



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Bayreuth



Berichtsentwurf

Dr. rer. pol. Donato Acocella
Dipl.-Ing. Daniel Altemeyer-Bartscher, M.A.

Dortmund/ Lörrach, 31.10.2011

Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung
Teichstraße 14 • 79539 Lörrach • T 07621 91550-0 • F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 • 44135 Dortmund • T 0231 534555-0 • F 0231 534555-29
Breslauer Straße 406 • 90471 Nürnberg • T 0911 817676-42 • F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de • www.dr-acocella.de

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN	4
2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"	4
2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten	6
2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale	9
2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN.....	11
2.2.1 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	11
2.2.1.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten.....	12
2.2.1.2 Zulässigkeit als Ausnahme	15
2.2.1.3 Städtebauliche Gründe.....	16
2.3 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	17
3. FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE	20
3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT.....	20
3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE IN DER INNENSTADT VON BAYREUTH.....	21
3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in der Innenstadt.....	21
3.2.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Bayreuth.....	23
3.2.3 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungsstätten und städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Bayreuth	25
3.2.4 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Bayreuth	29
3.2.4.1 Vergnügungsstättenhäufung untere Maxstraße	29
3.2.4.2 Weitere Vergnügungsstättenstandorte in der Innenstadt	35
3.2.4.3 Weitere Vergnügungsstättenstandorte in der Kernstadt.....	39
3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE IN DEN GEWERBEGBIETEN VON BAYREUTH	41
3.3.1 Gewerbegebiet St. Georgen.....	41
3.3.2 Gewerbegebiete Brauerei Maisel und An der Feuerwache	47
3.3.3 Gewerbegebiet Am Bauhof	50
3.3.4 Gewerbegebiet Bahnhof	52
3.3.5 Gewerbegebiet Altstadt	53
3.3.6 Gewerbegebiet Aichig	55
3.3.7 Gewerbegebiet An der Bärenleite	56
3.3.8 Gewerbegebiet Wolfsbach.....	58
3.3.9 Gewerbegebiete Kreuzstein und Am Pfaffenfleck	59
3.3.10 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten	61
4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSSTÄTTENSTEUERUNG	63
5. ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG	68



6. EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTE

70

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach §1 (2) BauNVO	11
---------	---	----

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Vergnügungsstätten und Bordelle in Bayreuth	20
Karte 2:	Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Bayreuth	24
Karte 3:	Zentraler Versorgungsbereich und Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt von Bayreuth	26
Karte 4:	Bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Bayreuth.....	28
Karte 5:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet St. Georgen	42
Karte 6:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiete Brauerei Maisel und An der Feuerwache.....	49
Karte 7:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Am Bauhof	51
Karte 8:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Nord, nördlicher Teilbereich.....	53
Karte 9:	Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Altstadt	55
Karte 10:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Aichig.....	56
Karte 11:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet An der Bärenleite	57
Karte 12:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Wolfsbach.....	58
Karte 13:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiete Kreuzstein und Am Pfaffenfleck	60
Karte 14:	Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt von Bayreuth.....	64
Karte 15:	Ansiedlungsszenario bei Übertragung der Mindestabstände auf die bestehenden Vergnügungsstätten	66

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	negatives Beispiel, andere Stadt.....	22
Foto 2:	negatives Beispiel, andere Stadt.....	22
Foto 3:	positives Beispiel, andere Stadt.....	23
Foto 4:	positives Beispiel, andere Stadt.....	23
Foto 5:	Maximilianstraße 74.....	30
Foto 6:	Eingangsbereich.....	30
Foto 7:	Maximilianstraße 80.....	31
Foto 8:	Maximilianstraße 82.....	31
Foto 9:	Umfeld (u.a. Leerstände).....	31
Foto 10:	Zugang Hohenzollernring (Rückseite)	31
Foto 11:	Kulmbacher Straße 12	32



Foto 12: Rückwärtiger Eingang (Gerberplatz).....	32
Foto 13: Unteres Tor 12	32
Foto 14: Leerstand im Umfeld.....	32
Foto 15: Tanzlokal/ Disco, Erlanger Straße 3.....	33
Foto 16: Unteres Tor, Gastronomie/ Kneipen.....	33
Foto 17: Wittelsbacherring 2-6	33
Foto 18: Eingangsbereich.....	33
Foto 19: Wittelsbacherring 8.....	34
Foto 20: Eingangsbereich.....	34
Foto 21: Hohenzollernring 40	35
Foto 22: Hohenzollernring.....	35
Foto 23: Hohenzollernring 48	36
Foto 24: Eingangsbereich.....	36
Foto 25: Friedrichstraße 11.....	36
Foto 26: Eingangsbereich.....	36
Foto 27: Ludwigstraße 34	37
Foto 28: Ludwigstraße 34	37
Foto 29: Wölfelstraße 20.....	37
Foto 30: Hintereingang	37
Foto 31: Bahnhofstraße 4b	38
Foto 32: Verklebte Schaufenster.....	38
Foto 33: Spitalgasse 2	39
Foto 34: Kirchplatz 3.....	39
Foto 35: Sophienstraße 26.....	39
Foto 36: Badstraße 29	39
Foto 37: Friedrichstraße 53.....	40
Foto 38: Nebeneingang	40
Foto 39: Markgrafenallee 2.....	40
Foto 40: Umfeld (Trading-Down-Prozess).....	40
Foto 41: Weiherstraße 6.....	44
Foto 42: Weiherstraße 6.....	44
Foto 43: Riedingerstraße 13.....	45
Foto 44: Riedingerstraße 13.....	45
Foto 45: Sophian-Kolp-Straße	45
Foto 46: Sophian-Kolp-Straße	45
Foto 47: Ritter-von-Eitzenberger-Straße 7.....	46
Foto 48: Ritter-von-Eitzenberger-Straße 7.....	46
Foto 49: Öffnungszeiten (von 6 bis 5 Uhr).....	46
Foto 50: Striptease-Club.....	46
Foto 51: Bernecker Straße 79.....	47
Foto 52: An der Feuerwache 25.....	50
Foto 53: An der Feuerwache 25.....	50



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In Bayreuth, wie mittlerweile in vielen anderen Städten unterschiedlicher Größen, häufen sich seit einiger Zeit die Anträge auf die Errichtung von (Mehrfach-)Spielhallen sowie Wettbüros¹. Zudem bestehen in Bayreuth bereits Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten. Diese Entwicklung kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken, als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt.

Die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten sind planungsrechtlich geregelt und beispielweise im Hinblick auf Misch- und Gewerbegebiete nur unter bestimmten Bedingungen möglich.²

In Innenstädten, aber auch in sonstigen Stadtbereichen werden Vergnügungsstätten häufig als Indikator für einen eingesetzten bzw. einen einsetzenden "Trading-Down-Prozess" gewertet. Diese allgemeine Einschätzung dürfte sich auch auf Grund der im Umfeld befindlichen sonstigen Einrichtungen und der jeweiligen städtebaulichen Situation entwickelt haben. Dabei ist es unerheblich, ob die Ansiedlung dieser Nutzungen den Trading-Down-Prozess einleiten oder ob diese eine Folge sind. Ungeachtet dieser Frage wurden in der Vergangenheit in vielen Innenstädten Vergnügungsstätten planungsrechtlich in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen.

Hinsichtlich einer langfristigen Steuerungsperspektive stellt sich jedoch die Frage, ob eine restriktive Haltung planungsrechtlich dauerhaft tragfähig sein kann: Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, wo Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalaus-

¹ Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol werden auch die nun legalisierten Wettbüros verstärkt entsprechende Nutzungsanträge stellen. Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.

² Die Ansiedlung von Einzelhandel, z.B. Sexshops ohne Videokabinen und Bordellen/ bordellartigen Betrieben, ist ebenfalls in der BauNVO als Einzelhandel bzw. als sonstige Gewerbebetriebe geregelt, allerdings sind hier die Ansiedlungsmöglichkeiten weniger als Ausnahme-, sondern als Regelmöglichkeit beschrieben, so dass der Begründungshintergrund sich anders darstellen kann als bei den Vergnügungsstätten. Das planungsrechtliche Instrumentarium ist vergleichbar.



schluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine Stadt darf somit keine eigene Spielhallenpolitik³ betreiben.

Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung, ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung.⁴ Jedoch kann u.U. eine städtebauliche Begründung als nur vorgeschoben und damit als nicht hinreichend betrachtet werden, wenn andere Motive als die räumliche Steuerung von zulässigen Nutzungen ausschlaggebend waren.⁵ Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer (Spiel-)Suchtprävention können somit nicht Teil einer Vergnügungsstättenkonzeption i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB sein.

Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten, ist der Nutzungsausschluss und Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/ mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.

Eine Rechtfertigung, Vergnügungsstätten nicht an allen grundsätzlich denkbaren Standorten zu ermöglichen, bedeutet, eine städtebaulich geprägte und hinreichende Begründung darzulegen. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten (Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten) und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können (z.B. Gewerbegebiete), ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich.⁶ Gewerbegebiete zeichnen sich somit zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzie-

³ "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." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.

⁴ Vgl. dazu z.B. VGH Ba-Wü: Urteil vom 03.03.2005, Az 3 S 1524/04, Rn 30. Früher schon: BVerwG, Beschluss vom 21.12.1992, Az. 4 B 182/92.

⁵ "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." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91

⁶ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101.



renden und artverwandten Nutzungen vorbehalten.⁷ Eine dieser Begründungen kann der Schutz von Gewerbegebieten sein. In diesem Zusammenhang könnten zwei Fragen eine besondere Bedeutung gewinnen:

1. Welche Gewerbegebiete sind - im juristischen Sinne - (noch) schützenswert bzw. schutzfähig⁸?
2. Ist eine Spielhallen-/ Vergnügungsstättennutzung in den Gewerbegebieten insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Gewerbegebietsqualitäten/ -quantitäten in Bayreuth tatsächlich sinnvoll? (Der Ausschluss von Einzelhandel zur "Aufwertung" eines Gewerbegebiets (GE) ist bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten grundsätzlich bedenklich).

Eine einzelfallbezogene Steuerung birgt grundsätzlich die Gefahr, mit unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. Zudem führt eine sukzessive und iterative Steuerung in der Regel zu Verlagerungs- und Verdrängungseffekten, wenn nur ein Teil des Stadtgebiets hinsichtlich Vergnügungsstätten überplant ist.

Eine gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

⁷ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, Az. 4 B 71.05

⁸ Vgl. dazu z.B. VGH Mannheim: Urteil vom 28.01.2005, Az. 8 S 2831/03; Leitsätze: 1. Der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten ist nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf seine Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann. 2. Daran fehlt es, wenn für die Differenzierung zwischen ausgeschlossenen und zugelassenen Nutzungsarten keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe erkennbar sind (hier: Ausschluss des Einzelhandels zur "Aufwertung" des Gewerbegebiets bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen), Tankstellen und Kfz-Handel).



2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

Die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten unterliegt der Anforderung, dies städtebaulich zu begründen. Zur Transparenz der Rahmenbedingungen werden vorab die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und die einschlägigen Urteile zusammengestellt. Insbesondere die Urteile dienen dazu, die entsprechende Konzeption für Bayreuth zu entwickeln und zu begründen und letztlich auch den Entscheidungsspielraum für die Politik und Verwaltung darzustellen.

2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"

Bauplanungsrechtlich findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Verwendung (§§ 4a (3) Nr.2; 5 (3); 6 (2) Nr. 8; 7 (2) Nr. 2; 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Nach den BauNVO 1962, 1968 und 1977 sind Vergnügungsstätten begrifflich im § 7 BauNVO aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass nicht kerntypische Vergnügungsstätten ansonsten als Gewerbebetriebe behandelt wurden. Erst die BauNVO 1990 differenziert hier und nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO im Verhältnis stärker ein⁹.

In der BauNVO werden Vergnügungsstätten jedoch nicht dahingehend definiert, welche Einrichtungen und Anlagen zu dieser Nutzungsform gehören. Eine genauere Zuordnung ist nur über die Rechtsprechung und entsprechende Einzelfallentscheidung gegeben.

Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten.¹⁰

Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken
- Wettbüros
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen¹¹

⁹ In Bebauungsplänen, die auf den Baunutzungsverordnungen vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in Ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.

¹⁰ vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002



- Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters).

Nicht dazu zählen:

- Gaststätten (Betriebe bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht)
- (kleine) Tanz-Cafés
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn¹² etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören.¹³
- Einrichtungen und Anlagen die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center).

"Graubereiche":

- Billardcafés, Bowling-Center, Kinocenter¹⁴ (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln)
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (i. d.R. Gewerbebetrieb, in Verbindung mit Animierbetrieb ggf. eine Vergnügungsstätte)
- Sex-/Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).

Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht.¹⁵ Eine steuerrechtliche/gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht

¹¹ Sind die Auswirkungen einer Festhalle, die der Betreiber nur für geschlossene Veranstaltungen zur Verfügung stellt, denen einer Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO, die der Allgemeinheit offen steht, vergleichbar, ist es für die Erreichung des städtebaulichen Ziels, die Wohnbevölkerung und andere sensible Nutzungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden nachteiligen Wirkungen zu schützen, ohne Belang, ob die einzelnen Besucher oder Teilnehmer einer Veranstaltung einem geschlossenen Kreis angehören und einer persönlichen Einladung Folge leisten oder ob es sich um einen offenen Personenkreis handelt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).

¹² vgl. Fickert/Fieseler 2002.

¹³ vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Oktober 2008.

¹⁴ Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.

¹⁵ vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008.



mit einer städtebaulich/baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Zur Abgrenzung des Begriffs gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffs zu berücksichtigen. Die Bezeichnung "Vergnügungsstätte" ist in der BauNVO 1990 als ein eigenständiger Begriff zu betrachten, ansonsten hätte der Verordnungsgeber (§ 9a BauGB) hier nicht differenziert. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zur scheinbar verwandten Nutzung "Gaststätten" erfolgt über die hauptsächliche, im Vordergrund stehende Nutzungsart. So handelt es sich bei einer Versammlungsstätte dann um eine Gaststätte, wenn das Essen und Trinken bzw. das Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht. Steht aber die gewerbliche Freizeit-Unterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte.¹⁶

2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten

Ebenso vielfältig wie die Nutzungen sind auch die jeweiligen Nutzungsprofile und Störpotenziale, welche sich zum Teil erheblich voneinander unterscheiden und daher bei der Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption beachtet werden müssen.

Billardclubs stellen beispielsweise eine "Grauzone" der Vergnügungsstätten dar. Sind diese eher sportlich orientiert und auf Vereinsbasis organisiert, zählen diese Nutzungen in der Regel nicht zu den Vergnügungsstätten; ansonsten sind diese dem Nutzungsprofil der Spielhallen ähnlich.

Diskotheiken, Tanzlokale und Varietés sind flächenmäßig meist viel größer. Insbesondere in Gewerbegebieten können diese zu einer Zweckentfremdung führen. Diese Nutzungen haben meist nur in den Nachtstunden an Wochenenden und Feiertagen

¹⁶ Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts "liegt der Zulassung von Geldspielgeräten in den genannten Gewerbebezügen die Erwägung zugrunde, dass hier entweder - wie bei den Spielhallen und Wettannahmestellen - das Spielen den Hauptzweck bildet und entsprechende Zulassungsvoraussetzungen gelten oder aber - in Gaststätten- und Beherbergungsbetrieben - das Spielen nur Annex der im Vordergrund stehenden Bewirtungs- oder Beherbergungsleistung ist (...)" (BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991, Az. 1 B 30/91). Hiernach handelt es sich bei einem Betrieb dann um eine Gaststätte, wenn das Bewirten im Vordergrund steht. Ist der Betrieb von Spielgeräten vorrangig müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässige Maß entspricht.



gen geöffnet und produzieren daher hauptsächlich zu Ruhezeiten Lärm. Daher sind diese Nutzungen mit Wohnnutzungen grundsätzlich nicht verträglich.

Im Gegensatz zu Spielhallen handelt es sich jedoch um gesellschaftlich weitestgehend akzeptierte Nutzung, deren Indikatorwirkung für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten nicht vorstellbar ist. Überdies weisen diese i.d.R. ein nur geringes Störpotenzial gegenüber anderen kerngebietstypischen Nutzungen (z.B. Einzelhandel) auf. Zudem gibt es kaum Überschneidungen der Öffnungszeiten.

Wettbüros, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnlich städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Neben der Platzierung von Wetten dienen Wettbüros vor allem als Treffpunkt sowie der Unterhaltung durch das (gemeinschaftliche) Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand und der dynamischen Entwicklung der Wettquoten. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols¹⁷, das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wettsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros untersagt werden kann.¹⁸ Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol¹⁹ wurde dieser Ansicht widersprochen, sodass man zumindest bis zu einer Änderung der Rechtsnormen von einer Legalisierung der Wettbüros ausgehen muss.

Spielhallen stellen sich mittlerweile ebenfalls in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten, meist täglich von 6 bis 24 Uhr, sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

Auf Grund der differenzierten Spielhallentypen und der ebenso differenzierten planungsrechtlichen Zulässigkeiten wird auf diesen Anlagentyp der Vergnügungsstätten im nachfolgenden Kapitel 2.1.2 gesondert eingegangen.

¹⁷ Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

¹⁸ Vgl. Urteil Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 6. Senat vom 10.12.2009, Az 6 S 1110/07 sowie Urteile des Gerichtshof der Europäischen Union vom 03.06.2010, Az C - 258/08 sowie Az C-203/08.

¹⁹ Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06



Internetcafés sind dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden; grundsätzlich stellen diese Nutzungen dann Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) dar.²⁰ Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

Rotlichtangebote sind grundsätzlich auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung keiner einheitlichen Einstufung zugänglich²¹.

Die Frage, ob ein Rotlichtangebot auch eine Vergnügungsstätte sein kann, ist vor dem Hintergrund der kennzeichnenden Merkmale von Vergnügungsstätten zu beurteilen. Somit liegt es nahe, als Vergnügungsstätte nur solche Betriebe/ Vorhaben zu fassen, in dem die Besucher gemeinsam unterhalten werden²².

Während Varietés kulturell und gesellschaftlich akzeptiert sind und nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden können, sind Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlung (z.B. Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen, Sex-Shows, Strip-tease, Table-Dance, Wellness-Bereich mit Sauna) unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen²³. Nahezu einheitlich werden auch Swinger-Clubs als Vergnügungsstätte angesehen²⁴, da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebotes ausmacht.

Prostitutive Einrichtungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als Vergnügungsstätten sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft²⁵.

Diesen Nutzungen ist gemeinsam, dass ihnen ein eher negatives Image anhaftet, aus denen sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben (kulturelle/ soziale Konflikte). Von diesen verstärkt in den Abend- und Nachtstunden frequentierten Nutzungen gehen Beeinträchtigungen der Wohnruhe aus, u.a. bedingt

²⁰ BVerwG U. v. 9.2.2005 (6 C 11.04): "Stellt ein Gewerbetreibender in seinen Räumen Computer auf, die sowohl zu Spielzwecken als auch zu anderen Zwecken genutzt werden können, so bedarf er der Spielhallenerlaubnis nach § 33i Abs. 1 Satz 1 GewO, wenn der Schwerpunkt des Betriebs in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt."

