

Vergnügungstättenkonzept mit Schwerpunkt Spielhallen für die Stadt Beverungen

- Endbericht -

02. Mai 2012



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR
Huckarder Str. 12 Beiertheimer Allee 22
44147 Dortmund 76137 Karlsruhe

Tel. 0 231. 8 62 68 90 Tel. 0721.14512262
Fax. 0 231. 8 62 68 91 Fax. 0721.14512263
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

**PLAN und
PRAXIS**

Plan und Praxis

Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung
Manteuffelstraße 111
10997 Berlin

fon 0 30. 60 03 15 21
fax 0 30. 60 03 15 22
mail@planundpraxis.de
www.planundpraxis.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Bauassessor Dipl.-Ing. Stefan Wessels
Dipl.-Ing. Holger Pietschmann

Dortmund, 02. Mai 2012

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt	_____	i
Abkürzungsverzeichnis	_____	iii
1	Einführung	1
1.1	Zielsetzung	2
1.2	Untersuchungsfragen und Methodik	3
2	Rahmenbedingungen	5
2.1	Definitionen von Vergnügungsstätten	5
2.2	Unterarten von Vergnügungsstätten	6
2.3	Vergnügungsstätten im Baurecht	8
2.4	Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	11
3	Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten	15
3.1	Städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten	15
3.2	Potenzielle Ansiedlungsgebiete für Spielhallen	15
3.3	Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten	18
4	Bestandsanalyse	21
4.1	Bestand von Vergnügungsstätten in der Stadt Beverungen	21
4.1.1	Spielhallenbestand in der Stadt Beverungen	22
4.1.2	Räumliche Verteilung der Spielhallenstandorte in Beverungen	23
4.1.3	Standortbewertung der bestehenden Spielhallen in Beverungen	24
4.2	Bereiche für zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallenbetreibern in Beverungen	31
4.2.1	Gewerbegebiet Osterfeld	32
4.2.2	Gewerbegebiet Dalhauser Straße	35
4.2.3	Innenstadtzentrum Beverungen	36
4.3	Fazit	40
5	Ansiedlungsstrategien	41
5.1	Ausschluss von Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Gebieten	41
5.2	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Gebieten	42
5.3	Ansiedlungsempfehlungen und Zielsetzung für die Stadt Beverungen	42
5.3.1	Ansiedlungsstrategie für Bereiche außerhalb des Innenstadtzentrums	43
5.3.2	Ansiedlungsstrategie für das Innenstadtzentrum	45
5.4	Umsetzungsempfehlung	50

6	Schlusswort	53
	Anhang	LIV

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bspw.	beispielsweise
bzgl.....	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d. h.	dass heißt
EG	Erdgeschoss
ehem.	ehemals
etc.	et cetera
e. V.	eingetragener Verein
ff.	fortfolgend
EW.....	Einwohner
GE	Gewerbegebiet
ggf.....	gegebenenfalls
gem.	gemäß
GewO	Gewerbeordnung
GG.....	Grundgesetz
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (Regionalplan)
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.....	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. v.	im Sinne von
i. S. d.	im Sinne des
i. V. m.	in Verbindung mit
km	Kilometer

m	Meter
m ²	Quadratmeter
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MIV	motorisierter Individualverkehr
Nr.	Nummer
OG.....	Obergeschoss
OVG	Oberverwaltungsgericht
o. g.	oben genannt
rd.	rund
S.	Satz
sog.....	sogenannt
SpielV	Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit
Tab.	Tabelle
u. a.....	unter anderem
UG.....	Untergeschoss
usw.	und so weiter
VGH.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.....	vergleiche
VKF.....	Verkaufsfläche
VwGO.....	Verwaltungsgerichtsordnung
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB.....	besonderes Wohngebiet
WR.....	Reines Wohngebiet
ZVB.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
z. Z.	zurzeit

1 Einführung

Das Thema Vergnügungsstätten ist, nachdem es die Stadtplaner bereits in den 90er Jahren intensiv beschäftigte, heute wieder ein viel diskutiertes Thema in deutschen Kommunen. Wie damals sind Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten im Fokus der Aufmerksamkeit.

Spielhallen, die zurzeit einen neuen Expansionsschwung erleben, fallen im Gegensatz zum Glücksspiel nicht unter den Glücksspielstaatsvertrag, sondern unter das Gewerberecht. Neben der Gewerbeordnung spielt hier die Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (SpielV) eine wesentliche Rolle. Die SpielV wurde 2006 zugunsten von erweiterten Aufstellmöglichkeiten für Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeiten novelliert.

Die Novellierung der SpielV löste erneute Ansiedlungsbestrebungen der Spielhallenbranche aus und sorgte für einen bundesweiten Anstieg der Geldspielautomaten in Spielhallen von 84.384 im Jahr 2006 auf 124.487 im Jahr 2010¹. Neben dem intensiven Anstieg der Anzahl der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit ist wie in anderen Branchen eine Marktkonzentration zu beobachten. Diese spiegelt sich zum einen in der tendenziellen Abnahme der Anzahl von Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit in gastronomischen Einrichtungen wieder und macht sich zum anderen in einem Anstieg der Größenordnung von Spielhallen (sog. Entertainmentcenter) bemerkbar. Dieser Trend hat zur Folge, dass in den Kommunen mittlerweile zu den Bauanfragen für innerstädtische Flächen auch zunehmend Anfragen für größere Flächen in Gewerbegebieten auftreten.

Der bundesweite Trend ist auch in der Stadt Beverungen zu beobachten. In den letzten Jahren ist die Zahl der Anfragen für die Ansiedlung von Spielhallen wieder angestiegen. Dabei zeichnet sich ein differenziertes Bild der Ansiedlungswünsche ab. Ansiedlungsbestrebungen bestehen sowohl im Altstadtbereich entlang der Weserstraße als auch entlang der örtlichen Haupteinkaufsstraßen, der Langen Straße. Aber auch exponierte Lagen an Ortsein- und -ausfahrtstraßen sind im Fokus der Betreiber von Spielhallen. In einigen Gebieten hat die Stadt Beverungen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO oder explizit Spielhallen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO planungsrechtlich ausgeschlossen. In jüngster Zeit stellt sich allerdings die Frage, ob der restriktive Weg über einen planungsrechtlichen Ausschluss langfristig rechtssicher sein wird.

