intercafés	Standort	Nutzungsschwerpunkt am Standort	Umgebung	im zentralen Versorgungsbereich	Spielautomaten mit Geldgewinnmöglichkeit
S 13	Casino Royal	Marktstraße 35	Wohnen, Einzelhandel	Nebenzentrum	ja	10
S14	Spiel Insel	Bühlstraße 2	Wohnen, Einzelhandel	Nebenzentrum	ja	24
S15	Zick Zack Spielcasino	Eiserfelder Straße 470	Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen	Nebenzentrum	ja	12
W1	Internet-Café	Sandstraße 11	Wohnen, Einzelhandel	Hauptzentrum	ja	
W2	Wettbüro	Sandstraße 9	Wohnen, Einzelhandel	Hauptzentrum	ja	
W3	Wettbüro	Eiserfelder Straße 463	Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen	Nebenzentrum	ja	
W4	Wettbüro	Am Klafelder Markt 4	Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen	Nebenzentrum	ja	
W5	Vermittlung Sportwetten	Friedrichsplatz	Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen	Nebenzentrum	ja	
W6	Wettbüro	Poststraße 1 - 3	Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen	Nebenzentrum	ja	1
W7	Online Vermittlung	Bismarckstraße 15	Einzelhandel, Gewerbe	Nebenzentrum	ja	
W8	Sportwetten Internet-Café	Marktstr. 35	Wohnen, Einzelhandel	Nebenzentrum	ja	3
W9	Internet Café Sport-Treff	Hüttenstraße 1	Wohnen, Einzelhandel	Nebenzentrum	ja	
W 10	Sportsbar 90	Weidenauer Straße 195	Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen	Nebenzentrum	ja	
B1	Die Liebesperlen	Hermelsbacher Weg 70	Wohnen	Wohngebiet	nein	
B2	Studio Berger	Hammerstraße 8	Wohnen	Wohngebiet	nein	
B3	Thai und Tantra Massagestudio Edem	Friedrichsplatz 3	Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen	Nebenzentrum	ja	
B4	Edem Massage	Koblenzer Straße 20	Wohnen, Bürogebäude, Dienstleistungen	Hauptzentrum	ja	
B5	Beatalove Sex in the City	Eintrachtstraße 11a	Wohnen	Wohngebiet	nein	



Karten-Nr.	Name/Betreiber des bordellähnlichen Betriebs	Standort	Nutzungsschwerpunkt am Standort	Umgebung	im zentralen Versorgungsbereich	Spielautomaten mit Geldgewinnmöglichkeit
B6	Haus Winter	Weidenauer Straße 54	Wohnen, Dienstleistungen	Wohngebiet	nein	
B7	Nummer 51	Eiserfelder Straße 51	Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen	Gewerbegebiet	nein	
N1	Sexkino (mit Bar)	Gießereistraße 11	Gewerbe, Einzelhandel	Nähe zum Sonderstandort Hagener Str.	nein	
N2	Femina Bar	Hagener Straße 72	Wohnen, Einzelhandel	Sonderstandort	nein	1
N3	Blaue Lagune	Bahnstraße 7	Gewerbe	Nebenzentrum	nein	2
N4	Sex Basar (Shop mit Kino)	Frankfurter Straße 70			nein	
N5	Dolly Buster Erotikmarkt (mit Kino)	Sieghütter Hauptweg 13-15	Gewerbe	Nähe zum Sonderstandort Hagener Str.	nein	
Karten-Nr.	Name/Betreiber der Diskothek	Standort	Nutzungsschwerpunkt am Standort	Umgebung	im zentralen Versorgungsbereich	Spielautomaten mit Geldgewinnmöglichkeit
D1	Reichwaldz	Sandstraße 31	Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen	Hauptzentrum	ja	
D2	Gaudimax	Birlenbacher Hütte 12-18	Gewerbe, Einzelhandel	Sonderstandort	nein	
D3	Darling	Geisweider Straße 4	Gewerbe, Einzelhandel	Sonderstandort	nein	
D4	Cabana	Am Brüderbund 13	Gewerbe	Gewerbegebiet	nein	

Quelle: Erhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 1: Übersicht über Vergnügungsstätten in Siegen
(mit Nummerierung), März 2013



Legende: Inhalt der Tabelle 2, Seite 26/27

Quelle: Erhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der Erhebung zeigt sich, dass die Probleme mit Vergnügungsstätten in der Stadt Siegen vorrangig in den Segmenten der Spielhallen und Wettbüros bestehen. Explizit deutlich wird die besondere Situation der Stadt Siegen im Stadtteil Geisweid, denn hier hat fast die Hälfte des gesamten Bestands an Spielhallen ihren Standort. Zusätzlich ist zu beachten, dass sich in diesem Bereich sieben weitere Vergnügungsstätten befinden (vier Wettbüros, zwei Diskotheken, ein Nachtclub) sowie ein Bordell/bordellartiger Betrieb.

Für den Bereich von Geisweid ist davon auszugehen, dass mit der weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten/Spielhallen Verdrängungseffekte sowie verstärkte Trading-Down-Prozesse ausgelöst werden. Weiterhin haben die im Geisweider Zentrum vertretenen Spielhallen älterer Bauart keine Orientierung zum öffentlichen Raum und unterbrechen die Lauflagen über geschlossene Fassaden bzw. verhangene oder zugeklebte Schauseiten (aus Gründen des Jugendschutzes zwingend erforderlich). Das führt dazu, dass die wichtigen Lauflagen unterbrochen werden und damit der empfindliche Geschäftsbereich und auch die Wohnlagen nachhaltig beeinträchtigt werden.

Aus diesen Gründen wird empfohlen, in der Stadt Siegen ein „Ventil“ zu öffnen, um den Ansiedlungsdruck auf verträgliche Standorte zu lenken. Hier empfiehlt es sich, Zulässigkeiten in den gewerblich genutzten Bereichen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu eröffnen und entsprechende Handlungsleitlinien zu definieren. Die Strategie muss hier in einer „Kanalisation“ der Ansiedlung von Vergnügungsstätten liegen.

Alle in der Stadt Siegen vorhandenen Vergnügungsstätten, die sich nicht in den gekennzeichneten Bereichen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit befinden, werden bei der Umsetzung der Bauleitplanung auf ihren Bestandsschutz reduziert. Das heißt, mittel- bis langfristig werden sie an diesem Standort nicht mehr bestehen.

5.1 Bestand an Spielhallen

In Siegen existieren zum Erhebungszeitpunkt März 2013 insgesamt 15 Spielhallen mit 33 Konzessionen und 379 Geldspielgeräten. So ergibt sich in Siegen ein durchschnittlicher Besatz von 25,3 Geldspielgeräten je Spielhalle; der landesweite durchschnittliche Besatz liegt in Nordrhein-Westfalen bei 14,9 Geldspielgeräten je Spielhalle. Dieser gegenüber dem Landeswert deutlich höhere Besatz ergibt sich daraus, dass in Siegen zehn der insgesamt fünfzehn Spielhallen über mehr als eine Konzession verfügen.

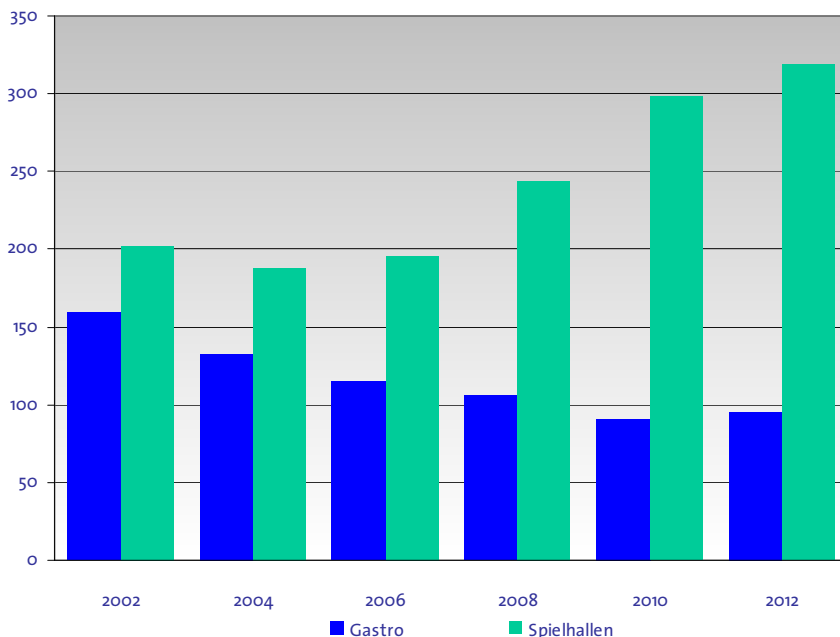
In den Siegener Spielhallen sind zwischen 6 und 48 Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit installiert. In den gastronomischen Betrieben der Stadt Siegen sind weitere 82 Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit zu finden (Stand März 2013).

5.2 Spielhallenbesatz im Vergleich

Nach den Erhebungen des Arbeitskreises gegen Spielsucht e.V. existieren im Stadtgebiet von Siegen im Jahr 2012 17 Spielhallen mit 34 Konzessionen und 318 Geldspielgeräten, und in den gastronomischen Betrieben werden weitere 95 Geldspielgeräte angeboten. So ergibt sich aus den Zahlen des Arbeitskreises gegen Spielsucht e.V. eine Gesamtzahl von 413 Geldspielgeräten in Siegen. Diese Werte stimmen mit den von der Stadt Siegen erfassten und dem Büro Dr. Jansen überprüften Zahlen nicht überein: tatsächlich sind in den Siegerner Spielhallen 379 Geldspielgeräte und in den gastronomischen Betrieben weitere 82 Geldspielgeräte installiert, sodass sich eine um 48 Geräte höhere Gesamtzahl von 461 Spielgeräten ergibt. Um jedoch eine Vergleichbarkeit der Kommunen zu ermöglichen, wird im Folgenden von den Zahlen des Arbeitskreises gegen Spielsucht e.V. ausgegangen.

In den letzten zehn Jahren hat sich in Siegen die Anzahl der Spielhallen um zwei erhöht, aber die Anzahl der vergebenen Konzessionen ist von 23 auf 34 gestiegen. Mit dem Anstieg der Konzessionen hat sich auch die Anzahl der Geldspielgeräte deutlich erhöht: die Zahl der in Spielhallen installierten Geräte ist um 58 % gestiegen (Jahr 2002: 202 Geräte, Jahr 2012: 319 Geräte). Gleichzeitig ist bis zum Jahr 2010 ein beträchtlicher Rückgang der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in der Gastronomie zu verzeichnen. Das ist auf die stetig wachsenden Anforderungen des Jugendschutzes, aber auch auf das Gaststätten-Sterben der sogenannten Eckkneipen zurückzuführen. Entgegen des landesweiten Trends steigen in Siegen die Zahlen der in Gaststätten installierten Geldspielgeräte ab 2012 wieder leicht an (+ 4,4 % seit 2010).

Abbildung 2 Entwicklung der Zahl der Geldspielgeräte in der Stadt Siegen (2000–2012)

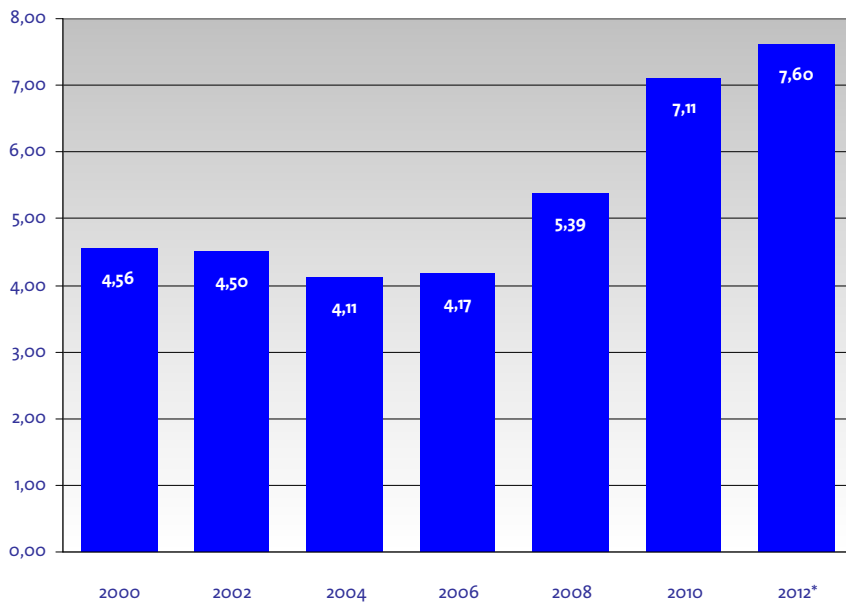


Quelle: Daten Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V.
Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die mit der neuen Spielverordnung erhöhte Anzahl an Geldspielgeräten pro Konzession und die neue Multifunktionalität der Geräte ermöglichen deutliche Steigerungen bei den Spieleraufwendungen: die Spieleraufwendungen, die mit dem Kasseneinhalt der Geldspielgeräte gleichzusetzen sind, sind in der Stadt Siegen in den letzten 10 Jahren um 67 % gewachsen. Im Jahr 2002 lagen die Spieleraufwendungen noch bei ca. 4,5 Mio. EUR und sind inzwischen bis zum Jahr 2012 auf ca. 7,6 Mio. EUR angestiegen. Im Jahr 2004 kam es durch den Wegfall von 14 Geldspielgeräten zu einem kleinen Einbruch der Aufwendungen. Da die Zahl der Geldspielgeräte seitdem stetig gestiegen ist, sind auch die Spieleraufwendungen in der Stadt Siegen kontinuierlich gewachsen. Das bedeutet, dass die jährlichen Spielerverluste pro Einwohner in Siegen von 41,19 EUR im Jahr 2002 auf 73,48 EUR in 2012 gestiegen sind. Im Kreis Siegen-Wittgenstein liegen die Verluste an Geldspielgeräten im gleichen Jahr bei 45,54 EUR je Einwohner.

Um die Stadt Siegen auf kommunaler Ebene vergleichen zu können, wird die Anzahl der Geldspielgeräte in Spielhallen je 10.000 Einwohner mit anderen Kommunen im Umkreis oder mit ähnlicher Einwohnerzahl verglichen. In der Stadt Siegen liegt der durchschnittliche Besatz bei ca. 30,8 Geldspielgeräten je 10.000 Einwohner und damit über dem nordrhein-westfälischen Vergleichswert von knapp über 25 Geldspielgeräten in Spielhallen je 10.000 Einwohner.

Abbildung 3 Durchschnittliche Spieleraufwendungen in der Stadt Siegen in Mio. EUR seit 2000



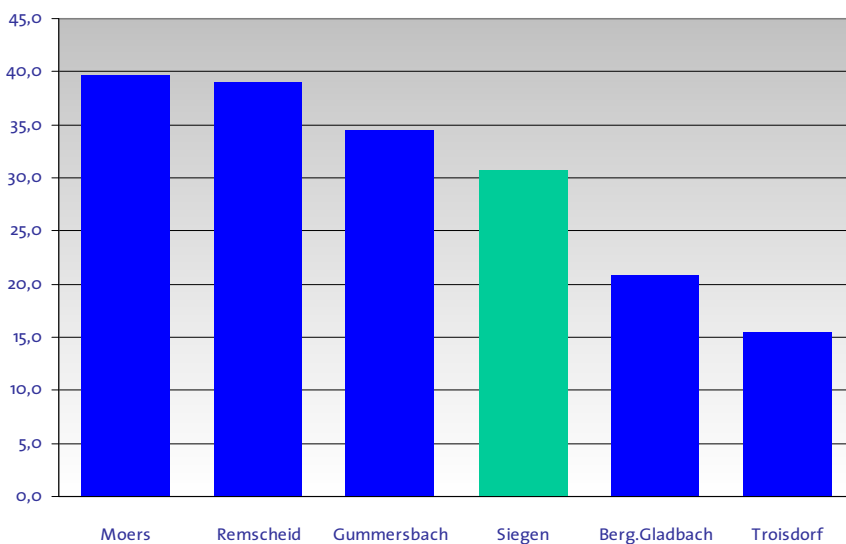
* Hochrechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Quelle: Daten Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V.

Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Kreis Siegen-Wittgenstein liegt der durchschnittliche Besatz in Spielhallen bei 19,3 Geldspielgeräten je 10.000 Einwohner.

Abbildung 4 Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen je 10.000 Einwohner in Siegen und Referenzkommunen 2012



Quelle: Daten Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V.

Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

5.3 Bestand an Wettbüros

In Siegen gibt es derzeit neun Wettbüros, von denen sich vier in Geisweid, je zwei im Innenstadtbereich und in Weidenau und eins in Eiserfeld befinden. Diese Einrichtungen befinden sich fast sämtlich in räumlicher Nähe zu einer Spielhalle. Die Standortkriterien für Spielhallen, Wettbüros und Internet-Cafés sind vergleichbar, und Synergien zwischen diesen Angeboten sind offensichtlich vorhanden.

5.4 Bestand an Nachtbars und Sexkinos

In Siegen gibt es zwei Nachtbars, und zwar an der Hagener Straße und an der Bahnstraße in Geisweid.

Ferner gibt es ein Sexkino mit Barbetrieb an der Gießereistraße sowie zwei Erotikshops, die auch über ein Sexkino verfügen (Frankfurter Straße und Sieghütter Hauptweg).

5.5 Bestand an Diskotheken

Vier Diskotheken haben derzeit ihren Standort in Siegen, eine liegt im Innenstadtbereich, die anderen drei im Umfeld von Gewerbegebieten (zwei Diskotheken in Geisweid, eine in Eiserfeld). Aufgrund der überwiegenden Lage in Gewerbegebieten oder in Randzonen von Gewerbegebieten wird aktuell kaum planungsrechtlicher Handlungsbedarf gesehen. Folgende Gründe sind hierfür maßgeblich:

Für Diskotheken gilt, dass bei weitem nicht die Expansionsbestrebungen erkennbar sind, wie diese in der jüngeren Vergangenheit bei Spielhallen oder aktuell bei Wettbüros festzustellen sind. Im Grundsatz kann und soll im vorliegenden Fachgutachten keine Aussage getroffen werden zu spezifischen Standorten für die Ansiedlung von Diskotheken. Die Restriktionen, denen diese Nutzungsart unterworfen ist, sind so weitgehend, dass es vermutlich nur wenige Standorte im Stadtgebiet geben dürfte, an denen Diskotheken konfliktfrei angesiedelt werden können. Auch ist zu bedenken, dass bestimmte Standortanforderungen im Hinblick auf die Erreichbarkeit durch die Gäste eine Rolle spielen, was die Standortmöglichkeiten noch weiter einschränkt. Insoweit wird empfohlen, für die Nutzungsart „Diskothek“ auf das Baugenehmigungsverfahren abzustellen. Flächenerfordernis, Stellplätze und eine positive Koordination der Schallemissionen sind in der Regel so schwer nachzuweisen, dass Ansiedlungen in nur sehr beschränktem Maße zu erwarten sind, und das ausschließlich an konfliktfreien Standorten. Eine planerische Aussage zur stadtweiten Verteilung von Diskotheken einschließlich Standortauswahl wird als nicht erforderlich angesehen.

5.6 Bestand an Swingerclubs, Bordellen und bordellartigen Betrieben in Siegen

In Siegen gibt es keine Bordelle und Swingerclubs. Bei der Erhebung in Siegen wurden jedoch sieben bordellähnliche Betriebe erfasst, die über das Stadtgebiet verteilt sind. Diese bordellähnlichen Betriebe gehören jedoch nicht zu den Vergnügungsstätten, sondern sind als sonstige Gewerbebetriebe zu werten und damit in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig (vgl. auch Punkt 3.9).

5.7 Kurzes Resümee zur Bestandssituation

In der Erhebung zeigt sich, dass sich der größte Regelungsbedarf auf Spielhallen und Wettbüros bezieht, die sich in der Stadt Siegen zum überwiegenden Teil in den Nebenzentren und nicht in direkter Innenstadtlage befinden. Das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten verfolgt das Ziel, zum einen gewisse Flächen im Stadtgebiet so zu gestalten, dass sie für Vergnügungsstätten zulässig sind und zum anderen Handlungsleitlinien für den Umgang damit zu definieren. Die Strategie soll darin bestehen, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gezielt zu steuern.

In der Auswahl der Standorte ist darauf zu achten, dass mit weiteren Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auch weitere negative städtebauliche Auswirkungen entstehen können, insbesondere dann, wenn sie gehäuft in räumlicher Nähe zueinander auftreten. Das ist unbedingt zu verhindern.

6 Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten

6.1 Instrumente

Zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bieten das aktuelle Baugesetzbuch und die BauNVO 1990 flexible Instrumentarien, die kurz dargestellt werden, bevor auf die einzelnen Stadtbereiche eingegangen wird. Das BauGB bietet folgende Steuerungsmöglichkeiten:

- Die Regelung von Nutzungsänderungen gemäß § 14 BauGB und § 15 BauGB
- Einfacher B-Plan zur Änderung
- Textlicher (einfacher) Bebauungsplan (auch Vergnügungsstättensatzung) zur Änderung eines oder mehrerer rechtsverbindlicher Pläne. Durch eine planungsrechtliche Regelung nach § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) können solche Vergnügungsstätten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, die städtebauliche Konflikte nach sich ziehen. Eine Regelung dieser Art nach § 1 Abs. 9 BauNVO setzt voraus, dass "besondere städtebauliche Gründe" sie rechtfertigen. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können Vereinbarungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auch für den Geltungsbereich eines oder mehrerer bereits bestehender Bebauungspläne getroffen werden. Die Festsetzungen zu Vergnügungsstätten sind als nach § 1 Abs. 9 BauNVO zulässige Feindifferenzierungen der Bebauungspläne einzustufen.²² Der neue einfache Bebauungsplan, der demnach „über“ den bestehenden B-Plänen liegt, ersetzt nicht die vorliegenden Festsetzungen, vielmehr konkretisiert oder ändert er die Aussagen ausschließlich zu den Vergnügungsstätten
- Einfacher B-Plan für § 34-Gebiete
- Textlicher (einfacher) Bebauungsplan für § 34 BauGB-Gebiete auf Basis des § 30 Abs. 3 BauGB bzw. zusätzlich auf Grundlage des § 9 Abs. 2 a BauGB. Das bedeutet, dass durch das vorliegende Steuerungskonzept in seiner Funktion als städtebauliches Entwicklungskonzept über einen einfachen Bebauungsplan festgesetzt werden kann, „dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können (...)“.²³

*Veränderungssperre und
Zurückstellung von Baugesuchen*

Mit der Städtebaurechts-Novelle 2013 wurde das Baugesetzbuch zum 20. September 2013 um den § 9 Abs. 2b erweitert, der es

²² vgl. VG Stuttgart, Urteil vom 16. März 2010 – 13 K 1331/09 sowie VGH Bad.-Württ., Normenkontrollurteil vom 16. Dezember 1991 – 8 S 14/89 sowie Urteil vom 02. November 2006 – 8 S 18981/ 05 zu der Vergnügungsstättensatzung der Stadt Stuttgart für das innere Stadtgebiet und das Stadtgebiet von Zuffenhausen

²³ vgl. § 9 Abs. 2a BauGB

Gemeinden ermöglicht, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auszuschließen.²⁴ Danach kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan festsetzen, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Das Gesetz selbst listet dann die Gründe auf, die ein solches Vorgehen rechtfertigen sollen: eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten.²⁵

- Qualifizierter Bebauungsplan
- Neuaufstellung oder Änderung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB
- Erhaltungssatzung
- Der Erhalt baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 BauGB. Damit besteht die Möglichkeit, städtebaulich bedeutsame Gebäude unter Berücksichtigung der Nutzungsänderung als genehmigungsbedürftiges Vorhaben vor der Umnutzung zu bewahren. Dieses Instrument ist zwar eine denkbare Steuerungsoption, spielt allerdings faktisch in der Steuerung von Spielhallenansiedlungen keine Rolle.