²¹ Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

²² Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09)

²³ Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.

²⁴ Vgl. VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 - 3 S 2377/06.

²⁵ Vgl. BVerwG-Urteil vom 28.06.1995 - 4 B 137/95-; VG Berlin, 06.05.2009 - 19 A 91.07)



durch einen verstärkten Kraftfahrzeugverkehr als auch durch "milieubedingte" Störungen (z.B. Belästigung der Anwohner durch das Klingeln an der falschen Haustür). Ein Imageverlust geht auch mit Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher, so dass Rotlichtangebote als Indikator für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten herangezogen werden können.

Prostitutive Einrichtungen sind nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption.

2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale

Spielhallen gehören unstrittig zu den Vergnügungsstätten, da die Zweckbestimmung von Spielhallen sich ausschließlich an dem Spieltrieb des Menschen orientiert: "Spiel ist jede Tätigkeit, die aus Vergnügen an der Ausübung als solche bzw. am Gelingen vollzogen wird."²⁶

Eine rechtliche Definition von Spielhallen wird in der Gewerbeordnung (GewO) in Verbindung mit der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (SpielV) vorgenommen. Das gewerbliche Spielrecht ist demgemäß in den §§ 33c bis 33i GewO und der SpielV als Durchführungsvorschrift der §§ 33 c ff. GewO geregelt.

Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Dabei wird u.a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unterhaltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch. Die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz von 1960 bezeichnet als Spielhalle "nach dem Sprachgebrauch einen Betrieb, in dem Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können."²⁷

Da Spielhallen erfahrungsgemäß in der Regel in der Lage sind, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen, besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dieses kann je nach Baugebiet zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen (bspw. in Gewerbegebiet Regelnutzungen nach §

²⁶ Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim

²⁷ Begründung zum Änderungsgesetz vom 04.02.1960, BT-Drucks. III/318, S. 16; zitiert nach Schumacher, Stephan (1997) Eindämmung des Spielhallengewerbes - Die isolierte und synergetische Wirkung rechtlicher Steuerungsinstrumente am Beispiel der Spielhallen, S. 24



8 (2) BauNVO) führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben (Spielhallen stehen in diesem Fall unter Indikatoren-Verdacht). Die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge verschlechtern zudem die Standortfaktoren, insbesondere für Existenzgründer und Start-Up-Unternehmen.

Da Spielhallen grundsätzlich ein eher negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben. Der Imageverlust geht auch einher mit den Auswirkungen auf die Standortfaktoren.

Spielhallen weisen zumeist eine eher schwache Gestaltung auf, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink)Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Ortsbild gestört. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine geschlossenen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone, die als funktionaler Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die funktionale Raumabfolge insbesondere in Hauptgeschäftslagen stört.

Die mangelnde Integration setzt sich jedoch auch in einer sozio-kulturellen Dimension weiter fort. Spielhallen werden ausschließlich von Spielern frequentiert, von Nicht-Spielern werden diese in der Regel nicht betreten. Dadurch ergibt sich eine gewisse Unfähigkeit zur Integration, die zusätzlich durch die verklebten Schaufenster und die Abschottung dieser Einrichtungen nach Außen verstärkt wird. Fraglich ist jedoch, ob allein durch eine Wegnahme der physischen Abschottung auch die sozio-kulturellen Barrieren abgebaut werden können.



2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Die BauNVO 1990 beschränkt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit ihres Störpotenzials je nach Baugebiet sehr unterschiedlich.

2.2.1 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

In der Tabelle 1 sind die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO dargestellt. In den Wohngebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO sind Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig. Eine Kategorisierung der Vergnügungsstätten als "nicht störendes Gewerbe" und in Folge dessen, als eine ausnahmsweise zulässige Nutzung in diesen Gebieten, ist nicht möglich, da Vergnügungsstätten nicht mit "nicht störendem Gewerbe" gleichzusetzen sind. Darüber hinaus geht die Rechtsprechung von einem erhöhten Störpotenzial der Vergnügungsstätten aus, das eine etwaige Verträglichkeit mit den bezeichneten Wohngebieten ausschließt. Eine Unterwanderung der Baugesetzgebung ist auf Grund von Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach §1 (2) BauNVO

Baugebiet nach BauNVO	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlung	-	-
§ 3 reines Wohngebiet	-	-
§ 4 allgemeines Wohngebiet	-	-
§ 4a besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (Wohnumfeld)	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (gewerbl. geprägt)	zulässig	-
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	-	-

Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich zulässig sind Vergnügungsstätten nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauGB. In den übrigen Baugebieten (§§ 4a bis 6 und 8 BauNVO) bestehen für Vergnügungsstätten verschiedene Zulässigkeitsbeschränkungen. Zum einen wird über die Unterscheidung ob eine Nutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist dif-



ferenziert, zum anderen bestehen Beschränkungen danach, ob Vergnügungsstätten "wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" oder nicht (Kerngebietstypik nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO).

Vergnügungsstätte ist ein Sammelbegriff für Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

Spielhallen sind eine Unterart der Vergnügungsstätten, in denen Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können.

In der BauNVO ist der Begriff "Vergnügungsstätten" außerhalb des Kerngebiets erst seit 1990 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älterer Baunutzungsverordnungen sind "Vergnügungsstätten" außerhalb der Kerngebiet als Gewerbebetriebe zu behandeln.

2.2.1.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten

Die Abgrenzung nach Kerngebietstypik basiert auf dem Ordnungsprinzip der Baunutzungsverordnung (BauNVO), nach der nur in Kerngebieten Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind. Die Kerngebiete beschreibt die BauNVO folgendermaßen:

"(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

..."



Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"²⁸ gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebiets konform gehen. Vor allem der Aspekt des Schutzes der Wohnnutzung und die mit dem Betrieb einer Vergnügungsstätte verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und spezifischen Standortanforderungen erfordern, dass eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten möglich ist.²⁹ Das Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten unter bestimmten Auflagen (nicht kerngebietstypisch) ausnahmsweise zulässig sind, ist der Überlegung geschuldet, dass es Formen von Vergnügungsstätten gibt, die möglicherweise nicht die beschriebenen Auswirkungen haben und daher eine Ausnahme bilden können. Diese verträglicheren Nutzungen bilden die Gruppe der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Die Differenzierung in kerngebietstypische, beziehungsweise nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen³⁰ und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotential aus, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO führt.

Spiel- und Automatenhallen werden nach Kerngebietstypik hauptsächlich über den Umfang/ das Maß der baulichen Nutzung eingestuft. Die Rechtsprechung hat hier über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 qm Nutzfläche festgelegt.³¹ Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 novellierten SpielV dürfen maximal 12 Spielgeräte pro Spielhalle und pro 12 qm ma-

²⁸ vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69

²⁹ ebenda

³⁰ BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79

³¹ vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90



ximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 qm ergibt sich so eine maximale Anzahl von 8 (8,33) Spielgeräten. Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit, in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV, auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen, z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten, kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon ob die geplante Fläche für die Vergnügungsstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt.³² Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung³³.

Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen ebenfalls eine kerngebietstypische Anlage darstellen, unabhängig davon, wie groß die Fläche einer einzelnen hierin enthaltenen Spielstätte ist.³⁴

Diskotheiken sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen.³⁵ Bezüglich der Einordnung von Wettbüros hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 qm analog angewendet.³⁶ Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität bzw. eines größeren Einzugsbereichs anzuwenden.

Eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte ist ein zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor, der einen größeren Einzugsbereich hat und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein soll (bei Spielhallen und Wettbüros über 100 qm Nutzfläche kann dies angenommen werden).

³² vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.: 4 B 103/92

³³ vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02

³⁴ vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

³⁵ vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.: 4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05

³⁶ vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW



2.2.1.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Ordnungsgeber nicht vorgesehen.³⁷ Daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide, als in den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regel dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen verdeutlicht. Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebiets maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebiets unterordnen müssen. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebaulichen Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden³⁸.

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebaulichen Gründe angeführt werden.³⁹ In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach §114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus der Rechtsprechung definieren die „Ausnahme“ über die im Gebiet vorhandenen weiteren oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten.⁴⁰

³⁷ vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710

³⁸ VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

³⁹ VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

⁴⁰ vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05



Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann gegeben sein, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.

2.2.1.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte für eine Versagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO.⁴¹

Städtebauliche Gründe nach § 15 BauNVO sind gegeben, wenn die strittigen Nutzungen nach „Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebiets widersprechen“. Weiterhin zu Unzulässigkeiten führen Störungen oder Belästigungen innerhalb des Gebiets oder für benachbarte Gebiete. Auch sogenannte "Trading-Down-Effekte" können als Versagensgründe angeführt werden, wenn dargestellt werden kann, dass eine Vergnügungsstätte für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung abträgliche Wirkung hat.

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) ein vielfältiger Branchenmix mit einer Verdrängung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben durch Vergnügungsstätten zu einer Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatzes und damit einer Abwertung des Gebiets kommt. (Eine Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, da Vergnügungsstättenbetreiber u. a. auf Grund längerer Öffnungszeiten häufig in der Lage sind höhere Mieten zu zahlen.) Im Falle eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen aufgezeigt werden.

Wie bereits erwähnt, sollten sich die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern sich auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)⁴².

⁴¹ vgl. BayVGh, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513

⁴² VGh Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.



Städtebauliche Gründe zur Versagung des Ausnahmetatbestandes können sein:

- das Vorhaben steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebiets,
- von dem Vorhaben gehen relevante Störungen oder Belästigungen aus,
- mit dem Vorhaben ist ein Trading-Down-Effekt verbunden.

Moralisch-ideologische Aspekte reichen nicht aus!

2.3 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN

Grundsätzlich kann für Vergnügungstättenskonzeptionen grob zwischen drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit (z.B. in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit,
- Beschränkung der Spielstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit (nur in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) mit entsprechender Feinsteuerung.

Allgemein lassen sich diese drei Steuerungsvarianten wie folgt bewerten, wobei diese lediglich als Arbeitsthese zu verstehen und im konkreten Fall zu überprüfen und ggf. zu modifizieren sind:

Bei einer Einzelfallbewertung und iterativen Steuerung laufen die Städte und Gemeinden grundsätzlich Gefahr, dass aktive räumliche Steuerungsinstrumente zu verlieren, da die ohnehin schwache Position im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigungsfähigkeit dadurch manifestiert wird, dass die Erfüllung von Ausnahmetatbeständen Genehmigungen "erzwingen" kann und über Ungleichbehandlungen und Entscheidungen mit Präcedenzwirkung die Gefahr einer juristischen Angreifbarkeit besteht. Grundsätzlich unterscheidet sich diese Steuerungsvariante nicht von einer sukzessiven räumlichen Verdrängungspolitik.

Die Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit wirkt für die zunächst schützenswerten Standorttypen (z.B. MK) entlastend. Eine derartige Konzeption erfüllt somit anscheinend nicht nur das in Diskussionen oft vernehmbare Ziel der Kommunalpolitik und Verwaltung, insbesondere die Innenstadt zu schützen,



sondern befriedigt auch die wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer, Immobilienentwickler und Spielhallenbetreiber.

Diese zunächst attraktive Steuerungsvariante für eine Spielstättenkonzeption kann jedoch insbesondere aus kommunaler Sicht gravierende Nachteile haben, die erst bei näherer Betrachtung deutlich werden:

Durch die Ansiedlung von Spielhallen außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit besteht die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da Spielhallen grundsätzlich in der Lage sind, höhere Mieten/ Bodenpreise zu zahlen. Spielhallen haben somit gegenüber anderen Nutzungen eine potenziell verdrängende Wirkung. Insbesondere in Gewerbegebieten würden sich somit die Bedingungen (Standortfaktoren) für Gewerbe- und Handwerksbetriebe verschlechtern.

Die Definition von Standorten in Gewerbegebietslagen muss daher mit einer Feinsteuerung einhergehen, welche die "Nebenwirkung" einer solchen Ansiedlungspolitik minimiert.

Die andere Strategie einer Spielhallenkonzeption sieht vor, Spielhallen nur dort zuzulassen, wo sie ohnehin schon allgemein zulässig sind und in den Gebieten, in denen sie nur ausnahmsweise und/oder mit Beschränkungen zulassungsfähig sind (Gewerbe-, wohngeprägte Misch-, Dorf- und besondere Wohngebiete), explizit ausschließen.

Mit dieser Strategie könnte versucht werden, die Probleme, welche beispielweise durch die Spielhallennutzungen entstehen, nicht in andere Gebiete zu verlagern, sondern die spezifischen Probleme innerhalb des Gebietes (z.B. MK) zu entschärfen bzw. im besten Fall zu lösen.

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten Voraussetzungen. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) können Spielhallenhäufungen zukünftig verhindert (z.B. Mindestabstände zwischen Nutzungen) und bestehende Häufungen langfristig abgebaut werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer ausführlichen städtebaulichen Begründung, sodass eine städtebaulich-funktionale Analyse im Vorfeld notwendig ist. Den so geschützten strukturell schwächeren und teilweise bereits belasteten Innenstadt-Randlagen stehen die stärkeren 1a-Innenstadtlagen zur Seite, die auf Grund des ohnehin hohen Bodenpreinsniveaus gegen die



Verdrängungswirkung der Spielhallen resistenter sind (vgl. Schramer 1988, S. 15 ff.).

Für die Entwicklung der Innenstädte und Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen abträgliche Wirkung zu haben und stehen einem Stadtmarketingkonzept zunächst entgegen. Grundsätzlich gilt jedoch die These, dass etwa nicht die Existenz der Nutzung von Bedeutung ist, sondern lediglich ihre Präsenz im öffentlichen Raum die abträgliche Wirkung entfaltet. Durch eine entsprechend ausgerichtete Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung können die branchenüblichen Gestaltungsdefizite behoben oder zumindest deutlich minimiert werden. In Kombination mit einer vertikalen Nutzungsgliederung und z.B. Festsetzung von Mindestabständen zu anderen Spielhallen und schützenswerten Nutzungen mit den Mitteln der Bauleitplanung kann sich so eine Spielhalle in eine Hauptgeschäftslage einfügen. Somit wird das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt und zum anderen eine städtebauliche und gestalterische Integration erreicht.

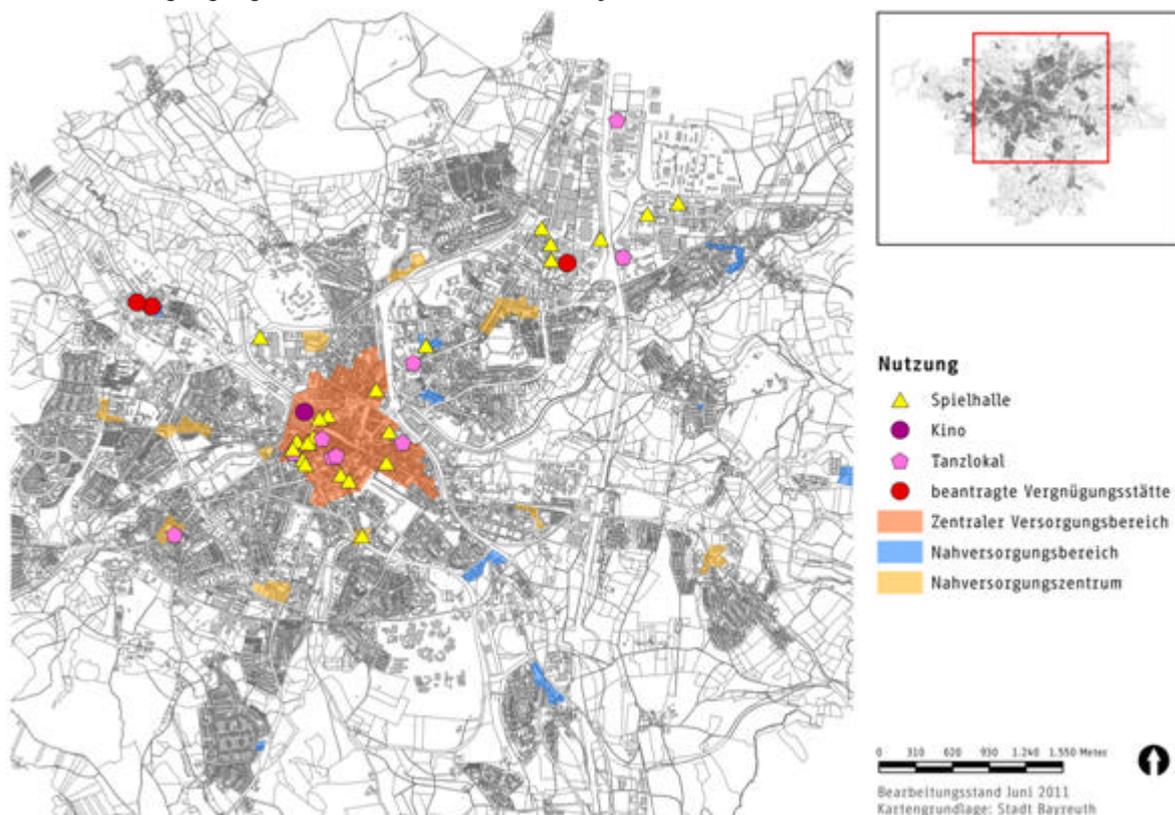
Eine Steuerung der Spielhallen und Vergnügungsstätten in Kerngebieten setzt jedoch eine bestehende und vor allem resistente Kerngebietsstruktur der Innenstädte voraus, um die beschriebenen Instrumente der Feinsteuerung anwenden zu können. Somit muss für jede Stadt oder Gemeinde genau geprüft werden, welche Strategie langfristig tragfähig ist, ebenso wie die Konzeption mittels vielseitiger Feinsteuerungsmöglichkeiten optimal an die örtlichen Begebenheiten anzupassen ist.



3. FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE

In Bayreuth wurden im April/ Mai 2011 auf der Basis einer intensiven Begehung die Qualität und räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt erfasst. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei alle Gebiete i. S. von § 1 (2) BauNVO, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht (vgl. Kap. 2.2.1).

Karte 1: Vergnügungsstätten und Bordelle in Bayreuth



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im April/ Mai 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Bayreuth

3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT

Die Bestandssituation in Bayreuth zeigt hinsichtlich der räumlichen Verteilung von Vergnügungsstätten eine starke Orientierung auf die Kernstadt (vgl. Karte 1). Die räumlich mit der Kernstadt teilweise eng verbundenen Stadtteile weisen nur wenige Vergnügungsstätten auf. Außerhalb der Kernstadt konzentrieren sich Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) im Gewerbe- und Industriegebiet St. Georgen. Innerhalb der Kernstadt konzentrieren sich die bestehenden Vergnügungsstätten insbesondere auf den westlichen Bereich der Innenstadt.



Die räumliche Verteilung der Bauvoranfragen für Spielhallen zeigt jedoch eine deutliche Nachfrage nach gewerblichen Standorten (z.B. Gewerbegebiet St. Georgen oder das Gewerbegebiet "Am Bauhof" an der Kulmbacher Straße). Insbesondere diese Entwicklung erfordert es, auch die Gewerbegebiete und gewerblich geprägten Mischgebiete im Stadtgebiet von Bayreuth hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu analysieren.