Um die Ansiedlungswünsche für Vergnügungsstätten in Beverungen auch in Zukunft rechtssicher und in städtebaulich nachhaltige Bahnen lenken zu können, hat die Stadt Beverungen Stadt + Handel beauftragt, eine gesamtstädtische Konzeption zur Steuerung von Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Spielhallen zu erarbeiten.

¹ Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V. 2010. S. 3 ff.

Die Erarbeitung des Konzeptes wurde durch einen integrierten Ansatz mit der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beverungen entwickelt. Dadurch konnten die Steuerungsszenarien und Ziele für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung Beverungen abgestimmt werden.

1.1 Zielsetzung

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

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

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Beverungen ist Ergebnis eines intensiven Diskussionsprozesses zwischen Verwaltung, Politik, den örtlichen und regionalen Akteuren sowie Stadt + Handel. Das Vergnügungsstättenkonzept ist, wie das Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen als übergeordnetes städtebauliches Konzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB entwickelt worden und stellt, wenn durch das entsprechend politisch legitimierte Gremium beschlossen, ein Abwägungsbelang für die kommunale Bauleitplanung dar.

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

1.2 Untersuchungsfragen und Methodik

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

Rahmenbedingungen

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

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

Bestandssituation

Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Beverungen ist eine flächendeckende, strukturierte Bestandsaufnahme der Vergnügungsstätten. Dabei sind folgende Aspekte thematisiert worden:

- Aktuelle Anzahl der Vergnügungsstätten und der jeweiligen Unterarten flächendeckend im Stadtgebiet von Beverungen.
- Ansiedlungsschwerpunkte (differenziert nach Stadtteilen und unterschiedlichen Standort- und Baugebietskategorien, etwa zentrale Versorgungsbereiche und deren Lagebereiche, Gewerbegebiete, Wohnsiedlungsgebiete, gemischte oder gewerblich geprägte Gebiete usw.).
- Erkennbare städtebaulichen Stärken und Schwächen an denjenigen Standorten, an denen Vergnügungsstätten situiert sind oder an denen künftig vermehrt Anfragen zu erwarten sind.
- Städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Problemstellungen, die sich aus der Angebotssituation für Beverungen ergeben.
- Standortkategorien bzw. Gebietskulissen die einen besonderen stadtplanerischen Handlungsbedarf zur Steuerung darstellen.

Ansiedlungsstrategien

Auf Grundlage der Bestandserhebung werden für die Stadt Beverungen Ansiedlungsstrategien abgeleitet. Dabei werden insbesondere bisherige kommunale Zielsetzungen aus städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt Beverungen und aus den im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des Vergnügungsstättenkonzepts geführten Diskussionen berücksichtigt. Im Ergebnis werden Gebietskategorien bzw. konkrete Standortbereiche definiert, die

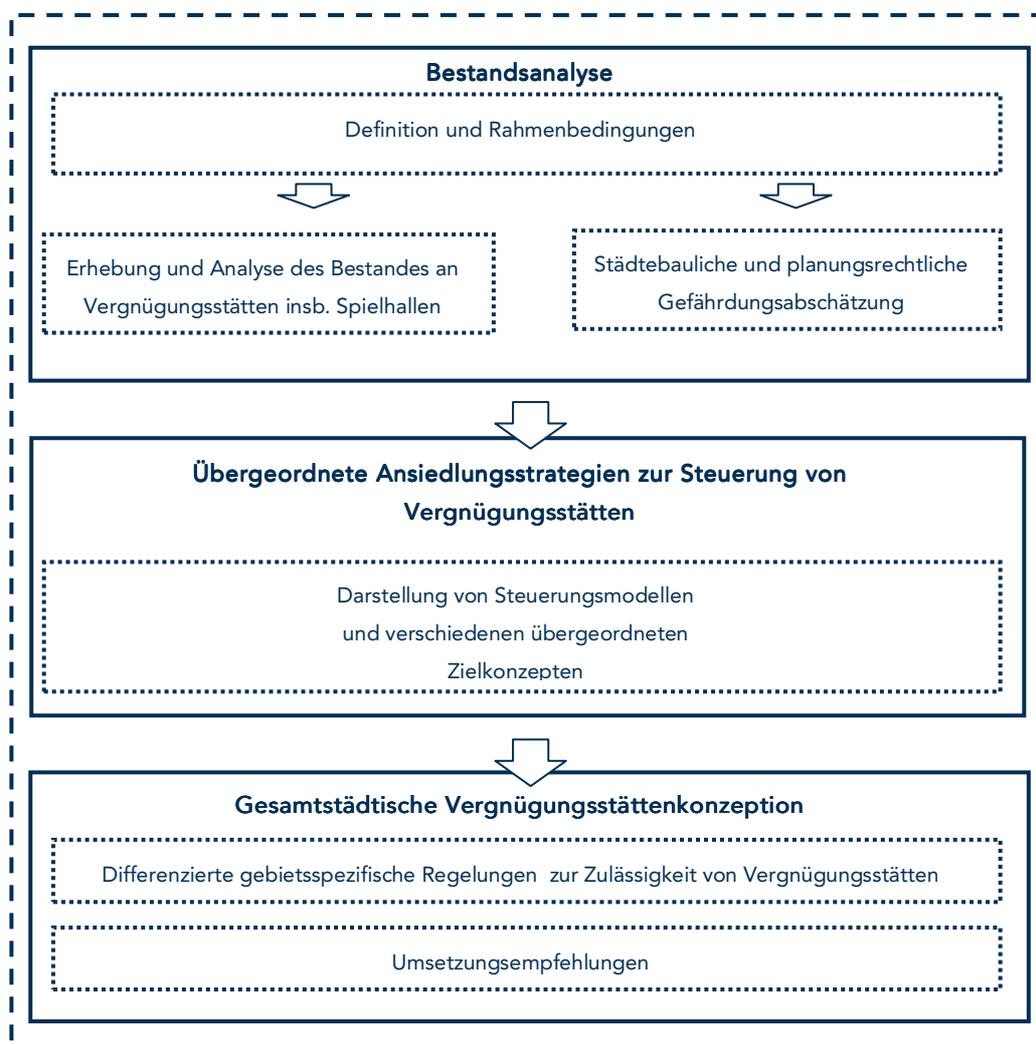
- als Positivstandorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bewertet werden.
- als Negativstandorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten definiert werden.

- als Standort mit einer ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten definiert werden.