Aufgrund der Ausgangssituation wird der Stadt Siegen im Grundsatz empfohlen, über das Instrument „einfacher Bebauungsplan“ (Textbebauungsplan) die rechtskräftigen Bebauungspläne und die sog. § 34-Gebiete (zusammenhängend bebaute Ortsteile) zu überplanen und die entsprechenden Festsetzungen zu treffen. Im Grundsatz ist es zulässig, durch eine planungsrechtliche Regelung nach § 1 (5) und § 1 (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans i. S. v. § 30 (3) Baugesetzbuch (BauGB) solche Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkte auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, die geeignet sind, angestammte und das gehobene Geschäftsniveau prägende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem Bereich zu verdrängen, und die zu einer Niveauabsenkung (Trading-Down-Effekt) führen und/oder die Wohnfunktion maßgeblich beeinträchtigen.

Es kann der Weg gewählt werden, die Regelungen über einen einfachen Bebauungsplan, der über mehrere andere Bebauungspläne „gelegt“ wird, festzusetzen. In diesem Falle werden die Regelungsinhalte (Festsetzungen) der vorhandenen Bebauungspläne im Themenfeld „Vergnügungsstätten“ geändert bzw. spezifiziert. Ansonsten behalten die bestehenden Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne ihre Rechtskraft. Hierfür ist es zwingend erforderlich,

²⁴ Deutsches Architektenblatt, 08/2013

²⁵ vgl. § 9 Abs. 2b BauGB

alle zu ändernden Bebauungspläne jeweils zu bezeichnen, die betreffende Nummer des Änderungsverfahrens aufzuführen sowie jeweils gesonderte Beschlüsse herbeizuführen. Wird ein Gebiet nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil ohne Bebauungsplan) überplant, wirkt dieser als einfacher B-Plan. Ansonsten gilt das Kriterium des „sich Einfügens“ gem. § 34 BauGB fort. Wenn in einzelnen Teilbereichen unterschiedlicher Bebauungspläne oder von § 34-Gebieten der Ausschluss oder die ausnahmsweise Zulässigkeit unterschiedlich zu werten sind, muss das jeweils gesondert begründet werden. Einen einfachen Bebauungsplan über mehrere qualifizierte Bebauungspläne und gleichzeitig über § 34 BauGB-Gebiete zu legen wird nicht empfohlen, da eine Rechtssicherheit aufgrund mangelnder Praxis nicht gegeben ist.

Innerhalb der Bauleitplanung sind gemäß BauNVO folgende Festsetzungen möglich:

*Festsetzungsmöglichkeiten
innerhalb der Bauleitplanung*

- Die Gliederung oder Zonierung der Baugebiete in bestimmte Teilbereiche gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO
- Der Ausschluss oder die ausnahmsweise Zulässigkeit für bestimmte Teilbereiche der Baugebiete gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO
- Der Ausschluss oder die ausnahmsweise Zulässigkeit in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO
- Der Ausschluss oder die Einschränkung von Nutzungsunterarten, wie z. B. Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten, gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO als bauplanungsrechtliches Feinsteuerungsinstrument. Festsetzungen dieser Art erfordern besondere städtebauliche Gründe; die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss gewahrt bleiben.

Weiterhin ist die Feinsteuerung nach § 15 BauNVO zu thematisieren. Nach dieser Regelung sind Nutzungen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im spezifischen Baugebiet oder dessen Umgebung unzumutbar sind. Wenn also Konzentrationen von Vergnügungsstätten auftreten, die die Eigenart eines Baugebiets negativ prägen, ist diese planungsrechtliche „Notbremse“ durchaus geeignet, ein unverträgliches Überhandnehmen von Vergnügungsstätten und weiteren unverträglichen Betriebsformen zu verhindern. Allerdings führt die Anwendung des § 15 BauNVO regelmäßig zu verwaltungsgerichtlichen Verfahren, da sie erst sehr spät eingesetzt wird. Wenn die Anwendung zum Tragen kommt, liegt oftmals bereits ein Bauantrag vor, und der Vorhabenträger hat bereits Investitionen in Grunderwerb, Immobilie und Konzept geleistet. Der Ausgang eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ist ungewiss und kann nicht unbedingt als Alternativlösung für die „präventive“ Regelung im Bebauungsplan gewertet werden.

„Notbremse“ nach § 15 BauNVO

Die Anwendung des § 15 BauNVO stellt vielmehr die „ultima ratio“ zur Verhinderung einer nachweislich unverträglichen Einzelansiedlung dar.

Da Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, meist in bestehenden Gebäuden eingerichtet werden, kommt der Nutzungsänderung eine besondere Bedeutung zu. Die Nutzungsänderung bestehender Gebäude erfordert in der Regel eine Baugenehmigung, bei der auch ein Stellplatznachweis zu führen ist. Dabei kann die Stadt bei nicht erfüllter Stellplatzverpflichtung, insbesondere bei Nutzungsänderungen, die Annahme des gebotenen Stellplatzablösebetrags verweigern. Diese Verweigerungshaltung ist u. a. durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt worden, wonach die Schaffung von Stellplätzen ein Instrument zur Sicherung bzw. Erreichung einer angestrebten Nutzungsstruktur sein kann, die mit der Anwendung des Baurechts alleine nicht durchsetzbar ist.²⁶

Steuerung über Stellplatznachweise

Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck lediglich auf den Verkauf von Artikeln mit erotischem und sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind (Fach-)Einzelhandelsbetriebe und als solche in den meisten Baugebieten, insbesondere Kern- und Mischgebieten, allgemein zulässig. Das OVG Lüneburg hat bereits 1985 entschieden, dass für einen Ausschluss solcher Einzelhandelsbetriebe kein rechtfertigender städtebaulicher Grund erkennbar ist. Die Gefahr, dass sie seriöse Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe verdrängen und damit das Niveau eines Hauptgeschäftsbereichs herabsetzen können, sei nicht in dem gleichen Maße wie bei Sex-Kinos u. ä. Einrichtungen gegeben.²⁷ Gleichwohl kann es bei einer vorliegenden Wohnfunktion zu relevanten bodenrechtlichen Spannungen kommen und ein Ausschluss vor diesem Hintergrund zu begründen sein.

Ansiedlung von Erotikfachgeschäften ist nur aufgrund von Konflikten mit der Wohnfunktion zu steuern

6.2 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten

Zunächst ist mit aller Deutlichkeit darauf zu verweisen, dass das Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“, auch wenn es als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu werten ist, keine unmittelbare Rechtswirkung für den einzelnen Betreiber oder Standortnachfrager hat. Erst die konsequente Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist geeignet, durch Festsetzungen die erforderlichen Steuerungswirkungen zu entfalten.

Umsetzung über die Bauleitplanung

Im Folgenden wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten thematisiert. Grundsätzlich gilt, dass im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, d. h. eines Bebauungsplans, der Festsetzungen über Art und Maß der baulichen

²⁶ Urteil vom 04. September 1986 (-4 B 186/187.86-, NVwZ 87, 410)

²⁷ OVG Lüneburg Urteil vom 11. September 1985 - AZ.: 1 OVG C 26/85

Nutzung, über die überbaubare Grundstücksfläche und über die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig ist, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Mit der BauNVO 1990 werden die Vergnügungsstätten nicht weiter unter dem allgemeinen Begriff „Gewerbebetriebe“ geführt, sondern als besondere Nutzungsart erfasst; ihre Zulässigkeit ist daher in der BauNVO 1990 abschließend geregelt.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den einzelnen Baugebieten richtet sich nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans.

6.3 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor der Novellierung der BauNVO 1990

Vor der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 waren Spielhallen, Sex-Kinos, Diskotheken etc. als Unterfall der Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ einzuordnen. Sie waren

- in Kerngebieten (MK) gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig bzw.
- in besonderen Wohngebieten (WB) gem. § 4a (3) Nr. 2 ausnahmsweise zulässig.

Für die Nutzungsarten

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 7 BauNVO
- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

waren sie in der BauNVO zwar nicht aufgeführt; das bedeutete aber nicht, dass sie in diesen Baugebieten von vornherein ausgeschlossen waren. Vergnügungsstätten waren hier immer als eine Unterart der planungsrechtlichen Nutzungsart „Gewerbebetriebe“ einzuordnen.²⁸

6.4 Zulässigkeit nach der Novellierung der BauNVO 1990

Seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 sind folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben:

- Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4 a BauNVO - ausnahmsweise zulässig: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten

²⁸ vgl. Ministerblatt des Landes NRW Nr. 25 vom 29. April 1988

allgemein zulässig sind (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte)

- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO – ausnahmsweise zulässig wie § 4 a BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO – allgemein zulässig (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte) in den Teilen des Baugebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind und ausnahmsweise zulässig (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) in Gebieten, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind
- Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO – allgemein zulässig (kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO – ausnahmsweise zulässig (kerngebiets- und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten)
- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO – nicht zulässig.

Abbildung 5 Übersicht über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten nach BauNVO 1990

Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten	kerngebietstypisch		nicht kerngebietstypisch	
	allgemein	ausnahmsweise	allgemein	ausnahmsweise
Baugebiet				
Besondere Wohngebiete (WB)				x
Dorfgebiet (MD)				x
überwiegend nicht gewerblich geprägte Mischgebiete (MI)				x
überwiegend gewerblich geprägte Mischgebiete (MI)			x	
Gewerbegebiete (GE)		x		x
Kerngebiete (MK)	x		x	
In allen weiteren Baugebieten nach BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.				

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Einen besonderen Fall stellt die Kategorie Sondergebiet nach § 11 BauNVO dar. Diese Baugebiete stellen regelmäßig sehr spezifisch auf bestimmte Nutzungsarten ab, wobei ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO gegeben sein muss. In Sondergebieten wird in der Regel eine positive und detaillierte Festsetzung ausschließlicher Nutzungsarten vorgenommen; d. h. nur, wenn Vergnügungsstätten dezidiert aufgeführt sind, kann eine Zulässigkeit bejaht werden.

Sondergebiete

Trotz ihrer Zulässigkeit oder ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit in den einzelnen Baugebieten können Vergnügungsstätten jedoch im Einzelfall nach § 15 BauNVO unzulässig sein, wenn

§ 15 BauNVO

- sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen (Absatz 1 Satz 1) oder

- von ihnen für das Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen können (Absatz 1 Satz 2).

Die Neuregelungen der BauNVO 90 zu Vergnügungsstätten finden keine Anwendung auf Bebauungspläne, die vor Inkrafttreten der Novellierung am 27. Januar 1990 offengelegen haben, da der Verordnungsgeber die Überleitungsvorschrift des § 25 c Abs. 3 BauNVO wieder aufgehoben hat. Die herrschende Meinung geht davon aus, dass bis zum Inkrafttreten der BauNVO 1990 Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe nicht nur in MK-Gebieten und ausnahmsweise in WB-Gebieten genehmigungsfähig sind, sondern auch in den weiteren Baugebieten, soweit dort Gewerbebetriebe jeweils zulässig sind.²⁹ Dagegen hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Grundsatzurteil u. a. ausgeführt: „In einem Mischgebiet kann eine Vergnügungsstätte als sonstiger Gewerbebetrieb nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sein, wenn sie nicht dem Typus der Vergnügungsstätten, wie er für Einrichtungen im Kerngebiet kennzeichnend ist, entspricht und keine wesentlichen Störungen für die Wohnruhe, vor allem am Abend und in der Nacht, mit sich bringt.“³⁰

keine Anwendung der BauNVO 1990 auf Bebauungspläne, die vor dem 27. Januar 1990 offengelegen haben

6.5 Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich

Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich ist unterschiedlich zu beurteilen, und zwar:

- Bei einer näheren Umgebung, die einem Baugebiet der BauNVO entspricht, nach § 34 Abs. 2 BauGB, d. h. die BauNVO ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) unmittelbar anzuwenden. Das bedeutet, dass solche Gebiete so zu behandeln sind, als ob ein Baugebiet der BauNVO förmlich festgesetzt wäre.
- Bei einer näheren Umgebung, die uneinheitlich geprägt ist und keinem Baugebiet der BauNVO vergleichbar ist, nur nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Ist die nähere Eigenart keinem in der BauNVO genannten Baugebiet zuzuordnen, ist § 34 Abs. 1 BauGB anzuwenden. Ein Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und zu überbauender Grundstücksfläche nur dann ein, wenn es sich innerhalb des sich aus seiner näheren Umgebung ergebenden Rahmens hält. Auch ein aus dem Rahmen fallendes Vorhaben kann sich dennoch einfügen, wenn es im Verhältnis zu seiner näheren Umgebung keine bewältigungsbedürftigen Spannungen erzeugt oder vorhandene Spannungen verstärkt.

²⁹ Andere Meinung VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 15. Mai 1979 - V442/79-BRS 35 Nr. 36, das ausführt, dass Wortlaut, Sinn, Zusammenhang und Zweck der in Rede stehenden Vergnügungsstätten der BauNVO dafür sprechen, Vergnügungsstätten nicht als Gewerbebetriebe im Sinne der BauNVO einzustufen.

³⁰ Grundsatzurteil vom 25. Januar 1983 (Baurecht 1984, S. 142)

Wenn in der näheren Umgebung keine Vergnügungsstätte vorhanden ist, fügt sich eine Vergnügungsstätte im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB nur ein, wenn sie die gegebene Situation nicht negativ in Bewegung bringt.³¹

³¹ BVerwG Urteil 15. Dezember 1994-4 C 13.93 – Baurecht 3/1995, S. 361

7 Zulässigkeiten in Siegen

7.1 Vorbemerkung

Es ist nicht zulässig, Nutzungen aus einem Gemeindegebiet generell fernzuhalten, d. h. grundsätzlich auszuschließen. Eine reine Negativplanung würde dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen. Demnach gilt es für die Stadt Siegen, ein adäquates und marktkonformes Angebot an Zulässigkeitsbereichen vorzuhalten.

Auf Basis der Bestandsanalyse wird der Stadt Siegen empfohlen, eine restriktive Haltung hinsichtlich der Ansiedlungsbereiche von Vergnügungsstätten einzunehmen. Das bedeutet, Ansiedlungs- bzw. Zulässigkeitsbereiche müssen definiert werden, aber eine Überformung dieser Bereiche durch Vergnügungsstätten ist zwingend zu verhindern. Die Steuerung soll über verschiedene Formen von Zulässigkeiten erfolgen: Diese Zulässigkeiten lassen sich gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO differenzieren nach allgemeiner und ausnahmsweiser Zulässigkeit; weiterhin erlaubt § 1 Abs. 9 BauNVO eine Unterscheidung nach Betriebstypen.

Solange in den Gebieten noch eine allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit vorliegt, soll eine restriktive Genehmigungspraxis verfolgt werden. Die Untersagung der entsprechenden Genehmigung kann auf zwei Wegen erfolgen:

- Auf herkömmlichem Wege über Aufstellungsbeschluss/Zurückstellung von Baugesuchen/Veränderungssperre und verbindliche Bauleitplanung oder
- auf Grundlage des § 15 BauNVO. Eine genaue Prüfung, ob die Kriterien des § 15 BauNVO greifen, ist jeweils zwingend erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der Antragsteller den Klageweg beschreiten wird. Dabei ist darauf zu verweisen, dass der in § 15 BauNVO genannte städtebauliche Begriff „Störungen“ gem. Abs. 3 über eine immissionsschutzrechtliche Bedeutung erheblich hinausgeht. Dies kann auch die Außenwirkung von Vergnügungsstätten beinhalten.

7.2 Allgemeine Zulässigkeit

Bei der allgemeinen Zulässigkeit ist zu beachten, dass damit die grundsätzliche Möglichkeit von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten bestehen wird. Eine planerische Reglementierung kann bei dieser Zulässigkeit nur noch dann vorgenommen werden, wenn erkennbar ist, dass bei einem bereits vorliegenden hohen Bestand an Vergnügungsstätten die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten dazu führte, dass die ursprüngliche Baugebietskategorie (z. B. Kerngebiet oder Gewerbegebiet) nicht mehr gegeben wäre und der Bereich eher als Vergnügungsviertel zu werten wäre. Die Messlatte

einer derartigen Reglementierung nach § 15 BauNVO liegt demnach relativ hoch. Nachdem aber das „Umkippen“ eines Stadtquartiers oder eines Gewerbegebietes sich sehr zügig und konsequent vollziehen kann, wird eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Stadt Siegen nicht empfohlen.

7.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit

Insgesamt wird empfohlen, ausschließlich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, in die Bauleitplanung zu übernehmen. Diese Vorgehensweise ist aufgrund der besonderen Situation in der Stadt Siegen und der zu erwartenden negativen Auswirkungen der Häufung von Vergnügungsstätten gerechtfertigt und geboten. In die Begründung zum Bebauungsplan sind darauf aufbauend die Kriterien zu übernehmen, wann eine ausnahmsweise Zulässigkeit greifen kann und wann nicht.

Diese Kriterien werden sich insbesondere auf das Zusammenwirken von Vergnügungsstätten beziehen. Eine einzelne Vergnügungsstätte (insbes. Spielhalle) muss noch keine städtebaulich negativen Auswirkungen von ausreichendem Gewicht zwingend nach sich ziehen. In der Regel sind es erst die Agglomeration und Konzentration von Vergnügungsstätten, die in ihrem Zusammenwirken die bereits beschriebenen Trading-Down-Prozesse auslösen können.

Zielrichtung der Kriterien

Die Zulassung einer Ausnahme bindet die Baugenehmigungsbehörde an Ausnahmetatbestände, d. h. an sachlich gerechtfertigte Gründe, die ein Abweichen von der Regelvorschrift erfordern. Insoweit sind die Voraussetzungen zu definieren, an die ein Ausnahmetatbestand zu knüpfen ist.

Verhindern von Agglomerationen

Wenn in mittel- oder unmittelbarer Nachbarschaft bereits eine Vergnügungsstätte vorhanden ist, muss davon ausgegangen werden, dass eine weitere Ansiedlung das Gebiet negativ in Bewegung bringt. Das ist auch dann der Fall, wenn das Ziel eine attraktive und hochwertige Lage beinhaltet, aber das Nutzungsspektrum (noch) eher stark durchmischt ist. Auch hier ist die Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten geeignet, die Situation zu verfestigen und das Ziel zu verhindern. Gleichmaßen muss allerdings deutlich gemacht werden, dass seitens der öffentlichen Planung und Verwaltung Maßnahmen eingeleitet sind, die zur Aufwertung des städtebaulichen Umfelds maßgeblich beitragen werden.

negatives Zusammenwirken verhindern

Konkret bedeutet das als Formulierungsvorschlag für die Begründung in der Bauleitplanung:

- An die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bedingung geknüpft, dass Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und deren Erweiterungen sowie Wettbüros, nur dann ausnahmsweise zu-

Formulierungsvorschlag für die Bauleitplanung

lässig sind, wenn sich im selben Gebäude, im gleichen Straßenzug in mittelbarer und unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens keine Vergnügungsstätte befindet und damit zu erwarten ist, dass über die Häufung von Angeboten an Vergnügungsstätten oder Nutzungen minderer Qualität der Bereich negativ in Bewegung gebracht oder das städtebauliche Ziel für diesen Bereich erschwert wird. Es ist sicherzustellen, dass Störungen im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 15 Abs. 3 BauNVO nicht auftreten werden. Es wird, vorbehaltlich einer Überprüfung der konkreten räumlichen und städtebaulichen Situation, zunächst davon ausgegangen, dass ein neues Vorhaben im selben Straßenzug oder innerhalb eines Radius von 100 m um eine bestehende Vergnügungsstätte negative städtebauliche Auswirkungen über das Zusammenwirken der Angebote auslösen wird. Dieser 100-m-Radius hat keine bindende Wirkung, er dient als Orientierungswert und Anlass für eine Prüfung der konkreten Situation vor Ort.

- Wettbüros haben dann nicht den Charakter einer bloßen Wettannahmestelle und werden im Sinne einer Feingliederung nach § 1 Abs. 9 BauNVO als Vergnügungsstätten gewertet, wenn die Kundschaft durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten angeregt wird, sich dort länger aufzuhalten und in geselligem Beisammensein (gemeinschaftliches Verfolgen der Sportübertragungen) Wetten abzuschließen. Die Gelegenheit zu Aufenthalt und Spiel stellt dabei einen wesentlichen Teil der Geschäftsnutzung dar. Sie sind insoweit an dieselben Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit geknüpft wie Spielhallen.

Eine genaue und individuelle Prüfung, ob die Kriterien des § 15 BauNVO greifen, ist zwingend erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der Antragsteller den Klageweg beschreiten wird. Dabei ist darauf zu verweisen, dass der im § 15 genannte städtebauliche Begriff „Störungen“ gemäß § 15 Abs. 3 BauNVO über eine immissionsschutzrechtliche Bedeutung erheblich hinausgeht. Dies kann auch die Außenwirkung von Vergnügungsstätten beinhalten.³²

Im Fall der ausnahmsweisen Zulässigkeit muss nicht die Genehmigungsbehörde, sondern vielmehr der Antragsteller glaubhaft vermitteln, dass die vorgesehene Vergnügungsstätte nicht stört. Auch in funktioneller Hinsicht kann die Vergnügungsstätte Struktur und Angebot des Gebiets ergänzen und beeinträchtigt hierdurch die städtebaulichen Ziele nicht. Kriterien, die anzusetzen sind, beziehen sich auf die Punkte, wie sie in Kap. 4 und der städtebaulichen Prüfmatrix bereits dargelegt wurden. Der Antragsteller muss für seine ausnahmsweise Zulässigkeit glaubhaft darlegen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Vorgehensweise in der Prüfung

³² vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“ 11. Auflage 2008; § 15 Rn. 12.2 S. 978

Die Prüfung der Argumente seitens des Antragstellers erfolgt anhand des in Kap. 4 dokumentierten Kriterienprüfrasters. Die oben genannten räumlichen Angaben

- „mittelbare und unmittelbare Nachbarschaft“
- „100 m-Radius“
- „innerhalb desselben Straßenzuges“

sind dabei als Anhaltspunkte zu werten, die ein Verdachtsmoment für negative Agglomerationswirkungen auslösen. Abschließend relevant ist allerdings die konkrete Situation vor Ort und – darauf aufbauend – die möglichst objektive Einschätzung der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen gemäß Kap. 4.

7.4 Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Nicht kerngebietstypische Spielhallen schöpfen aufgrund ihrer Größe von max. 100 qm Nutzfläche nicht die Möglichkeiten einer vollständigen gewerberechtlichen Lizenz aus (mind. 144 qm). Sie sind durch diese geringe Größe hinsichtlich von Neuansiedlungen kaum noch marktrelevant.

Eine Unterscheidung in der Zulässigkeit zwischen kerngebiets- und nicht kerngebietstypischen Spielhallen wird grundsätzlich kritisch gesehen. Dies hat im Wesentlichen zwei Gründe:

- Durch die Regelungen des Glücksspielstaatsvertrags sind kerngebietstypische Spielhallen zwischenzeitlich auf eine Lizenz, d. h. 144 qm beschränkt; Mehrfachspielhallen sind nicht mehr möglich. Das bedeutet, dass sich die Flächengrößen beider Typen annähern und sich somit auch die Auswirkungen auf ihre Umgebung stärker ähneln.
- Nicht kerngebietstypische Spielhallen sind grundsätzlich auch in Bereichen für kerngebietstypische Spielhallen zulässig, sodass eine gesonderte Regelung nicht zwingend erforderlich ist.

Trotz dieser kritischen Haltung zu einer inzwischen veralteten Unterscheidung zwischen kern- und nicht kerngebietstypischen Spielhallen ist in Einzelfällen nach wie vor eine Marktrelevanz für kleinere Spielhallen oder Wettbüros erkennbar, sodass empfohlen wird, die Differenzierung planungsrechtlich einzusetzen. Insbesondere wenn Möglichkeiten eröffnet werden sollen, Angebote mit einem kleinen Einzugsbereich in Quartierszentren zu eröffnen, kann die Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Spielhallen eine deutliche Grenze der Entwicklung aufzeigen.

Darüber hinaus ist die Unterscheidung zwischen kerngebiets- und nicht kerngebietstypischen Spielhallen nach wie vor über die Rechtsprechung manifestiert. Insoweit ist diese Unterscheidung auch im Rahmen des Steuerungskonzepts geboten.