3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT VON BAYREUTH

Die Innenstadt von Bayreuth weist die meisten Vergnügungsstättennutzungen auf. Die räumliche Verteilung entspricht somit der Logik der BauNVO, welche Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungseinrichtung auch den zentrumstypischen Kerngebieten und gewerblichen Mischgebieten zugeordnet hat. Die Bewertung der untersuchten Vergnügungsstättenstandorte in der Innenstadt erfolgte u.a. hinsichtlich deren (Aus)Wirkungen auf das direkte und nähere Umfeld (vgl. Kap. 3.2.1).

3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in der Innenstadt

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen sind

- die Lage der Vergnügungsstätte (z.B. Hauptgeschäftslage/ Randlage/ Nebenstraße, Stadteingang etc.),
 - die räumliche Verteilung möglicher Vergnügungsstätten im Bestand (evtl. Konzentrationen),
 - das nähere Umfeld (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt/-qualität etc.),
 - ihre Wirkung auf den Außenraum und städtebauliche Präsenz, wobei die vielfältigen und differenzierten Störpotenziale zu beachten sind,
- zu beurteilen.

Zu einer Negativbewertung eines Standortes führt die allgemeine negative Wirkung der Einrichtung auf den Außenraum.

Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie eine geschlossen wirkenden Erdge-



schosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet. So kann eine verklebte Schaufensterfront (vgl. Fotos) dazu führen, dass der funktionale Bruch, z.B. hervorgehoben durch eine Spielhalle in einer durchgehenden Ladenzeile, durch diese negative Gestaltung deutlich verstärkt wird.

Weiterhin fällt die Umfeldsituation negativ ins Gewicht, wenn es sich um eine Häufung von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten handelt und gleichzeitig sich die Nutzung in einer städtebaulich/ gestalterisch vernachlässigten räumlichen Situation befindet oder insgesamt Hinweise auf einen Trading-Down-Prozess (Rückgang der Angebotsvielfalt, Leerstände, Investitionsstau etc.) bestehen.

Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Eine Positivbewertung eines Standortes ist dann gegeben, wenn keine oder nur geringfügige Auswirkungen der Einrichtung auf den Außenraum feststellbar sind. Diese Spielhallen zeichnen sich zumeist auch durch eine zurückhaltende Gestaltung aus. Mit dezenten Werbeanlagen wird erreicht, dass keine Brüche innerhalb des funktionalen Besatzes einer Erdgeschosszone entstehen. Außerdem haben diese Betriebe entweder eine offene Wirkung (keine verklebten Schaufenster) oder die Nutzung befindet sich im Ober-, Untergeschoss oder in zurückliegenden Räumen (vgl. Fotos).

Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 4: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

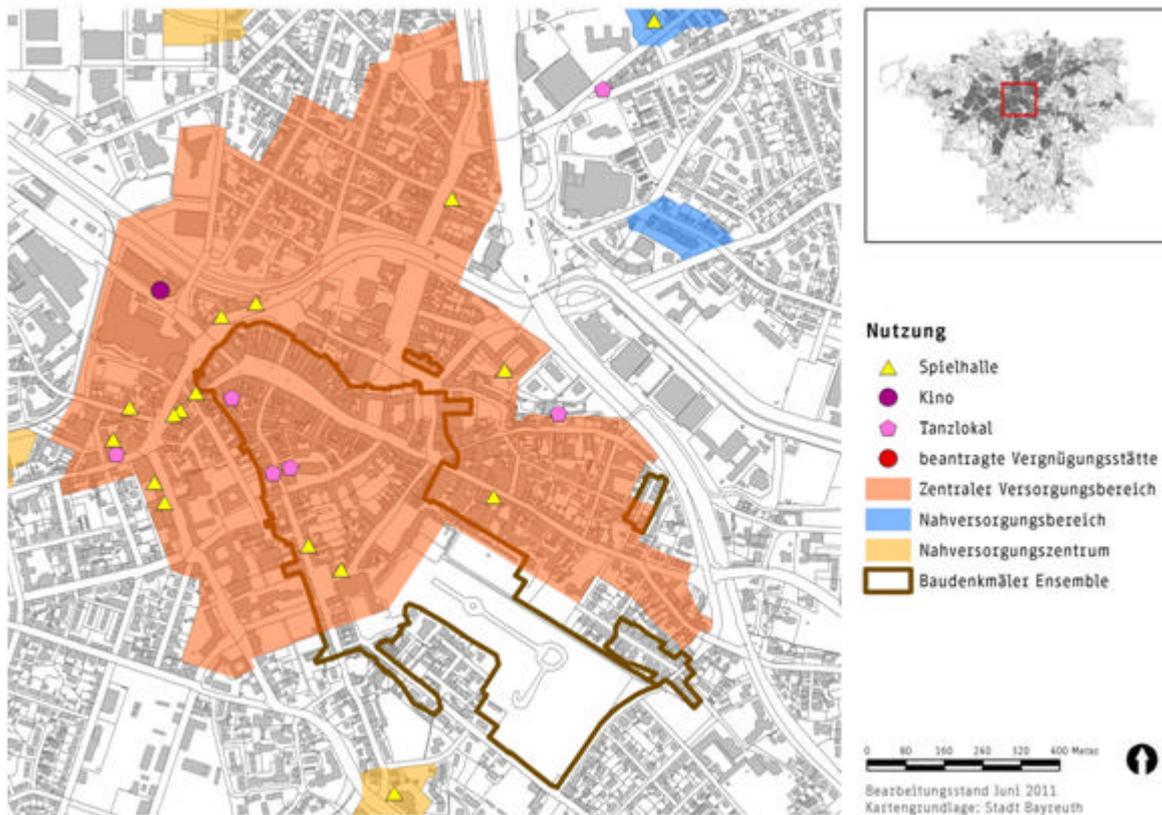
Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Spielhalle, sondern vorrangig ihre Präsenz im öffentlichen Raum entscheidend für den städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da Spielhallen sich auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenzte Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) nur sehr schlecht im städtebaulich-funktionalen Sinn integrieren lassen, kann sich das Einfügen in das Umfeld insbesondere durch die Minimierung der Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit einstellen. Wichtig ist zudem, dass sich die Nutzung in einer positiven/ stabilen Umfeldsituation befindet (u.a. keine Häufungen von Spielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten, vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen).

3.2.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Bayreuth

Die Karte 2 stellt die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Bayreuth dar.



Karte 2: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Bayreuth



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im April/ Mai 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Bayreuth

Im Westen der Innenstadt befindet sich eine Konzentration von mehreren Vergnügungsstätten im Bereich westliche Maximilianstraße/ Unteres Tor/ Hohenzollernring, vorwiegend bestehend aus Spielhallen. In den übrigen Randbereichen der Innenstadt von Bayreuth sind weitere Einzelstandorte (Spielhallen, Wettbüros, Tanzlokale) vorhanden.

Diese, in Bayreuth bestehenden Unterarten von Vergnügungsstätten, lassen vielfältige Störpotenziale auf Grund ihres Nutzungsprofils vermuten.

Nutzungsanfrage für weitere Vergnügungsstätten im Bereich der Innenstadt (insbesondere für Spielhallen und Wettbüros) bestanden zum Zeitpunkt der Konzepterstellung nicht.

Im Bereich des Rotmain-Centers befindet sich ein Kino-Center, welches u.U. auch als Vergnügungsstätte einzuordnen ist (vgl. Kap. 2.1).

Die Prüfung erkennbarer Auswirkungen auf das direkte und nähere Umfeld gilt insbesondere den Spielhallen und Wettbüros, die ein weitaus höheres Störpotenzial als



beispielsweise Diskotheken und Tanzlokale vermuten lassen (vgl. Kap. 2.1.1). Diskotheken und Tanzlokale, bei denen die gewerbliche Freizeit-Unterhaltung (z.B. regelmäßig stattfindende Veranstaltungen wie Konzerte, Partys) im Vordergrund steht, haben meist nur in den Nachtstunden an Wochenenden und Feiertagen geöffnet und produzieren daher hauptsächlich zu Ruhezeiten Lärm. Entsprechend sind diese Nutzungen mit Wohnnutzungen grundsätzlich nicht verträglich und somit im Sinne der BauNVO typische Kerngebietenutzungen - als flächenintensive Nutzungen sind Diskotheken und Tanzlokale jedoch nicht immer in Kerngebieten zu integrieren. Im Gegensatz zu Spielhallen und Wettbüros (begrenzte Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) handelt es sich bei Diskotheken und Tanzlokalen um kulturell und gesellschaftlich akzeptierte Nutzungen, bei denen keine dementsprechenden sozio-kulturellen Barrieren bestehen. Zudem haben Diskotheken und Tanzlokale auf Grund einer deutlich geringeren Flächenproduktivität kaum Auswirkungen auf das Bodenpreinsniveau bzw. sind sie nicht in der Lage hohe Bodenpreise zu bezahlen - ganz im Gegensatz zu Spielhallen und Wettbüros.⁴³

3.2.3 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungsstätten und städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Bayreuth

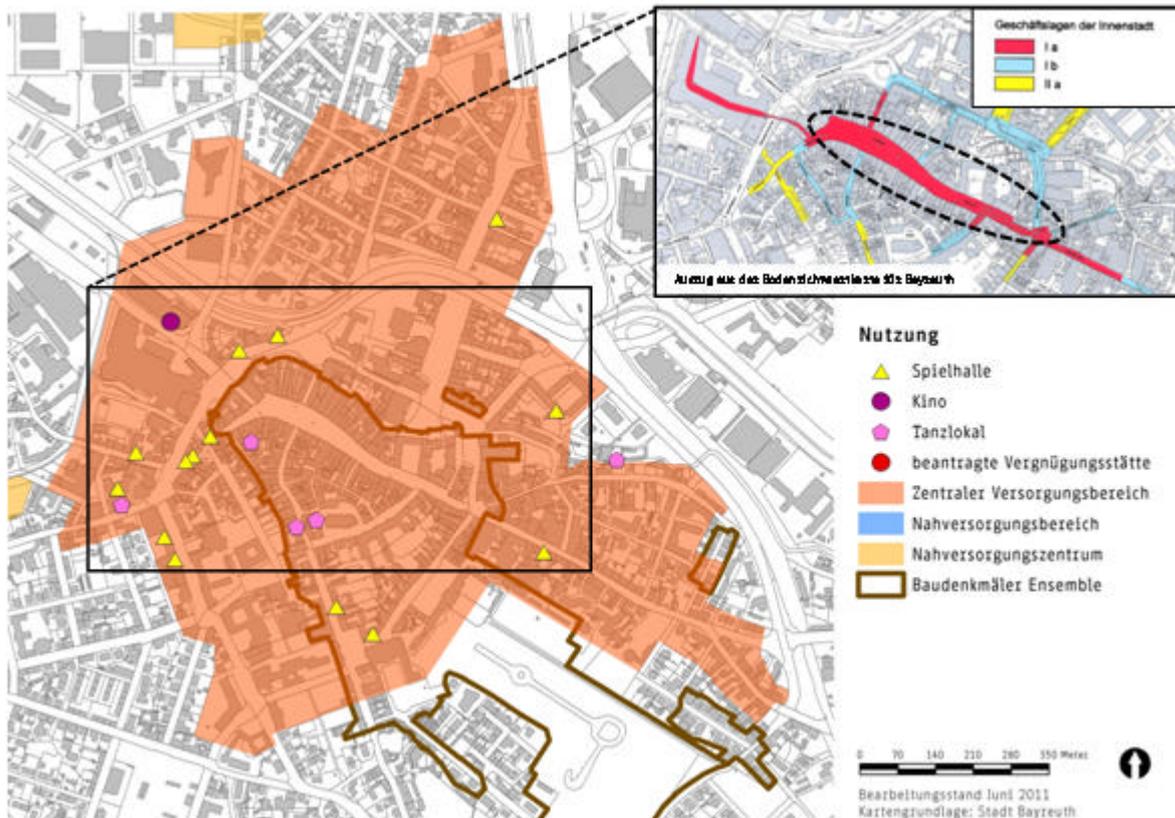
Die Innenstadt von Bayreuth wird im Wesentlichen durch die Hauptachse der Maximilianstraße geprägt, welche sich in verschiedene städtebauliche Teilräume gliedert.

Der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums von Bayreuth erstreckt sich jedoch vom Bahnhof im Norden bis zum Hofgarten im Süden. Die Ost-West-Achse der Abgrenzung misst rd. 1.500 Meter, die Nord-Süd-Achse rd. 1.200 Meter. Der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums hat demnach eine sehr großflächige Abgrenzung und umfasst auch Nebenlagen in denen der funktionale Besatz von Einzelhandelsnutzungen und einzelhandelsnahen Dienstleistungen deutlich zurückgeht bzw. kaum noch vorhanden ist.

⁴³ Diskotheken oder Tanzlokale können grundsätzlich jedoch im Umfeld von Spielhallen und Wettbüros negativ ins Gewicht fallen, wenn eine fortschreitende Entwicklung des Gebietes hin zu einem "Vergnügungszentrum" erkennbar ist und insgesamt Hinweise auf einen Trading-Down-Prozess (Rückgang der Angebotsvielfalt, Leerstände, Investitionsstau etc.) bestehen.



Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich und Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt von Bayreuth



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im April/ Mai 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Bayreuth

Der Bereich mit der höchsten funktionalen Dichte beschränkt sich jedoch auf die Hauptachse der Maximilianstraße (ohne südwestlichen Teilbereich) und den westlichen Teilbereich der Richard-Wagner-Straße. In den Seitenstraßen nimmt der Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben allgemein ab. Der Hauptgeschäftsbereich wird somit hauptsächlich durch die Maximilianstraße und das sich anschließende Rotmain-Center gebildet.

Die bestehenden Vergnügungsstätten sind vor allem außerhalb der Hauptgeschäftslagen in den sog. Nebenlagen zu finden, in denen vermehrt funktionale und strukturelle Defizite zu verzeichnen sind bzw. die strukturellen Bedingungen (z.B. Angebot, Frequenz, Bodenwerte) nicht mehr so robust sind wie in den Hauptlagen.

Eine Vergnügungsstättenkonzentration (aus Spielhallen und Wettbüros) befindet sich im Bereich der südwestlichen Maximilianstraße ("untere Maxstraße") außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs. Leerstehende Ladenlokale in direkter Nachbarschaft sowie



ein deutlicher qualitativer Angebotsrückgang sind Anzeichen für einen einsetzenden Trading-Down-Prozess.

Somit ist der Hauptgeschäftsbereich im weiteren nordöstlichen Verlauf auch um einiges stabiler und robuster bezogen auf die städtebaulich-funktionale Struktur. Vergnügungsstätten sind in diesen sehr starken Lagen nicht mehr zu finden.

Diese Situation ist vergleichbar mit der Situation in vielen anderen deutschen Städten, wonach Häufungen von Spielhallen oftmals in schwächeren Gebieten, wie den City-Randlagen auftreten. Die Gründe hierfür sind oftmals auch Auswirkungen einer praktizierten Verdrängungspolitik von Spielhallen, wonach die Protektion einzelner Gebiete wie die zumeist ohnehin schon starken 1a-Lagen der Innenstädte zu einem Ausweichen der Spielhallen in ungeschützte Bereiche (Innenstadt-Randbereiche und/oder Gewerbegebiete) führt. Aber auch die Tatsache, dass Spielhallen und Wettbüros zwar hinsichtlich der hohen branchenüblichen Flächenproduktivität die hohen Bodenpreise in den "1a-Lagen" (Hauptgeschäftsbereiche) bedienen können, jedoch nicht wie etwa hochwertiger Einzelhandel auf die Frequenz (Laufkundschaft) und andere Gunstfaktoren der "1a-Lage" angewiesen sind. Spielhallen und Wettbüros befinden sich grundsätzlich eher in Nebenlagen, weil sie die Gunstfaktoren der Hauptgeschäftslage nicht in dem Maße wie der Einzelhandel nutzen können bzw. nicht auf diese angewiesen sind und daher die Hauptlagen eher meiden.

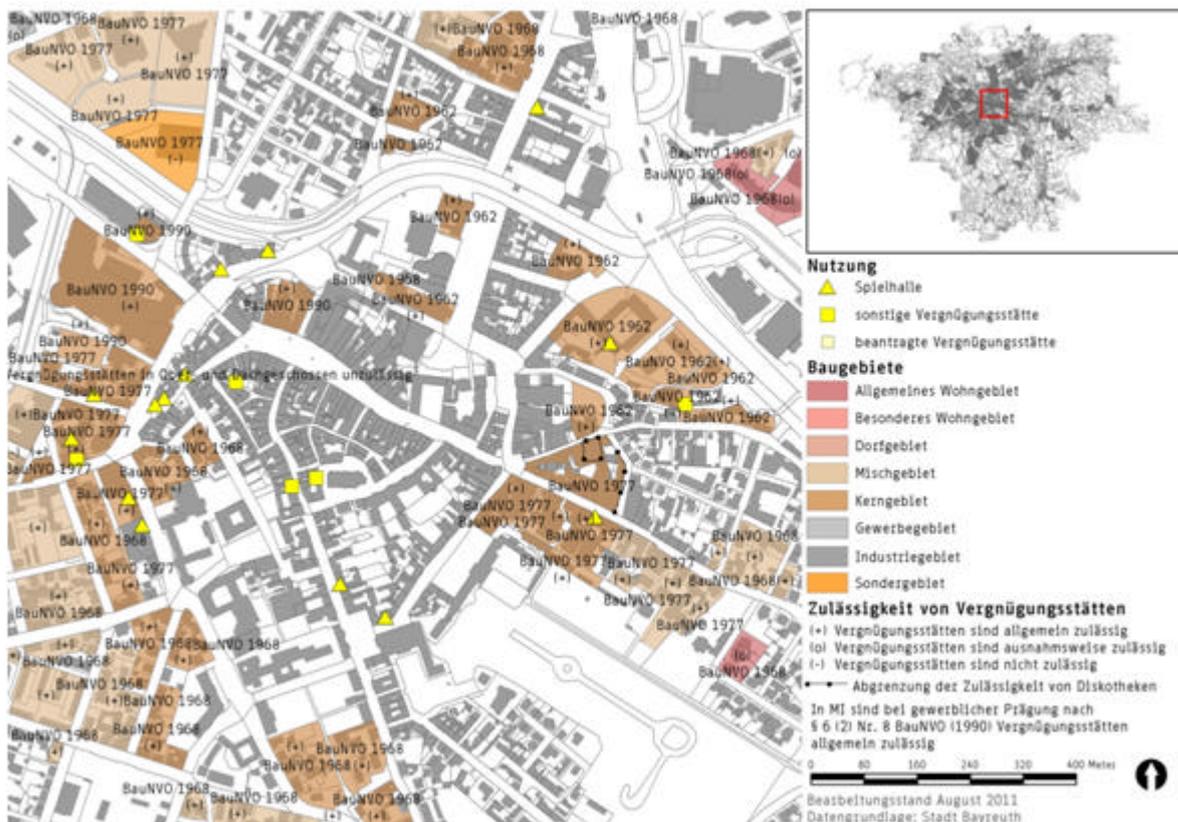
Nach der bestehenden bauplanungsrechtlichen Lage in Bayreuth sind Vergnügungsstätten in den Kern- und Mischgebiete der Innenstadt nach Maßgabe der jeweiligen BauNVO weitgehend zulässig. Die nach den jeweiligen Bebauungsplänen gültigen BauNVO reichen von 1962 bis zur derzeit aktuellen BauNVO von 1990, die erstmals weitreichendere Regelungen zu Vergnügungsstätten enthält. Auffällig ist, dass der Hauptgeschäftsbereich derzeit noch unbeplant ist. Im Sinne des § 34 (2) BauGB ist dieser Bereich jedoch als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) einzuordnen.