Umsetzungs- und Sicherungsinstrumentarium

Für eine Anwendbarkeit der Ansiedlungsstrategien werden Empfehlungen gegeben, wie diese mittels unterschiedlicher bauleitplanerischer Instrumente umgesetzt bzw. dauerhaft gesichert werden können. Des Weiteren werden Empfehlungen für Bereiche ausgesprochen, für die innerhalb des Stadtgebietes Beverungen bauleitplanerischer Handlungsbedarf erkennbar ist.

Abbildung 1: Konzeptaufbau



Quelle: Eigene Darstellung

2 Rahmenbedingungen

Für die Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzepts sind einige rechtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die im folgenden Kapitel erläutert werden. Hierzu gehören insbesondere die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungen, die Darstellung unterschiedlicher Unterarten und die planungsrechtlichen Vorgaben in Hinblick auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

2.1 Definitionen von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind bislang nicht gesetzlich definiert und werden, je nachdem unter welchen Rechtsbereich (bspw. Steuerrecht, Baurecht, Jugendschutz) sie betrachtet werden, anders abgegrenzt.

Bauplanungsrechtlich können Vergnügungsstätten als:

„gewerbliche Einrichtungen (Gewerbebetriebe besonderer Art), die der kommerziellen Freizeitgestaltung, Zerstreuung und Entspannung, dem geselligen Beisammensein der Bedienung der Spielleidenschaft oder Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen der Menschen dienen“ bezeichnet werden².

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

„Vergnügungsstätten im bauplanungsrechtlichen Sinne sind Anlagen und Betriebe, die im Dienstleistungsbereich gewerbsmäßig, ohne ausschließlich und hauptsächlich Getränke und Speisen darzubieten, der Unterhaltung dienen, Veranstaltungen durchführen oder ein bestimmtes Triebverhalten ansprechen und dabei weder ein höheres Interesse an Kunst, Kultur und Wissenschaft noch sportliche Zwecke verfolgen³“.

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

Vergnügungsstätten sind demnach Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung im Vordergrund steht. Prägende Merkmale sind die kommerzielle Freizeitgestaltung und der Amüsierbetrieb (vgl. *Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, § 4a BauNVO Rn. 58*). Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs. Städtebaulich relevant sind diese Nutzungen deshalb, weil sie wegen ihres Besucherkreises und ihrem oftmals großen Einzugsbereichs, ihrer oftmals

² Weidmann 2011: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten. Vortrag beim vhw Seminar in Dortmund am 11.01.2011.

³ Jeromin 1988, S. 15.

nächtlichen Nutzungszeiten und z. T. wegen ihrer äußeren Gestalt mit greller Lichtwerbung, erhebliche Immissionen, insbesondere Lärmbelästigungen, verursachen können. Auch wenn moralische Aspekte oder Belange des Jugendschutzes bei Vergnügungsstätten in der Kommunalpolitik häufig im Vordergrund der Diskussion stehen, sind diese Argumente planungsrechtlich unbeachtlich, weil sie weder städtebaulich noch bodenrechtlich relevant sind.

Trotz der abschließenden Regelung von Vergnügungsstätten in der BauNVO 1990 stellen sich regelmäßig Abgrenzungsfragen zu den Vorhaben, die dem Oberbegriff der Vergnügungsstätten zuzuordnen sind. Schwierigkeiten bereiten Gaststätten mit gelegentlichem Tanzbetrieb, Internetcafes mit Spielmöglichkeiten am Computer, einzelne Geldspielgeräte oder Billardtische in Gaststätten sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, wie Kabarett, Kleinkunsthöfen, Kinos oder Bowling- und Kegelbahnen mit oder ohne gastronomische Nutzungen. Auslegungshilfen bei der Abgrenzung zwischen einer Vergnügungsstätte und einer sportlichen Anlage, aber auch zu Gaststätten mit Tanzgelegenheiten oder Kinos eröffnen der Hauptnutzungszweck des Vorhabens, das Mischungsverhältnis der verschiedenen Nutzungen, ggf. auch das Programm einer Einrichtung und die ortsübliche Nutzung. Sofern es sich um städtebaulich unproblematische Nutzungen wie Billardcafes, normale Kinos ohne sexistisches Programm, Gaststätten mit gelegentlichen Tanzveranstaltungen oder einer gastronomischen Nutzung zugeordnete Kegelbahnen handelt, können diese Vorhaben nach ihrer Hauptnutzung als Schank- und Speisewirtschaft oder als Anlage für kulturelle Nutzungen in nahezu allen Baugebieten zugelassen werden⁴.

2.2 Unterarten von Vergnügungsstätten

Welche konkreten Nutzungsarten bzw. Unterarten von Vergnügungsstätten sich hinter dem Begriff verbergen bleiben die obigen Definitionen schuldig. Grundsätzlich kann die Nutzungsart der Vergnügungsstätten in Unterarten differenziert werden.

Hierbei ist die Differenzierung nach den Kategorien „Spiel“, Freizeit/Kultur“ und „Erotik“ beachtlich. Diese Kategorisierung ist bzgl. der Beurteilung der Auswirkungen dieser Nutzungen beachtlich. Die Auswirkungen betreffen sowohl ihre gesellschaftliche Akzeptanz, ihre städtebaulichen Folgen und den bei Spielhallen und Wettbüros wichtigen Gefährdungen durch die Spielsucht (vgl. Tabelle 1).

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

Tabelle 1: Klassifizierung unterschiedlicher Vergnügungsstätten

	Art	Vergnügungsstätte	Gewerbe (Verein)
Spiel	Spielhallen /Casinos	x	
	Wettbüros	x	
Freizeit / „Kultur“	Diskotheken	x	
	Multiplexkinos	x	
	Bowlingcenter	x	(x)
	Billardclubs	x	(x)
	Nachtlokale	x	(x)
	Varietés	x	(x)
	Nacht-/Tanzbars	x	
	Hochzeitssäle	x	
Erotik	Stripteaselokale	x	
	Videoshows	x	
	Sexkinos	x	
	Swinger-Clubs	x	
	Bordelle		x
	Sexshops		x

Quelle: Eigene Darstellung

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

- Gaststätten,
- Zirkusveranstaltungen,
- kleine Tanz-Cafes,
- kulturelle Einrichtung wie bspw. Theater, Opern, herkömmliche Kinos,
- sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen (bspw. Fitnessstudios) und
- i. d. R. Bordelle.