7.5 Gestaffelter Festsetzungskatalog

Im Ergebnis dieser abgestuften Verträglichkeiten wird empfohlen, in der Bauleitplanung zusammenfassend folgende gestaffelte Vorgehensweise vorzunehmen:

Zulassungstatbestände

- Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten
- Ausschluss von Vergnügungsstätten

8 Untersuchung des Stadtgebiets

8.1 Vorbemerkung

Zunächst erfolgt ein Überblick über die Stadt Siegen, in dem deutlich wird, an welchen Stellen im Stadtgebiet sinnvoll Handlungsräume für Zulässigkeitsbereiche anzuordnen sind. Hierfür spielen drei Kriterien eine Rolle:

- Stadtverträglichkeit, ohne dass Nutzungskonflikte zu erwarten sind
- Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen
- Geeignete Standortprofile für Betreiber und Investoren

Prüfkriterien

8.2 Stadtverträglichkeit

Die Stadtverträglichkeit kann auf dieser übergeordneten Ebene im Grundsatz nur dann gewährleistet sein, wenn sichergestellt ist, dass die wichtigen Wohnstandorte und die Bereiche mit sozialer Infrastruktur nicht innerhalb oder im direkten Einflussbereich der Handlungsräume liegen. Innerstädtisch sollten wichtige Einzelhandelsauflagen nicht durch Spielhallen unterbrochen werden. Die nächtliche Verkehrserzeugung aufgrund von Vergnügungsstätten und die damit einhergehenden Probleme des Immissionsschutzes werden weiterhin als Kriterium der Stadtverträglichkeit berücksichtigt.

8.3 Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen

Weiterhin ist im Rahmen der Stadtverträglichkeit zu beachten, dass keine Verschiebungen im Bodenpreisgefüge auftreten, die zu Verdrängungseffekten führen können.

Im Grundsatz ist in jedem Gewerbegebiet, in dem Vergnügungsstätten, aber auch z. B. Einzelhandel zulässig sein sollen, davon auszugehen, dass über die negativen Effekte bodenrechtlicher Spannungen (überzogene Renditeerwartungen seitens der Grundstückseigentümerschaft) Verdrängungseffekte arbeitsplatzintensiver Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu erwarten sind.

bodenrechtliche Spannungen sind bei Einzelbetrachtung nur bedingt zu erwarten...

Das Ergebnis dieser isolierten Betrachtungsweise würde aber zwingend zur Folge haben, dass Zulässigkeiten in fast allen gewerblichen Bereichen gewährt werden müssten.

... im Zusammenwirken aber sehr wohl vorauszusetzen

Zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen im Gesamtgefüge muss, trotz vieler freier Grundstücke, in der Konsequenz eine dezidierte Auswahl an Flächen in den Gewerbegebieten getroffen werden.

Diese Auswahl muss sich zwingend an weiteren Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere an der Einzelhandelsnutzung, orientieren. Mit den Zulässigkeiten für Einzelhandel ist für diese Flächen von vorn-

herein davon auszugehen, dass erhöhte Renditeerwartungen die Grundstückspreise beeinflussen werden bzw. bereits beeinflusst haben. Insoweit ist es zielführend, die Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten an diese Flächendispositionen zu koppeln. Damit wird zum einen den Standortpräferenzen der Spielhallenbranche entsprochen (Nähe zum Einzelhandel), zum anderen bleiben die Verschiebungen im Bodenpreisgefüge auf diejenigen Flächen beschränkt, an denen sie bereits heute vorliegen bzw. aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur künftig zu erwarten sein werden.

Im Ergebnis fließt für sämtliche Standortprüfungen das Kriterium der bodenrechtlichen Spannungen insoweit ein, als die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs als wichtige Voraussetzung für die Gestaltung der Zulässigkeit angesehen wird. Im Rahmen einer gesamtstädtischen Steuerung wird der zusammenführenden Bewertung damit vor der isolierten Betrachtung einzelner Standorte der Vorzug gegeben.

8.4 Standortprofile

Das Kriterium der attraktiven Standortprofile für Betreiber und Investoren zielt darauf ab, dass sinnvoll nur solche Bereiche mit Zulässigkeiten ausgestattet werden sollen, an denen Ansiedlungen aufgrund der vorhandenen Standortfaktoren auch wahrscheinlich sind. Mit dem Kriterium „Standortprofil“ wird sichergestellt, dass die Vorgehensweise in der Stadt Siegen nicht als Verhinderungsplanung wirkt. Das wäre dann der Fall, wenn ausschließlich suboptimale Standorte in die Entwicklungsperspektive gebracht würden.

*keine "verkappte"
Verhinderungsplanung*

Geeignete Standorte für Betreiber sind im Grundsatz die Kerngebiete, Gewerbe- und Mischgebiete im Bereich der Stadteinfallsstraßen sowie weitere innenstadtnahe Gewerbeflächen. Bei den attraktiven Standorten auf Gewerbeflächen handelt es sich zwar planungsrechtlich um Gewerbegebiete, die aber faktisch aufgrund der vorherrschenden Rahmenbedingungen (Mischnutzung, Grundstücksgrößen, -preise, ungünstige Autobahnanbindung, Immissionschutzprobleme mit der angrenzenden Wohnnutzung etc.) für Verarbeitendes Gewerbe nicht mehr zur Verfügung stehen oder unattraktiv sind. Man spricht von „gekippten“ Gewerbegebieten, da sich aufgrund des veralteten Planungsrechts häufig großflächige Einzelhandelsbetriebe, meist Verbrauchermärkte und Discounter wie auch Schnellrestaurants und andere typische, verkehrsorientierte Betriebsarten angesiedelt haben. Durch die Einordnung als Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten gehen bei diesem Flächentyp in der Regel keine zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben geeigneten Flächen verloren.

Darüber hinaus wird in der Regel auch die Nachbarschaft zum Einzelhandel gesucht. Durch die aktuelle Gesetzeslage in Nordrhein-

Westfalen haben sich insbesondere die Standortnachfragen bei den Betreibern von Spielhallen verändert. Derzeit ist nach nordrhein-westfälischem Recht nur noch die Vergabe **einer** Konzession an **einem** Standort zulässig, womit die großen Mehrfachspielhallen nicht mehr genehmigungsfähig sind. Da jedoch davon auszugehen ist, dass gegen das Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag erfolgreich geklagt werden kann, werden im Folgenden auch die Standortfaktoren für Mehrfachspielhallen geprüft. Zusammenfassend spielen folgende Kriterien für die Betreiber von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, eine maßgebliche Rolle:

- Gute, autoorientierte Erreichbarkeit
- Direkte Anbindung an eine übergeordnete Straße, wenn möglich an eine wichtige Stadteinfallsstraße
- Nachbarschaft zu Fachmarktzentren bzw. Einzelhandelslagen, sowohl in innerstädtischen Bereichen als auch an dezentralen, nicht integrierten Einzelhandelsstandorten
- Ausreichende Grundstücksgröße von ca. 400 qm pro Konzession
- Einsehbare und großflächige Stellplatzanlagen
- Möglichst Nachbarschaft zu Schnellrestaurants.

8.5 Potenzielle Ansiedlungsbereiche (Suchräume)

Im Zusammenwirken der genannten Faktoren wurden auf Basis einer Bestandsanalyse im gesamten Stadtgebiet fünfzehn Bereiche identifiziert, die bereits eine Vorprägung haben und/oder relevante Standortfaktoren für potenzielle Entwickler von Vergnügungsstätten aufweisen. Die Suchräume in der Stadt Siegen erstrecken sich fast durchgehend von Norden nach Süden.

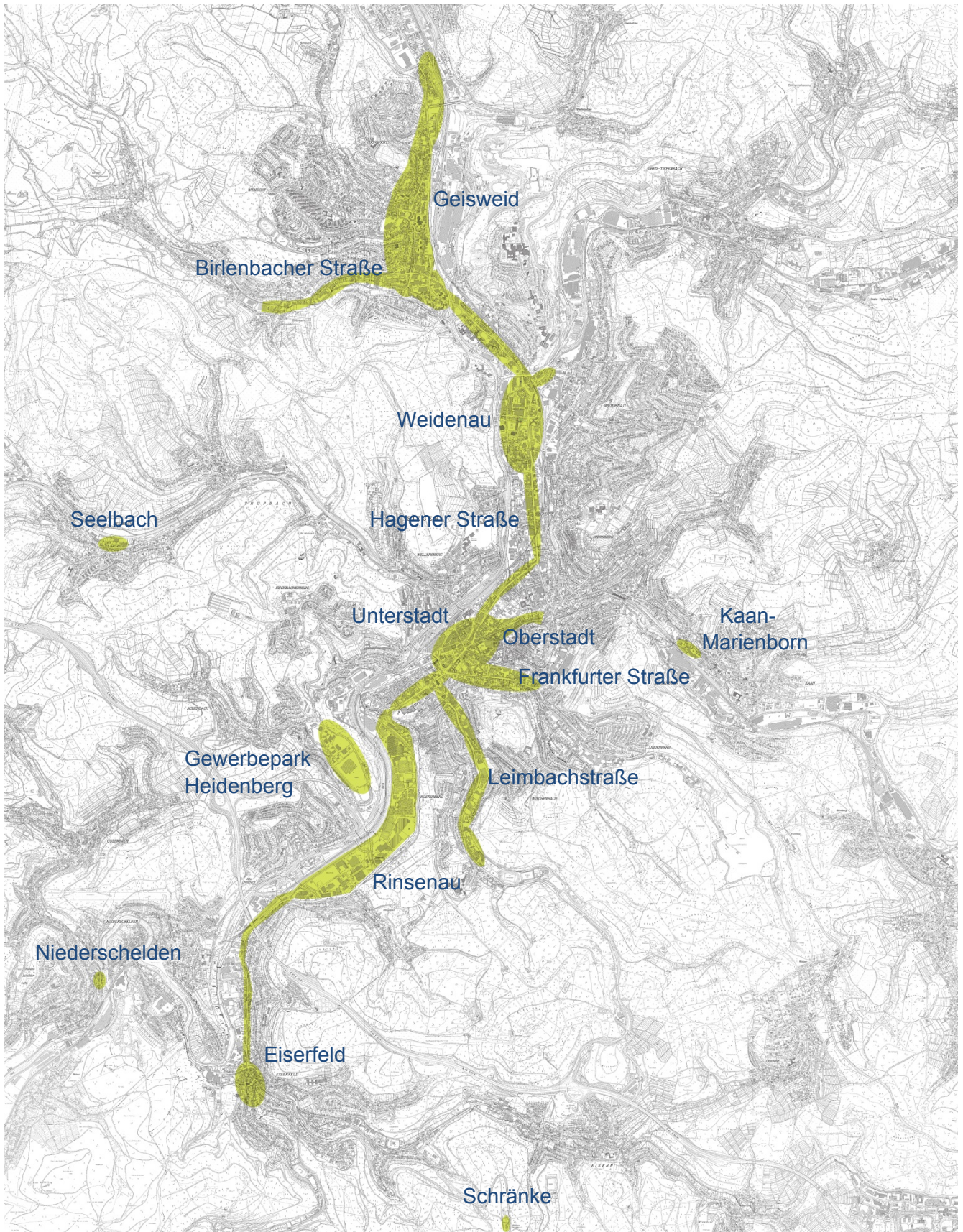
Demnach ist in folgenden Bereichen mit einer erstmaligen oder weiteren Entwicklung von Vergnügungsstätten, spielhallenähnlichen Betrieben oder Wettbüros zu rechnen:

- Geisweid
- Birlenbacher Straße
- Weidenau
- Hagener Straße
- Siegen Oberstadt
- Siegen Unterstadt
- Frankfurter Straße
- Leimbachstraße
- Gewerbepark Heidenberg
- Rinsenu
- Eiserfeld
- Niederschelden, Seelbach, Kaan-Marienborn, Schränke

Suchräume

Diese Standortbereiche werden im Folgenden weiter konkretisiert und anhand ihrer städtebaulichen Konfliktlagen bewertet.

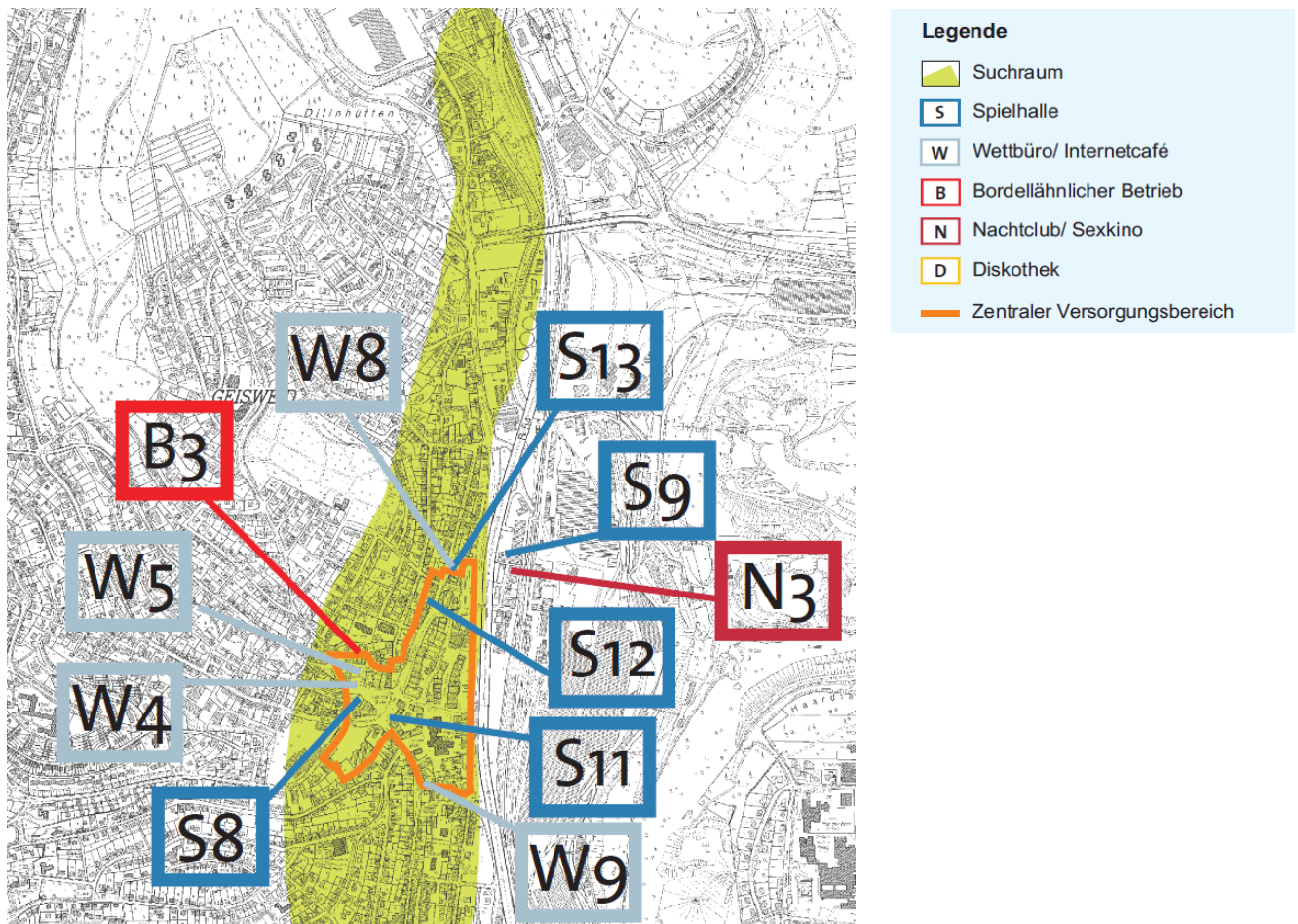
Abbildung 6 Suchräume für Zulässigkeiten



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

9 Suchraum Geisweid

Abbildung 7 Suchraum Geisweid (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Siegen,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

9.1 Lage und Profil

Der Suchraum Geisweid liegt im Norden von Siegen und ist für den Nahverkehr über die Geisweider Straße gut zu erreichen. Zudem verbindet der Zentrale Omnibusbahnhof Geisweid mit Siegen.

Der zentrale Bereich von Geisweid ist durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen gekennzeichnet, die teilweise als Fußgängerzonen gestaltet sind. Hier liegen Filialen von NKD, Zeeman, Rossmann, Ernesting's Family, Friseurgeschäfte und Imbissbetriebe. An der Wenschtstraße, außerhalb des eigentlichen Stadtteilzentrums, liegt der für Geisweider Nahversorgung wichtige Lidl-Markt. Die hohe Anzahl von Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten mit niedriger Qualität (insbesondere Spielhallen, Wettbüros und Imbissbetriebe) führt in einzelnen Straßenzügen zu deutlichen Trading-Down-Prozessen, d. h. zu einer Abwertung der Einzelhandelslagen

und in der Folge bereits zu zahlreichen Leerständen.³³ In dem zentralen Bereich von Geisweid liegen derzeit fünf Spielhallen, vier Wettbüros, ein Nachtlokal und ein bordellähnlicher Betrieb.

Abbildung 8 Spielhalle in Geisweid – Am Klafelder Markt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

9.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Der Suchraum Geisweid ist insbesondere für die Betreiber von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und von Wettbüros gut geeignet. Die Standorte rund um den Geisweider Busbahnhof und östlich der Hüttentalstraße eignen sich aus Betreibersicht auch für kerngebietstypische Spielhallen, da sowohl vorhandene Flächen als auch der mögliche Einzugsbereich durch die günstige Verkehrslage größer sind.

9.3 Städtebauliche Bewertung

Der Fußgängerzonenbereich in Geisweid ist starken Trading-Down-Prozessen ausgesetzt. Fachgeschäfte verschwinden zunehmend aus diesem Bereich des Stadtteilzentrums, und es eröffnen Geschäfte, die eher einem niedrigen Qualitätssegment zuzuordnen sind. Vereinzelt sind auch bereits Leerstände zu erkennen. So muss sich dieser Bereich einerseits mit dem Verlust an zentraler Versorgungsbedeutung und andererseits mit seiner Funktion als Identifikationspunkt auseinandersetzen.

³³ vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Siegen, Dezember 2012

In Anbetracht dieser Situation ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für die Bereiche um den Klafelder Markt, die Röntgenstraße, Friedrich-Neuss-Platz und Teile der Marktstraße zwingend auszuschließen. Es wird empfohlen, hier lediglich über die Genehmigung nach Gaststättenrecht zu agieren. Damit besteht hinsichtlich der Ausstattung mit Geschicklichkeitsspielen (Dart und Billard) sowie der Ausstattung mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit (drei Geräte pro Gaststätte) ein gewisser Spielraum für die Betreiber, ohne dass über Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten alle Türen für eine städtebaulich nicht verträgliche Nutzung geöffnet werden. In diesem Bereich, der für die Nahversorgung von Geisweid wichtig ist, gilt es, den Handel, die Dienstleistung und die Gastronomie weiter zu stützen und den Trading-Down-Prozess umzukehren.

Ein Komplettausschluss von Spielhallen und Wettbüros in Geisweid würde an der städtebaulichen Realität vorbeigehen, da allein aufgrund der dichten Bestandssituation eine grundlegende Abkehr freizeitorientierter Nutzungsformen nicht zu erwarten ist. Entsprechend gilt es, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Standortbereich nicht zu verbannen, sondern vielmehr stadtverträglich zu gestalten. Daher kann ein Komplettausschluss genauso wenig in Frage kommen wie die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Im ersten Fall würde die faktische Situation verkannt werden, der zweite Fall würde definitiv zu weiteren Abwärtstendenzen führen und das Quartier noch weiter negativ in Bewegung bringen. Eine Zulässigkeit im Ausnahmefall ist daher die einzige Option.

Bei der Umsetzung der Bauleitplanung werden alle in Geisweid vorhandenen Vergnügungsstätten, die sich nicht in den gekennzeichneten Bereichen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit befinden, auf ihren Bestandsschutz reduziert. Das heißt, mittel- bis langfristig werden sie an diesem Standort nicht mehr bestehen.

In Geisweid sind zwei solche Bereiche mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgesehen, bei denen nicht mit weiteren negativen Strukturveränderungen zu rechnen ist: Für eine Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten die nördlichen Lagen an der Marktstraße und die Lagen innerhalb des Straßencarré von Bahnstraße (westlich der Hüttentalstraße) und Wartburgstraße, die heute bereits Standort von zwei Spielhallen und einem Wettbüro sind; für eine Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten der Bereich östlich der Hüttentalstraße, an dem sich heute eine Spielhalle mit zwei Konzessionen sowie ein Nachtclub befinden.

9.4 Zusammenfassende Bewertung

Es ist nicht davon auszugehen, dass mit den genannten bauplanungsrechtlichen Regelungen zur Zulässigkeit im Ausnahmefall

weitere Vergnügungsstätten resp. Spielhallen in Geisweid hinzukommen können. Bildlich gesprochen ist „das Fass voll“, und jede weitere Vergnügungsstätte würde es zum Überlaufen bringen, d. h. trotz der ausnahmsweisen Zulässigkeit werden keine weiteren Spielhallen/Vergnügungsstätten zugelassen werden können.

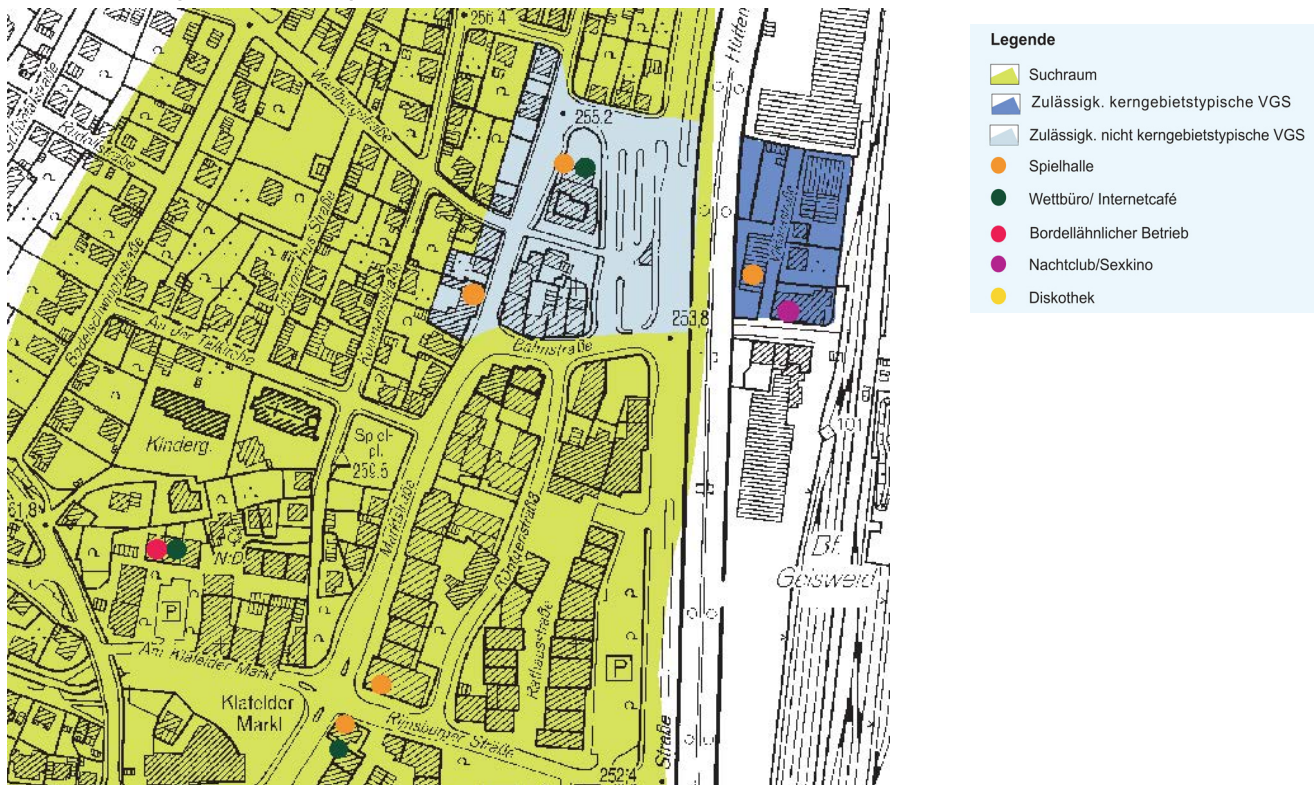
Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten rund um den Klafelder Markt und in den Fußgängerzonen von Geisweid folgende negativen städtebaulichen Konsequenzen nach sich ziehen würde:

- Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen
- Unterbrechung von Lauflagen in zentralen Einkaufslagen
- Beeinträchtigung des Straßenbildes
- Immissionskonflikte

Jedoch ist nicht davon auszugehen, dass mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von kerngebietstypischen Spielhallen/Vergnügungsstätten in einem abgegrenzten Bereich östlich der Hüttentalstraße und mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten an der Markt- bzw. Bahnstraße und Wartburgstraße negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese ausnahmsweisen Zulässigkeitsbereiche bedeuten für Geisweid, dass nach der Umsetzung der Bauleitplanung mittel- bis langfristig nur noch innerhalb dieser abgegrenzten Bereiche Vergnügungsstätten zu finden sein werden.