Kerngebiete haben nach einem Urteil des BVerwG zentrale Funktionen: "Sie bieten vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Bewohner der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbe-



reichs, gerade auch im Bereich von Kultur und Freizeit“⁴⁴. In Kerngebieten sind Vergnügungsstätten daher regelmäßig zulässig.

Karte 4: Bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Bayreuth



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im April/ Mai 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Bayreuth

Grundsätzlich ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten möglich⁴⁵, allerdings bestehen nach Auffassung des BVerwG⁴⁶ Bedenken, wenn der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten (also z.B. der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten), zu einer Verdrängung in schützenswerte Gebiete (z.B. Gewerbegebiete) führt. Ein Ausschluss von Vergnü-

⁴⁴ Vgl. BVerwG-Urteil vom 24.02.2002, Az. 4 C 23.98.

⁴⁵ § 1(5)BauNVO: "Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt."

⁴⁶ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101.



gungsstätten in allen Kerngebieten erscheint nach Maßgabe des BVerwG somit bedenklich.

3.2.4 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Bayreuth

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln die Vergnügungsstätten in Verbindung mit den vorherrschenden innerstädtischen Strukturen zusammengefasst untersucht wurden, werden diese Nutzungen und ihre Störpotenziale (z.B. städtebaulich negative Wirkung auf den Außenraum, Verzerrung des Bodenpreisgefüges) im Folgenden standortbezogen näher analysiert.

3.2.4.1 Vergnügungsstättenhäufung untere Maxstraße

An den im Folgenden dargestellten Standorten in der unteren Maxstraße befinden sich westlich des Haupteinkaufsbereichs Spielhallen in räumlich-funktionaler Nachbarschaft zueinander in einem teilweise städtebaulich-funktional defizitären Umfeld, z.B. Nebenlagen mit deutlichem Angebotsrückgang. In diesen Lagen besteht hinsichtlich der Höhen Sensibilität gegenüber Verzerrungen im Bodenpreisgefüge grundsätzlich die Gefahr von einsetzenden Trading-Down-Prozessen.

Standort Maximilianstraße 74

- Spielhalle in der Erdgeschosszone in einer Nebenlage zum Hauptgeschäftsbereich
- deutlicher Angebots- und Qualitätsrückgang
- Leerstand in direkter Nachbarschaft
- Gestaltungsdefizite der Spielhalle: verdunkelte und beklebte Schaufenster in der Erdgeschosszone
- funktionaler Bruch in der Ladenzeile (vgl. Foto 5, Foto 6) verstärkt durch die Gestaltungsdefizite
- grundsätzlich negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge
- Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozess
- Vergnügungsstättenkonzentration durch direkte Nachbarschaft mehrerer Nutzungen



Foto 5: Maximilianstraße 74



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 6: Eingangsbereich



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Standorte: Maximilianstraße 80 und 82

- Mehrfachspielhalle, die sich über zwei Parzellen erstreckt
- südwestlicher Bereich der Maximilianstraße weist städtebaulich-funktionale Defizite auf
- deutlicher Angebots- und Qualitätsrückgang
- Gestaltungsdefizite: verdunkelte und verklebte Schaufenster in der Erdgeschosszone
- funktionaler Bruch wird durch die Gestaltungsdefizite verstärkt
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge und somit Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozess
- Sanierungsstau im privaten Bereich
- Leerstände im Umfeld
- Vergnügungsstättenkonzentration durch direkte Nachbarschaft mehrerer Nutzungen

Foto 7: Maximilianstraße 80



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 9: Umfeld (u.a. Leerstände)



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 8: Maximilianstraße 82



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 10: Zugang Hohenzollernring (Rückseite)



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Standort: Kulmbacher Straße

- Mehrfach-Spielhalle in Randlage in der Erdgeschosszone
- Eingang auch im rückwärtigen Bereich (Gerberplatz)
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge und somit Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozess
- Angebotsrückgang
- städtebaulich-funktional eher die Gebietstypik von Mischgebiet (Festsetzung laut B-Plan jedoch Kerngebiet)



Foto 11: Kulmbacher Straße 12



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 12: Rückwärtiger Eingang (Gerberplatz)



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Standort: Unteres Tor 12

- Mehrfach-Spielhalle in Randlage in der Erdgeschosszone
- Unteres Tor als passagenartiger Stadtraum hauptsächlich durch Gastronomie, Kneipen sowie Vergnügungsstätten geprägt
- Angebotsrückgang
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge und somit Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozess

Foto 13: Unteres Tor 12



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 14: Leerstand im Umfeld



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Standort: Erlanger Straße 3

- Diskothek/ Tanzlokal im Erdgeschoss
- Teil des passagenartigen Stadtraums "Unteres Tor"

- Auf Grund der Flächenintensivität gehen von Diskotheken grundsätzlich keine Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge aus

Foto 15: Tanzlokal/ Disco, Erlanger Straße 3



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 16: Unteres Tor, Gastronomie/ Kneipen



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Standort: Wittelbacherring 2-6 und Wittelbacherring 8

- Mehrfach-Spielhallen in Randlage in der Erdgeschosszone
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge und somit Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozess
- Verdrängung von flächenintensiveren Nutzungen (Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen)

Foto 17: Wittelsbacherring 2-6



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 18: Eingangsbereich



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011



Foto 19: Wittelsbacherring 8



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 20: Eingangsbereich



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Zwischenergebnis

Die Standorte im Bereich der unteren Maxstraße haben gemein, dass von ihnen zum Teil erhebliche Störungen bezüglich der Wirkungen auf den Außenraum (Gestaltung und Bodenpreisniveau), als auch auf Nachbarnutzungen ausgehen. Hier bestehen starke städtebaulich-funktionale Missstände, die durch die Konzentration von Spielhallen zusätzlich negativ beeinflusst werden (Verdrängungswirkungen und Imageschaden sowie Verzerrung des Bodenpreisniveaus). Hier ist, auf Grund des für eine Nebenlage typischen Angebotrückgangs, die Gefahr eines Trading-Down-Prozesses gegeben. Von diesen Bestandssituationen lassen sich daher keine positiven Aspekte für eine verträgliche Steuerung von Vergnügungsstätten ableiten. Der Standort an der Maximilianstraße 74 liegt zudem direkt am Rand des Hauptgeschäftsbereichs. Grundsätzlich ist in allen Geschäftslagen die Erdgeschosszone schützenswert, da eine Spielhalle (oder auch ein Wettbüro) innerhalb einer durchgehenden Ladenzeile einen funktionalen Bruch darstellen, der sich zumindest kleinräumlich negativ auswirkt. Die Tatsache, dass eine Spielhalle ein Ladenlokal auch am Rand der Hauptgeschäftslage nutzt zeigt, dass diese Nutzungen durchaus die Bodenpreise in diesen Lagen in Bayreuth bedienen können. Die Erdgeschosszone ist somit auch innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs sensibel was die potenzielle Verdrängung von Einzelhandel und einzelhandelsnaher Dienstleistung betrifft.

Die Spielhallen im weiteren Umfeld nehmen Standorte ein, die auf Grund der randlichen Lage noch sensibler sind, was Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge betrifft. Jedoch auch hier führt die Verzerrung des Bodenpreisgefüges zu einer Verdrängung

von Einzelhandelsnutzungen. So ist z.B. der Standort am Wittelbacherring eher durch Wohn- und Einrichtungsgeschäfte geprägt und für diese Branche zudem prädestiniert, da insbesondere Möbelgeschäfte als flächenintensive Betriebe grundsätzlich auf ein niedriges Bodenpreisgefüge angewiesen sind.

3.2.4.2 Weitere Vergnügungsstättenstandorte in der Innenstadt

Standort: Hohenzollernring 40

- Spielhalle und Billard-Café in Randlage in der Erdgeschosszone
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge und somit Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozess

Foto 21: Hohenzollernring 40



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 22: Hohenzollernring



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Standort: Hohenzollernring 48

- Neueröffnung
- Spielhalle in Randlage in der Erdgeschosszone
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge und somit Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozess
- Verdrängung von Einzelhandel und einzelhandelsnahen Dienstleistungen
- Gestaltungsdefizite, verklebte Schaufenster (wahrscheinlich nicht nur baustellenbedingt)



Foto 23: Hohenzollernring 48



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 24: Eingangsbereich



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Standort: Friedrichstraße 11

- Mehrfach-Spielhalle in Randlage in der Erdgeschosszone
- Angebotsrückgang
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge und somit Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozess
- Verdrängung von Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen
- Gestaltungsdefizite, verklebte Fenster
- Beeinträchtigung des Ortsbildes

Foto 25: Friedrichstraße 11



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 26: Eingangsbereich



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Standort: Ludwigstraße 34

- Spielhalle in Randlage in der Erdgeschosszone
- Angebotsrückgang

- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge und somit Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozess
- Verdrängung von Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen

Foto 27: Ludwigstraße 34



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 28: Ludwigstraße 34



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Standort: Wölfelstraße 20

- Spielhalle in Randlage in der Erdgeschosszone
- Angebotsrückgang, Leerstände
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge und somit deutliche Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozess
- Verdrängung von Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen
- Gestaltungsdefizite, verklebte Fenster
- ggf. negative Auswirkungen auf die Wohnnutzungen (hoher Wohnanteil)

Foto 29: Wölfelstraße 20



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 30: Hintereingang



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011



Standort: Bahnhofstraße 4b

- Mehrfachspielhalle in der Erdgeschosszone
- funktionaler Bruch durch die Erdgeschossnutzung
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge und somit deutliche Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses
- Verdrängung von Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen
- Gestaltungsdefizite: verdunkelte und verklebte Schaufenster in der Erdgeschosszone
- funktionaler Bruch wird durch die Gestaltungsdefizite somit verstärkt

Foto 31: Bahnhofstraße 4b



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 32: Verklebte Schaufenster



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Diskotheiken/ Tanzlokale/ Clubs sowie Feierhallen in der Innenstadt

- Diskotheken/ Tanzlokal im Erdgeschoss in Neben- und rückwärtigen Lagen
- Nutzungskonflikte: Öffnungszeiten (Nachts an Wochenenden und Feiertagen; Lärmproduzent hauptsächlich zu Ruhezeiten, ggf. Störung von Wohnnutzungen)
- ggf. jedoch partiell Verdrängung von Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistung durch Erdgeschossnutzung - jedoch keine dauerhaften Auswirkungen da grundsätzlich keine Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau zu erwarten sind

Foto 33: Spitalgasse 2



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 34: Kirchplatz 3



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 35: Sophienstraße 26



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 36: Badstraße 29



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

3.2.4.3 Weitere Vergnügungsstättenstandorte in der Kernstadt

Standort: Friedrichstraße 53

- Mehrfachspielhalle im Obergeschoss
- Lage innerhalb des Nahversorgungszentrums Friedrichstraße
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge und somit deutliche Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses
- ggf. negative Auswirkungen auf die Wohnnutzungen (hoher Wohnanteil) und auf die dem Wohnen dienenden Funktionen (Einzelhandel, einzelhandelsnahe Dienstleistung, soziale und kulturelle Angebote etc.)



Foto 37: Friedrichstraße 53



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 38: Nebeneingang



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Standort: Markgrafentallee 2

- Table-Dance-Lokal(e)
- wie Diskotheken sind auch Table-Dance-Lokale grundsätzlich kerngebietstypische Vergnügungsstätten (größerer Einzugsbereich) und somit nur in Kern- und Gewerbegebieten nach Maßgabe der BauNVO zulässig
- Lage im Stadtteil St. Georgen
- Umfeld relativ schwach: Leerstände, Angebotsrückgang, Trading-Down-Prozesses
- ggf. negative Auswirkungen auf die Umfeldsituation

Foto 39: Markgrafentallee 2



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 40: Umfeld (Trading-Down-Prozess)



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011



3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON BAYREUTH

Im gewerblich geprägten Mischgebiet sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach § 6 (1) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig. Nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten als Ausnahme dann grundsätzlich zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Im Hinblick auf die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. mögliche Ausschlüsse sind hierbei die Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche und des näheren Umfeldes zu beschreiben und vergnügungsstättenbezogene Nutzungsverträglichkeiten abzuleiten.

Es werden nachfolgend zunächst die Gebiete beschrieben, die bereits über einen Bestand an Vergnügungsstätten verfügen und/ oder keine besonderen städtebaulichen Gründe erkennen lassen, die gegen eine mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen.

3.3.1 Gewerbegebiet St. Georgen

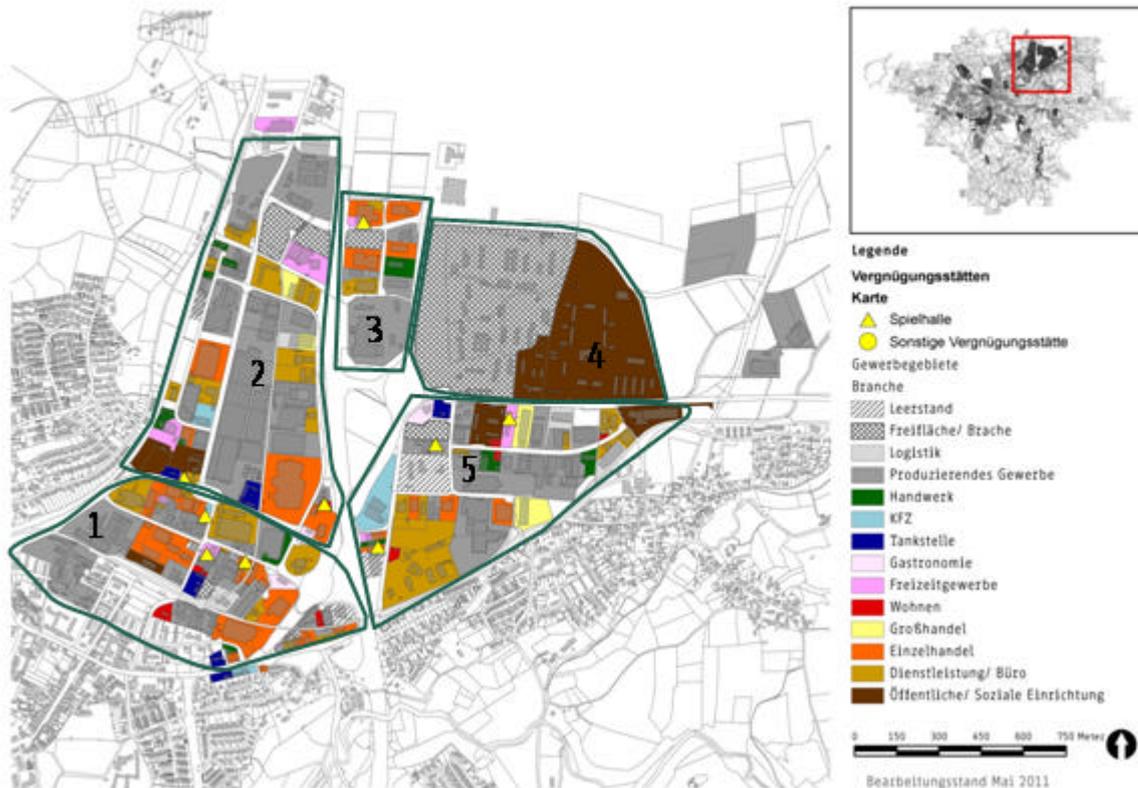
An der nördlichen Stadtgrenze liegt das Gewerbegebiet St. Georgen, das mit rd. 300 ha das größte Gewerbegebiet in Bayreuth ist. Es handelt sich um sehr heterogenes Gebiet, das sich in fünf große Teilbereiche aufgliedert, die v.a. durch die Autobahn 9 und die Bundesstraße 2 voneinander getrennt werden und sich z.T. auch strukturell voneinander unterscheiden.

Das Gewerbegebiet St. Georgen West liegt zwischen einer Bahnlinie und der A9 und wird durch die Weiherstraße in voller Länge erschlossen. Das sehr heterogene Gewerbegebiet wird von produzierendem Gewerbe dominiert und durch Büronutzungen ergänzt. Insbesondere im westlichen und südwestlichen Bereich befinden sich auch kleinere Handwerksbetriebe und Firmen des Baugewerbes. Ferner haben sich ein Fitnessstudio und ein Sportclub sowie zwei SB-Warenhäuser in dem Gebiet angesiedelt; entlang der Bahnlinie und im Norden existieren noch z.T. umfangreiche Freiflächen. Insgesamt erweckt das Gebiet einen intakten und stabilen, aber funktionalen Eindruck. Städtebaulich wirkt es, trotz der zahlreichen unterschiedlichen Nutzungen, recht homogen. Es ist zum überwiegenden Teil extensiv und mit einem soliden Standard bebaut.



Die Weiherstraße fungiert zum einen als Durchfahrtsstraße, zum anderen wird das Verkehrsaufkommen durch die publikumsintensiven Nutzungen (Einzelhandel und Freizeitgewerbe) noch verstärkt.

Karte 5: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet St. Georgen



Quelle: eigene Erhebung im April/ Mai 2011; Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

Südlich des Gewerbestandortes St. Georgen West schließt sich in Höhe der Riedingerstraße ein sehr heterogenes und dicht bebautes Gebiet an. Während der westliche Teil noch eindeutig durch produzierendes Gewerbe geprägt ist, befinden sich im zentralen und östlichen Bereich größere Einzelhandels- und Büroflächen sowie Betriebe des Freizeitgewerbes. Entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen handelt es sich, wie oben bereits erwähnt, um einen heterogenen Standort, was sich auch in der Architektur der Gebäude widerspiegelt. Die zahlreichen publikumsintensiven Nutzungen sowie die Durchgangslage zur Autobahn machen das Gewerbegebiet zu einem stark frequentierten Bereich. Lediglich einige kleinere Parzellen sind derzeit ungenutzt bzw. stehen leer.



Zwischen der A9 und der B2 liegt ein kleines Gewerbegebiet, das durch die Bindlacher Straße T-förmig erschlossen wird. Hierbei handelt es sich ebenfalls um einen heterogenen Standort. Während im Norden auf Grund der Durchgangsstraße vor allem großflächiger Einzelhandel dominiert, befinden sich in der Sackgasse im Süden Industrie- und Bürogebäude. Darüber hinaus befindet sich im Gebiet ein großer Indoor-Spielplatz für Kinder.