Gründe, dass die oben genannten Einrichtungen nicht als Vergnügungsstätten bewertet werden, sind insbesondere darin zu sehen, dass aufgrund rechtssystematischer bzw. histori-

scher Entwicklungen, Gastronomieeinrichtungen, einmalige oder zeitlich begrenzte Veranstaltungen ohne eigenen festen Standort, Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Einrichtungen für sportliche Zwecke sowie einige Rotlicht-Angebote wie Bordelle und Eros-Center nicht unter den Begriff Vergnügungsstätten gefasst werden, sondern eigene Nutzungsgruppen bilden oder anderen Nutzungsgruppen zugeordnet sind.

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

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

Zur praktischen Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungsarten, die einen vergnügungsstättenähnlichen Charakter aufweisen hilft i. d. R. sich zu verdeutlichen, welche Nutzungsart den Hauptzweck der geschäftlichen Tätigkeit bildet⁵. Stehen bspw. in einer Gaststätte mit großzügiger Trank- und Speisedarbietung drei Spielgeräte⁶ wird diese als Schank- und Speisewirtschaft bzw. gastronomische Einrichtung bewertet. Werden allerdings in einem kleinen Ladenlokal drei Geldspielgeräte aufgestellt und nur wenige Getränke angeboten, kann davon ausgegangen werden, dass der geschäftliche Schwerpunkt auf dem Automatenpiel basiert und es sich somit um eine Spielhalle und damit Vergnügungsstätte handelt.

Für die Erarbeitung des Vergnügungsstättenkonzepts wird die o. g. Systematik verwendet. Die „Grenzfälle“ werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall beurteilt.

2.3 Vergnügungsstätten im Baurecht

Der Begriff der Vergnügungsstätte wurde bereits in der ersten BauNVO von 1962 in § 7 BauNVO ins Baurecht aufgenommen. Gemäß § 7 BauNVO 1962 waren Vergnügungsstätten in Kerngebieten (MK) zur damaligen Zeit allgemein zulässig. Allerdings unterstrich das Bundesverwaltungsgericht durch ein Urteil 1986, dass Vergnügungsstätten allgemein auch als sonstige Gewerbebetriebe in Mischgebieten (MI), Gewerbegebieten (GE), Dorfge-

⁵ vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991 Az. 1 B 30/91

⁶ gem. § 3 SpielV dürfen Schank- und Speisewirtschaften bis zu drei Geldspielgeräte in Ihren Räumlichkeit aufstellen.

biet (MD) und ausnahmsweise in besonderen Wohngebieten (seit 1977) zulässig sein können, wenn sie nicht unter die Kategorie der kerngebietstypischen Vergnügungsstätten fallen bzw. nicht wesentlich störend sind (vgl. Tabelle 2)⁷.

Tabelle 2: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach der älteren Fassung der BauNVO (vor 1990)

Baugebietskategorien gem. BauNVO	allgemein zulässig	ausnahmsweise
§ 2 Kleinsiedlungen	nicht zulässig	zulässig als nicht störender Gewerbebetrieb
§ 3 Reines Wohngebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	nicht zulässig	zulässig als Unterart nicht störender Gewerbebetriebe
§ 4a Besonderes Wohngebiet	nicht zulässig	Zulässig aber Typ der Vergnügungsstätte unklar
§ 5 Dorfgebiet	zulässig als Unterart nicht störender Gewerbebetrieb (nicht kerngebietstypische Anlage)	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiet	zulässig als Unterart nicht störender Gewerbebetrieb (nicht kerngebietstypische Anlage)	nicht zulässig
§ 7 Kerngebiet	zulässig	unzulässig
§ 8 Gewerbegebiet	strittig	strittig
§ 9 Industriegebiet	sehr strittig	sehr strittig
§ 10 Sondergebiete, die der Erholung	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 11 Sonstige Sondergebiete	Zulässigkeit abhängig von der Zweckbestimmung	ausnahmsweise zulässig, abhängig von der Zweckbestimmung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Klinge, in: Bleicher/Bunzel/Engel/Finkeldei/Wecker, Baurecht, § 4a Ziff. 22.34a, Carl Link Kommunalverlag, Loseblattsammlung, 10.9.2011

1990 wurden Vergnügungsstätten durch die Novellierung der BauNVO aus dem allgemeinen Anlagen- und Betriebstyp der (sonstigen) Gewerbebetriebe herausgenommen und vollständig in die Nutzungskategorie „Vergnügungsstätten“ überführt. Seitdem gibt es per Gesetz die Unterscheidung in kerngebietstypische (vgl. § 7 Abs. 2 BauNVO 1990) und nicht kerngebietstypische (vgl. § 4a Abs. 3 BauGB) Vergnügungsstätten.

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten haben entsprechend ihrer allgemeinen Zulässigkeit in Kerngebieten (MK) einen über die Stadtviertel hinausreichenden größeren

⁷ vgl. BVerwG, Urteil vom 21.02.1986 Az. 4C 31.83

Einzugsbereich und sind als zentraler Dienstleistungsbetrieb für ein größeres, allgemeines Publikum erreichbar. Sie sind aufgrund ihres Störpotenzials nur in Kerngebieten allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1990) und können in Gewerbegebieten (§ 8 Abs. 3 BauNVO 1990) ausnahmsweise zugelassen werden.

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Im Gegensatz zu den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten haben die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 einen geringeren Einzugsbereich und eine geringere Größe (i. d. R. bezogen auf die Flächendimensionierung). Hierunter sind im Wesentlichen Vergnügungsstätten zu fassen, die der „üblichen“ Betätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel dienen. Als Beispiel kann ein Tanzlokal, das vornehmlich von Einwohnern des Stadtviertels genutzt wird und nicht die typischen Merkmale einer Diskothek aufweist, herangezogen werden.

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

Abgrenzung von kerngebietstypischen zu nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten

Die Abgrenzung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterscheidet sich je nach Kategorie, unter die die Vergnügungsstätte zu fassen ist, und ist Gegenstand von zahlreichen obergerichtlichen Entscheidungen. In Hinblick auf Spielhallen ist die Abgrenzung durch obergerichtliche Rechtsprechungen an einem Schwellenwert orientiert. Die Grenze zu kerngebietstypischen Spielhallen liegt demnach bei rd. 100 m² Nutzfläche⁸. In Verbindung mit der heute geltenden Fassung der SpielV 2006 liegt die maximale Anzahl an Geldspielgeräten in nicht kerngebietstypischen Spielhallen bei acht (8 Geldspielgeräte * 12 m² Nutzfläche = 96 m² Nutzfläche), wohingegen die Anzahl der Geldspielgeräte unter der alten Fassung der SpielV bei sechs lag (6 Geldspielgeräte * 15 m² Nutzfläche = 90 m²).