Abbildung 9 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in Geisweid (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Siegen,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

10 Suchraum Birlenbacher Straße

Abbildung 10 Suchraum Birlenbacher Straße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Siegen,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Legende

-  Suchraum
-  S Spielhalle
-  W Wettbüro/ Internetcafé
-  B Bordellähnlicher Betrieb
-  N Nachtclub/ Sexkino
-  D Diskothek
-  Zentraler Versorgungsbereich

10.1 Lage und Profil

Die Birlenbacher Straße erstreckt sich von Geisweid bis zum Ortsteil Birlenbach. Im SI-Haus befinden sich ein Max-Bahr-Baumarkt, ein Staples Büromarkt, eine Bowlingbahn und die Diskothek Gaudimax. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite hat eine Merkur-Spielhalle mit 48 Geldspielgeräten ihren Standort.

Abbildung 11 Spielhalle an der Birlenbacher Straße 40



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im östlichen Teil der Birlenbacher Straße, hinter der Kreuzung mit der Geisweider Straße, liegt die Einfahrt zu einem Schnellrestaurant der Kette McDonald's, ein Fiat-Händler sowie ein REWE-Markt. In direkter Nachbarschaft liegt der große Schnell & Co.-Fachmarkt für

Bad und Sanitär. Östlich davon liegen an der Geisweider Straße Reddy Küchen und die Diskothek Darling.

Im weiteren Straßenverlauf der Birlenbacher Straße befindet sich das Siegerland Technologiezentrum, das auf 13.500 qm Mietflächen für forschungs- und entwicklungsorientierte Firmen u. a. in den Bereichen Sensortechnik, Optoelektronik, Mikrosystemtechnik, Mikro- und Reinstwerkstofftechnik Büros zu Verfügung stellt. Derzeit ist das Siegerland Technologiezentrum Sitz von 37 Firmen aus unterschiedlichen Branchen.

In Richtung Birlenbach folgt dann das Arbeitsmedizinische Zentrum Siegerland, auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehen Wohnhäuser. An der Birlenbacher Straße 40 liegt eine Spielhalle mit drei Konzessionen und 30 installierten Geldspielgeräten. Standortnachbarn sind eine Wäscherei und der Druckservice Siegen. Ab der Hausnummer 50 ist auf beiden Straßenseiten überwiegend Wohnbebauung des Stadtteils Birlenbach zu finden.

10.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Die Birlenbacher Straße als eine der Zufahrtsstraßen nach Siegen ist für die Betreiber von Vergnügungsstätten von grundsätzlichem Interesse. Insbesondere Grundstücke in Nähe zur Geisweider Straße und dem hier angesiedelten Einzelhandel entsprechen den Prioritäten der Betreiber und Investoren.

10.3 Städtebauliche Bewertung

Die Birlenbacher Straße muss in zwei Abschnitten bewertet werden: der Bereich zwischen der Geisweider Straße und der Kreuzung Hütten- bzw. Breitscheidstraße und der Bereich westlich davon, in Richtung Birlenbach.

Für den Bereich der Birlenbacher Straße zwischen Geisweider Straße und der Kreuzung Hütten- bzw. Breitscheidstraße lässt sich die Aussage treffen, dass hier im Umfeld von Schnellrestaurant und Einzelhandel bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht mit bodenrechtlichen Spannungen oder Trading-Down-Effekten zu rechnen ist.

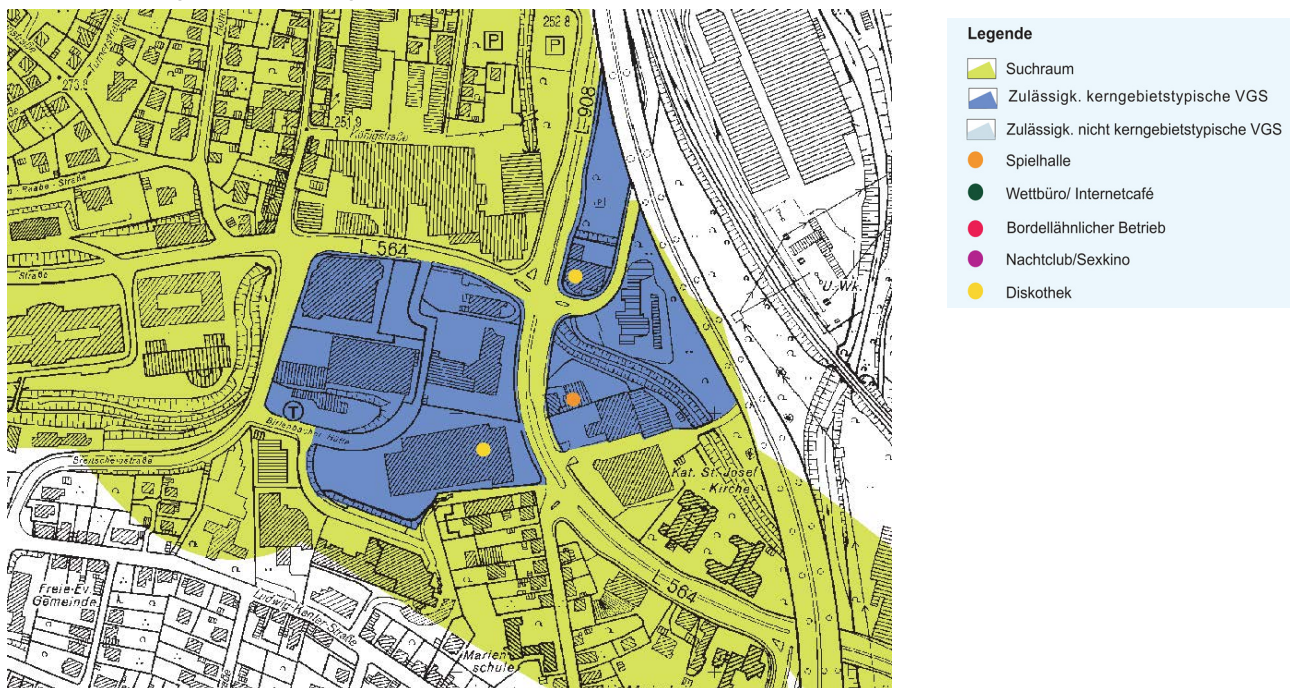
Das Umfeld der Birlenbacher Straße westlich der Hütten- bzw. der Breitscheidstraße sollte dem vorhandenen Profil vorbehalten bleiben. Die Ansiedlung einer Spielhalle würde hier in der Nachbarschaft zum Siegerländer Technologiezentrum wie ein Fremdkörper wirken und den Nutzungszusammenhang stören. In Nähe zur Wohnbebauung an der Birlenbacher Straße ist zudem mit Immissionskonflikten zu rechnen.

10.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend ist nicht davon auszugehen, dass mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von kerngebietstypischen Spielhallen/Vergnügungsstätten in einem abgegrenzten Bereich an der Birlenbacher Straße bzw. Geisweider Straße negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan Nr. 394 „Birlenbacher Hütte“ mit den entsprechenden Regelungen ist seit dem 06.11.2013 rechtskräftig.

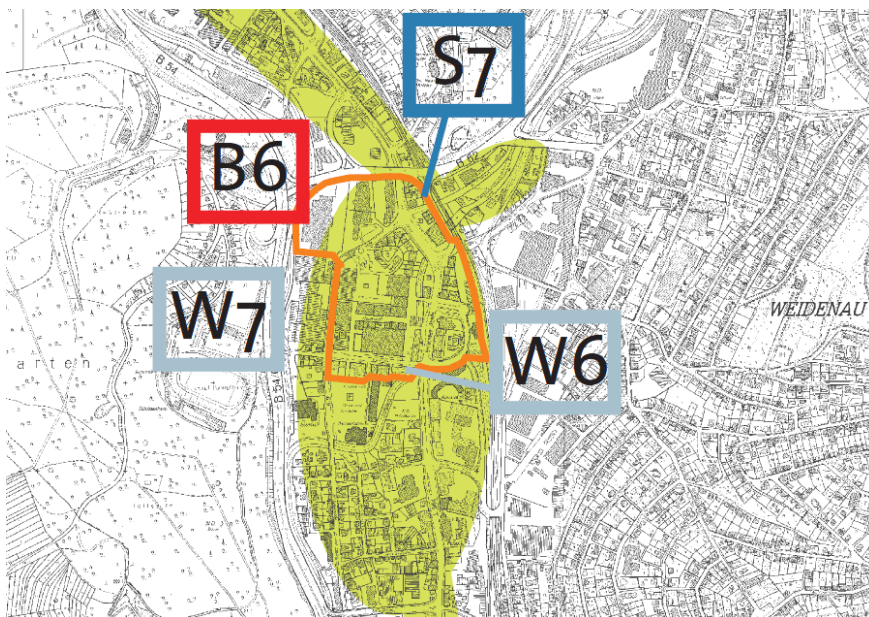
Abbildung 12 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten an der Birlenbacher Straße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Siegen,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

11 Suchraum Weidenau

Abbildung 13 Suchraum Weidenau (ohne Maßstab)



Legende

- Suchraum
- S Spielhalle
- W Wettbüro/ Internetcafé
- B Bordellähnlicher Betrieb
- N Nachtclub/ Sexkino
- D Diskothek
- Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Siegen,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

11.1 Lage und Profil

In dem Stadtteil Weidenau gibt es drei Abfahrten von Hüttentalstraße. Die Abfahrt Sieghütte liegt an der Grenze zu Siegen, mitten im Ort liegt die Abfahrt Weidenau und an der Grenze zu Geisweid befindet sich die Geisweider Abfahrt. An der Weidenauer Abfahrt zweigt sich die zur Schnellstraße ausgebauten Bundesstraße 62 ab, die hier B 62 genannt wird.

Der Suchraum Weidenau beinhaltet sowohl den zentralen Versorgungsbereich von Weidenau, erstreckt sich aber auch bis zur Straße Auf den Hütten.

Der Suchraum beginnt an der Weidenauer Straße, südlich der B 62. Hier liegt direkt an der Anschlussstelle Weidenau ein Kerngebiet mit einem Obi-Baumarkt, Burger King, TKMaxx, Shoe4you und einem Aldi-Markt. Direkt an der Weidenauer Straße in Nähe zur Einfahrt des Einkaufsbereichs liegt im Erdgeschoß einer Mehrfamilienhausanlage eine LöwenPlay-Spielhalle mit vier Konzessionen und 42 Geldspielgeräten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein MFO Matratzen-Outlet.

Abbildung 14 Weidenau – Spielhalle an der Weidenauer Straße 144



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Weiter südlich liegt die eigentliche Mitte von Weidenau mit dem Siegerlandzentrum Weidenau, einem 2.500 qm großen und teilweise überdachten Einkaufszentrum, in dem diverse Einzelhändler und Dienstleister angesiedelt sind. Auf drei Ebenen finden sich beispielsweise als größte Mieter ein Media-Markt, Toys'R'Us, ein dm-Drogeriemarkt und ein REWE-Markt. In direkter Nachbarschaft zu dem Siegerlandzentrum liegen zwei Wettvermittlungsstellen, und zwar an der Poststraße und an der Bismarckstraße.

Abbildung 15 Siegerlandzentrum Weidenau



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Über den Bahnhof Siegen-Weidenau, der östlich der Weidenauer Straße liegt, ist der Stadtteil an den Ruhr-Sieg-Express und die Ruhr-Sieg-Bahn in Richtung Hagen angeschlossen. Unmittelbar vor dem Bahnhof befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) Weidenau. Weidenau ist ein Knotenpunkt wichtiger Buslinien im Regional- und Citybusverkehr der Siegener Verkehrsbetriebe Westfalen-Süd.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Weidenau ist an der Straße Auf den Hütten neben einigen kleineren Einzelhandelsgeschäften wie beispielsweise Hifi-Jäger oder Helmes Motorradzubehör noch ein großer Edeka-Markt zu finden.

11.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Im Grundsatz ist jede innerörtliche Lage interessant für Betreiber von Vergnügungsstätten/Spielhallen. Gleichwohl sind gute Lagequalitäten für eine Spielhalle mit mehreren Konzessionen nur bedingt vorhanden, da der Stellplatznachweis sowie die bauliche Separierung der Konzessionen mit Schwierigkeiten behaftet sein wird. Auch wird es kaum gelingen, den Kriterien, die an den Immissionschutz zu stellen sind, gerecht zu werden. Die Standortgunst für größere Spielhallen ist insoweit nur sehr eingeschränkt gegeben, für die aktuell zulässigen Einfachspielhallen und Wettbüros liegen allerdings gute Standortvoraussetzungen vor. In dem kleinen Gewerbegebiet mit zahlreichen Einzelhandelsunternehmen und einem Schnellrestaurant liegen dagegen sehr gute Standortvoraussetzungen für die Betreiber von Vergnügungsstätten vor.

11.3 Städtebauliche Bewertung

Für die Weidenauer Ortsmitte mit dem Siegerlandzentrum und den angrenzenden Straßenzügen sollte die Zulassung von Vergnügungsstätten zwingend ausgeschlossen werden, um Trading-Down-Effekte von vornherein auszuschließen. Es wird empfohlen, hier lediglich über die Genehmigung nach Gaststättenrecht zu agieren. Damit besteht hinsichtlich der Ausstattung mit Geschicklichkeitsspielen (Dart und Billard) sowie der Ausstattung mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit (drei Geräte pro Gaststätte) ein gewisser Spielraum für die Betreiber, ohne dass über Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten alle Türen für eine städtebaulich nicht verträgliche Nutzung geöffnet werden. Auch für die dem Busbahnhof zugewandte Seite der Weidenauer Straße sollten Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, da dieser Bereich von zahlreichen Fahrgästen und Passanten genutzt wird, darunter auch von einer Vielzahl von Schülern und Studenten.

Im gewerblich geprägtem Bereich von Weidenau (Kern- bzw. Sondergebiet) kann von anderen Voraussetzungen ausgegangen werden: Für diesen Bereich darf nicht verkannt werden, dass Vergnügungsstätten legitime und für den Nutzungsmix einer Stadt erforderliche Angebote darstellen. Aus diesem Grund ist hier im abgegrenzten Bereich an der Weidenauer Straße eine ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Spielhallen/Vergnügungsstätten möglich.

11.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen im Standortumfeld folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen:

- Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen
- Unterbrechung von Lauflagen in zentralen Einkaufslagen
- Beeinträchtigung des Straßenbildes
- Immissionskonflikte

In einem abgegrenzten Bereich in dem Sondergebiet an der Weidenauer Straße kann eine ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten definiert werden, ohne dass mit negativen städtebaulichen Konsequenzen zu rechnen ist.

Abbildung 16 Ausnahmsweise Zulässigkeit kerngebietstypischer Vergnügungsstätten an der Weidenauer Straße (ohne Maßstab)



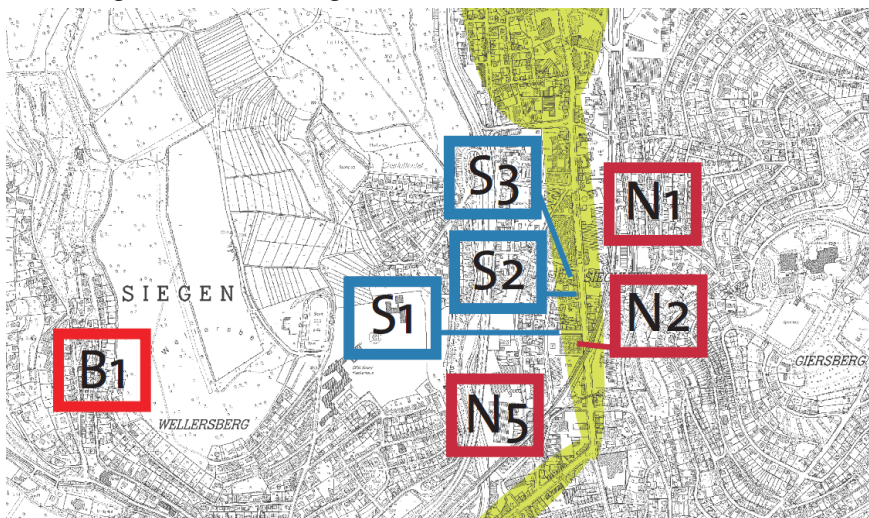
Legende

-  Suchraum
-  Zulässig. kerngebietstypische VGS
-  Zulässig. nicht kerngebietstypische VGS
-  Spielhalle
-  Wettbüro/ Internetcafé
-  Bordellähnlicher Betrieb
-  Nachtklub/Sexkino
-  Diskothek

Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Siegen,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

12 Suchraum Hagerer Straße

Abbildung 17 Suchraum Hagerer Straße (ohne Maßstab)



Legende

-  Suchraum
-  S Spielhalle
-  W Wettbüro/ Internetcafé
-  B Bordellähnlicher Betrieb
-  N Nachtclub/ Sexkino
-  D Diskothek
-  Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Siegen
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

12.1 Lage und Profil

Die dreispurige Hagerer Straße bildet das Verbindungsstück zwischen der Weidenauer Straße im Norden und der Sandstraße im Süden. Im nördlichen Bereich der Hagerer Straße liegt eine Filiale von Kaufland. Die Hagerer Straße wird wesentlich geprägt durch den großen Fabrikbau der Firma Dango und Dienenthal Filtertechnik GmbH, die 180 Mitarbeiter beschäftigt. In den anderen Bereichen überwiegt eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung. Die Hagerer Straße galt früher als „das“ Vergnügungsviertel der Stadt Siegen. Heute befinden sich noch drei Spielhallen (Nr. 67, 89, 97) und ein Nachtlokal (Nr. 62) in unmittelbarer Nähe zueinander an der Hagerer Straße.

Zwei der Spielhallen verfügen über zwei Lizenzen: in den „Spielstuben“ an Nr. 67 gibt es 30, im Spiel-In-Casino Nr. 97 22 Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit. Das Big-Cash-Casino Nr. 89 verfügt über eine Lizenz und 12 Geldspielgeräte.

Im weiteren Verlauf der Hagerer Straße in Richtung Siegener Innenstadt liegen das Fachmarktzentrum Kaisergarten, eine Tankstelle, ein Lidl-Discounter, ein dm-Markt und eine Filiale von Cartridge-World.

Abbildung 18 Big Cash Casino an der Hager Straße 89



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

12.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Aus Betreibersicht ist die Hager Straße aufgrund ihres Rufes als traditioneller Standort von Vergnügungsstätten von Interesse. Bevorzugte Lage sind hier vor allem Grundstücke in der Nähe zum Einzelhandel.

12.3 Städtebauliche Bewertung

Zu einer Stadt in der Größenordnung von Siegen gehört auch ein Angebot an legitimen und für den Nutzungsmix erforderlichen Vergnügungsstätten. Daher kann ein Komplettausschluss für die Hager Straße genauso wenig in Frage kommen wie die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Es sollte für die Hager Straße vielmehr in einem abgegrenzten Bereich eine ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ermöglicht werden.

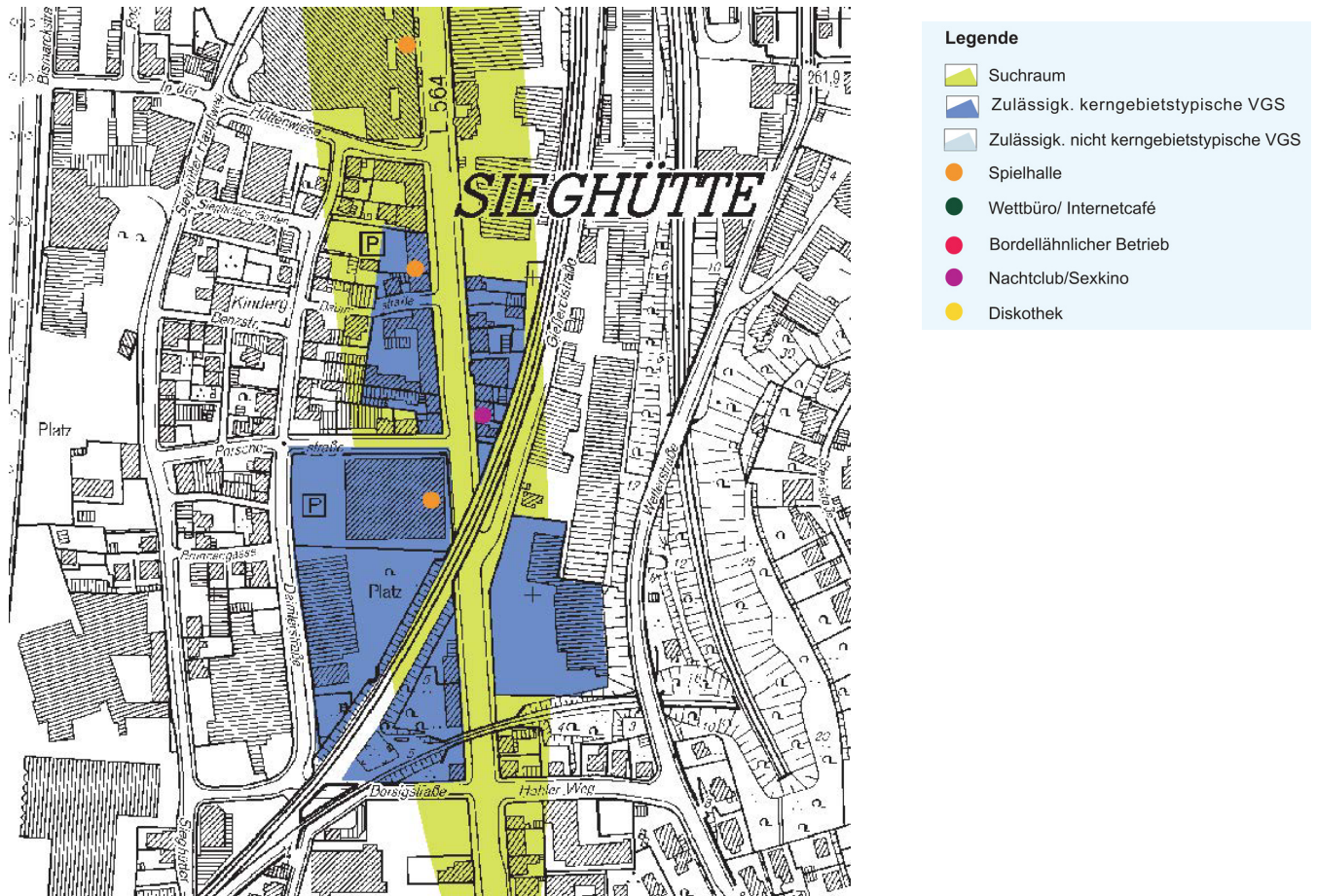
12.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen im Standortumfeld folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen:

- Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen
- Immissionskonflikte

In einem abgegrenzten Bereich der Hager Straße nördlich und südlich der Bahnstrecke kann eine ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten definiert werden, ohne dass mit negativen städtebaulichen Konsequenzen zu rechnen ist.