Zwischen der Stadtgrenze im Norden und den Straßen Bindlacher Allee und Christian-Ritter-von-Popp-Straße befindet sich ein Kasernengebiet, das in zwei Bereiche unterteilt ist. Die kleinere, östlich gelegene Fläche wird durch den Bundesgrenzschutz genutzt, während die größere Fläche im Wesentlichen derzeit ungenutzt ist. Hier soll demnächst ein Logistikzentrum entstehen.

Im Süden des Kasernengebietes, zwischen der Christian-Ritter-von-Popp-Straße, der B2 und einer Eisenbahnlinie liegt das Industriegebiet St. Georgen Ost. Es ist durch produzierendes Gewerbe und Büronutzungen geprägt. Die Stichstraße Ritter-von-Eitzenberger-Straße weist eine sehr heterogene Nutzungstuktur auf. Neben produzierendem Gewerbe, Handwerkern, Logistikunternehmen, Betrieben des Baugewerbes, einem Bauhof und einem Großhandel befinden sich in dieser Straße noch sehr konflikträchtige Nutzungen, wie zum Beispiel eine Werkstatt für behinderte Menschen und ein Casino mit angeschlossener Stripteasebar und einige Wohngebäude. In der Christian-Ritter-von-Langheinrich-Straße und der Medicusstraße gibt es darüber hinaus noch einige Einzelhandelsunternehmen und KFZ-Betriebe sowie eine Diskothek. Im nordwestlichen Bereich befindet sich neben einem Park & Ride Parkplatz ein Restaurant.

Während das Gewerbegebiet im Osten dicht und lückenlos bebaut ist, befinden sich im westlichen Bereich sowohl eine größere Freifläche, die aber augenscheinlich als Erweiterungsfläche für die Bürogebäude vorgehalten wird, als auch zwei größere Leerstände mit Bebauung. Die Bürogebäude im Süden weisen eine vergleichsweise hochwertige Architektur gegenüber der restlichen Bebauung auf. Das GE verfügt, mit den Einzelhandelsunternehmen sowie den Vergnügungsstätten und der Ausbildungsstätte für behinderte Menschen, nur über wenige publikumsintensive Nutzungen.



Östlich des Kasernengebietes befinden sich zwei weitere Gewerbegebiete, von denen eines aus einer Recyclinganlage besteht und sich das andere derzeit im Aufbau befindet. Auf letzterem haben sich derzeit zwei produzierende Betriebe angesiedelt.

Standort: Weiherstraße 6

- Mehrfachspielhalle in umgenutzter Gewerbeimmobilie
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge
- Verdrängung von produzierenden Gewerbe und artverwandten Nutzungen
- dadurch Flächenverbrauch durch "Fremdnutzungen"
- Nachhaltige Verschlechterung der Standortfaktoren innerhalb des Gewerbegebiets durch Verzerrung des Bodenpreisgefüges
- Nutzungsunverträglichkeit

Foto 41: Weiherstraße 6



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 42: Weiherstraße 6



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Standort: Riedingerstraße 13

- Mehrfachspielhalle
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge
- Verdrängung von produzierenden Gewerbe und artverwandten Nutzungen
- dadurch Flächenverbrauch durch "Fremdnutzungen"
- Nachhaltige Verschlechterung der Standortfaktoren innerhalb des Gewerbegebiets durch Verzerrung des Bodenpreisgefüges
- Nutzungsunverträglichkeit

Foto 43: Riedingerstraße 13



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 44: Riedingerstraße 13



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Standort: Sophian-Kolp-Straße

- derzeit Feierhalle
- Nutzungskonflikte Öffnungszeiten (ggf. Störung von Betriebsabläufen)
- partiell Verdrängung von produzierendem Gewerbe und artverwandten Nutzungen
- jedoch keine dauerhaften Auswirkungen da, grundsätzlich keine Auswirkungen auf das Bodenpreinsniveau zu erwarten sind

Foto 45: Sophian-Kolp-Straße



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 46: Sophian-Kolp-Straße



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Standort: Ritter-von-Eitzenberger-Straße 7

- Mehrfachspielhalle im nicht publikumsorientierten Teilbereich
- im hinteren Gebäudeteil Nutzung eines Stripteas-Clubs
- umgenutzte Gewerbeimmobilie
- ggf. Nutzungskonflikt auch mit Behindertenwerkstätten (WfbM Bayreuth)



- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge
- Verdrängung von produzierenden Gewerbe und artverwandten Nutzungen
- dadurch Flächenverbrauch durch "Fremdnutzungen"
- Nachhaltige Verschlechterung der Standortfaktoren innerhalb des Gewerbegebiets durch Verzerrung des Bodenpreisgefüges
- Nutzungsunverträglichkeit

Foto 47: Ritter-von-Eitzenberger-Straße 7



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 48: Ritter-von-Eitzenberger-Straße 7



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 49: Öffnungszeiten (von 6 bis 5 Uhr)



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 50: Striptease-Club



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Standort: Bernecker Straße 79

- Tanzlokal/ Diskothek
- Nutzungskonflikte Öffnungszeiten (ggf. Störung von Betriebsabläufen)
- partiell Verdrängung von produzierendem Gewerbe und artverwandten Nutzungen
- jedoch keine dauerhaften Auswirkungen, da grundsätzlich keine Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau zu erwarten sind

Foto 51: Bernecker Straße 79



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Die bestehenden Spielhallen, sowie die nachgefragten Standorte in den Gewerbegebieten St. Georgen Ost und West weisen insgesamt eine Nutzungsunverträglichkeit auf.

Die heterogene Nutzungsstruktur mit vielen "Fremdnutzungen" neben dem traditionellen Gewerbe (produzierendes Gewerbe und artverwandte Nutzungen) zeigt sich hinsichtlich der weiteren Nutzungsanfragen eher problematisch.

Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung (insbesondere des südlichen Teilbereichs) erscheinen daher dringend erforderlich. Eine Konzeptentwicklung für diesen Bereich wird daher kurzfristig notwendig sein - speziell auch was die Einzelhandelsnutzungen in Teilbereichen betrifft.

3.3.2 Gewerbegebiete Brauerei Maisel und An der Feuerwache

Zwischen der Kulmbacher Straße und der B85 liegen, unmittelbar an das Stadtzentrum angrenzend, das Einkaufszentrum Rotmain-Center und, durch den kleinen Fluss Roter Main getrennt, die Brauerei Maisel.

Das Rotmain-Center wurde 1997 eröffnet und legt seinen Schwerpunkt auf den mittelfristigen Bedarfsbereich der zentrenrelevanten Sortimente, insbesondere Bekleidung. Es wurde eine moderne, vielseitige Architektur gewählt, die auf die Innenstadt und auf das jenseits der B85 gelegene Parkhaus ausgerichtet ist. Durch das Parkhaus konnte auf einen größeren offenen Parkplatz verzichtet werden.

Während im südlichen Teil zur Kulmbacher Straße hin alte, gut erhaltene Gebäude das Bild bestimmen, liegen im nördlichen Teil die großflächigen modernen Anlagen der Brauerei Maisel. Zum Teil befinden sich zwischen der Kulmbacher Straße und



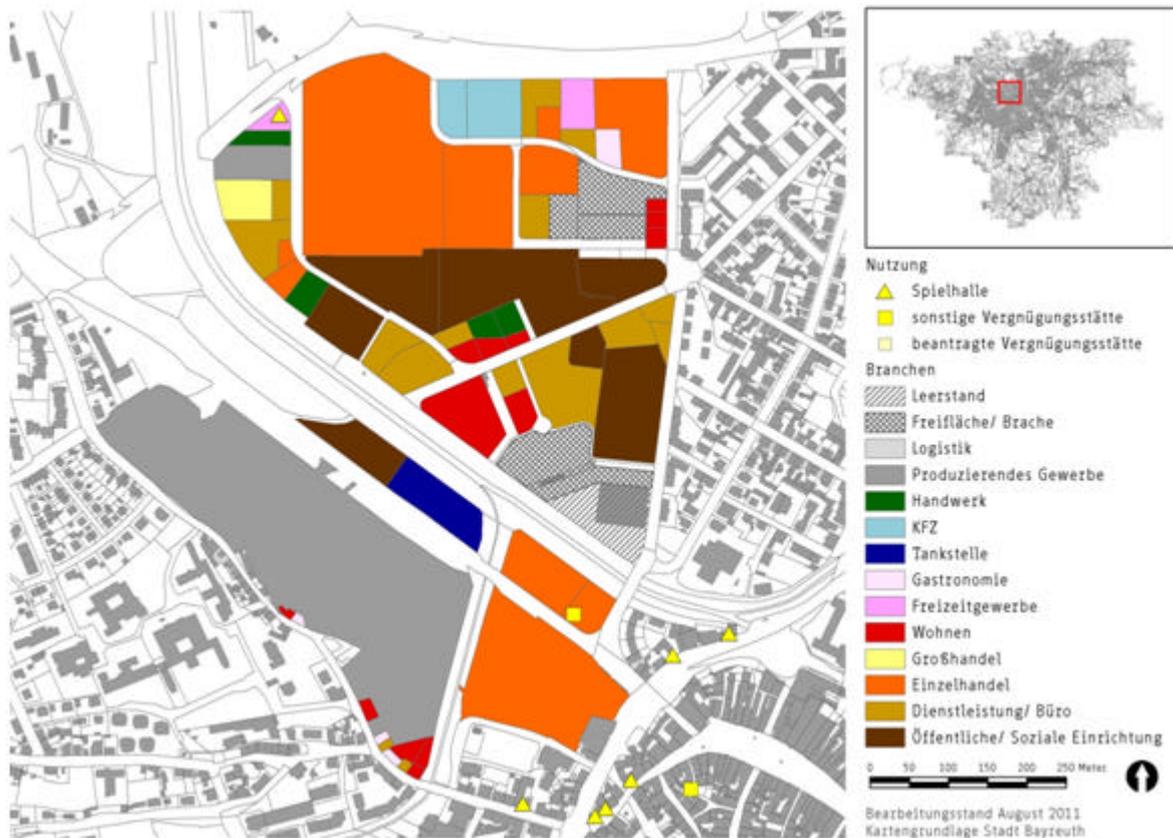
der Fabrik noch einige ältere Gebäude, die gastronomischen Zwecken bzw. dem Wohnen dienen.

Zwischen dem Fluss Roter Main und der B85 befinden sich noch ein Bürogebäude des Bayerischen Roten Kreuzes sowie eine Tankstelle.

Nordöstlich der Brauerei Maisel schließt hinter dem Fluss Roter Main das Gewerbegebiet an der Feuerwache an. Dieses wird vor allem durch Einzelhandel, viele Bürogebäude und Flächen, die dem öffentlichen Zweck dienen, geprägt. Die etwa 9 ha große Einzelhandelsfläche, die sich um ein altes Fabrikgebäude hin gruppiert, teilt sich in überwiegend großflächige Einzelhandelsflächen für einen Baumarkt, einen Elektrofachmarkt und einen Discounter sowie für zwei KFZ-Betriebe auf. Zusätzlich befinden sich noch einige Dienstleister bzw. Büronutzungen in diesem Bereich. Die Erschließung erfolgt über die Spinnereistraße und so ist dieser Teil von den benachbarten Nutzungen weitgehend abgetrennt. Während der Baumarkt und der Mediamarkt eine moderne aber schlichte Bauweise aufweisen, sind die übrigen Gebäude, ebenfalls erst in den letzten Jahren entstanden, von einer hochwertigen Architektur. Die Ausnahme bildet die ehemalige Spinnerei, die saniert sowohl dem Discounter als auch einem Dienstleistungszentrum für Medizin, einem Fitnessstudio und einem gastronomischen Angebot Platz bietet. Alle Gebäude haben auffällig große Parkplatzflächen.

Der abgetrennte südliche Teil wird durch die Straße An der Feuerwache bzw. Eduard-Bayerlein-Straße erschlossen. Dieser Bereich wird insbesondere durch mehrere große öffentliche Einrichtungen, wie einem Betriebshof der städtischen Verkehrsbetriebe, der Feuerwehr, dem Arbeitsamt und den Elektrizitätswerken, genutzt. Diese werden ergänzt durch Bürogebäude und Dienstleistungen, sowie Werkstätten, einem Hotel und Wohnnutzungen. Insgesamt ergibt sich ein attraktives Ortsbild aus älteren Gebäuden mit ansprechender Architektur, gepaart mit einigen moderneren. An der Einmündung der Straße An der Feuerwache in den Nordring befindet sich ein Casino in exponierter Lage. Ganz im Süden des Bereiches steht ein größerer Einzelhandelsbetrieb augenscheinlich leer.

Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbegebiete Brauerei Maisel und An der Feuerwache



Quelle: eigene Erhebung im April/ Mai 2011; Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

Standort: An der Feuerwache 25

- Mehrfachspielhalle in umgenutzter Gewerbeimmobilie
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge
- Verdrängung von produzierenden Gewerbe und artverwandten Nutzungen
- dadurch Flächenverbrauch durch "Fremdnutzungen"
- Nachhaltige Verschlechterung der Standortfaktoren innerhalb des Gewerbegebiets durch Verzerrung des Bodenpreisgefüges
- Nutzungsunverträglichkeit



Foto 52: An der Feuerwache 25



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Foto 53: An der Feuerwache 25



Quelle: eigenes Foto April/ Mai 2011

Auf Grund der innenstadtnähe und der teilweise stark publikumsorientierten Nutzungen und der insgesamt sehr heterogenen Nutzungsstruktur ist das Gebiet hinsichtlich der bestehenden Gebietsstruktur zu festigen. Die zukünftige Entwicklung sollte sich jedoch grundsätzlich an der bisherigen Struktur orientieren, aber insbesondere auch ein größeres Gewicht auf Betriebe des Handwerks und des produzierenden Gewerbes legen - Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind demgegenüber nachrangig zu berücksichtigen.

Gutachterlich werden der Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz der Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und die Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten empfohlen.

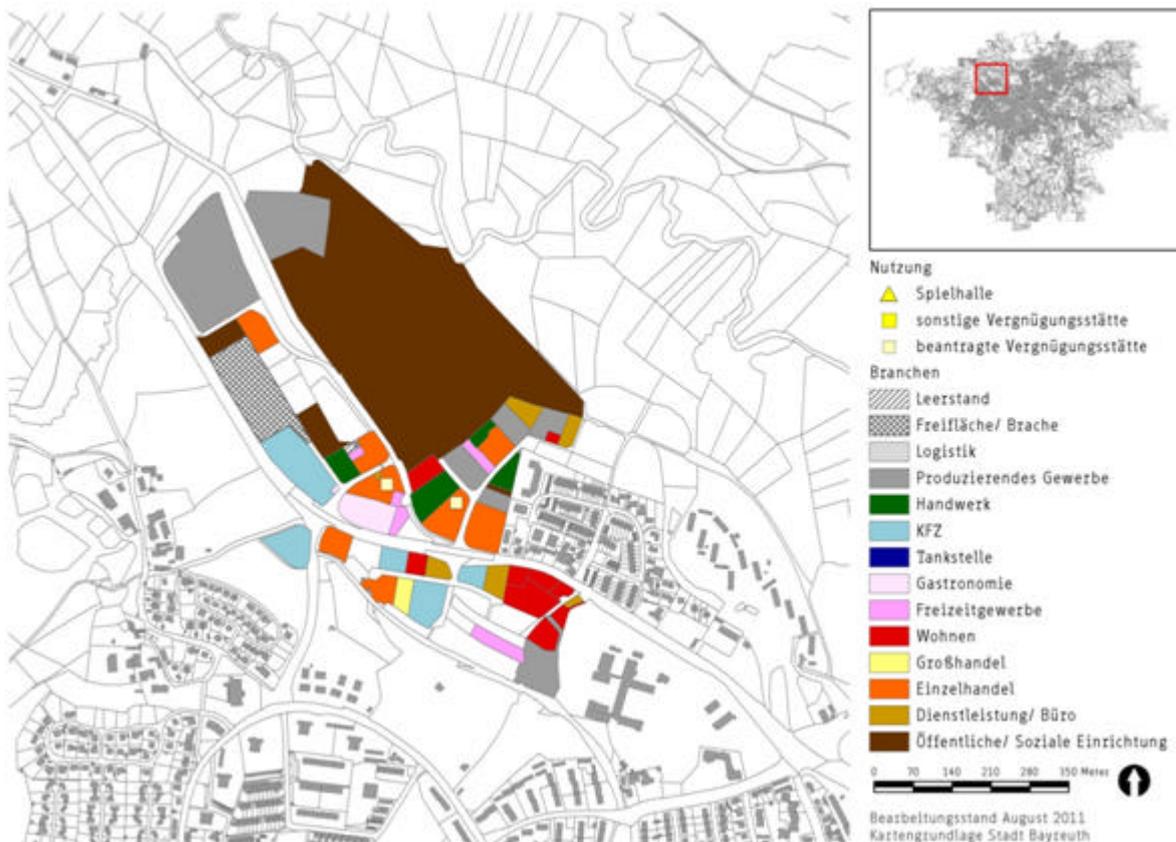
3.3.3 Gewerbegebiet Am Bauhof

Das Gewerbegebiet Am Bauhof erstreckt sich an der nordwestlichen Stadtgrenze Bayreuths entlang der Bundesstraße 85. Das Gebiet wird durch vier sehr unterschiedliche Nutzungen strukturiert: Im Norden befinden sich eine große Schlachtereier mit einem angeschlossenen Direktverkauf und der Metzgergenossenschaft sowie ein Betonwerk. Südöstlich davon schließen ein Klärwerk und der namensgebende Bauhof der Stadt sowie Kleingärten, ein E-Werk und eine Freifläche an. Diese bilden zusammen etwa die Hälfte der Fläche des Gewerbegebiets. Im Süden befindet sich ein sehr heterogenes Gebiet, wobei aber in weiten Teilen der Einzelhandel dominiert.

Dieser südliche Teil wird durch ein Einkaufszentrum geprägt, das primär als Nahversorgungszentrum konzipiert ist. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Einzelhandelsgebäudes verschiedene Einrichtungen; neben Gastronomie auch ein Fitnessstudio sowie eine Bowlingbahn und Räumlichkeiten für eine Diskothek. Über eine Brücke angeschlossen befindet sich ein Fachmarkt für Kinderbekleidung und -spielwaren.

In der Umgebung des Einzelhandelsgebäudes lässt sich kein direkter Nutzungsschwerpunkt ausmachen, jedoch sind die meisten Betriebe kundenorientiert ausgerichtet. So finden sich hier neben weiteren Einzelhandelsbetrieben unterschiedlichen Sortiments einige Autohäuser und KFZ-Betriebe sowie Dienstleister wie ein Reha-Versorger. Auch das Freizeitgewerbe ist hier mit Fitnessstudios und einem Casino vertreten. Insgesamt herrscht eine offene und relativ schlichte Bauweise vor. Auf beiden Seiten der B85, sowie vereinzelt innerhalb der bestehenden Struktur, gibt es noch zahlreiche Freiflächen, die im FNP bereits als Gewerbegebiete ausgewiesen sind.

Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Am Bauhof



Quelle: eigene Erhebung im April/ Mai 2011; Kartengrundlage: Stadt Bayreuth



Vor allem der südliche Teilbereich ist in seiner zukünftigen Entwicklung unsicher. Die Mischung mit Wohnnutzung bringt reduzierte Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Betriebe mit sich. In diesem Teilbereich befinden sich zwei Nutzungsanfragen für Vergnügungsstätten. Eine städtebauliche Neuordnung kann auf mittlere Sicht erforderlich werden.

Vergnügungsstätten sind in allen Teilbereichen nicht verträglich anzusiedeln. Für den südlichen Teilbereich wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz der Gewerbebetriebe sowie auf Grund möglicher Beeinträchtigungen von Wohnfunktionen vorgeschlagen. Im nördlichen Teilbereich sind aus Gutachtersicht Vergnügungsstätten zum Schutz der Gewerbebetriebe und Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten sowie der Gebietstypik auszuschließen.

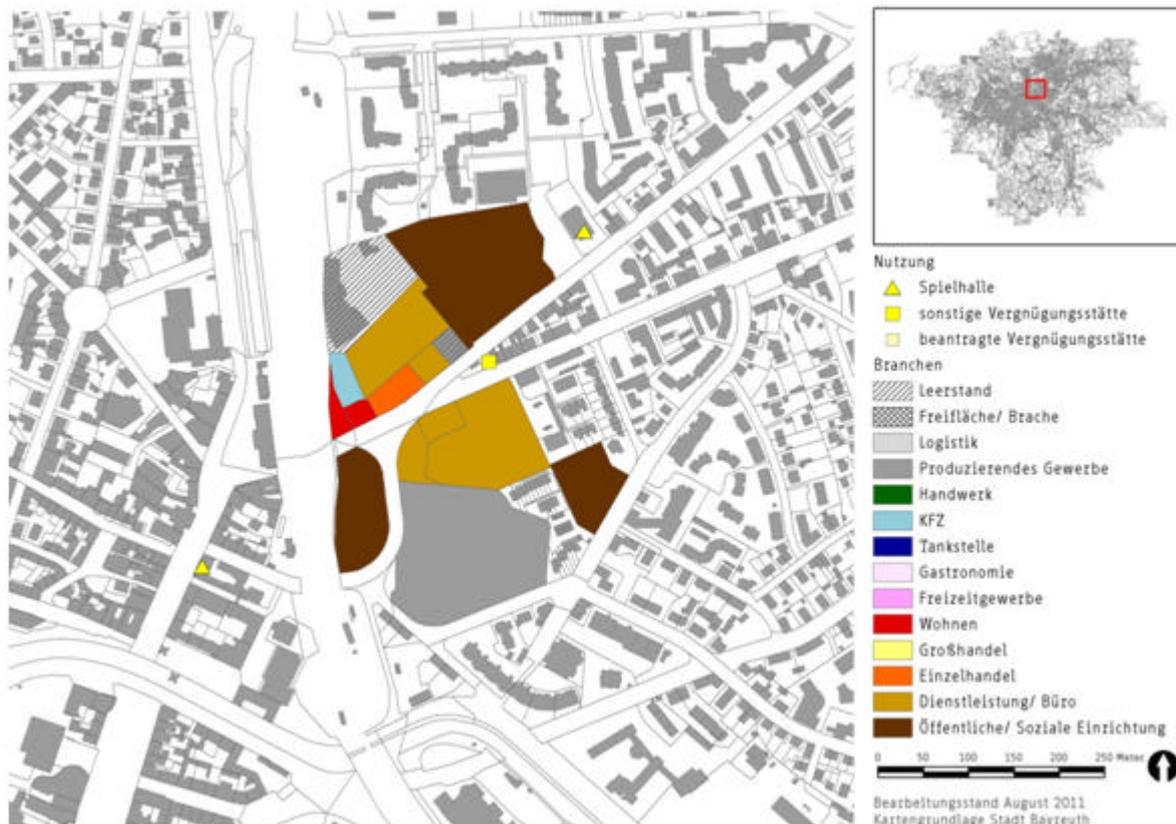
3.3.4 Gewerbegebiet Bahnhof

Der Gewerbebestandort hinter dem Bahnhof ist eine etwa 9 ha große Fläche, die sich in die vorhandene Bebauung einfügt. Sie besteht im Wesentlichen aus Dienstleistungsbetrieben, z.T. der öffentlichen Hand und einer Fabrik.

Im nördlichen Bereich befindet sich das Landratsamt, ein modernes Gebäude mit zahlreichen Parkplätzen. Unmittelbar daneben befinden sich alte Gewerbebauten, die wohl zu einem ehemaligen Fabrikkomplex gehört haben. Diese stehen z.T. leer, die große Halle wird jedoch durch unterschiedliche Betriebe weiterhin genutzt. Neben dem Einzelhandel sind dies eine Tanzschule sowie verschiedene Dienstleister. In den Nachbargebäuden hat sich eine KFZ-Werkstatt angesiedelt bzw. wird ein Haus nach wie vor für Wohnzwecke genutzt.

Der südliche Bereich des Standortes gliedert sich in drei Nutzungen: unmittelbar an den Bahngleisen gelegen befinden sich das Bahngelände. Östlich der Tunnelstraße befinden sich drei einzeln stehende Bürogebäude mit umliegender Begrünung und im Süden ein großer Fabrikkomplex.

Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Nord, nördlicher Teilbereich



Quelle: eigene Erhebung im April/ Mai 2011; Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

In dem Gewerbegebiet Bahnhof sind aus Gutachtersicht Vergnügungsstätten zum Schutz der Gewerbebetriebe sowie zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und der Gebietstypik auszuschließen.

3.3.5 Gewerbegebiet Altstadt

Südwestlich der Altstadt liegt entlang der Straßen Ludwig-Thoma-Straße, Spitzwegstraße und Justus-Liebig-Straße ein L-Förmiges Gewerbegebiet. Es handelt sich hierbei um ein sehr heterogenes Gebiet, das sich in mehrere Bereiche unterteilen lässt:

Im nördlichen Bereich zwischen der Rathenau- und der Leibnizstraße liegen zu beiden Seiten große Flächen, die dem öffentlichen Zweck dienen. Im Westen befindet sich die Polizei, im Osten das Gericht, die Netzagentur sowie ein Bauhof. Im südwestlichen Bereich befinden sich ein Fitnessstudio und ein Discounter. Die Gelände verfügen über viele offene Flächen, z.T. begrünt oder als Parkplatz genutzt, sodass



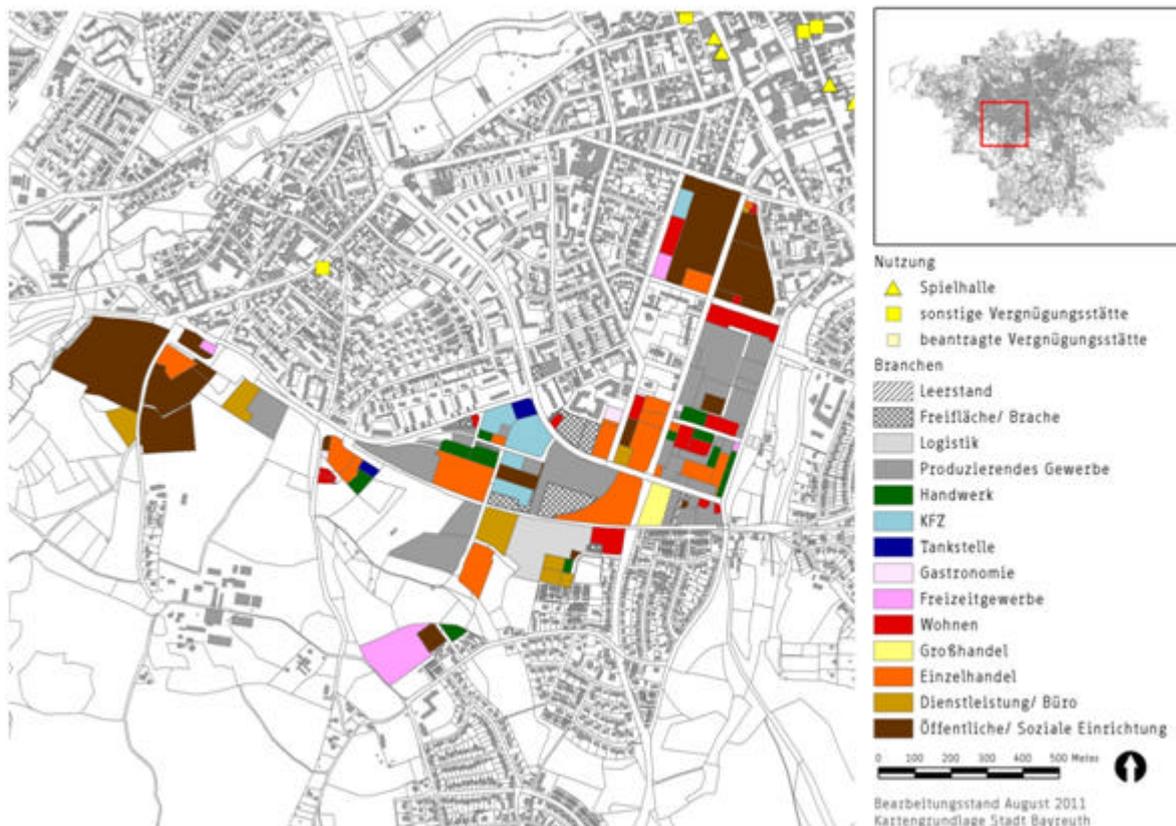
sich kein geschlossenes Bild bietet. Die existierenden Gebäude sind, mit Ausnahme des Discounters, bereits älter und fügen sich weitgehend harmonisch in die Umgebung ein.

Zwischen der Justus-Liebig-Straße und der Leibnizstraße schließt sich ein nach außen weitgehend geschlossenes Gewerbegebiet an, das nur durch die Wilhelm-Busch-Straße gequert wird. Es handelt sich augenscheinlich um ein ehemalige Kaserne, das durch eine nahezu durchgängige Blockrandbebauung geschlossen wirkt. Lediglich an der Wilhelm-Busch- und der Leibnizstraße wird dieser Eindruck durch große, wohl aus dem 19. Jahrhundert stammenden, Wohngebäude gestört. Im nördlichen Teil wird die Nutzung, sieht man von den Wohngebäuden ab, zum überwiegenden Teil durch eine Industrieanlage geprägt. Zur Wilhelm-Busch-Straße hin werden die Gebäude durch ein Lernzentrum, einen Handwerksbetrieb und ein Wohngebäude genutzt. Südlich der Wilhelm-Busch-Straße befindet sich ein Gebiet mit vielfältigen Nutzungen.. Dazu gehören Einzelhändler genauso wie Werkstätten, produzierende Betriebe, Wohn- oder Büronutzungen sowie ein Bordell. Zum Teil lassen sich die einzelnen Gebäude keinem eindeutigen Mieter beziehungsweise Nutzer zuordnen. Der gesamte Block wird durch Mauern von der Straße hin abgetrennt, sodass sich aus dieser Perspektive ein geschlossenes Bild ergibt.

Zwischen der Spitzwegstraße, der Justus-Liebig-Straße und der Ludwig-Thoma-Straße befindet sich ein weiterer Bereich des Gewerbegebietes. Im Westen dieses Gebietes stehen drei sehr hohe Lager- und Fabrikationsgebäude, die ursprünglich durch die Eisenbahn angeschlossen waren. Die Gleise wurden demontiert, allerdings haben sich einige Strukturen erhalten. Um diese zentralen Gebäude haben sich einige Werkstätten und KFZ-Betriebe sowie, im Süden, ein SB-Warenhaus angesiedelt. Das Gelände macht einen ungeordneten, teils heruntergekommenen Eindruck. Südlich des SB-Warenhauses haben sich einige Gewerbebetriebe und ein Discounter angesiedelt. Östlich davon, mit Zugang über die Ludwig-Thoma-Straße, befindet sich ein Logistiker sowie ein Bürogebäude. Der Bereich Ludwig-Thoma-Straße und Justus-Liebig-Straße wird durch Einzelhandelsunternehmen, v.a. einem Baumarkt und einem Elektrofachmarkt, geprägt. In diesem zentralen Bereich gibt es zudem einige Freiflächen, die aber zum Teil als Erweiterungsflächen genutzt werden können.

Entlang der Spitzwegstraße in Richtung Westen liegen noch drei kleinere Gewerbestandorte: der Östliche besteht aus einem Discounter mit einem kleinen Handwerksbetrieb und Waschanlage, der mittig gelegene verfügt über ein Gewerbe- und ein Bürogebäude während der westliche Standort aus einem Discounter und einem Fitnessstudio besteht. An den westlichen Bereich schließt sich ein umfangreicher Schulkomplex an.

Karte 9: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Altstadt



Quelle: eigene Erhebung im April/ Mai 2011; Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

In dem Gewerbegebiet Altstadt sind aus Gutachtersicht Vergnügungsstätten zum Schutz der Gewerbebetriebe sowie zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und der Gebietstypik auszuschließen.

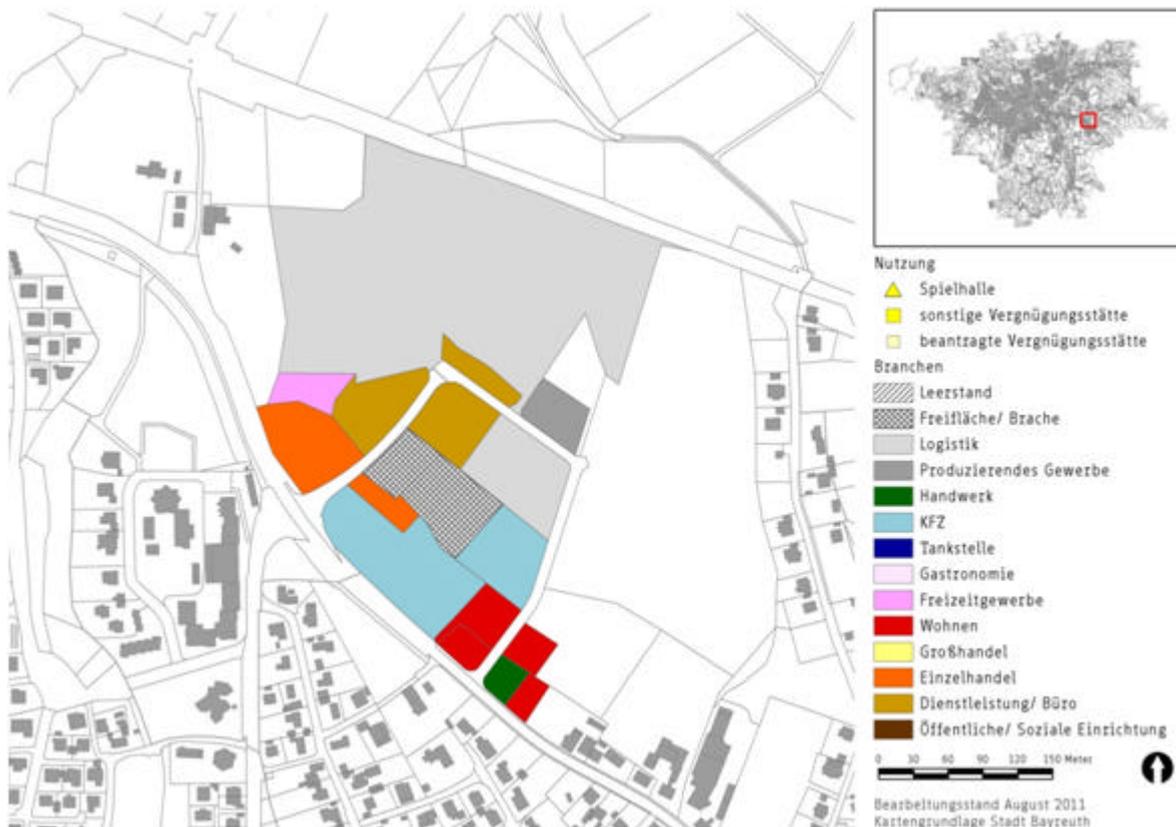
3.3.6 Gewerbegebiet Aichig

Im südöstlichen Stadtteil Aichig liegt nördlich der Kemnather Straße das gleichnamige Gewerbegebiet Aichig. Es hat eine heterogene Nutzungsstruktur. Im Norden befindet sich ein großes Logistikunternehmen. Im Süden schließen Bürogebäude so-



wie Betriebe des produzierenden Gewerbes an. Entlang der Kemnather Straße haben sich überwiegend KfZ-Betriebe angesiedelt. Im Westen steht ein großes und modernes Hotel, in dem sowohl Einzelhandel als auch ein Fitnessstudio untergebracht sind und das als Nahversorger dient. Im zentralen Bereich befindet sich ein unbebautes Grundstück; darüber hinaus existieren einige unbebaute Grundstücke in der Peripherie.

Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Aichig



Quelle: eigene Erhebung im April/ Mai 2011; Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

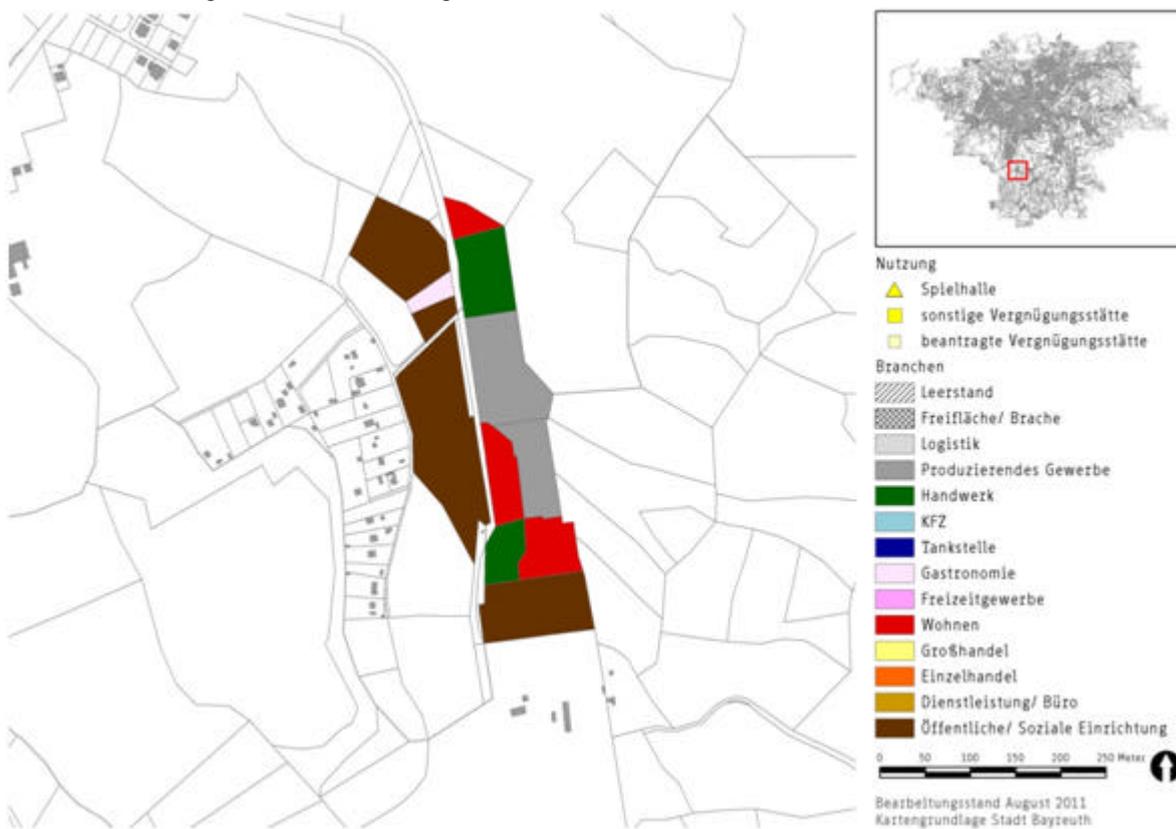
In dem Gewerbegebiet Aichig sind aus Gutachtersicht Vergnügungsstätten zum Schutz der Gewerbebetriebe sowie zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und der Gebietstypik auszuschließen.