Die 100 m² Nutzfläche stellt keinen fest definierten Wert dar, kann jedoch in der Praxis als erster Anhaltswert herangezogen werden, um zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Spielhallen zu differenzieren⁹. In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass in jüngster Zeit verwaltungsgerichtliche Rechtsprechungen ergingen, die die Schwelle von 100 m² Nutzfläche für die Abgrenzung der

⁸ vgl. BVerwG 4 B 119.88, BVerwG 4 C 31.83, BVerwG 4 C 57.89 (Nutzfläche umfasst keine Nebenräume, Toiletten, oder dem Spieler nicht zugängige Räume).

⁹ vgl. BauR 11/2010. 1851

kernebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen vor dem Hintergrund der 2006 geänderten SpielV in Frage stellen¹⁰.

In der Praxis sollte bei der Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten insbesondere bei Spielhallen der Einzelfall betrachtet und die Bewertung vor dem Hintergrund der Systematik der BauNVO 1990 getroffen werden. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind demnach aufgrund ihrer zentralen Funktion als Dienstleister im Unterhaltungssektor und ihrem daraus resultierenden größeren allgemeinen Publikums und dem damit verbundenen Störpotenzial nur in Kerngebieten allgemein zulässig. Einrichtungen, die aufgrund ihrer Ausgestaltung erheblich niedrigeres Störpotenzial aufweisen, können demgegenüber auch in Mischgebieten, Gewerbegebieten und besonderen Wohngebieten verträglich und damit zulässig sein.

2.4 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind nach öffentlichem Baurecht zulässig, wenn sie sowohl die planungsrechtlichen Anforderungen der §§ 29 ff. BauGB und der jeweiligen Landesbauordnung erfüllen. Die gewerberechtliche Erlaubnis für den Betrieb von Vergnügungsstätten ist von der baurechtlichen Beurteilung unabhängig zu betrachten und selbstständig zu erteilen oder zu versagen. Die Beurteilung über die Zulässigkeit einer Spielhalle bzw. der gewerberechtlichen Konzession gem. § 33i GewO kann demnach unterschiedlich ausfallen¹¹. Die gewerberechtliche Erlaubnis gem. § 33i GewO ist ein gebundener Verwaltungsakt, so dass der zuständigen Behörde kein Ermessensspielraum gewährt ist – eine steuernde Wirkung kann durch diese nicht erzielt werden. Eine Vergnügungsstätte ist nur dann zulässig, wenn das Vorhaben gewerberechtlich eine Konzession erhält, zugleich das Vorhaben alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt und an dem geplanten Standort nach dem Bauplanungsrecht - §§ 33 und 34 BauGB – zulässig ist. Stellschrauben für die Steuerung von Vergnügungsstätten eröffnen den Gemeinden grundsätzlich das Bauplanungsrecht, eingeschränkt das Bauordnungsrecht und bzgl. Spielhallen die Gewerbeordnung.

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

¹⁰ vgl. VGH-BW 3 S 445/09

¹¹ vgl. BauR 11/2010. 1851

Zulässigkeit im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans wird die Zulässigkeit der Art der Nutzung (sofern im Bebauungsplan festgelegt) über die in den §§ 2 – 11 BauNVO definierten Baugebietskategorien bestimmt. In der heute gültigen BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten als eigenständige Nutzungsart aufgenommen und damit die Zulässigkeit für die einzelnen Gebietskategorien der BauNVO abschließend festgelegt. Nach der derzeit gültigen BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten, in folgenden Gebietskategorien zulässig:

In Kerngebieten gem. § 7 BauNVO 1990

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

In Mischgebieten gem. § 6 BauNVO 1990

In Mischgebieten (MI) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 4 BauNVO 1990 (also nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) nur in den Teilen des Gebietes allgemein zulässig, der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist. Eine Definition, wann ein Gebiet überwiegend gewerblich geprägt ist, gibt der Gesetzgeber normativ nicht vor. Aus der Zweckbestimmung des Mischgebietes kann jedoch abgeleitet werden, dass ein gewerbliche Prägung vorliegt, wenn der Anteil von Handel, Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe qualitativ wie quantitativ deutlich mehr als die Hälfte der zulässigen Nutzungen des Mischgebietes einnimmt. Außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Gebiete eines Mischgebietes sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 4 BauGB nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme liegt im Ermessen der Behörde, wobei in die Entscheidung nur städtebauliche und nachbarschützende Belange einfließen dürfen. Bei der Erteilung von Ausnahmen ist allerdings äußerste Sorgfalt geboten, da sich durch diese Präzedenzfälle für zukünftige Anträge ableiten lassen können, wodurch das vom Gesetzgeber gewährte Ermessen stark eingeschränkt werden kann.

In Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO 1990

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

In besonderen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO 1990 und Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO 1990

Sowohl in besonderen Wohngebieten (WB) und Dorfgebieten (MD) sind Mischgebietsverträgliche Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässig.

Die Zulässigkeit nach BauNVO 1990 lässt sich wie in Tabelle 3 dargestellt zusammenfassen.

Tabelle 3: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten der BauNVO 1990

Baugebietskategorien BauNVO 1990	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlungen	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 3 Reines Wohngebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4a Besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiet (überwiegend Wohnen)	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiet (überwiegend Gewerbe)	zulässig	nicht zulässig
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 11 Sonstige Sondergebiete	abhängig von der Zweckbestimmung	abhängig von der Zweckbestimmung

Quelle: Eigene Darstellung

Vor der letzten Novellierung der BauNVO 1990 war die Bestimmung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten schwieriger, da sie wie bereits erläutert durch obergerichtliche Rechtsprechung auch unter den allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe gefasst wurde.¹² Für Bebauungspläne, die unter alten Fassungen der BauNVO (1977, 1968, 1962) aufgestellt wurden, ist daher eine genaue Prüfung erforderlich und ggf. eine Umstellung auf die aktuell geltende Fassung der BauNVO sinnvoll. Wie sich die Situation in Beverungen darstellt, wird in der Bestandanalyse näher untersucht und dargestellt (vgl. Kapitel 5).