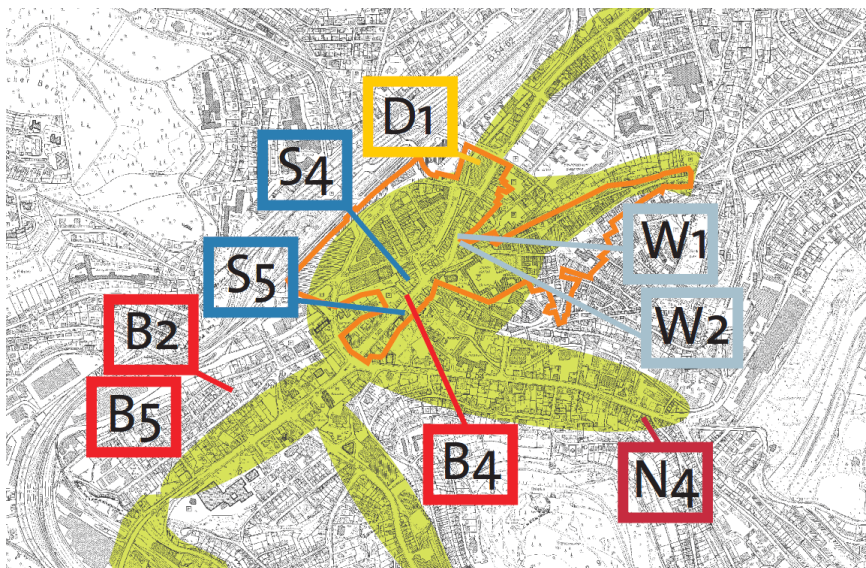
Abbildung 19 Ausnahmsweise Zulässigkeit kerngebietstypischer Vergnügungsstätten an der Hager Straße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Siegen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

13 Suchraum Siegen Oberstadt

Abbildung 20 Suchraum Siegen Oberstadt (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Siegen,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

13.1 Lage und Profil

Die Siegener Oberstadt ist das historische Zentrum von Siegen. An der Kölner Straße haben sich zahlreiche Einzelhändler, Filialisten sowie das Kaufhaus Karstadt etabliert. Rund um den Siegener Marktplatz findet sich ein Mix aus traditionellen Fachgeschäften, Dienstleistern, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Letztere haben ihr Domizil im KrönchenCenter, dem ehemaligen Siegener Kaufhof-Gebäude. An der Löhrrstraße und der Alten Poststraße überwiegen Fachgeschäfte mit Wohnaccessoires, Mode, Schmuck und Delikatessen. Die Marburger Straße in der Nähe des Oberen Schlosses wird von inhabergeführten Fachgeschäften geprägt.

In der Oberstadt, die bislang noch frei von Vergnügungsstätten war, hat zum August 2013 ein Wettbüro in der Alten Poststraße 30 eröffnet.

Abbildung 21 Siegen Oberstadt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

13.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Jede innerstädtische Lage in Nachbarschaft zu Einzelhandel und gastronomischen Betrieben ist grundsätzlich interessant für die Betreiber von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen. Gleichwohl sind gute Lagequalitäten für eine Spielhalle mit mehreren Konzessionen nur bedingt vorhanden, da der Stellplatznachweis sowie die bauliche Separierung der Konzessionen mit Schwierigkeiten behaftet sein wird. Auch wird es kaum gelingen, den Kriterien gerecht zu werden, die an den Immissionsschutz zu stellen sind. Für die aktuell zulässigen Einfachspielhallen und Wettbüros liegen aber gute Standortvoraussetzungen vor.

13.3 Städtebauliche Bewertung

Trading-Down-Prozesse können in diesem sensiblen Bereich der Oberstadt sehr zügig eintreten, wenn Mindernutzungen die allgemeine Geschäftsqualität beeinträchtigen und die typische Reihung von Einzelhandelslagen im historischen Stadtkern von Siegen rund um den Marktplatz durch introvertierte Spielhallen unterbrochen wird. Um solchen negativen strukturellen städtebaulichen Veränderungen vorzubeugen, sollte eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht ermöglicht werden.

Es wird empfohlen, hier lediglich über die Genehmigung nach Gaststättenrecht zu agieren. Damit besteht hinsichtlich der Ausstattung mit Geschicklichkeitsspielen (Dart und Billard) sowie der Ausstattung mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit (drei Geräte pro Gaststätte) ein gewisser Spielraum für die Betreiber, ohne dass über

Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten alle Türen für eine städtebaulich nicht verträgliche Nutzung geöffnet werden.

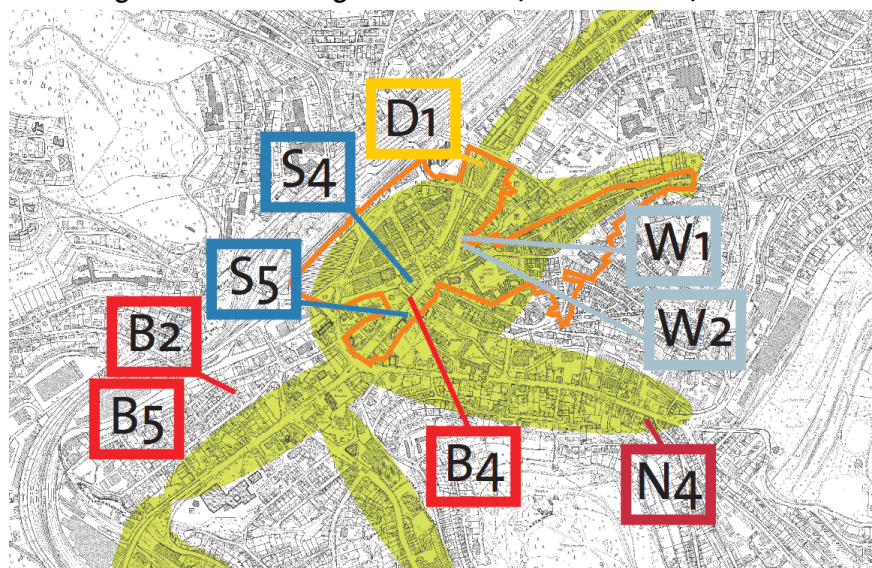
13.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen:

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den Einkaufslagen der Oberstadt
- Auslösen von Trading-Down-Effekten
- Beeinträchtigung des Straßenbildes
- Immissionskonflikte

14 Suchraum Siegen Unterstadt

Abbildung 22 Suchraum Siegen Unterstadt (ohne Maßstab)



Legende

- Suchraum
- S Spielhalle
- W Wettbüro/ Internetcafé
- B Bordellähnlicher Betrieb
- N Nachtclub/ Sexkino
- D Diskothek
- Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Siegen,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

14.1 Lage und Profil

Die Siegener Unterstadt wird derzeit innerhalb des REGIONALE-Projekts „Zu neuen Ufern“ ganz wesentlich umgestaltet und weiterentwickelt. Das untere Schloss, das als Gefängnis und Behördentrakt fungierte, soll als „Campus Siegen Altstadt“ für 3.500 Lernende und 200 Lehrende genutzt werden. Diese Einrichtung wird Impulse setzen, die Siegen mittelfristig stark verändern werden. So soll in der Altstadt eine studentische Dienstleistungs-, Geschäfts- und Kneipenszene entstehen, die Siegen in wesentlich stärkerem Maße als Universitätsstadt wirken lässt.

Die REGIONALE-Projektidee der Stadt Siegen sieht zudem die Freilegung der durch die Innenstadt verlaufenden Sieg vor. Als Imagefaktor und als verbindendes Element der Region soll sie stärker in das süd-westfälische Bewusstsein gebracht werden. Weiterhin sind in dem Rahmen eines gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes verschiedene bauliche Eingriffe geplant, die unter anderem die bauliche Trennung von Ober- und Unterstadt auflösen sollen. Zu diesen Maßnahmen gehören der Umbau der Bahnhofstraße, die Erneuerung des Bahnhofsgebäudes, die Modernisierung der gesamten Infrastruktur des Hauptbahnhofs, die Neuordnung des Straßenverkehrs sowie die Umplanung des öffentlichen Personennahverkehrs.³⁴

Derzeit sind die City-Galerie (ca. 100 Fachgeschäfte), das Sieg Carré (6.800 qm für den Handel, 900 qm für Gastronomie, 1.800 qm für

³⁴ www.siegen-zu-neuen-ufern.de

Eigentumswohnungen und 5.400 qm für externe Büroflächen), die umliegenden Straßenzüge sowie die Koblenzer Straße und die Sandstraße die wesentlichen Handelsadressen in der Siegener Unterstadt.

Die Siegener Unterstadt ist derzeit Standort von zwei Spielhallen an der Koblenzer Straße und zwei Wettbüros bzw. Internetcafés an der Sandstraße.

Abbildung 23 Siegen Unterstadt – Spielhalle an der Koblenzer Straße 4



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

14.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

In jedem Falle sind die Betreiber von Vergnügungsstätten an innerstädtischen Lagen, besonders auch in Bahnhofsnähe, interessiert. Gute Lagequalitäten für eine Spielhalle mit mehreren Konzessionen sind in der Unterstadt jedoch nur bedingt vorhanden, zudem wird die bauliche Separierung der Konzessionen und der Stellplatznachweis nur schwer gelingen können. Gute Standortvoraussetzungen liegen aber für die momentan zulässigen Einfachspielhallen und Wettbüros vor.

14.3 Städtebauliche Bewertung

Die Einrichtung des „Campus Altstadt Siegen“, die Freilegung der Sieg sowie die städtebauliche Neuordnung des Umfelds in der Unterstadt sind komplexe Maßnahmen zur Stadtentwicklung, die einer Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zuwider laufen. Aus diesem Grund sollte in dem Bereich keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ermöglicht werden.

Ähnlich wie bei der städtebaulichen Bewertung der Oberstadt, wird auch hier empfohlen, über die Genehmigung nach Gaststättenrecht zu agieren. Damit besteht hinsichtlich der Ausstattung mit Geschicklichkeitsspielen (Dart und Billard) sowie der Ausstattung mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit (drei Geräte pro Gaststätte) ein gewisser Spielraum für die Betreiber, ohne dass über Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten alle Türen für eine städtebaulich nicht verträgliche Nutzung geöffnet werden.

14.4 Zusammenfassende Bewertung

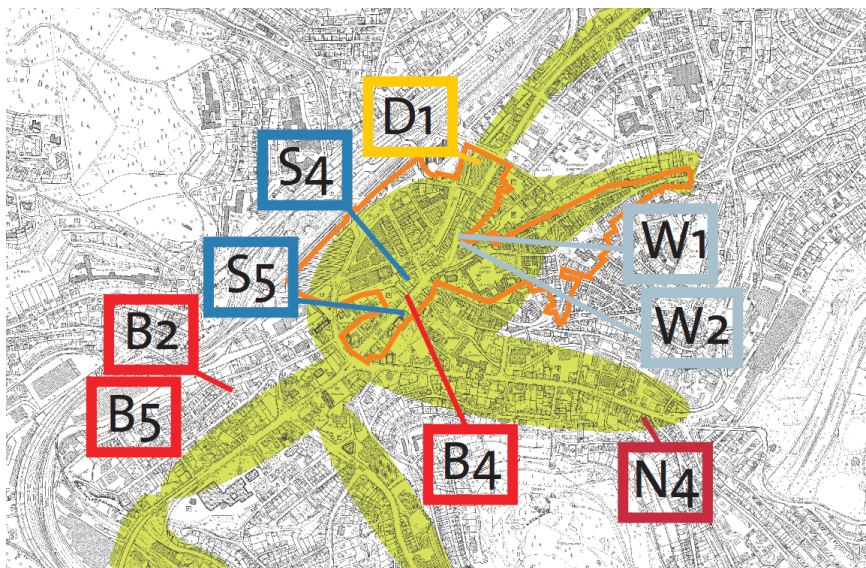
Aufgrund der aktuellen Stadtumbau-Maßnahmen, die das Erscheinungsbild und das Image von Siegen positiv verstärken werden, sollte in der Siegener Unterstadt keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ermöglicht werden.

Zusammenfassend kommen folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen:

- Zielsetzung des REGIONALE-Projekts „Zu neuen Ufern“ und die bereits umgesetzten wie noch geplanten Maßnahmen zum Stadtumbau dürfen nicht gefährdet werden
- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den Einkaufslagen der Unterstadt
- Auslösen von Trading-Down-Effekten
- Beeinträchtigung des Straßenbildes
- Immissionskonflikte

15 Suchraum Frankfurter Straße

Abbildung 24 Suchraum Frankfurter Straße (ohne Maßstab)



Legende

-  Suchraum
-  S Spielhalle
-  W Wettbüro/ Internetcafé
-  B Bordellähnlicher Betrieb
-  N Nachtclub/ Sexkino
-  D Diskothek
-  Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Siegen,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

15.1 Lage und Profil

Der Suchraum Frankfurter Straße erstreckt sich östlich der Koblenzer über die Spandauer bis zur Frankfurter Straße. In diesem Bereich liegen eine Lidl-Filiale, ein Bettenfachmarkt und verschiedene kleinere Ladenlokale, die beispielsweise von einem Second-Hand-Laden oder einem Stehcafé genutzt werden. Die Obergeschosse sind durchweg Wohnungen vorbehalten. An der Frankfurter Straße 4 befindet sich die Vergnügungsstätte Sex Basar, ein Sexshop mit Kino.

15.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Interessant für die Betreiber von Spielhallen und Wettbüros sind in diesem Suchraum die Lagen, die möglichst nah an der Siegener Innenstadt liegen. Aufgrund der nur eingeschränkt relevanten Einzelhandelsfunktion ist der Suchraum Frankfurter Straße für Spielhallen mit mehreren Konzessionen nicht geeignet. Zudem sind Lagequalitäten für Mehrfachspielhallen nicht vorhanden.

15.3 Städtebauliche Bewertung

Trading-Down-Prozesse können in einer sensiblen Randsituation sehr zügig eintreten, wenn Mindernutzungen die allgemeine Geschäftsqualität beeinträchtigen und die typische Reihung von Einzelhandelslagen und Wohnhäusern auf der Frankfurter Straße durch

introvertierte Spielhallen unterbrochen werden. In einem Gebiet, in dem die Wohnnutzung dominiert, sollte keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eröffnet werden.

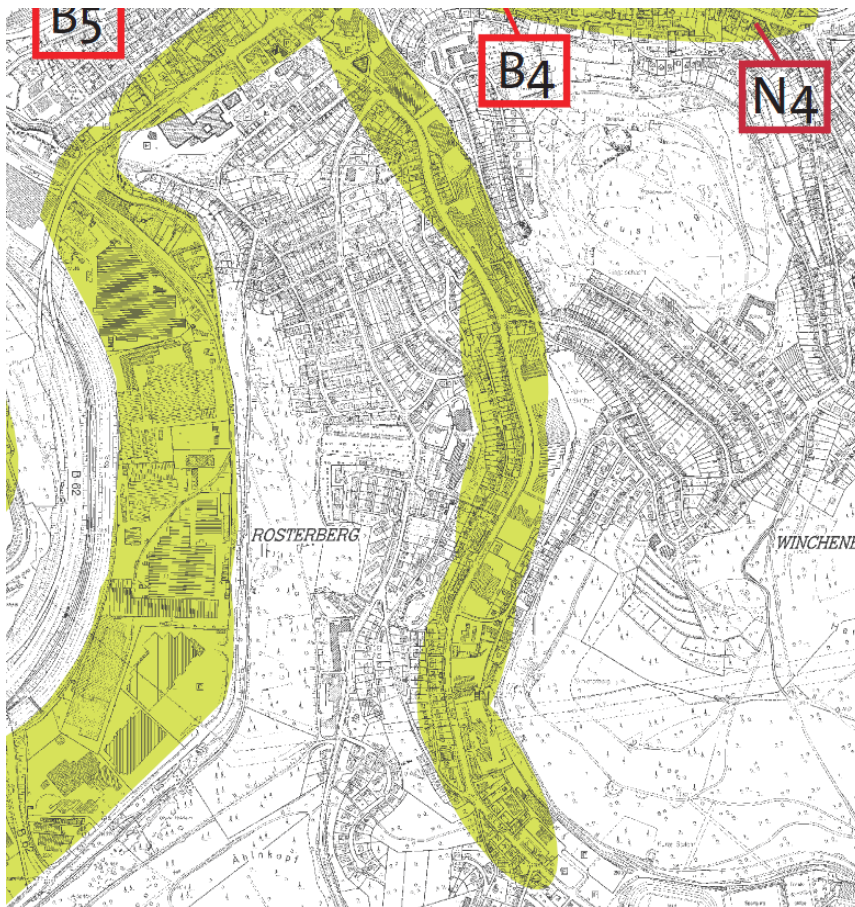
15.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen folgende städtebaulich relevante Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen:

- Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken
- Auslösen von Trading-Down-Effekten
- Immissionskonflikte

16 Suchraum Leimbachstraße

Abbildung 25 Suchraum Leimbachstraße (ohne Maßstab)



Legende

-  Suchraum
-  Spielhalle
-  Wettbüro/ Internetcafé
-  Bordellähnlicher Betrieb
-  Nachtclub/ Sexkino
-  Diskothek
-  Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Siegen,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

16.1 Lage und Profil

Die Leimbachstraße bildet eine Verbindung zwischen der Siegener Innenstadt und der Autobahnauf- bzw. -abfahrt Siegen-Süd an der A 45 (Sauerlandlinie). In Richtung Innenstadt finden sich eine große REWE-Filiale, eine Niederlassung von Zoo & Co. sowie ein Blumen- und Gartencenter als großflächigere Betriebe. Die übrigen Gebäude sind Wohnhäuser.

Abbildung 26 Leimbachstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der Nähe zur Autobahn liegt das Gewerbegebiet Leimbachstraße, das zahlreichen Autohäusern (beispielsweise Mercedes, Audi) und anderen Unternehmen aus dem automobilen Umfeld wie beispielsweise Carglass oder einer Avis Autovermietung einen Standort bietet. In Richtung Leimbachstadion schließt sich ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt an, in dem sich beispielsweise ein Aldi-Markt oder der Sonderpostenmarkt Dollar Hugo befinden.

16.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Im Suchraum Leimbachstraße ist Einzelhandel vorhanden, was das Gebiet für Betreiber von Vergnügungsstätten attraktiv macht. Zudem ist das Gewerbegebiet Leimbachstraße durch eine Ausfahrt von der A 45 aus sehr gut zu erreichen. Beide Faktoren sprechen dafür, dass dieser Suchraum von den Betreibern von Vergnügungsstätten als geeignet angesehen wird.

16.3 Städtebauliche Bewertung

Mit einer Zulässigkeit von Spielhallen/Vergnügungsstätten in den nördlichen Teilen der Leimbachstraße können bodenrechtliche Spannungen ausgelöst werden, da davon auszugehen ist, dass die flächenbezogene Produktivität der hier angestammten Betriebe unterhalb derjenigen von Vergnügungsstätten/Spielhallen liegt. In Richtung Leimbachstadion ist für den Bereich, der heute vom Einzelhandel genutzt wird, eine Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten möglich, ohne dass mit negativen städtebaulichen Konsequenzen zu rechnen ist.

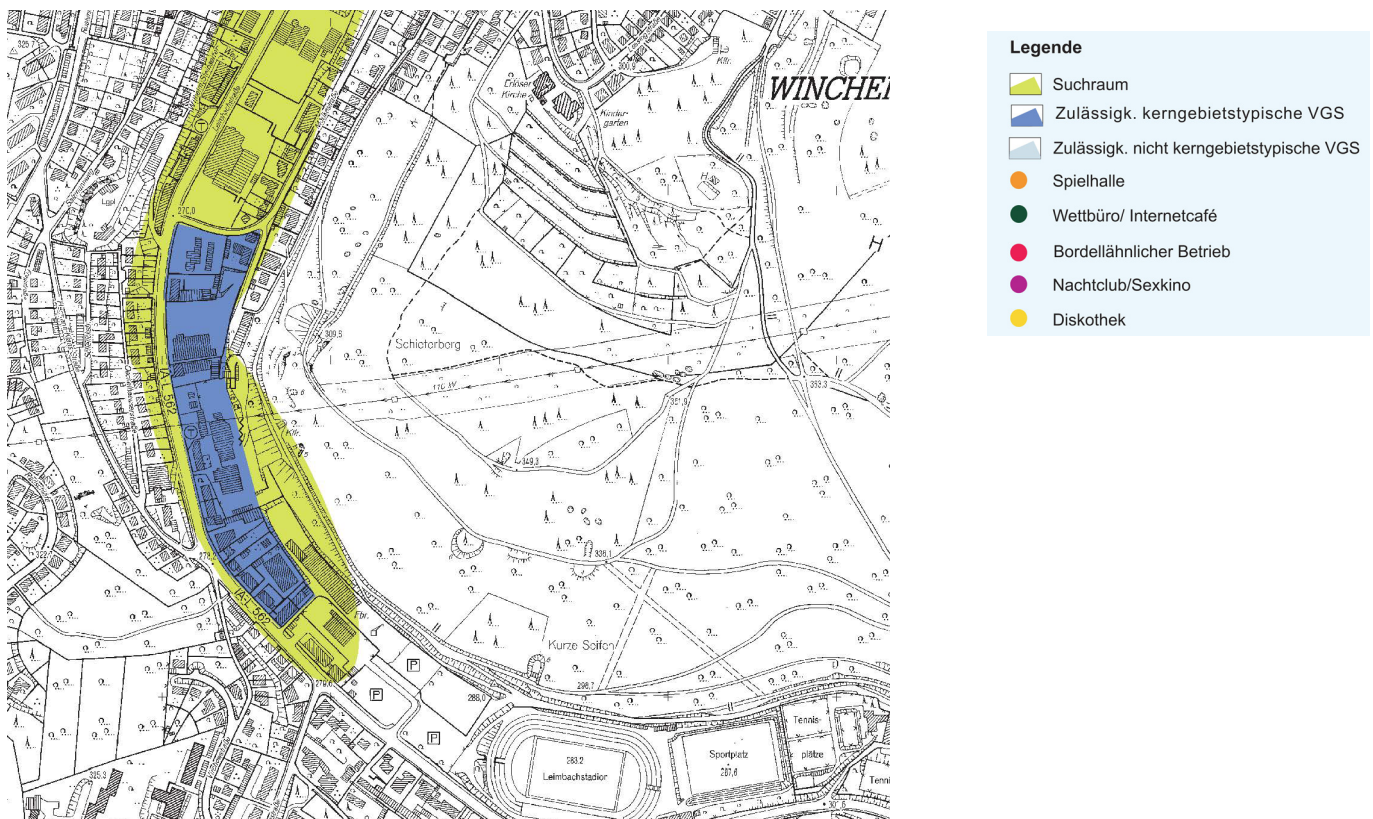
16.4 Zusammenfassende Bewertung

Folgende städtebaulich relevante Kriterien kommen zusammenfassend bei der Standortprüfung zum Tragen:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken

Für einen abgegrenzten Bereich der Leimbachstraße in Richtung Stadion ist jedoch eine ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten möglich, da die städtebauliche Entwicklung voraussichtlich ohne negative Konsequenzen bleiben wird.

Abbildung 27 Ausnahmsweise Zulässigkeit kerngebietstypischer Vergnügungsstätten an der Leimbachstraße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Siegen,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

17 Suchraum Gewerbepark Heidenberg

Abbildung 28 Suchraum Gewerbepark Heidenberg (ohne Maßstab)



Legende

-  Suchraum
-  S Spielhalle
-  W Wettbüro/ Internetcafé
-  B Bordellähnlicher Betrieb
-  N Nachtclub/ Sexkino
-  D Diskothek
-  Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Siegen,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

17.1 Lage und Profil

Der Gewerbepark Heidenberg verfügt über einen unmittelbaren Autobahnanschluss, und auch die Siegener Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Hauptmagnet für die Kunden ist in dem Gewerbepark die Ikea-Niederlassung. In direkter Nähe zu Ikea finden sich eine Filiale des Schnellrestaurants Burger King und eine Tankstelle/Car-Wash-Anlage. Am Garnisonsring bzw. der Wallhausenstraße hat sich vereinzelt weiterer Einzelhandel niedergelassen wie beispielsweise Reitsport Peters oder Motorland Lenkeit. Aber auch gewerbliche Betriebe wie Wessels + Müller Fahrzeugteile, Adolf Würth GmbH (Handelsspezialist für Montage- und Befestigungsmaterial), Stempel Wolf und die Langenbach GmbH (Verbindungstechnik und Industriebedarf) haben hier ihren Sitz.