3.3.7 Gewerbegebiet An der Bärenleite

Das Gewerbegebiet befindet sich am Ende der Stichstraße An der Bärenleite. Es bestand ursprünglich aus einer hier gelegenen Fabrik, neben die sich, östlich der Straße, einige Betriebe des Baugewerbes und des Handwerks angesiedelt haben. Zusätzlich gibt es hier einige Wochenendhäuser. Westlich der Straße befinden sich

Kleingärten mit einer Gaststätte und ein Umspannwerk. Während die jüngeren Betriebe noch genutzt werden, wurde die Fabrik aufgegeben und es haben sich unterschiedliche Nachnutzungen, wie Künstlerateliers, Wohnen und Werkstätten angesiedelt. Geprägt ist dieser Komplex von einem Miteinander der einzelnen Akteure. Die sehr abgelegene Lage macht es unwahrscheinlich, dass sich hier weitere Betriebe ansiedeln werden, zudem müsste dann das GE auf landwirtschaftliche Fläche ausweichen. Die Baustruktur, abgesehen von der abschließenden Fabrik im Süden, ist sehr offen mit diversen Frei- und Lagerflächen.

Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet An der Bärenleite



Quelle: eigene Erhebung im April/ Mai 2011; Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

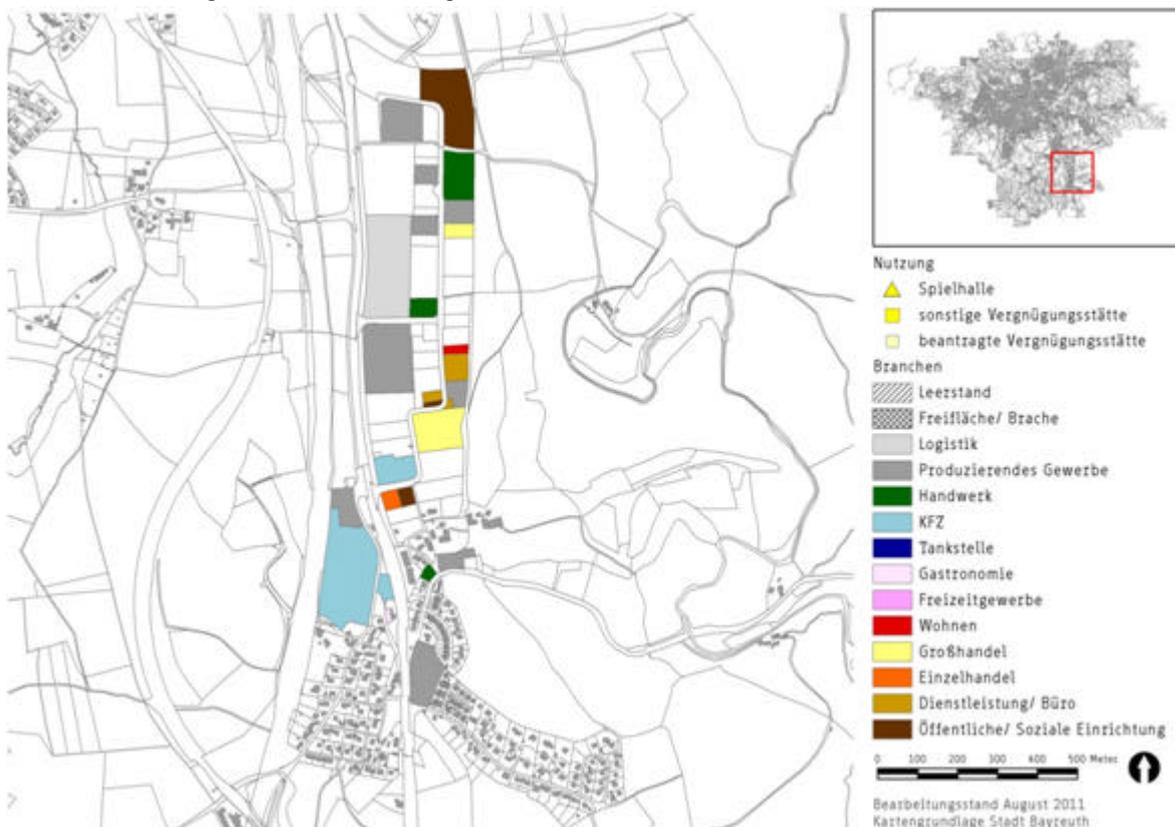
In dem Gewerbegebiet An der Bärenleite sind aus Gutachtersicht Vergnügungsstätten zum Schutz der Gewerbebetriebe sowie zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und der Gebietstypik auszuschließen.



3.3.8 Gewerbegebiet Wolfsbach

Das Gewerbegebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Bayreuth, unmittelbar nördlich des Stadtteils Wolfsbach. In unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet führen sowohl die B2 als auch die A9, die hier über eine Abfahrt verfügt, vorbei. Der Großteil des sehr schmalen Gewerbegebietes erstreckt sich über knapp 1.100 m in Nord-Süd-Richtung östlich der Bundesstraße und wird ergänzt durch ein weiteres, etwa 330 m langes Gebiet südwestlich davon. Des Weiteren befinden sich im Ortsteil Wolfsbach ebenfalls noch einige Gewerbebetriebe sowie Bauernhöfe.

Karte 12: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Wolfsbach



Quelle: eigene Erhebung im April/ Mai 2011; Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

Das südwestliche Gebiet wird durch einen Autovertragshändler dominiert, neben dem sich ein produzierender Betrieb angesiedelt hat. Das Hauptgebiet wird durch das Postbriefzentrum der Deutschen Post geprägt. Darüber hinaus liegt der Schwerpunkt im Gebiet bei Gewerbebetrieben aus dem Bereich der Produktion und des Handwerks sowie einigen Büros bzw. Dienstleistungsbetrieben, wie etwa dem Fraunhofer Kompetenzzentrum Neue Materialien. Ein Einzelhändler, ein Autohaus,



zwei Großhändler und ein Gemeindehaus einer Freikirche befinden sich ebenfalls in diesem Gebiet.

Es handelt sich um ein neu entwickeltes Gebiet, daher ist erst rund die Hälfte der Grundstücke genutzt. Die Architektur ist zumeist recht schlicht, dem Zweck angemessen. Ausnahmen bestehen insbesondere bei einigen der kleineren Gebäude sowie beim Fraunhofer Kompetenzzentrum.

In dem Gewerbegebiet Wolfsbach sind aus Gutachtersicht Vergnügungsstätten zum Schutz der Gewerbebetriebe sowie zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und der Gebietstypik auszuschließen.

3.3.9 Gewerbegebiete Kreuzstein und Am Pfaffenleck

Direkt östlich der Universität liegt das Gewerbegebiet Kreuzstein. Es besteht aus drei Bereichen, die räumlich voneinander getrennt sind. Der südwestliche Bereich besteht aus zwei großen Werksgebäuden, in denen sehr unterschiedliche Nutzungen wie Groß- und Einzelhandel, Logistik, Handwerk, Produktion, eine Autowerkstatt und ein Fitnessstudio untergebracht sind. Sie stehen auf einem großen Freigelände, das als Lager genutzt wird bzw. leer steht. Die Gebäude sind sehr schlicht und das ganze Gelände, insbesondere die Freiflächen, sind in keinem besonders guten Zustand. Trotz der Gewerbebetriebe, die z.T. auf Publikumsverkehr angewiesen sind, untersagt ein Schild unbefugten Besuchern den Zutritt. Nördlich dieses Geländes schließt sich ein großer Betrieb an, der Natursteine produziert. Dieser fungiert auch als räumliche Barriere zu dem nördlich anschließenden Gewerbegebiet, welches aus Bürogebäuden besteht. In einer ehemaligen Lagerhalle hat sich zudem ein Einzelhandelsbetrieb für Fahrräder niedergelassen. Die Lagerhallen und Werksgebäude sind auch in diesem Bereich zweckmäßig und schlicht, während die Bürogebäude durchweg einen höheren baulichen Standard aufweisen. Auffällig ist der große Parkplatz, um den herum sich die Gebäude gruppieren. Östlich, hinter einer Reihe mit Wohnhäusern gelegen, besteht noch ein weiteres, Gewerbegebiet, das von einem Discounter und einem kleinen Bürogebäude genutzt wird.

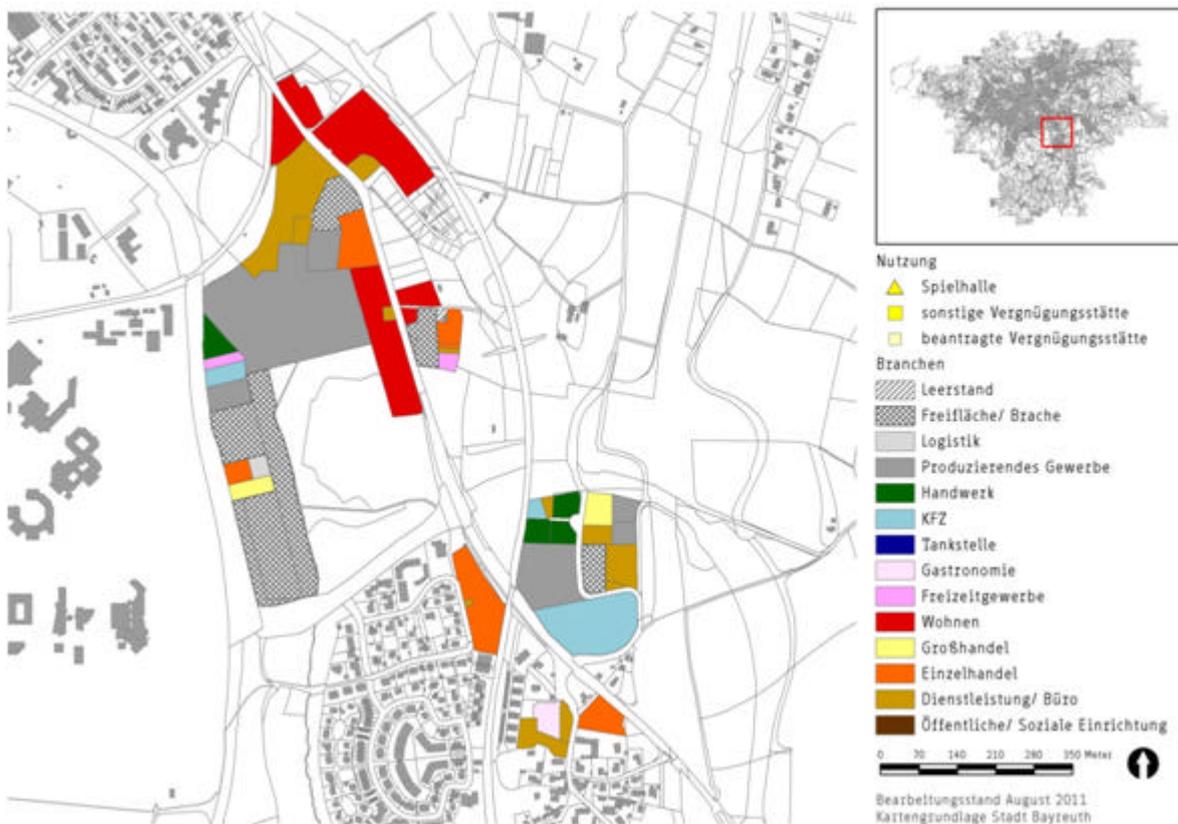
Im Stadtteil Oberkonnersreuth, unmittelbar an der Auffahrt zu Autobahn 9 gelegen, liegt das Gewerbegebiet Am Pfaffenleck. Das Gebiet wird durch ein großes Autohaus geprägt, das etwa 1/3 der Fläche einnimmt. Die übrige Fläche wird durch un-



terschiedliche Nutzungen, darunter Produktion, Handwerk und Büro/ Dienstleistungen eingenommen. Zentral gibt es eine große unbebaute Fläche, die als Parkplatz genutzt wird. Während das Autohaus über eine repräsentative Architektur verfügt sind die übrigen Gebäude im Wesentlichen schlichter gestaltet.

Westlich des Gewerbegebietes, durch die Straße und einen Abhang räumlich getrennt, befindet sich ein weiteres Gelände, in dem Einzelhandelsbetriebe stehen. Im Ort, der sich südlich an das Gewerbegebiet anschließt, befindet sich ein ehemaliger Fabrikkomplex, der zur Büro-, Einzelhandels- und Gastronomienutzung umgebaut wurde und z.T. noch wird.

Karte 13: Nutzungsstruktur Gewerbegebiete Kreuzstein und Am Pfaffenleck



Quelle: eigene Erhebung im April/ Mai 2011; Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

In dem Gewerbegebieten Kreuzstein und Am Pfaffenleck sind aus Gutachtersicht Vergnügungsstätten zum Schutz der Gewerbebetriebe sowie zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und der Gebietstypik auszuschließen.



3.3.10 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten

In den Gewerbegebieten sind in Bayreuth bereits einige Vergnügungsstätten angesiedelt, die auf Grund ihrer vielfältigen Störpotenziale ua. zu bodenrechtlichen Spannungen und anderen Nutzungskonflikten führen können bzw. bereits geführt haben (insbesondere Gewerbegebiete St. Georgen Ost und West sowie an der Feuerwache).

Auf der anderen Seite verfügt die Stadt Bayreuth über attraktive Gewerbegebiete bzw. Standorte mit einem hohen Zukunftspotenzial, die ein verträgliches Bodenpreisniveau aufweisen und noch nicht durch Fremdkörperbesatz (z.B. auch Einzelhandel) gestört wurden. Das Bodenpreisniveau ist nicht nur für Existenzgründer und Start-Up-Firmen wichtig, sondern ist auch für die Standortfindung größerer Betriebe von Bedeutung. Dieser Standortfaktor ist für eine Stadt wie Bayreuth, die grundsätzlich nur noch über begrenzte Entwicklungsoptionen für Gewerbeflächen verfügt, sehr wichtig.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit, besteht jedoch die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da sie in der Lage sind andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringer Ertragsstärke zu verdrängen. Überdies sind weitere Konfliktpunkte zu beachten wie z.B. die Störungen von angrenzenden Wohnfunktionen.

Die weitere An- und Umsiedlung sollte unter Beachtung der folgenden maßgeblichen Kriterien erfolgen:

- Beachtung der aufgezeigten besonderen städtebaulichen Gründe,
- standortbezogene wirtschaftspolitische Zielsetzungen für gewerblich geprägte Bereiche,
- Wahrung der sozialen Kontrolle,
- Betriebsabläufe dürfen nicht gestört werden.

Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) kann in diesen Gewerbegebieten insbesondere verhindert werden, dass

- Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten entstehen,



- das Bodenpreisgefüge (weiter) verzerrt wird und traditionelle Industrie- und Handwerksbetriebe verdrängt werden,
- Konflikte mit "seriösen" Nutzungen (z.B. Wohnen, öffentlichen Einrichtungen) entstehen

und es kann erreicht werden, dass die erforderliche Unterordnung der Nutzungsart gesichert wird.

In allen anderen Gewerbegebieten, sonstigen Gewerbebelagen und (innenstadtnahen) Mischgebiete sowie an den Hauptstraßen der Stadteingänge sind Vergnügungsstätten nicht verträglich wie die gebietsspezifischen Begründungen gezeigt haben.



4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSSTÄTTEN- STEUERUNG

Auf Grund der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Struktur bieten sich die Innenstadt und insbesondere der Hauptgeschäftsbereich für eine Definition von Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten an. Somit wird gutachterlich vorgeschlagen Vergnügungsstätten in allen Gebietskategorien auszuschließen, bei gleichzeitiger Zulässigkeit als Ausnahme in einem Teil des Hauptgeschäftsbereichs der Innenstadt unter Wahrung der städtebaulichen Qualität.

Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt

Im Untersuchungsgebiet gibt es vielfältige Konfliktpotenziale, die insbesondere durch die Nutzungsstruktur (wohnlisch geprägte Bereiche, soziale/ öffentliche/ kulturelle Nutzungen) sowie zusammenhängende Teilräume mit erkennbaren Trading-Down-Tendenzen bzw. -risiken hervorgerufen werden, die eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten (und hierbei insbesondere Spielhallen) innerhalb der Innenstadt allgemein erschweren.

Die überwiegend deutlich gegebene städtebauliche Präsenz der bestehenden Einrichtungen (Spielhallen, Wettbüros) führt bereits zu vielfältigen Auswirkungen/ Beeinträchtigungen. So wird in einigen Gebieten durch eine Verdrängung der einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses bzw. eine Verschärfung dessen durch Einschränkung der Angebotsvielfalt und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge evident. Die festgestellten Trading-Down-Tendenzen treten in Verbindung mit sonstigen "städtebaulich-funktional abwertenden" Nutzungen eben auch durch Spielhallenhäufungen auf, so dass diese tatsächliche, aber auch "gefühlte" Häufung in der Innenstadt zu verhindern ist.