¹² vgl. Stürer. 2006: RN 250ff.

Zulässigkeit von Spielhallen im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB

Für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für den sogenannten unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB muss in zwei Gruppen unterschieden werden:

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

Lässt sich der Bereich, in dem das Vorhaben bzw. die Vergnügungsstätte realisiert werden soll und für den es keinen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB gibt, aufgrund seiner vorhandenen Strukturen in eine Gebietskategorie der BauNVO einordnen, ist die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung aus der derzeit gültigen Fassung der BauNVO 1990 abzuleiten (siehe oben).

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

In den Fällen, in denen kein Bebauungsplan vorliegt und sich das Grundstück (für das eine Vergnügungsstätte zur Genehmigung vorliegt) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB befindet, ist eine Vergnügungsstätte zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. In diesen heterogenen Gebieten ist für die Bestimmung der Eigenart die konkret vorhandene Bebauung ausschlaggebend. Bebauung, die die Umgebung nicht prägend beeinflusst, wird in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt. Eine Ausnahme hiervon bildet die Fremdkörperrechtsprechung, nach der eine vorhandene Nutzung wegen ihres Charakters als Fremdkörper wirkt und deshalb nicht in die prägende Bebauung einbezogen wird¹³. Ein wesentliches Kriterium für die Zulässigkeit ist die Vorprägung des Gebietes. Ist innerhalb des Gebietes bereits eine Spielhalle bzw. Vergnügungsstätte vorhanden, wird es umso schwieriger, eine weitere Ansiedlung planungsrechtlich abzulehnen. Die Vorprägung wird während der Bestandanalyse systematisch für das gesamte Kommunalgebiet Beverungen untersucht.

¹³ vgl. BVerwG Urteil vom 7. 12. 2006 Az. 4 C 11/05

3 Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten

Auch wenn Vergnügungsstätten eine legale Nutzung im städtischen Gefüge darstellen, können von ihnen erhebliche Störungen für andere Nutzungen ausgehen, die es planerisch zu minimieren gilt. Die städtebaulichen Störpotenziale sind je nach Art der Vergnügungsstätte sehr unterschiedlich und bedürfen einer Einzelfallbetrachtung vor Ort.

3.1 Städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten

Störpotenziale, die regelmäßig in Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten auftreten können und städtebauliche Herausforderungen mit sich bringen sind in Tabelle 4 zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 4: Aktuelle städtebauliche Herausforderungen

Störpotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verdrängung (z. B. von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in Innenstädten und von Gewerbebetrieben in Gewerbegebieten). ▪ Trading-Down-Effekte (Einschränkung der Angebotsvielfalt, Abwertung des Umfelds) in ZVBs ▪ Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges. ▪ Flächenverbrauch von zweckbestimmten Flächen (z. B. Gewerbeflächen). ▪ Lärmbelästigung durch An- und Abfahrverkehr und langen Öffnungszeiten. ▪ Störung des Ortsbildes durch auffällige Werbung und ortsuntypische Gestaltung. ▪ Imageverlust eines Gebietes. ▪ Mangelhafte Integration ins Stadtbild (geschlossene Fensterfront, begrenzte Zugänglichkeit). ▪ Weitere einzelfallabhängige Störungen und Konflikte.
-----------------------	---

Quelle: Eigene Darstellung

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

Gerade im Bereich der Spielhallen ist zurzeit ein erheblicher Anstieg der Genehmigungsanfragen zu verzeichnen. Grund hierfür mag in der Änderung der SpielV 2006, welche die rechtliche Grundlage für den Betrieb von Spielhallen darstellt liegen.

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

3.2 Potenzielle Ansiedlungsgebiete für Spielhallen

Eine Analyse der Expansionsleitfäden der großen Spielhallenbetreiber bzw. Geräteaufsteller verdeutlicht, dass die Standortanforderungen sich seit den 80er und 90er Jahren

gewandelt haben und neben den Innenstadtlagen auch Gebiete außerhalb der Innenstädte in Betracht gezogen werden. In den innerstädtischen Gebieten sind z. T. keine Flächenpotenziale vorhanden, um große Spielhallen bzw. Entertainmentcenter anzusiedeln. Hinzu kommt, dass viele Kommunen in den 1980er und 1990er Jahren Vergnügungsstätten großzügig für den Innenstadtbereich ausgeschlossen haben.

Grundsätzlich kann wie in Tabelle 5 dargestellt, in vier Standorttypen unterschieden werden, die für die Ansiedlung von Spielhallen in Betracht kommen. Dabei unterscheiden sich die Präferenzen der unterschiedlichen Spielhallenbetreiber zum Teil voneinander.

Tabelle 5: Standortpräferenzen von Spielhallenbetreibern

Ansiedlungskriterien	Standorttyp I Autohof/ Großtankstellen	Standorttyp II Gewerbegebiet	Standorttyp III Innenstadtlagen	Standorttyp IV Einkaufszentren
Lage	- großes, ländliches Einzugsgebiet	- Fachmarktlage - gut sichtbar von Hauptverkehrsachse (Frequenz: 15.000 PKW/ Tag)	- Randbereich der 1a Lagen oder 1b Lage	- Einkaufszentren mit hoher Kundenfrequenz
Anbindung	- stark frequentierte Autobahn	- direkte Straßenanbindung - gute ÖPNV-Anbindung - schnelle Erreichbarkeit mit PKW	- direkte Straßenanbindung - gute ÖPNV-Anbindung - schnelle Erreichbarkeit mit PKW	- direkte Straßenanbindung - gute ÖPNV-Anbindung - schnelle Erreichbarkeit mit PKW
Immobilie	- ab 800 m ² - ebenerdige Mietfläche - zwei Zugänge zur Mietfläche sollen vorhanden bzw. herstellbar sein	- ab 300 m ² - 1.500 m ² Grundstücksfläche - ebenerdige Mietfläche - zwei Zugänge zur Mietfläche sollen vorhanden bzw. herstellbar sein	- ab 400 m ² - ebenerdige Mietfläche - Ecklage, bei der mehrere Zugänge vorhanden bzw. herstellbar sind oder die Mietfläche verbindet zwei Straßenzüge - mind. 8 Meter Gebäudefront	- ab 300 m ² - ebenerdige Mietfläche - Nähe zum Eingangsbereich/ der Rolltreppen - gute Sichtbarkeit zum Lauf - separate Ein- und Ausgangsmöglichkeiten
Stellplätze	- mind. 35 objekteneigene PKW-Stellplätze	- mind. 30 objekteneigene PKW-Stellplätze	- Stellplätze sind vorhanden*	- objekteneigene Stellplätze
Kopplungseffekte	- Gewerbebetriebe - Diskotheken, - Systemgastronomie, - Motels	- Gewerbebetriebe - Diskotheken, - Systemgastronomie	- Einzelhandel des mittleren Preisniveaus und Zentrenergänzende Betriebe (Fitnesscenter, Szene-Kneipen)	- Einzelhandel des mittleren Preisniveaus und Zentrenergänzende Betriebe (Fitnesscenter, Szene-Kneipen)
Werbe- und Präsentationsmöglichkeiten	k. A.	- gute Möglichkeiten erwünscht	- Fensterfront	- Fensterfront