Abbildung 29 Gewerbepark Heidenberg



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

17.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Für den Suchraum Gewerbepark Heidenberg ist davon auszugehen, dass dieser Bereich sehr gute Standortvoraussetzungen für Vergnügungsstätten bietet, da alle gesuchten Standortnachbarn von Spielhallen wie Schnellrestaurants, Tankstellen und Einzelhandel vorhanden sind. Ein weiterer positiver Standortfaktor aus Betreiber-sicht ist die gute autoorientierte Erreichbarkeit des Gewerbeparks Heidenberg.

17.3 Städtebauliche Bewertung

Es ist zu beachten, dass die Lagen für den Einzelhandel im Gewerbepark Heidenberg sehr gut sind. Im Hinblick auf die Sicherung der guten Lagen für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sowie die prägende Wirkung von Spielhallen sollte der Gewerbepark Heidenberg für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht in Betracht gezogen werden. Zudem kann es möglich sein, dass durch die besonders großen Flächen, die von den Einzelhandels- und Gewerbebetrieben genutzt werden, bodenrechtliche Spannungen entstehen, da die Rendite von Vergnügungsstätten voraussichtlich über der des dort ansässigen Einzelhandels bzw. Gewerbes liegen wird.

17.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen die folgenden städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen:

- Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten
- Gewerbliche Trading-Down-Prozesse

18 Suchraum Rinsenau

Abbildung 30 Suchraum Rinsenau (ohne Maßstab)



Legende

-  Suchraum
-  S Spielhalle
-  W Wettbüro/ Internetcafé
-  B Bordellähnlicher Betrieb
-  N Nachtclub/ Sexkino
-  D Diskothek
-  Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Siegen,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

18.1 Lage und Profil

Der Suchraum Rinsenau erstreckt sich entlang der Eiserfelder Straße und beinhaltet auch den Industriepark Marienhütte.

In dem Bereich der Eiserfelder Straße zwischen Koblenzer Straße und Autobahnbrücke findet sich eine gemischte Ansiedlung von Einzelhandel und produzierendem Gewerbe. Große Einzelhandelsbetriebe wie beispielsweise ein Real-Markt mit angeschlossenem Blumen- und Pflanzenmarkt und McDonald's-Filiale, ein Metro Cash & Carry-Markt oder Equiva, ein Unternehmen des Reitsporteinzelhandels, haben ebenso wie produzierende Betriebe wie Jünger GmbH Bodenpresswerk, Sieger Heizsysteme GmbH oder Flender Stahlrohre ihre Standorte an der Eiserfelder Straße. Weiter südlich bis zur Autobahnbrücke befinden sich an der Eiserfelder Straße der Industriepark Marienhütte und das Hotel Siegboot mit 29 Zimmern.

Der Industriepark Marienhütte liegt nordwestlich der Eiserfelder Straße und ist über die Autobahn-Anschlussstelle Siegen-Rinsenau direkt mit Siegen verbunden. Direkt an der Einfahrt zum Industriepark an der Eiserfelder Straße liegt eine Filiale von Vergölst Reifen +

Autoservice. Entlang der Straße Marienhütte liegen dann fast ausschließlich große, gewerblich genutzte Flächen wie beispielsweise Nüßing Beschlagtechnik oder Utsch, ein Hersteller von Kfz-Kennzeichen.

Abbildung 31 Industriepark Marienhütte



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

18.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Entsprechend der Zweiteilung dieses Suchraumes muss auch die Standortbewertung aus Betreibersicht unterschiedliche Sektoren berücksichtigen.

Das Gebiet der Eiserfelder Straße zwischen der Koblenzer Straße und der Autobahnbrücke ist für die Betreiber durch die größeren Flächen von starkem Interesse, ebenso sind hier die gesuchten Standortnachbarn wie Einzelhandel, Schnellrestaurants und Tankstellen vorhanden.

Trotz der guten Verkehrsanbindung ist der Industriepark Marienhütte für die Betreiber von Vergnügungsstätten als nicht interessant einzustufen, da die typischen Standortnachbarn von Spielhallen wie Einzelhandel, Schnellrestaurants und Tankstellen fehlen und so die Kundenströme ausbleiben.

18.3 Städtebauliche Bewertung

Der nördliche Teil der Eiserfelder Straße ist überwiegend dem produzierenden Gewerbe vorbehalten, sodass davon auszugehen ist, dass durch Vergnügungsstätten bodenrechtliche Spannungen ausgelöst werden können.

Die Ansiedlung einer Spielhalle/Vergnügungsstätte an der Eiserfelder Straße im Bereich des Real-Markts bis zur Einmündung der B 62 lassen keine bodenrechtlichen Spannungen erwarten. Zudem ist in dem vorhandenen Umfeld wie beispielsweise dem real-Markt, einem McDonald's und der Autowelt Hoppmann nicht mit gewerblichen Trading-Down-Effekten zu rechnen, sodass in diesem abgegrenzten Gebiet kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können.

Mit der Zulässigkeit von Spielhallen/Vergnügungsstätten in dem Bereich des Industrieparks Marienhütte können bodenrechtliche Spannungen ausgelöst werden, da die flächenbezogene Produktivität der hier ansässigen Gewerbebetriebe deutlich unterhalb derjenigen von Vergnügungsstätten/Spielhallen liegen müsste. Zusätzlich kann die Nachbarschaft zu Vergnügungsstätten in diesem Bereich gewerbliche Trading-Down-Prozesse verursachen. Ferner ist von einer fehlenden Einbindung von Vergnügungsstätten in das Nutzungsgefüge des Industrieparks Marienhütte auszugehen.

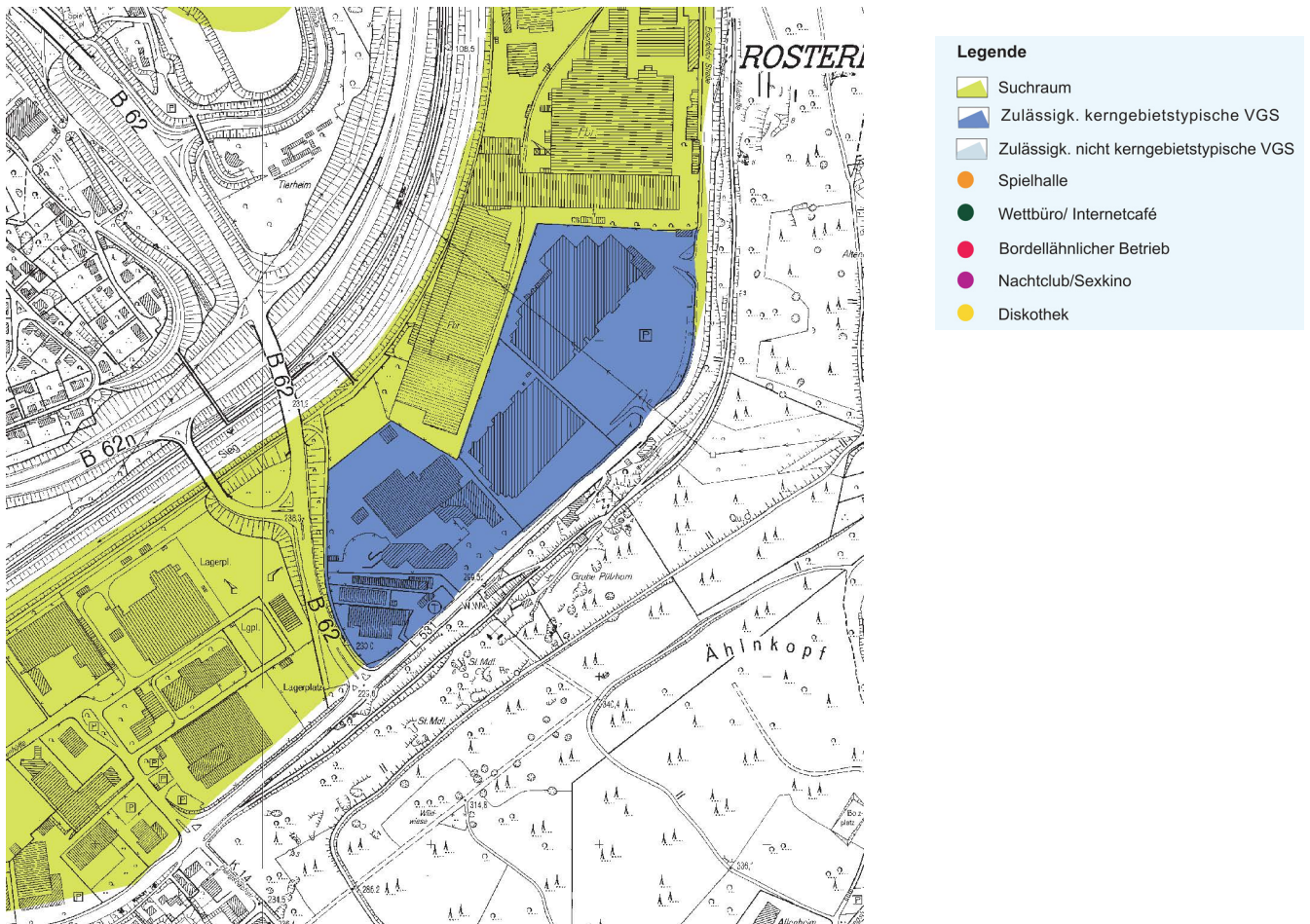
18.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen die folgenden städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung, insbesondere für den Industriepark Marienhütte zum Tragen:

- Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten
- Gewerbliche Trading-Down-Prozesse
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von kerngebietstypischen Spielhallen/Vergnügungsstätten in einem abgegrenzten Bereich an der Eiserfelder Straße (vom real-Markt bis zur Einmündung der B 62) sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Abbildung 32 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten an der Eiserfelder Straße (ohne Maßstab)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

19 Suchraum Eiserfeld

Abbildung 33 Suchraum Eiserfeld (ohne Maßstab)



Legende

-  Suchraum
-  S Spielhalle
-  W Wettbüro/ Internetcafé
-  B Bordellähnlicher Betrieb
-  N Nachtclub/ Sexkino
-  D Diskothek
-  Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Siegen,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

19.1 Lage und Profil

Der Stadtteil Eiserfeld liegt im Süden von Siegen und erstreckt sich durch mehrere Täler. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums ist durch die Eiserfelder Straße gut gegeben. Eine Aufwertung erfährt Eiserfeld derzeit durch die städtebauliche und verkehrstechnische Umstrukturierung der Eiserfelder Straße (Kreisverkehr) und der Siegtalstraße. Das Umfeld wird im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt.

In Eiserfeld gibt es einen Edeka-, REWE- und einen Aldi-Markt, Dienstleistungsbetriebe wie Friseure oder Banken und mehrere Gastronomiebetriebe. Im Suchraum Eiserfeld haben derzeit zwei Spielhallen (Bühlstraße 2 und Eiserfelder Straße 470) und ein Wettbüro (Eiserfelder Straße 463) ihren Standort.

Zwischen Autobahnbrücke und dem Stadtteilzentrum von Eiserfeld liegen mehrere gewerblich genutzte Abschnitte sowie Bereiche, die dem Wohnen vorbehalten sind. Südlich der Autobahnbrücke liegen beispielsweise ein Lidl-Markt, ein Fachgeschäft für Motorradtechnik, eine Fressnapf-Filiale, ein Matratzen-Markt (Concord) und ein Getränkemarkt.

Abbildung 34 Eiserfelder Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

19.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Im Grundsatz ist jede Lage in einem Stadtteilzentrum für Betreiber von Vergnügungsstätten/Spielhallen interessant. Gute Lagequalitäten für eine Spielhalle mit mehreren Konzessionen sind jedoch nur bedingt vorhanden, da der Stellplatznachweis sowie die bauliche Separierung der Konzessionen mit Schwierigkeiten behaftet sein wird. Auch wird es kaum gelingen, den Kriterien gerecht zu werden, die an den Immissionsschutz zu stellen sind. Die Standortgunst für größere Spielhallen ist insoweit nur sehr eingeschränkt gegeben; für die derzeit nur zulässigen Einfachspielhallen und Wettbüros liegen allerdings gute Standortvoraussetzungen vor.

Der Bereich zwischen der Autobahnbrücke und dem Stadtteil Eiserfeld ist vor allem für die Betreiber kleiner, nicht kerngebietstypischer Spielhallen und für die Betreiber von Wettbüros von Interesse.

19.3 Städtebauliche Bewertung

Trading-Down-Prozesse können in einer sensiblen Situation des Einzelhandels in einem Quartierszentrum sehr zügig eintreten, wenn Mindernutzungen die allgemeine Geschäftsqualität beeinträchtigen. Die beiden, bereits bestehenden Spielhallen und das Wettbüro liegen in enger Nachbarschaft zueinander und können beginnende Trading-Down-Prozesse verstärken. Durch die längeren Öffnungszeiten von Vergnügungsstätten, die typischerweise auch nachts geöffnet sind, kann es zudem zu Immissionskonflikten mit der Wohnbebauung im Umfeld kommen. Ferner ist davon auszugehen, dass die Zielsetzungen, die mit den gerade durchgeführten städtebaulichen Strukturveränderungen erreicht werden sollen,

nicht mit einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten vereinbar sind. Aus diesen Gründen ist für das Stadtteilzentrum Eiserfeld von einer Zulässigkeit von Vergnügungsstätten abzusehen.

Für den südlichen Bereich der Eiserfelder Straße kann davon ausgegangen werden, dass eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte in der Umgebung des Lidl-Marktes gut in das vorhandene Nutzungsgefüge eingebunden werden kann und daher keine negativen städtebaulichen Konsequenzen nach sich ziehen wird. Für die anderen Bereiche dieses Straßenzuges ist aufgrund der Wohnbebauung mit Immissionskonflikten zu rechnen.

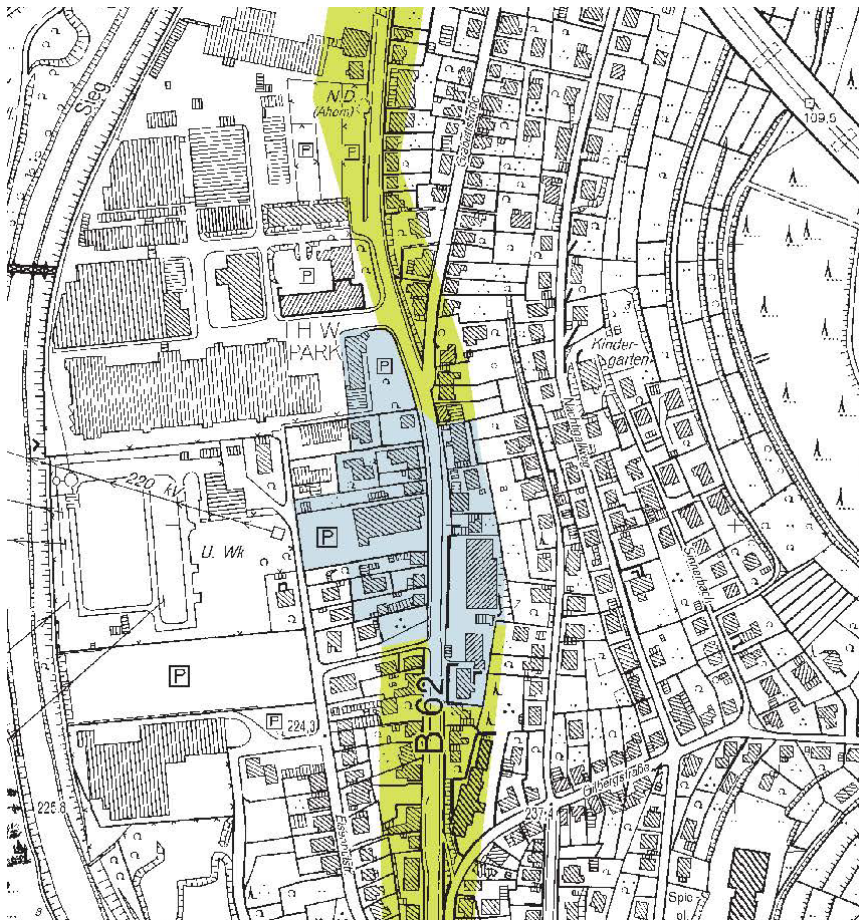
19.4 Zusammenfassende Bewertung

Für das Stadtteilzentrum Eiserfeld empfiehlt es sich aufgrund der folgenden städtebaulichen Kriterien, Vergnügungsstätten auszuschließen:

- Auslösen bzw. Verstärken von Trading-Down-Prozessen
- Beeinträchtigung des Straßenbildes
- Immissionskonflikte

Für den südlicheren Bereich der Eiserfelder Straße in der Umgebung des Lidl-Markts kann, ohne dass mit negativen städtebaulichen Konsequenzen zu rechnen ist, eine ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten definiert werden, da davon auszugehen ist, dass sich eine kleinere Vergnügungsstätte gut in das vorhandene Nutzungsgefüge einbinden lässt.

Abbildung 35 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten an der Eiserfelder Straße (ohne Maßstab)



Legende

-  Suchraum
-  Zulässig. kerngebietstypische VGS
-  Zulässig. nicht kerngebietstypische VGS
-  Spielhalle
-  Wettbüro/ Internetcafé
-  Bordellähnlicher Betrieb
-  Nachtclub/Sexkino
-  Diskothek

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Für alle anderen Bereiche der Eiserfelder Straße kommen folgende städtebauliche Kriterien zum Tragen:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Immissionskonflikte

20 Suchräume Seelbach, Kaan-Marienborn, Niederschelden und Schränke

20.1 Lage und Profil

Der Suchraum Seelbach liegt westlich der Innenstadt von Siegen, direkt an der Landesstraße L 562, die Siegen mit Freudenberg verbindet. Seelbach wird überwiegend als Wohnstandort genutzt. Den Mittelpunkt und Hauptanziehungspunkt bildet das Center Seelbach, das sich als Dienstleistungs-, Einkaufs- und Familienzentrum versteht. Hier finden sich Filialen der Sparkasse, Post und Postbank sowie ein Dursty Getränkemarkt und ein Eiscafé. Als Fachgeschäfte sind beispielsweise Weber Blumenhaus, Göbel Geschenke & Mehr oder Kunst & Kreativ zu nennen. Zudem gibt es neben einem Kosmetik- und einem Friseursalon auch eine Zahnarzt- und eine Physiotherapiepraxis.

Der Suchraum Kaan-Marienborn liegt östlich der Innenstadt von Siegen und ist über die Landesstraße L 719 mit dieser verbunden. Ein kleines Zentrum mit REWE-Supermarkt und Aldi-Markt findet sich entlang der Hauptstraße. Zwischen dem Kirchtaler Weg und den Bahngleisen liegt ein Gewerbegebiet, in welchem beispielsweise die Firmen Maschinenfabrik Herkules Hans Thoma GmbH oder G & P Kaan ihren Standort haben.

Der Suchraum Niederschelden mit über 5.000 Einwohnern ist vom Stadtteil Eiserfeld aus in nordwestlicher Richtung zu finden.

Der Suchraum Schränke ist der nördlichste Suchraum der Stadt Siegen. Hier liegt die Diskothek Cabana an der Straße Am Brüderbund in einem kleinen, gewerblich genutzten Bereich.

20.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Die genannten Suchräume sind recht unterschiedlicher Ausprägung, aber ihre Gemeinsamkeit ist die relative Entfernung zum Stadtzentrum von Siegen, das Ausbleiben größerer Verkehrsströme und der nur spärlich vorhandene Einzelhandel. Diese Aspekte führen dazu, dass diese Standorte aus der Sicht der Betreiber von Vergnügungsstätten als nicht günstig einzustufen sind.

20.3 Städtebauliche Bewertung

In diesen Suchräumen sollte eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, da zumeist die Wohnbebauung dominiert und Immissionskonflikte daher wahrscheinlich sind. In den gewerblich genutzten Bereichen von Kaan-Marienborn oder Schränke können Vergnügungsstätten bodenrechtliche Spannungen auslösen, da davon auszugehen ist, dass die Rendite der Vergnügungsstätten über der der hier ansässigen Gewerbebetriebe

liegt. Im Center Seelbach oder in anderen, von Einzelhandel genutzten Bereichen der übrigen Suchräume können durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten Trading-Down-Effekte ausgelöst werden.

20.4 Zusammenfassende Bewertung

Für diese Suchräume sollte die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aus folgenden städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden:

- Immissionskonflikte
- Bodenrechtliche Spannungen
- Auslösen von Trading-Down-Effekten
- Keine Stadtteilverträglichkeit

21 Steuerungskonzept

Nachfolgend werden die Kernaussagen dieser Untersuchung zusammenfassend formuliert. Sie sind nach Beschlussfassung im Rat der Stadt Siegen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu werten.

Es ist nicht zulässig, Nutzungen aus einem Gemeindegebiet generell fernzuhalten, d. h. grundsätzlich auszuschließen. Eine reine Negativplanung würde dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen. Demnach gilt es für die Stadt Siegen, ein adäquates und marktkonformes Angebot an Zulässigkeitsbereichen vorzuhalten.

Der Handlungsbedarf ergibt sich aus der städtebaulichen Bewertung der Suchräume in Kapitel 9 bis 20. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass negative städtebauliche Auswirkungen fast auf alle Teilräume der relevanten Such- bzw. Handlungsräume gleichermaßen zutreffen. Allein für einige streng abgegrenzte Bereiche können in der Stadt Siegen ausnahmsweise Zulässigkeiten formuliert werden:

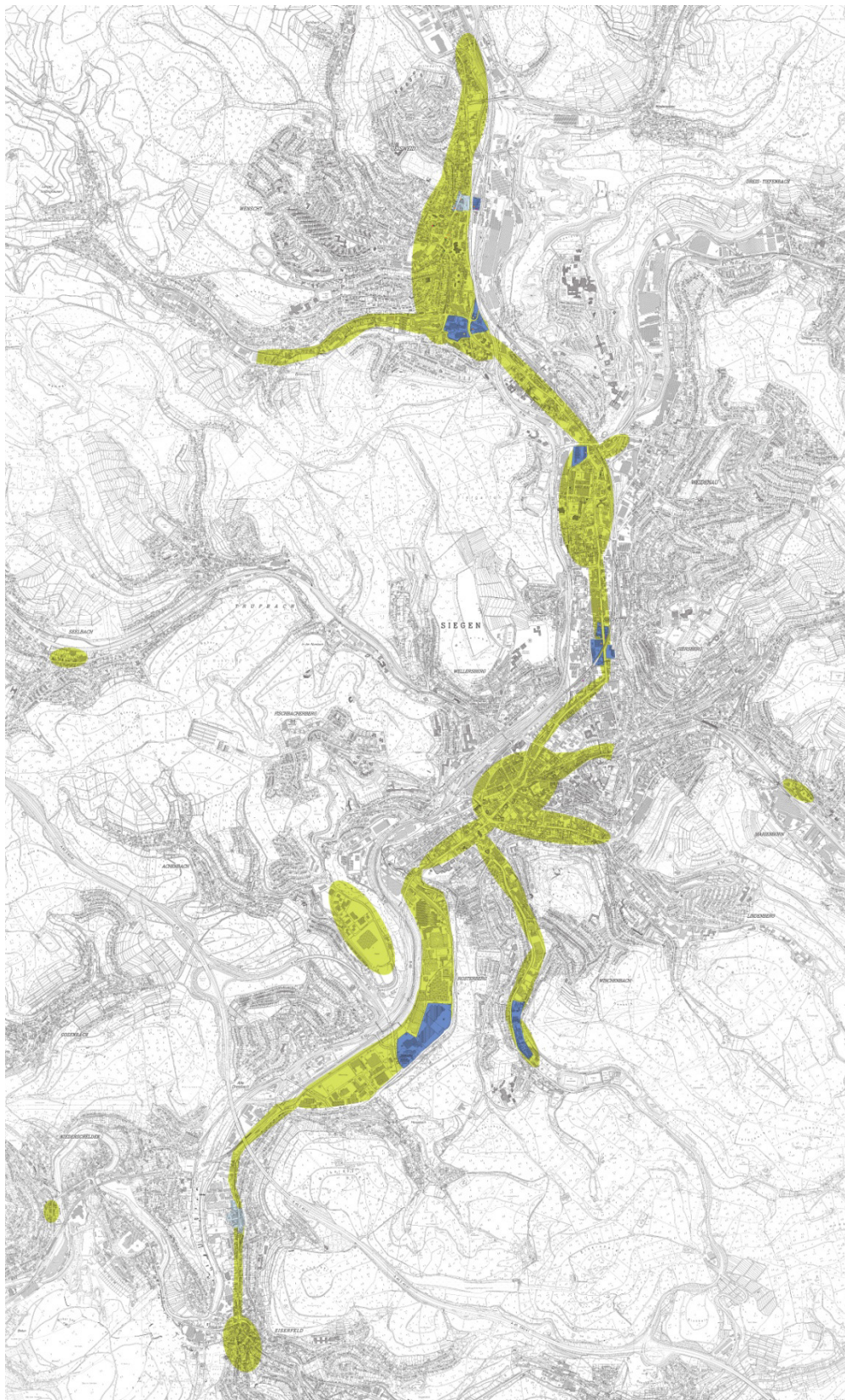
Zulässigkeitsbereiche

- Für kerngebietstypische Vergnügungsstätten in Geisweid am Bahnhof, an der Birlenbacher Hütte, an der Weidenauer Straße (nördlicher Teil des Geschäftszentrums), an der Hagener Straße nördlich des Kaisergartens und an der Eiserfelder Straße (Handelsbereich real bis Zufahrt HTS).
- Für nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in Geisweid im Karree Querstraße/Busbahnhof/Wartburgstraße/Koomanstraße, an der Leimbachstraße (Höhe ALDI) und an der Eiserfelder Straße (Höhe Lidl/Hagebaumarkt).