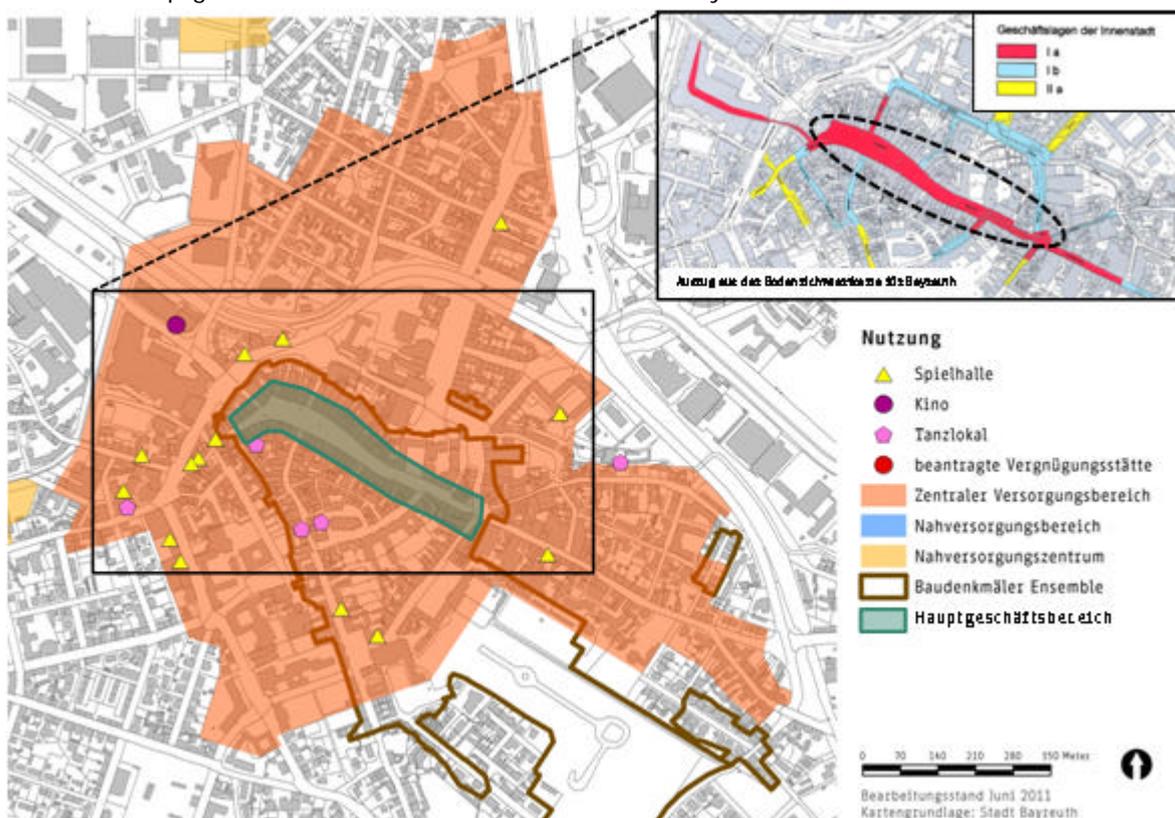
Die Gestaltung in Form von auffälliger Werbung stört in mehreren Fällen das Stadtbild (z.B. Spielhallen in der unteren Maxstraße). Überdies ergeben sich Nutzungskonflikte mit öffentlichen/ sozialen/ kulturellen Einrichtungen und ggf. mit Wohnnutzungen. Selbst wenn innerstädtisches Wohnen anders bewertet würde, da hier innenstadttypische Beeinträchtigungen des Wohnens als akzeptabel angesehen



werden⁴⁷, sind die durch Vergnügungsstätten, insbesondere durch Spielhallen, ausgelösten potenziellen Störungen unter sozialen Aspekten weiterhin bedenklich. Der in vielen Fällen einsetzende Imageverlust wirkt sich zudem negativ auf die Standortfaktoren aus.

In Bayreuth hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten insbesondere in den Innenstadt-Randlagen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die u.U. zu Trading-Down-Prozessen führen können, gilt es dadurch zu vermeiden, Vergnügungsstätten bewusst in die starken und robusten Hauptgeschäftslagen zu steuern. Der strukturell stärkste Bereich befindet sich im Hauptgeschäftsbereich der Maximilianstraße (vgl. Kap. 3.2.2), was sich auch in der Höhe der Bodenrichtwerte für die Innenstadt von Bayreuth ausdrückt (vgl. Karte 14).

Karte 14: Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt von Bayreuth



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im April/ Mai 2011 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Bayreuth

⁴⁷ Wohnnutzungen sind in Kerngebieten nur ausnahmsweise zulässig und somit den kerngebietstypischen Nutzungen, z.B. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten prinzipiell nachgeordnet.



Da in bzw. am Rande der Bayreuther Innenstadt, sowie in vielen anderen Innenstädten auch, die Problematik der Spielhallenhäufungen vorherrscht, könnte eine Vermeidung dieser ein wichtiges Ziel der Steuerungsstrategien sein. Insofern könnte der Mindestabstand in der Innenstadt von Bayreuth, unabhängig von der Gebietstypologie, diese Aspekte berücksichtigen.

Neben sonstigen standortbezogenen Möglichkeiten wie z.B. Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen, geschossbezogene Ansiedlungsbeschränkungen (vertikale Steuerung), wird mit der Festlegung von Mindestabständen zwischen den Vergnügungsstätten, insbesondere zwischen Spielhallen, Wettbüros, Erotikkinos und Striplokalen, eine (weitere) Häufung dieser Einrichtungen verhindert.

In der Bestandssituation sind die Abstände zwischen einzelnen Vergnügungsstätten sowie zu sensiblen Nutzungen sehr unterschiedlich (und betragen zum Teil nur weniger Meter).

Die meisten bestehenden Abstände zwischen Spielhallen weisen entweder eine eindeutige oder weiterhin als nicht verträglich einzustufende Nachbarschaft und räumliche Beziehung auf oder die Abstände sind bereits so groß, dass stark anzunehmen ist, dass es bereits bei geringeren Abständen zu fehlenden nachbarschaftlichen oder räumlichen Beziehungen kommen kann und somit als verträglich einzuordnen ist. Ein verträglicher Mindestabstand aus der Ist-Situation lässt sich daher nur bedingt ableiten.

Da es jedoch trotzdem ein Ziel sein sollte, zukünftig Konzentrationen aus direkt benachbarten Spielhallen und Wettbüros (und anderen Vergnügungsstätten) zu vermeiden, kann hilfsweise auf einen Abstand verwiesen werden, der zwar noch Unverträglichkeiten in sich birgt, aber im Vergleich zu einer direkten Nachbarschaft geringere Auswirkungen verursacht.

Da sich der abzugrenzende Zulässigkeitsbereich innerhalb des hochverdichteten Stadtraums der Maximilianstraße befindet, sollte ein Mindestabstand auch auf diesen Bereich übertragbar sein, um eine hinreichende städtebauliche Begründung darzustellen.

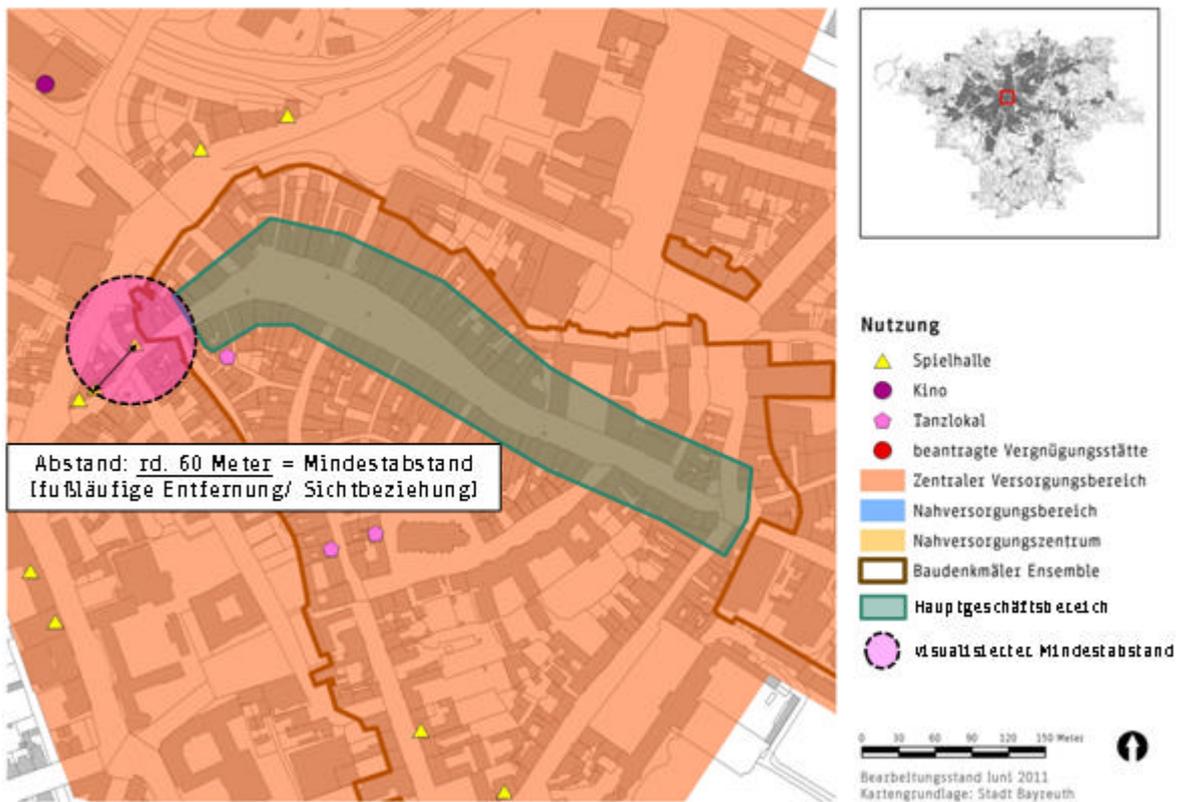
Die Spielhallenkonzentration an der unteren Maxstraße weist einerseits das Extrem einer direkten Nachbarschaft (Haus-Nr. 80 und 82) aus und andererseits eine räumliche Beziehung zur nächsten Spielhalle (Haus-Nr. 74) die gemessen an der



Dominanz der direkten Nachbarschaft geringere Auswirkungen verursacht. Der Abstand zwischen den Eingängen der Spielhallen in den Haus-Nr. 74 und 80 der Maximilianstraße beträgt rd. 60 Meter fußläufige Entfernung.

Diesen Standortbedingungen folgend, könnte im gesamten Zulässigkeitsbereich die grundsätzliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, hier insbesondere Spielhallen und Wettbüros, an einen Mindestabstand von rd. 60 m zur nächsten Vergnügungsstätte gekoppelt werden. Auch wenn von diesem Abstand in seiner Anwendung noch Unverträglichkeiten ausgehen werden, so sind doch die gravierenden Auswirkungen durch direkte Nachbarschaften ausgeräumt.

Karte 15: Ansiedlungsszenario bei Übertragung der Mindestabstände auf die bestehenden Vergnügungsstätten



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im April/ Mai 2011 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Bayreuth

Hinsichtlich der weiteren Störpotenziale von Vergnügungsstätten hat sich in Bayreuth gezeigt, dass die größten Auswirkungen von Nutzungen von der Erdgeschosszone ausgehen, da sie hier insbesondere funktionale Brüche erzeugen, die es in ei-



ner Hauptgeschäftslage insbesondere bei einer durchgehenden Schaufensterfront und Ladenzeile zu vermeiden gilt.

Möglichkeiten zur (Fein-)Steuerung von Vergnügungsstätten im Kerngebiet

>>Ausnahmsweise zulässig im Hauptgeschäftsbereich (höchste Bodenrichtwerte)<<

Vertikale Steuerung: Beschränkung auf die Ober - und Untergeschosse

Horizontale Steuerung: Definition von Mindestabständen zur Vermeidung von Spielhallenkonzentrationen

- Schutz der strukturell schwächeren und gefährdeten 1b und 1c-Lagen
- Höhere Verträglichkeit bei starken Innenstadtlagen (Robustheit)
- Vermeidung von Vergnügungsstättenhäufungen

Zur besseren Verträglichkeit sind Vergnügungsstätten nur in den Ober- oder Untergeschossen innerhalb des Ansiedlungsbereichs (Bereich mit höchsten Bodenwerten) bei Einhaltung der Mindestabstände zur nächsten bestehenden Vergnügungsstätte zulässig (vertikale Steuerung).

Die Unterarten Diskotheken und Tanzlokale sowie Swinger-Clubs sind auf Grund geringerer Störpotenziale auf Gewerbelagen (insbesondere hinsichtlich Lärm und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) auch in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zu zulassen.

Auf Grund erhöhter Störpotenziale auf Wohnnutzungen ist zudem eine Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten, für die Unterarten Diskotheken und Tanzlokale sowie Swinger-Clubs in eine Zulässigkeit in Ausnahme empfehlenswert.

Für eine Ansiedlung sind standortspezifische Nachweise zur Verträglichkeit erforderlich, die u.a. die Aspekte Lärm- und Verkehrsbelastung berücksichtigen. Für Diskotheken in Gewerbegebieten sind beispielsweise auch Aspekte der Erreichbarkeit (ÖPNV-Gunst) zu bedenken.



Vorschlag für eine Steuerung von Vergnügungsstätten in Bayreuth

Vergnügungsstätten sind in allen Gebietskategorien auszuschließen.

Vergnügungsstätten sind in dem abgegrenzten Bereich des Hauptgeschäftsbereichs ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb der Erdgeschosse angesiedelt werden (vertikale Steuerung) und mindestens einen Abstand von rd. 60 Metern zur nächsten Vergnügungsstätte einhalten (horizontale Steuerung).

Eine weitere Minimierung der Störpotenziale in der Hauptgeschäftslage kann mit einer synergetischen Steuerung durch Anpassung der Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung erfolgen (z.B. Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig und allg. Gestaltungsrichtlinien unterworfen).

5. ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG

Eine Gemeinde darf mit den Mitteln der Bauplanung keine 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 (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86). Ein Totalausschluss ist somit nicht möglich. Daher ist es notwendig, Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Bayreuth zu definieren, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Auf Grund dieses Erfordernisses sollten für eine Steuerung von Vergnügungsstätten grundsätzlich Bereiche aufgezeigt werden, in denen die in Bayreuth festgestellten Störpotenziale (vgl. Kap. 3.2.4) nicht zum Tragen kommen bzw. durch Feinsteuerungen minimiert werden können.

Somit ist es ein Hauptanliegen der Konzeption Vergnügungsstätten nicht etwa städtebaulich zu verdrängen, sondern Bereiche bzw. Gebiete in Bayreuth zu definieren, in denen eine Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen der Stadt Bayreuth entgegensteht. Hinsichtlich der nutzungsspezifischen Störpotenziale ist das Ziel, städtebaulich verträgliche Standorte mit den Mitteln der Bauleitplanung definieren zu können (Feinsteuerung).



Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Bayreuth sind:

- der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten (MI, MD, WA, WR, WB),
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätzen, Ausbildungszentren),
- der Schutz des Stadt- und Ortsbildes,
- der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,
- der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in GE (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),
- der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten
- sowie die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

Nach der Logik der BauNVO sind Vergnügungsstätten in jeder Art und Größe nur in Kerngebieten (MK) allgemein zulässig. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten, bspw. der Ausschluss von Vergnügungsstätten in MK, und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können, ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich (vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101).

In allen Gebieten der Stadt Bayreuth in den Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, bestehen zunächst begründete Zweifel an einer verträglichen Ansiedlung gemäß der definierten Ziele. Hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung ist es trotzdem notwendig Bereiche aufzuzeigen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein sollen.

Insbesondere mit der vorgeschlagenen Steuerung von Vergnügungsstätten in einen Teilbereich des Kerngebiets von Bayreuth folgt die Konzeption der Logik der BauNVO, wonach Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungsbetriebe eine für Kerngebiete typische Nutzung darstellen (vgl. Tab. 1., Seite 11). Wie aufgezeigt ist die Verträglichkeit von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen am Höchsten - die verbleibenden Störpotenziale können durch Instrumente der Feinsteuerung (horizontale und vertikale Steuerung) sowie durch weitere synergetische Steuerungs-



möglichkeiten (z.B. Anpassung der Gestaltungssatzung etc.) soweit minimiert werden, dass Vergnügungsstätten in dem definierten Teilbereich der Innenstadt von Bayreuth verträglich angesiedelt werden können. Zudem ist durch diese aufgezeigte Steuerungsmöglichkeit eine Steuerung bzw. Definition von Ansiedlungsbereichen in schutzwürdigen Gebieten (z.B. Gewerbegebiete) grundsätzlich nicht möglich, insbesondere wenn dies zu einer (weiteren) Entwertung der Gebiete führt (z.B. GE-St. Georgen).

6. EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTE

Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das Vergnügungsstättenkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Auf diese Weise können Ansiedlungsanträge sehr schnell bewertet und entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, so dass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Bayreuth durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiter-



hin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf Vergnügungsstätten bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Vergnügungsstättenkonzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen. Je nach Fallkonstellation sind verschiedene Festsetzungstypen anzuwenden, die im Folgenden skizziert werden. Die Festsetzungstypen folgen dabei der Logik der BauNVO, dass Vergnügungsstätten und insbesondere die Unterarten Spielhallen und Wettbüros als "zentrale Dienstleistungseinrichtungen"⁴⁸ grundsätzlich den zentralen Bereichen (zentrale Versorgungsbereiche)⁴⁹ zugeordnet werden sollten.

Typ A: außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Typ A 1: unbeplanter Innenbereich außerhalb der Zentren (§ 34 BauGB)

Gemäß § 9 (2a) BauGB sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.⁵⁰

Typ A 2.1: beplanter Innenbereich außerhalb der Zentren (§ 30 BauGB)

Gemäß § 6 bis 8 BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen.

Typ A 2.2: beplanter Innenbereich außerhalb der Zentren (§ 30 BauGB)

Gemäß § 6 bis 8 BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind andere Vergnügungsstätten als Spielhallen und Wettbüros an eher publikumsorientierten Standorten.

Typ B: innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Typ B 1: unbeplanter Innenbereich innerhalb der Zentren (§ 34 BauGB)

Typ B 1.1: unbeplanter Innenbereich innerhalb der Zentren ohne Zulässigkeitsbereich

Gemäß § 9 (2a) BauGB sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.⁵¹

⁴⁸ Vgl. Wank, Erwin 1994: Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, 1994, Heymann, S. 53.

⁴⁹ Das Kerngebiet (MK) ist im städtebaulich-funktionalen Gefüge der Baugebietskategorien der BauNVO das Gebiet, dem die Funktionen des Stadtzentrums zugeordnet sind. (vgl. BVerWG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64.79).

⁵⁰ Anlagenbezogene Festsetzungen sind gemäß § 9 (2a) BauGB nicht möglich.



Typ B 1.2: unbeplanter Innenbereich innerhalb der Zentren mit Zulässigkeitsbereich

Gemäß § 6 bis 7 BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen. Spielhallen und Wettbüros sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Abstand zwischen den Adressen dieser Anlagen mehr als 60 Meter (fußläufig) gemessen von Eingang zu Eingang beträgt und sich die Anlage außerhalb des Erdgeschosses⁵² befindet.

Typ B 2: beplanter Innenbereich innerhalb der Zentren (§ 30 BauGB)

Typ B 2.1: beplanter Innenbereich innerhalb der Zentren ohne Zulässigkeitsbereich

Gemäß §§ 4a, 5 bis 7 BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen.

Typ B 2.2: beplanter Innenbereich innerhalb der Zentren mit Zulässigkeitsbereich

Gemäß §§ 6 bis 7 BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen. Spielhallen und Wettbüros sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Abstand zwischen diesen Adressen dieser Anlagen mehr als 60 Meter (fußläufig) gemessen von Eingang zu Eingang beträgt und sich die Anlage außerhalb des Erdgeschosses⁵³ befindet.

⁵¹ Vgl. Fn 54.

⁵² Als Erdgeschoss wird das erste Vollgeschoss oberhalb des Straßenniveaus bezeichnet, welches von diesem direkt erreicht werden kann.

⁵³ vgl. Fn 55.