*sind keine Stellplätze vorhanden, erfolgt der behördliche Nachweis durch den Vermieter

Quelle: eigene Darstellung anhand unterschiedlicher Expansionsleitfäden von Spielhallenbetreibern: Automaten Weichbrodt; Homepage: www.expansionskurs.de; EXTRA Games Entertainment GmbH; viron GmbH; Merkur-Spielothek GmbH.

Auch wenn die Spielhallenbranche sehr breit aufgestellt ist und die Standortanforderungen teilweise stark variieren, lässt sich insgesamt feststellen, dass ein Trend zu größeren Standorten zu verzeichnen ist. Dabei ist der Fokus der Betreiber auf unterschiedliche Stadt- und Anlagengrößen ausgerichtet. So bevorzugt bspw. die Merkur-Spielothek GmbH Stadtgrö-

Ben ab 50.000 Einwohner, andere kleinere Betreiber siedeln sich bereits in Städten mit einer Einwohnerzahl von 15.000 oder weniger an¹⁴.

3.3 Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten

Wie bereits dargestellt ist eine Steuerung bzw. Vermeidung von Vergnügungsstätten an städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet auf Grundlage der Gewerbeordnung nicht möglich. Nichtsdestotrotz gibt es durch das Bauplanungsrecht die Möglichkeit die Ansiedlung von Vergnügungsstätten räumlich zu steuern. Es muss allerdings beachtet werden, dass ein gemeindeweiter Ausschluss von Vergnügungsstätten über bauplanungsrechtliche Instrumente aufgrund der grundgesetzlich garantierten Gewerbe-freiheit nach Art. 12 GG und aufgrund des Schutzes des Eigentums nach Art. 14 GG nicht zulässig ist¹⁵. Instrumente, die das Bauplanungsrecht zur räumlichen Steuerung von Ansied-lungen von Vergnügungsstätten bereit stellt, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tabelle 6: Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten

Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einschränkungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit gem. § 1 Abs. 5 – Abs. 9 BauGB. durch qualifizierte B-Pläne ▪ Erteilung oder Versagung einer im Baugebiet nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätte ▪ Aufstellung eines einfachen B-Plans nach § 9 Abs. 2a BauGB: Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB ein einfacher B-Plan aufgestellt werden, der schädliche Nutzungen (wie bspw. Spielhallen) ausschließt. ▪ Für B-Pläne, die noch unter älteren Fassungen der BauNVO aufgestellt wurden: Umstellung auf die derzeit geltende Fassung der BauNVO 1990 und ggf. ergänzende Regelungen zur Feinsteue-rung ▪ Anwendung von Plansicherungsinstrumenten während der Aufstellung oder Änderung von B-Plänen zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Zurückstellung gem. § 15 BauGB und der Verän-derungssperre gem. § 14 BauGB ▪ Als „ultima ratio“ kann eine Ablehnung einer Vergnügungsstätte, die im Baugebiet gem. BauN-VO zulässig wäre, auf Grundlage des § 15 BauNVO erteilt werden. Hier ist allerdings genau zu prüfen, ob die in § 15 Abs. 1 und 2 BauNVO benannten Voraussetzungen erfüllt sind.
--	--

Quelle: Eigene Darstellung

Viele Kommunen im Bundesgebiet haben in den letzten Jahren, sukzessiv mit Hilfe der oben genannten Instrumente die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, oder als Unterart Spielhallen, verhindert – so auch die Stadt Beverungen. Auf Dauer birgt dieses Vorgehen allerdings die Gefahr, dass sich die Stadt, bei einem möglichen Klageverfahren, dem Vor-

¹⁴ vgl. Expansionsleitfäden: Automaten Weichbrodt; Homepage: www.expansionskurs.de; EXTRA Games Entertainment GmbH; viron GmbH; Merkur-Spielothek GmbH.

¹⁵ vgl. BVerwG Beschluss vom 22.5.1987 Az. 4 N 4/86

wurf der Negativplanung ausgesetzt sieht und Spielhallen ggf. an Standorten zulassen muss, an denen sie diese aus städtebaulicher Sicht nicht zulassen möchte.

Eine ähnliche Situation ergibt sich auch in den Gebieten, in denen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind. Das Baugesetzbuch räumt den Kommunen in § 31 BauGB im Zuge der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans folgende Ermessen ein:

„Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind“¹⁶.

Hinsichtlich der Art der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die Regelungen der BauNVO abschließend. Zu den übrigen Festsetzungsmöglichkeiten nach der BauNVO gelten die dort abschließenden Regelungen zur Zulässigkeit von Ausnahmen von Festsetzungen. Die Erteilung einer Ausnahme durch die Bauaufsichtsbehörde setzt also eine im Bebauungsplan enthaltene Ausnahmeregelung voraus, die nach Art und Umfang bestimmt sein muss. Bei der Erteilung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung. Ausnahmeregelungen sind regelmäßig in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt. Die im Bebauungsplan bestimmten Ausnahmen von Festsetzungen müssen städtebaulich begründet sein und dürfen nicht zu einer Änderung der Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebiets oder der Grundzüge der Planung führen.