Die Zulässigkeitsbereiche sind in Abbildung 36 gekennzeichnet. Die Darstellung ist nicht parzellenscharf. Diese Festlegung erfolgt erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Alle in der Stadt Siegen vorhandenen Vergnügungsstätten, die sich nicht in den gekennzeichneten Bereichen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit befinden, werden bei Umsetzung der Bauleitplanung auf ihren Bestandsschutz reduziert. Das heißt, mittel- bis langfristig werden sie an diesem Standort nicht mehr bestehen.

Abbildung 36 Ausnahmsweise Zulässigkeiten von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in der Stadt Siegen (ohne Maßstab)



- Legende
- Suchraum
 - Zulässigk. kerngebietstypische VGS
 - Zulässigk. nicht kerngebietstypische VGS
 - Spielhalle
 - Wettbüro/ Internetcafé
 - Bordellähnlicher Betrieb
 - Nachtclub/Sexkino
 - Diskothek

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Stadt Siegen ist bestrebt, insbesondere auf Grundlage des vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzepts 2013, durch hohe öffentliche Investitionen im Zuge des Stadtumbaus West sowie der REGIONALE 2013 die Zentren zu stärken und die Investitionsbereitschaft des Einzelhandels auf die integrierten Lagen zu lenken. Dies kann nur gelingen, wenn eine stabile und attraktive Nutzungsstruktur, besonders in den Lauflagen, vorhanden ist.

Innenstadt Siegen

In der Innenstadt von Siegen befindet sich bis heute nur ein geringer Anteil der Vergnügungsstätten. In diesen zentralen Einkaufslagen der Stadt Siegen sollen aufgrund der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen keine Vergnügungsstätten zugelassen werden. Diese wichtigen Handels- und Identifikationsorte sollen auf keinen Fall negativ in Bewegung gebracht werden. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen oder Wettbüros durch die Bauleitplanung ausgeschlossen sein.

Aufgrund des für die Stadt Siegen spezifischen Mangels an Gewerbe- und Industrieflächen sind Vergnügungsstätten in Gewerbe- und Industriegebieten (sofern sie aufgrund der jeweils geltenden Bau-nutzungsverordnung zulässig sein sollten) mit Ausnahme der definierten Zulässigkeitsbereiche ebenfalls grundsätzlich auszuschließen. Die Ausnahmen sind sog. „gekippte“ Gewerbegebiete, in denen sich aufgrund unzureichender Steuerung in der Vergangenheit bereits großflächiger Einzelhandel, Schnellrestaurants etc. angesiedelt haben und so günstige Standortbedingungen für Vergnügungsstätten boten bzw. bieten und gleichermaßen wichtige Gewerbeflächen nicht verloren gehen.

Gewerbegebiete

Für das übrige Stadtgebiet von Siegen wurden ausnahmsweise Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten für Bereiche in Geisweid, an der Birlenbacher Straße, in Weidenau und an der Eiserfelder Straße definiert. Da Vergnügungsstätten zu dem Nutzungsmix einer Stadt in der Größenordnung von Siegen gehören, konnten hier Bereiche festgelegt werden, in denen nicht mit negativen städtebaulichen Konsequenzen zu rechnen ist.

Übriges Stadtgebiet

In Wohn- sowie Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung vorherrscht, sollen Vergnügungsstätten, Wettbüros und Wettannahmestellen konsequent ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von Konzentrationswirkungen die Zulässigkeitsvoraussetzungen von neuen Vergnügungsstätten an die Bestandssituation zu knüpfen. Wenn in unmittelbarer Nachbarschaft einer beantragten Vergnügungsstätte bereits eine andere Vergnügungsstätte vorhanden ist und im Zusammenwirken negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind, soll die Genehmigung versagt werden.

Genehmigung von Vergnügungsstätten

In Gebieten, in denen eine allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit gegeben ist, kann die Versagung der entsprechenden Genehmi-

gung nur auf Grundlage des § 15 BauNVO erfolgen. Eine genaue Prüfung, ob die Kriterien des § 15 BauNVO greifen, ist zwingend erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der Antragsteller den Klageweg beschreiten wird. Dabei ist darauf zu verweisen, dass der im § 15 Abs. 3 BauNVO genannte städtebauliche Begriff „Störungen“ über eine immissionsschutzrechtliche Bedeutung erheblich hinausgeht. Dies kann auch die Außenwirkung von Vergnügungsstätten beinhalten. Da die Anwendung des § 15 BauNVO viele Unsicherheiten birgt, wird dringend empfohlen, über die verbindliche Bauleitplanung konkrete Zielvorgaben für die Flächen festzusetzen.

Räumlich differenzierte Zielvorgaben sind demnach auf dem Wege der Bauleitplanung schrittweise planungsrechtlich zu verankern. Um den Handlungsbedarf nachvollziehbar und konkret zu veranschaulichen, sind auf der Karte „Steuerungskonzept“ (Anhang 1) alle zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Umsetzung dieses Konzepts erforderlichen planerischen Schritte verzeichnet.

Umsetzung in der Bauleitplanung

Bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen werden zwei Prioritätsstufen festgesetzt, bei der Änderung drei. Diese sind nach folgenden Prinzipien definiert:

- Die Planung innerhalb zentraler Versorgungsbereiche gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) der Stadt Siegen sowie innerhalb der in diesem Konzept festgelegten Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungsstätten wird der Prioritätsstufe I zugeordnet.
- Die Planung in Randzonen der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) der Stadt Siegen wird der Prioritätsstufe II zugeordnet.
- Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in sonstigen Gewerbe- und Industriegebieten wird der Prioritätsstufe III zugeordnet.

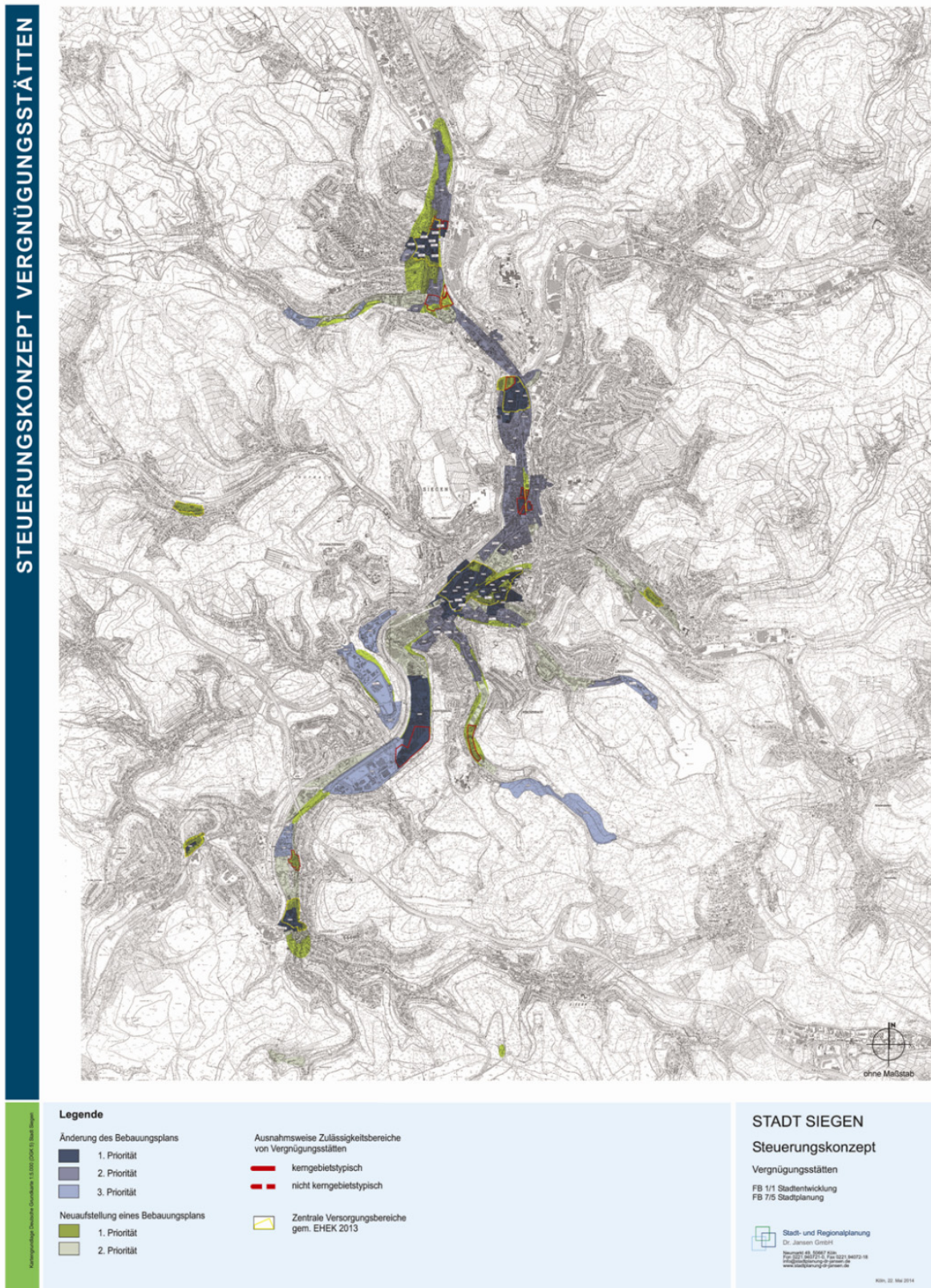
Die genannten Prioritäten gelten auch für den Ausschluss von Wettbüros und Wettannahmestellen, die rechtssystematisch nicht in jedem Falle zu den Vergnügungsstätten zählen.

Multiplex-Kinos, Diskotheken und Festhallen bleiben ausgeklammert, da die Zulässigkeit im Einzelfall über den Immissionsschutz bzw. den Stellplatznachweis gesteuert werden kann. Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind ebenfalls nicht im Konzept verankert, da der planungsrechtliche Hintergrund von Vergnügungsstätten deutlich abweicht. Weiterhin wird aufgrund des Besatzes und der aktuell erkennbaren Ansiedlungswünsche kein gesamtstädtischer Regelungsbedarf gesehen. Die Unzulässigkeit von Erotikfachmärkten und Sexshops kann im Bedarfsfall bei Konflikten mit der Wohnbebauung planungsrechtlich geregelt werden.

Zu der Karte „Steuerungskonzept“ gehört die Tabelle aus Anhang 2, in der alle zu ändernden Bebauungspläne mit Zusatzinformationen und den jeweiligen Prioritäten erfasst sind. Anstelle der Planände-

rung kann hier jeweils auch eine Neuaufstellung erfolgen. Aus rechtlichen wie auch aus Kapazitätsgründen ist es nicht möglich, diesen erheblichen Planungsbedarf gleichzeitig zu befriedigen. Die Umsetzung soll bedarfsgerecht und schrittweise erfolgen.

Anhang 1: Karte zum Steuerungskonzept





Anhang 2: Tabelle zur Bauleitplanung

SIEGEN VERGNÜGUNGSSTÄTTEN								
B-Plan	Name	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	Zulässigkeit/Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten	Planungsbedarf	vorgesehenes Planungsinstrument	Priorität
BP 1b	Marburger-, Burg- und Hühstraße	MK	11.06.1953	Baupolizei VO 1938	Die Baupolizeiverordnung von 1938 ist genauso wie die Reichsgewerbeordnung inzwischen außer Kraft getreten. Sie ist also kein unmittelbar geltendes Recht mehr, sondern kann nur zum Zwecke der Auslegung herangezogen werden. Durchführungspläne gelten nach dem Aufbaugesetz als Bebauungspläne fort, wenn sie vor dem 30. Juni 1961 förmlich festgestellt wurden oder zumindest öffentlich ausgelegt wurden. Die Fortgeltung erstreckt sich insbesondere auf die Art der baulichen Nutzung (Gebietstyp). Insoweit ist der genannte Nutzungskatalog nach wie vor einzuhalten. Nachdem die Nutzungskategorie „Vergnügungsstätten“ erst im Jahr 1977 Eingang in die Baunutzungsverordnung gefunden hat, sind Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe zu werten und sind insoweit allgemein zulässig.	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung mit einfachem B-Plan (nur textliche Festsetzungen), kurz: Überlagerung B-Plan	I
BP 1b / I	Oberstraße	MK	21.09.1959	Baupolizei VO 1938	s. Ausführung bei BP 1b	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	I
BP 1c	Alte Post-, Löhr- und Kohlbedtstraße	MK	23.05.1953	Baupolizei VO 1938	s. Ausführung bei BP 1b	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	I
BP 1g	Kölner Straße - Kochswende - Poststraße - Schulplatz	MK	25.01.1955	Baupolizei VO 1938	s. Ausführung bei BP 1b	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	I
BP 1 gwd	Markt	MK, MI, WB	29.11.1974	1968	Im MK sind alle Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig.	Zulässigkeitsbereiche für kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie Wettbüros definieren, im übrigen ausschließen	Überlagerung B-Plan	I
BP 1 wdn	Art und Maß	WA, WR, MI, MK, GE, GI	25.09.1990	1977 - geändert 1986	Vergnügungsstätten sind im MK allgemein zulässig	Zulässigkeitsbereiche für kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie Wettbüros definieren, im übrigen ausschließen	Überlagerung B-Plan	
BP 1h	Am Kornmarkt	MK	12.04.1956	Baupolizei VO 1938	s. Ausführung bei BP 1b	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	I
BP 1i	Hinterstraße	WA, MI, MK	23.06.1966	1962	Im MK sind alle Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	I
BP 2 gwd	Lindenplatz	MK	27.09.1974	1968	Im MK1 und MK 2 sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO Betriebe mit Sex-Darbietungen, die der Genehmigung nach § 33 a GewO bedürfen, nicht zulässig; im MK 1 sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen nach § 33 i sind nicht zulässig, im MK2 ausnahmsweise zulässig; Diskotheken sind in MK 1 und MK 2 nur ausnahmsweise zulässig.	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Neuaufstellung B-Plan im Zusammenhang mit der geplanten Neugestaltung des Rthausumfeldes	I



BP 2/3	Bahnhof - Herrengarten	D, C	11.07.1962	Baupolizei VO 1938	s. Ausführung bei BP 1b	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	I
BP 3 gwd	Bahnstraße	WA, MK, GE	27.09.1974	1968	Im MK sind alle Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig, s. Ausführungen bei BP 2 gwd.	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Änderung B-Plan	I
BP 5a	Wilhelmstraße	WA, MK, S	22.04.1964	1962	Im MK sind alle Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	II
BP 5b	Frankfurter Straße	B, D, E, F, MK	28.09.1959	Baupolizei VO 1938	s. Ausführung bei BP 1b	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	II
BP 6 gwd	Am Hüttengraben	C	11.12.1960	Baupolizei VO 1938	s. Ausführung bei BP 1b	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Änderung B-Plan	III
BP 6a	Ecke Koblenzer Straße - Bahnhofstraße	D, MK	12.04.1956	Baupolizei VO 1938	s. Ausführung bei BP 1b	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	I
BP 6c	Ecke Koblenzer Straße - Bahnhofstraße	MK	18.09.1963	1962	Im MK sind alle Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig, s. Ausführungen bei BP 2 gwd.	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	I
BP 6d	Kirchweg - Kochs Ecke	C, D, E	05.06.1959	Baupolizei VO 1938	s. Ausführung bei BP 1b	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Neuaufstellung B-Plan	I
BP 6e	Kreuzung Koblenzer Straße - Kirchweg- Leimbachstraße	MI, MK	07.02.1964	1962	Im MK sind alle Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Neuaufstellung B-Pläne, z.B. SO Hotel und Wohnen am Kirchweg	II
BP 6/2	Berliner Straße	D, MK	25.05.1962	Baupolizei VO 1938	s. Ausführung bei BP 1b	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Neuaufstellung B-Plan	I
BP 10a wdn	Zentrum	MK	15.05.1970	1968	Im MK sind alle Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig.	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	I
BP 10b (1) wdn	Alleestraße	MK, GE, Gemeinbedarfsfläche	18.09.1972	1968	Im MK sind alle Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig.	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	II
BP 13	für das Gebiet um Stadtbad und Kaisergarten	B, C, D	17.08.1956	Baupolizei VO 1938	s. Ausführung bei BP 1b	Einschränkung auf Zulässigkeitsbereich für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten definieren	Überlagerung B-Plan	II
BP 15	Die Herrenwiesen	GE, GI	12.03.1973	1968	Gewerbebetriebe aller Art (einschl. Vergnügungsstätten) sind im GE und GI allgemein zulässig	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Änderung B-Plan	III
BP 18	Philips - Electrológica	GI	06.04.1974	1968	Gewerbebetriebe aller Art (einschl. Vergnügungsstätten) sind im GI allgemein zulässig	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Änderung B-Plan	III
BP 19	Niederschelden - Ortsmitte	MK	28.02.1975	1968	Im MK sind alle Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig.	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Neuaufstellung B-Plan oder Aufhebung	I
BP 29	Leimbachstraße - Eiserner Straße	WA, MK, MI, GI	28.12.1968	1962	Im MK sind alle Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Neuaufstellung B-Plan oder Aufhebung	II
BP 30	Eiserner Straße	WA, MK, MI, GE, GI	12.12.1968	1962	Gewerbebetriebe aller Art (einschl. Vergnügungsstätten) sind im MK und GE/GI allgemein zulässig	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Neuaufstellung B-Plan oder Aufhebung	II



BP 31	Hammerstraße	GE, MI, WA	12.10.1967	1962	Gewerbebetriebe aller Art (einschl. Vergnügungsstätten) sind im GE allgemein zulässig	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Änderung B-Plan oder Aufhebung	II
BP 34 a_s	Heeserstraße	C, D, E=Gewerbegebiet, MI	12.01.1962	Baupolizei VO 1938	s. Ausführung bei BP 1b	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	II
BP 36	Welterstraße	B, D, C, E	16.10.1961	Baupolizei VO 1938	s. Ausführung bei BP 1b	Einschränkung auf Zulässigkeitsbereich für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten definieren	Überlagerung B-Plan	II
BP 40	Langwiese	WA, GE, Gemeinbedarfsfläche	25.03.1974	1968	Im GE sind alle Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Änderung B-Plan	III
BP 60b	Kirchweg	MK	12.08.1974	1968	Im MK sind alle Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig.	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	I
BP 62	Oberes Fluderbachtal	GE	12.08.1974	1968	Gewerbebetriebe aller Art (einschl. Vergnügungsstätten) sind im GE allgemein zulässig	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Änderung B-Plan	III
BP 64 wdn	Bahnüberführung Glückaufstraße	WA, GE, Flächen für Bahnanlagen	16.05.1974	1968	Gewerbebetriebe aller Art (einschl. Vergnügungsstätten) sind im GE allgemein zulässig	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Änderung B-Plan	II
BP 65	Kölner Straße / Unteres Schloß	MK, SO	13.05.1970	1968	Im MK sind alle Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig.	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	I
BP 66a	Herrengarten	MK	25.06.1974	1968	Im MK zulässig sind gem. § 7 BauNVO, hier Nr. 2: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	I
BP 75	Leimbachstraße	MK	18.05.1974	1968	Im MK sind alle Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig.	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	II
BP 89	Koblenzer Straße - Wilhelmstraße - Oranienstraße	MK, Gemeinbedarfsfläche	12.08.1974	1968	Im MK zulässig sind gem. § 7 BauNVO, hier Nr. 2: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	II
BP 101	Koblenzer Straße - St.-Johann-Straße	MK	20.07.1974	1968	Im MK zulässig sind gem. § 7 BauNVO, hier Nr. 2: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Änderung B-Plan	II
BP 201	Siegerlandhalle	MI, MK, WA, Gemeinbedarfsfläche	02.04.1983	1977	Vergnügungsstätten sind im MK allgemein zulässig	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Änderung B-Plan	II
BP 205	Ortsmitte Eiserfeld	MI, MK	20.10.2010	1990	Im MI und im MK sind gem. §1(9) BauNVO Vergnügungsstätten, Bordelle und sonstige bordellartige Gewerbebetriebe unzulässig.	Ausschlussliste um die Nutzungsart "Wettbüro" erweitern	Änderung B-Plan	I
BP 224	Parkhaus Hinterstraße	MK	30.05.1980	1977	Vergnügungsstätten sind im MK allgemein zulässig	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	I



BP 226	Morleystraße / Koblenzer Straße	MK	25.07.1991	1990	Im MK sind gem. §1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 genannten Vergnügungsstätten als bauliche oder sonstige Anlagen nicht zulässig, und zwar: 1) Betriebe mit Sexdarbietungen, die der Erlaubnis nach § 33 a Gewerbeordnung bedürfen, 2) Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i GewO. 3) Diskotheken	Ausschlussliste um die Nutzungsart "Wettbüro" erweitern	Überlagerung B-Plan	I
BP 237	Sieghütte - Nord	MI, MK, GE, SO	24.11.1987	1977	Vergnügungsstätten sind im MK allgemein zulässig	Einschränkung auf Zulässigkeitsbereich für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten definieren	Überlagerung B-Plan	II
BP 238	Sieghütte - Süd	MI, MK, GE, Flächen für Bahnanlagen	24.11.1987	1977	Vergnügungsstätten sind im MK allgemein zulässig	Einschränkung auf Zulässigkeitsbereich für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten definieren	Überlagerung B-Plan	II
BP 241	Altstadt	MI, MK, WA, Gemeinbedarfsfläche	27.10.1988	1986	Gem. §1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 genannten Vergnügungsstätten als bauliche oder sonstige Anlagen nicht zulässig, und zwar: 1) Betriebe mit Sexdarbietungen, die der Erlaubnis nach § 33 a Gewerbeordnung bedürfen, 2) Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i GewO. 3) Diskotheken	Ausschlussliste um die Nutzungsart "Wettbüro" erweitern	Überlagerung B-Plan	I
BP 243	Ehemaliges Waldrichgelände I (Nord / Kerngebiet)	MK	08.04.2008	1990 - geändert 1993	Im MK 1-3 sind gem. §1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO die genannten Vergnügungsstätten nicht zulässig, und zwar: 1) Betriebe mit Sexdarbietungen, die der Erlaubnis nach § 33 a Gewerbeordnung bedürfen, 2) Sexshops und 3) Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i GewO.	Ausschlussliste um die Nutzungsart "Wettbüro" erweitern	Änderung B-Plan	II
BP 255	Bahnhofsvorplatz	MK, Gemeinbedarfsfläche, Flächen für Bahnanlagen	23.06.1998	1990	Vergnügungsstätten sind im MK allgemein zulässig	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	I
BP 266	Kölner Straße / Marburger Straße	MK	03.06.1988	1977	Im MK sind Betriebe mit Sexdarbietungen, die der Erlaubnis nach § 33 a Gewerbeordnung bedürfen, nicht zulässig; Spielhallen und ähnliche Betriebe im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung sind nicht zulässig; Diskotheken sind nur ausnahmsweise zulässig.	Ausschlussliste um die Nutzungsart "Wettbüro" erweitern	Überlagerung B-Plan	I
BP 269	Sandstraße / Juliusstraße	MK	22.01.1991	1986	Im MK sind Betriebe mit Sexdarbietungen, die der Erlaubnis nach § 33 a Gewerbeordnung bedürfen, nicht zulässig; Spielhallen und ähnliche Betriebe im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung sind nicht zulässig; Diskotheken sind nur ausnahmsweise im Kellergeschoß zulässig.	Ausschlussliste um die Nutzungsart "Wettbüro" erweitern	Überlagerung B-Plan	I
BP 271	Gewerbe- und Industriegebiet Rinsenu - Teil A	Glg	03.06.2000	1990	Vergnügungsstätten sind im GI allgemein nicht zulässig	Einschränkung auf Zulässigkeitsbereich für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten definieren	Änderung B-Plan	I



BP 279	Emilienstraße / Grafestraße	MI, MK	08.02.1995	1990 - geändert 1993	Im MK 1 sind Betriebe mit Sexdarbietungen, die der Erlaubnis nach § 33 a Gewerbeordnung bedürfen, Spielhallen und ähnliche Betriebe im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung sowie Diskotheken nicht zulässig. Im MK 2 sind zudem Sexshops nicht zulässig.	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Änderung B-Plan	II
BP 295	Wenschstraße / Tannenburgstraße	MI, GE	31.10.2008	1990 - geändert 1993	Vergnügungsstätten sind im GEg und im MI nicht zulässig	Ausschlussliste um die Nutzungsart "Wettbüro" erweitern	Änderung B-Plan	II
BP 296	Berliner Straße / Morleystraße	MK, Flächen für Bahnanlagen	08.03.1997	1990 - geändert 1993	Vergnügungsstätten sind im MK allgemein zulässig	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Überlagerung B-Plan	I
BP 298	Heidenberg	GE, SO, MI, Tierheim	04.12.2000	1990 - geändert 1993	Im MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Im GE sind Einrichtungen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.	Ausschlussliste um die Nutzungsart "Wettbüro" erweitern	Änderung B-Plan	III
BP 302	Modernisierung Siegerlandzentrum	MK	17.08.1998	1990 - geändert 1993	Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. des §33i Gewerbeordnung sind nicht zulässig. Betriebe mit Sexualdarbietungen, die der Erlaubnis nach §33a bedürfen, sind nicht zulässig. Sexshops sind nicht zulässig.	Ausschlussliste um die Nutzungsart "Wettbüro" erweitern	Überlagerung B-Plan	I
BP 308	Schemscheid	GE	15.11.2002	1990	Vergnügungsstätten sind im GE nicht zulässig	Ausschlussliste um die Nutzungsart "Wettbüro" erweitern	Änderung B-Plan	III
BP 310	Seilereiweg/Fludersbach	GE	26.04.2002	1990	In dem Gewerbegebiet sind Anlagen für sportliche, kirchliche und gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Änderung B-Plan	II
BP 323	Eiserfelder Straße	GE, MI	29.11.2005	1990 - geändert 1993	In dem Gewerbegebiet GEe-G und im MI sind Anlagen für sportliche, kirchliche und gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.	Ausschlussliste um die Nutzungsart "Wettbüro" erweitern	Änderung B-Plan	III
BP 338	Sieg-Carré	MK	01.10.2004	1990 - geändert 1993	Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. des §33i Gewerbeordnung sind nicht zulässig. Betriebe mit Sexualdarbietungen, die der Erlaubnis nach §33a bedürfen, sind nicht zulässig. Sexshops sind nicht zulässig. Diskotheken sind nicht zulässig.	Ausschlussliste um die Nutzungsart "Wettbüro" erweitern	Überlagerung B-Plan	I
BP 350	Sohlbacher Straße / Wenschstraße	MK, SO	19.01.2009	1990 - geändert 1993	Im MK sind Betriebe mit Sexdarbietungen, die der Erlaubnis nach § 33 a Gewerbeordnung bedürfen, Spielhallen und ähnliche Betriebe im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung sowie Sexshops und Diskotheken nicht zulässig.	Ausschlussliste um die Nutzungsart "Wettbüro" erweitern	Änderung B-Plan	I
BP 351	Gewerbegebiet Martinshardt	GE	03.11.2009	1990 - geändert 1993	Vergnügungsstätten sind im GE nicht zulässig	Ausschlussliste um die Nutzungsart "Wettbüro" erweitern	Änderung B-Plan	III
BP 358	Weidenauer Straße/Bahnhof Weidenau	MK, Flächen für Bahnanlagen	30.12.2010	1990 - geändert 1993	Im MK sind Betriebe mit Sexdarbietungen, die der Erlaubnis nach § 33 a Gewerbeordnung bedürfen, Spielhallen und ähnliche Betriebe im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung sowie Sexshops und Diskotheken nicht zulässig.	Ausschlussliste um die Nutzungsart "Wettbüro" erweitern	Änderung B-Plan	I



BP 368	Gewerbe- und Industriegebiet Oberes Leimbachtal	GE, GI	03.11.2009	1990 - geändert 1993	Vergnügungsstätten sind im GE nicht zulässig und im GI allgemein nicht zulässig.	Ausschlussliste um die Nutzungsart "Wettbüro" erweitern	Änderung B-Plan	III
BP 399	Steuerung Einzelhandel Geisweid Süd		15.01.2014	1990 - geändert 2013	keine Regelung	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Änderung B-Plan gem. § 9 (2b) BauGB	II
BP 411	Steuerung Einzelhandel Geisweid Nord		15.01.2014	1990 - geändert 2013	keine Regelung	Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließen	Änderung B-Plan gem. § 9 (2b) BauGB	II
BP VEP	Tiefgarage Schloßhof / Unteres Schloß	MK, SO	16.11.1995	1990 - geändert 1993	Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. des §33i Gewerbe- ordnung sind nicht zulässig. Betriebe mit Sex-Darbietungen, die der Erlaubnis nach §33a bedürfen, sind nicht zulässig. Diskotheken sind nicht zulässig.	Ausschlussliste um die Nutzungsart "Wettbüro" erweitern	Überlagerung B-Plan	I

Anhang 3: Rechtsprechung zu Vergnügungsstätten

Zusätzlich zur allgemeinen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (vgl. Kap. 4) und den bereits zitierten Urteilen und Beschlüssen sind weitere Rechtsprechungen der Verwaltungsgerichte zu beachten. Im Folgenden wird ein Überblick über die wichtigste Rechtsprechung seit 1987 gegeben.

Tabelle 3 Urteile und Beschlüsse der Verwaltungsgerichte

Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
1	OVG Lüneburg	28.06.85		6 A 8/84	BRS 44 Nr. 233	Umbau eines früheren Ladengeschäfts in eine Spielhalle ist eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung nach dem Städtebauförderungsgesetz Zulässigkeit in einzelnen Baugebieten
2	BVerwG	21.02.86		4 C 31/83	NVwZ 86 S. 643	Vergnügungsstätten im Mischgebiet (bejaht bei 54 qm Nutzfläche)
3	BVerwG		22.05.87	4 N 4.86	BauR 87 S. 520	Ausschluss von Vergnügungsstätten im Kerngebiet (BauNVO 77)
4	OVG Münster	24.06.87		11 A 1389/85	BauR 87 S. 665	Zulässigkeit einer Spielhalle im Mischgebiet bei 65 qm Nutzfläche und Beschränkung der Öffnungszeiten bis 22:00 Uhr
5	OVG Bremen		31.08.87	1 B 66/87	BRS 47 Nr. 206	Festsetzung von Öffnungszeiten für Spielothek zulässig, wenn erst dadurch genehmigungsfähig
6	OVG Lüneburg	11.09.87		6 A 139/86	BRS 47 Nr. 51	Spielhallen bis etwa 100 qm können im Mischgebiet zulässig sein
7	VG Schleswig	29.04.88		2 A 120/87	n. v.	Nutzungsänderung in AutomatenSpielhalle in Gemengelage (Mischgebiet/Gewerbegebiet ...) – hier: unzulässig bei 150 qm Nutzfläche
8	OVG Lüneburg	14.06.88		1 A 31/87	Die Gemeinde 88 S. 358	Nutzungsänderung in eine Spielhalle; Zulässigkeit in den einzelnen Baugebieten
9	BVerwG		28.07.88	4 B 119.88	BauR 88 S. 693	Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind weder im Misch- noch im Gewerbegebiet allgemein zulässig (hier: Spielhalle über 200 qm)
10	VGH Mannheim		23.02.89	5 S 2128/88	NVwZ 90 S. 86	Eine Spielhalle mit einer Nutzfläche von wesentlich mehr als 100 qm ist in einem Mischgebiet einer ländlichen Gemeinde unzulässig
11	OVG Hamburg	27.02.89		Bf 35/88	BauR 89 S. 707	Spielhalle im allgemeinen Wohngebiet (hier verneint) Bestandsschutz bei der Nutzungsänderung einer Diskothek in eine Spielhalle
12	VGH Mannheim		27.06.89	8 S 477/89	NVwZ 90 S. 86	Spielcasino mit 2 Spieltischen für Roulette im Industriegebiet zulässig
13	OVG Lüneburg	29.06.89		1 A 87/87	Die Gemeinde 91 S. 26	Genehmigung von Nutzungsänderungen, Spielhallen in der Innenstadt und Ausschluss im Bebauungsplan
14	VGH Mannheim	02.08.90		3 S 26/90	BauR 90 S. 705	Grundflächenbegriff nach der Spielhallenverordnung Kein Sich-Einfügen einer kleinen Spielhalle in eine ländliche Umgebung (entspr. Mischgebiet)



Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzzinhalt
15	OVG Bremen		04.04.91	1 B 74/90	BauR 4/91, 434	Aufnahme von 20 Videokabinen in ein Verkaufsgeschäft stellt eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar und gibt dem Betrieb den Charakter einer Vergnügungsstätte. Schwellenwert sind drei Kabinen
16	BVerwG		29.07.91	4 B 40.91	BauR 91 S. 714	Spielhalle im Kerngebiet (hier: 790 qm)
17	VGH Mannheim	20.08.91		5 S 2881/90	juris	regelmäßig ist eine Spielhalle über 100 qm Nutzfläche im Mischgebiet nicht zulässig
18	OVG Schleswig	16.12.91		1 L 43/91	Die Gemeinde 92 S. 164	bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Spielhallen im allgemeinen Wohngebiet (hier bejaht)
19	OVG Schleswig	16.12.91		1 L 43/91	SchlHA 93 S. 192	zur Zulässigkeit einer Spielhalle/Abgrenzung allgemeines Wohngebiet – Mischgebiet
20	OVG Münster	13.01.92		2 K 1343/90	SHGT Informationsdienst 92 S. 77	Häufung von Spielhallen im Mischgebiet
21	OVG Schleswig	28.01.92		1 L 57/91	SchlHA 93 S. 193	Ausschluss von Spielhallen im Kerngebiet
22	OVG Schleswig	28.01.92		1 L 57/91	Die Gemeinde 93 S. 352	zum Ausschluss von Spielhallen im Kerngebiet
23	OVG Münster	17.06.92		11 A 1434/89	juris	Spielhalle mit 72 qm Nutzfläche und Beschränkung der Öffnungszeiten im Mischgebiet zulässig
24	BVerwG	20.08.92		4 C 54.89	DVBl. 93 S. 109	keine Einheit von zwei selbstständigen Spielhallen auf demselben Grundstück
25	BVerwG		29.10.92	4 B 103/92	BRS 54 Nr. 49	Spielhalle mit Gaststätte – Umstände des Einzelfalls entscheiden über Kerngebietstypik
26	VG Schleswig	24.11.92		2 A 170/89	n. v.	Nutzungsänderung in Diskothek (hier: unzulässig)
27	VGH München	11.12.92		2 N 90.2791	DÖV 93 S. 533	Ausschluss bestimmter Art von Vergnügungsstätten im historischen Ortszentrum eines religiös geprägten Fremdenverkehrsorts
28	OVG Münster	10.05.93		11 A 1438/91	BauR 93 S. 702	Verbindung einer Spielhalle mit einer Cafeteria im Mischgebiet
29	BVerwG		07.02.94	4 B 179/93	DÖV 94 S. 570	überwiegende Prägung durch gewerbliche Nutzung im Mischgebiet
30	OVG Münster	21.06.94		11 A 1113/91	BauR 95 S. 367	Mischgebiet/Prägung durch überwiegend gewerbliche Nutzung Nutzfläche (hier: Aufsichtsbereich)
31	OVG Münster	16.06.97		10 A 6264/97	juris	Zulässigkeit von weiterer Spielhalle im Mischgebiet
32	VG Freiburg	24.10.00		4 K 1178/99	www.benkelberg.com. - Urteile - Volltextsuche: 4K1178/99	Genehmigung für Bau eines Appartementhauses in einem Industriegebiet (ausschließlich für Prostitution), weil es sich beim Objekt nicht um eine Vergnügungsstätte handelt.
33	VGH Mannheim	12.09.02		8 S 1571/02	BauR 03 S. 295	Schwellenwert von 100 qm Nutzfläche ist nur ein Anhaltswert
34	BVerwG		07.01.03	6 B 70.02	http://www.rakotz.de/spielhalle.htm	Untersagung der Eröffnung einer Spielhalle wegen kriminalitätsgeeignetem Umfeld
35	VG Osnabrück	30.04.04			http://www.dbovg.niedersachsen.de - Suchen Aktenzeichen - Auswahl Gericht	Nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung für Spielhallen in einem Kerngebiet. Grund: Der Ausschluss von Spielhallen im Bebauungsplan setzt die Ausweisung der maßgebenden Gründe



Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
					- Eingabe Az	für den Ausschluss in der Planbegründung oder in sonstigen Unterlagen voraus
36	VG München	22.07.04		Az. M 11 K 03.5710	VHW Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) „Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten“ 2009	In einem Gewerbegebiet ohne Vergnügungsstättennutzung kann die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden, wenn nicht andere städtebauliche Gründe dagegen sprechen
37	OVG Berlin		10.11.04	2 S 50/04	http://www.baurecht-brandenburg.de/texte/OVGB3.pdf	Sanierungsgebiet: Untersagung der Nutzung eines Raums in einem Lokal als Diskothek, weil nicht vereinbar mit Mischgebietscharakter und Sanierungsziel
38	VGH Baden-Württemberg	03.03.05		3 S 1524/04	http://www.juraforum.de - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Veränderungssperre in MK zulässig bei Trading-Down-Effekt durch Vergnügungsstätte
39	BVerwG		20.11.05	4 B 56.06	http://lexetius.com Volltextsuche: Vergnügungsstätte	Einstufung einer Veranstaltungshalle (Zweck: türkisch-kurdische Hochzeiten) als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte
40	VG Minden		10.02.06	1 L 69/06	http://www.kostenlose-urteile.de - Urteilssuche anhand Aktenzeichen	Umwandlung eines Ladenlokals in ein Wettbüro benötigt neue Baugenehmigung
41	OVG Rheinland-Pfalz		13.03.06	A 11599/05	http://www.advo-garant.de - Infocenter - Archiv - Baurecht 2006 - Planvorgaben	Untersagung der Umnutzung eines Zahntechniklabors in eine Sauna mit Prostitutionsausübung
42	VG Stuttgart		04.05.06	12 K 1360/06	http://vgstuttgart.de Suche: Vergnügungsstätte	Genehmigung der Nutzungsänderung eines bestehenden Verwaltungsgebäudes in einen „FKK-Sauna Club“
43	VG Stuttgart		12.06.06	16 K 1782/06	http://www.juriforum.de Erweiterte Suche: - Spielhalle Stuttgart - Rechtsprechung - Gericht	Bei einem hinreichend konkretisierten Planungskonzept für ein Kerngebiet ist die Zurückstellung eines Bauantrags für eine Spielhalle rechtmäßig
44	VG Frankfurt		19.09.06	3 TG 2161/06	http://www.kostenlose-urteile.de - Urteilssuche anhand Aktenzeichen	Untersagung der Nutzungsänderung eines Ladenlokals in ein Sportwettenbüro aufgrund anderer bauplanungsrechtlicher Anforderungen
45	VGH Baden-Württemberg	02.11.06		8 S 1891/05	http://www.juraforum.de - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Spielhalle mit zehn (nicht gerundet) Geldspielgeräten in der Regel in MI nicht zulässig
46	VGH Baden-Württemberg		01.02.07	8 S 2606/06	http://www.juraforum.de/urteile/vgh-baden-wuerttemberg/vgh-baden-wuerttemberg-beschluss-vom-01-02-2007-az-8-s-260606 - Urteile im Volltext	Formelle Nutzungsuntersagung; formelle Baurechtswidrigkeit; sofortige Vollziehbarkeit „.... Wettbüros [sind] dann Vergnügungsstätten, wenn sie nicht nur Gelegenheit zur Abgabe von Wetten und zur Entgegennahme von Gewinnen, sondern zu einem wesentlichen Teil auch zur Unterhaltung und zum Spiel [...] bieten.“



Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzzinhalt
					- Auswahl Gericht - Auswahl Datum	
47	OVG Lüneburg	24.04.07			http://www.dbovg.niedersachsen.de - Suchen Aktenzeichen - Auswahl Gericht - Eingabe Az	Untersagung der Nutzung eines leerstehenden Gebäudes als Bordell. Grund: Verletzung einer Veränderungssperre
48	VG Frankfurt		19.06.08	3 A 825/08.Z	http://www.rechtscentrum.de - Datenbank Verwaltungsrecht - Suche: Vergnügungsstätte	Untersagung der Eröffnung einer Spielhalle. Grund: Maßgebend weder Art der baulichen Nutzung, noch der § 34, noch die BauNVO, sondern geltender einfacher Bebauungsplan
49	VG Gelsenkirchen	09.07.08		10 K 2870/07	http://www.juriforum.de Erweiterte Suche: - Spielhalle Gelsenkirchen - Rechtsprechung - Gericht	Im Mischgebiet sind Spielhallen unzulässig, wenn sie wegen ihrer Zweckbestimmung und ihres Umfangs als kerngebietstypisch einzustufen sind
50	Hessischer VGH		25.08.08	3 UZ 2566/07	http://www.juraforum.de - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Unzulässigkeit von (weiteren) Wettbüros, wenn im Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets, Gebot der Rücksichtnahme
51	BVerwG	04.09.2008		4 BN 9/08	VHW Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) „Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten“ 2009	Die Verhinderung des sog. Trading-Down-Effekts stellt einen besonderen städtebaulichen Grund i. S. von § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigen kann.
52	OVG Lüneburg		11.12.08	2 B 101/08	http://www.dbovg.niedersachsen.de - Suchen Aktenzeichen - Auswahl Gericht - Eingabe Az	Zu Fragen des Nachbarschutzes gegen eine Befreiung für eine Spielhalle von einer Planfestsetzung, mit der Vergnügungsstätten im Kerngebiet nach § 1 Abs. 5 BauNVO (teilweise) ausgeschlossen wurden
53	VG Neustadt a. d. Weinstraße	23.02.09		4 K 1199/08.NW	http://www.justiz.rlp.de Rechtsprechung: - Gerichtstyp - Gerichtsort - Entscheidungsdatum	Versagen der Baugenehmigung für Spielhalle in einem Gewerbegebiet wegen der geplanten Dimension des Vorhabens
54	VG Karlsruhe		10.03.09		http://www.krueger-automaten.de - Stadtgespräch - mit Datum vom 17.03.09	„Bloße“ Wettannahmestellen sind nicht per se eine Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinne
55	VG Augsburg	11.03.09		15 BV 08.1306	http://www.landesanwaltschaft.bayern.de/documents/15a1306b.pdf	Versagung einer Baugenehmigung für Spielhallen im Bahnhofsgebäude aus Gründen des öffentlichen Interesses. Fachplanungsrecht verhindert Einschreiten der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht



Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzzinhalte
56	VGH Mannheim		26.08.09	3 S 1057/09	VHW Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) „Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten“ 2009	Ist ein faktisches Gewerbegebiet bislang frei von Vergnügungsstätten und wird seine Eigenart durch das Vorhandensein eines Berufsbildungszentrums geprägt, kommt ggf. auch ein Verstoß gegen § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO in Betracht. Ein Betrieb von vier kerngebietstypischen Spielstätten (mit einer Nutzfläche von jeweils 144 qm) unter einem Dach in einem faktischen Gewerbegebiet, ist nicht als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässig.
57	OVG Rheinland-Pfalz		14.04.11	8 B 10278/11	http://www.juraforum.de - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Ein Wettbüro verliert dann den Charakter einer bloßen Wettannahmestelle und ist als Vergnügungsstätte zu werten, wenn die Kunden durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten animiert werden, sich dort länger aufzuhalten und in geselligem Beisammensein (gemeinschaftliches Verfolgen der Sportübertragungen) Wetten abschließen.
58	VG Gelsenkirchen	12.07.12		9 K 1416/10	http://www.juraforum.de/urteile/vg-gelsenkirchen/vg-gelsenkirchen-urteil-vom-12-07-2012-az-9-k-1416-10	1. Genehmigung einer Spielhalle im unbeplanten Innenbereich, dessen nähere Umgebung nicht eindeutig einem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete entspricht. 2. Entstehung einer kerngebietstypischen Spielhalle durch das Hinzutreten eines weiteren (dritten) Spielhallenbereichs.
59	VG Stuttgart	11.12.12		5 K 4749/10	http://www.juraforum.de/urteile/vg-stuttgart/vg-stuttgart-urteil-vom-11-12-2012-az-5-k-4749-10	Einer Klage auf Verpflichtung zur Erteilung einer Baugenehmigung für eine Spielhalle fehlt das Rechtsschutzbedürfnis, wenn für den Betrieb der Spielhalle die Erteilung einer Erlaubnis nach dem bad.-württ. Landesglücksspielgesetz (LGlüG) nicht in Betracht kommt (hier: Fehlender Mindestabstand von 500 m zu einer anderen Spielhalle sowie zu Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen <Schule>)..
60	VG Düsseldorf		06.06.13	3 L 841/13	http://openjur.de/u/635326.html	Beschluss zur Namensabgrenzung und –verwendung von „Spielhalle“ und „Casino“
61	VG Saarland		19.11.13	1 L 833/13	http://www.vgds.saarland.de/10711_10780.htm	Nach der Übergangsregelung für die bereits vor dem Inkrafttreten des GlüStV am 1. Juli 2012 gewerberechtlich erlaubten Spielhallen gelten Spielhallen, für die bis zum 28. Oktober 2011 eine Erlaubnis erteilt worden ist, bis zum Ablauf von fünf Jahren nach Inkrafttreten des GlüStV als mit §§ 24 und 25 GlüStV vereinbar. Es liegt kein Verstoß gegen das Rechtsstaatsprinzip in Form des Rückwirkungsverbots vor. Mit dem Mindestabstand von 500 Metern solle eine schrittweise Rückführung der Zahl der Spielhallen erreicht werden.
62	VG Gießen		29.11.13	8 L 1931/13.GI	http://www.rechtsindex.de/verwaltungsrecht/3888-hspielhg-keine-kostenlosen-speisen-und-getraenke-in-spielhallen	Werden in Hessen in einer Spielhalle kostenlose Speisen und Getränke an die Spieler ausgegeben, verstößt dies gegen das Hessische Spielhallengesetz (HSpielHG). Die unentgeltliche Ausgabe von Speisen und Getränken an die Spieler darf nicht gewährt werden.



Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
63	VG Berlin	05.12.13		13 K 2.13	http://www.berlin.de/sen/justiz/gerichte/vg/presse/archiv/20140131.1355.394034.html	Die Einrichtung eines Wettbüros bzw. einer Wettannahmestelle im allgemeinen Wohngebiet stellt grundsätzlich einen Verstoß gegen das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme dar. Es handele sich um eine Vergnügungsstätte, die durch die kommerzielle Unterhaltung der Besucher geprägt werde und dabei den Spiel- oder Geselligkeitstrieb anspreche. Infolge des An- und Abfahrtverkehrs außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, der speziellen, dem Wohnen widersprechenden Eigenart des Wettbürobetriebs und des mit deren Nutzung verbundenen typischen Verhaltens der Besucher bestehe ein Spannungsverhältnis zur Wohnnutzung.