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

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

¹⁶ vgl. § 31 Abs. 1 BauGB

Dem Ermessen, dass der Kommune durch den § 31 Abs. 1 BauGB vom Gesetzgeber eingeräumt wird, ist daher ein enges Korsett angelegt. So darf die Kommune im Falle einer Verweigerung einer Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB nur städtebauliche Gründe heranziehen. Sind diese nicht gegeben, wird das eingeräumte Ermessen ggf. auf „Null“ reduziert und die Kommune ist, um sich nicht dem Vorwurf eines Ermessensfehlers gem. § 114 VwGO ausgesetzt zu sehen, gezwungen eine ungewollte Nutzung zuzulassen.

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

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

4 Bestandsanalyse

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

Zum einen wird der Bestand an Vergnügungsstätten innerhalb des Kommunalgebiets flächendeckend erfasst und bewertet, um ggf. die Vorprägung eines Gebietes durch Vergnügungsstätten zu bestimmen und die städtebaulichen Auswirkungen dieser zu bewerten.

Zum anderen wird auf Grundlage der aktuellen Betreiberanforderungen (vgl. Kapitel 3.2) für die Stadt Beverungen dargestellt, welche Gebiete besonders von potenziellen Ansiedlungswünschen von Spielhallen betroffen sein könnten.

4.1 Bestand von Vergnügungsstätten in der Stadt Beverungen

Für die Erfassung der Vergnügungsstätten wurde der Bestand in Beverungen flächendeckend erhoben. Erfasst wurden die in Kapitel 2.2 definierten Unterarten von Vergnügungsstätten. Des Weiteren wurden die Standortanfragen für Vergnügungsstätten in Beverungen der letzten Jahre erfasst und ihre räumliche Verteilung im Stadtgebiet untersucht.

Die Stadt Beverungen wies zum Zeitpunkt der Erhebung im April 2011 folgenden Besatz auf:

Tabelle 7: Bestand an Vergnügungsstätten in Beverungen

Unterart von Vergnügungsstätten	Anzahl	Ansiedlungsanfrage*
Spielhallen	3	7**
Diskotheken	2	-

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 04/2011 und Angaben der Stadt Beverungen

* Berücksichtigt wurden sowohl formelle Bauanfragen (Bauvoranfragen und Anträge auf Baugenehmigung) als auch informelle Ansiedlungsanfragen.

** davon eine planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich genehmigt und noch nicht realisiert.

Die Bestandserhebung insbesondere die Anzahl der Ansiedlungsanfragen für Spielhallen verdeutlicht, dass Spielhallen wie in anderen Kommunen die Nutzungsart darstellt, die zurzeit den höchsten Handlungsbedarf aufweist, so dass sich das Vergnügungsstättenkonzept dieser Unterart besondere Aufmerksamkeit widmet.

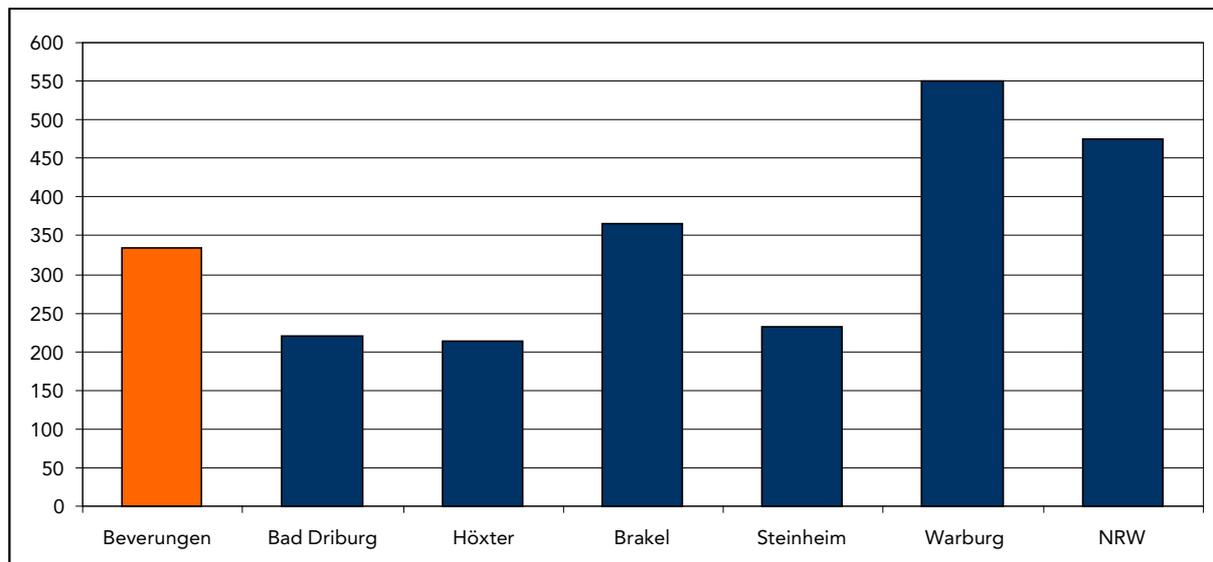
Im Folgenden werden die Ausstattungsmerkmale für die Spielhallenbranche in Beverungen genauer betrachtet und mit anderen Kommunen in der Region verglichen, um diese in den regionalen Kontext einzuordnen.

4.1.1 Spielhallenbestand in der Stadt Beverungen

Insgesamt gibt es für die Stadt Beverungen vier gewerberechtliche Konzessionen an drei Spielhallenstandorten und rd. 40 Geldspielgeräte¹⁷. Hinzu kommen drei Geldspielgeräte in gastronomischen Einrichtungen. Für die Stadt ergibt sich damit eine Ausstattung von einem Geldspielgerät pro 330 Einwohner.

Ein Blick in die Region zeigt, dass die Stadt Beverungen im Verhältnis zum NRW-Durchschnitt von 476 Einwohnern pro Geldspielgerät überdurchschnittlich ausgestattet ist. Der NRW-Durchschnitt bezieht allerdings auch kleinere Kommunen ein, die tendenziell nicht von Spielhallenansiedlungen betroffen sind. Ein Vergleich mit den umliegenden Kommunen zeigt, dass die Stadt Beverungen sich hier eher im Mittelfeld bewegt und es je nach Struktur der umliegenden Städte sowohl eine höhere als auch eine niedrigere Ausstattung an Geldspielgeräten gibt.

Abbildung 2: Einwohner je Geldspielgerät im regionalen Vergleich



Quelle: Arbeitskreis gegen Spielsucht 2010 sowie Bestandserhebung durch Stadt + Handel 04/2011

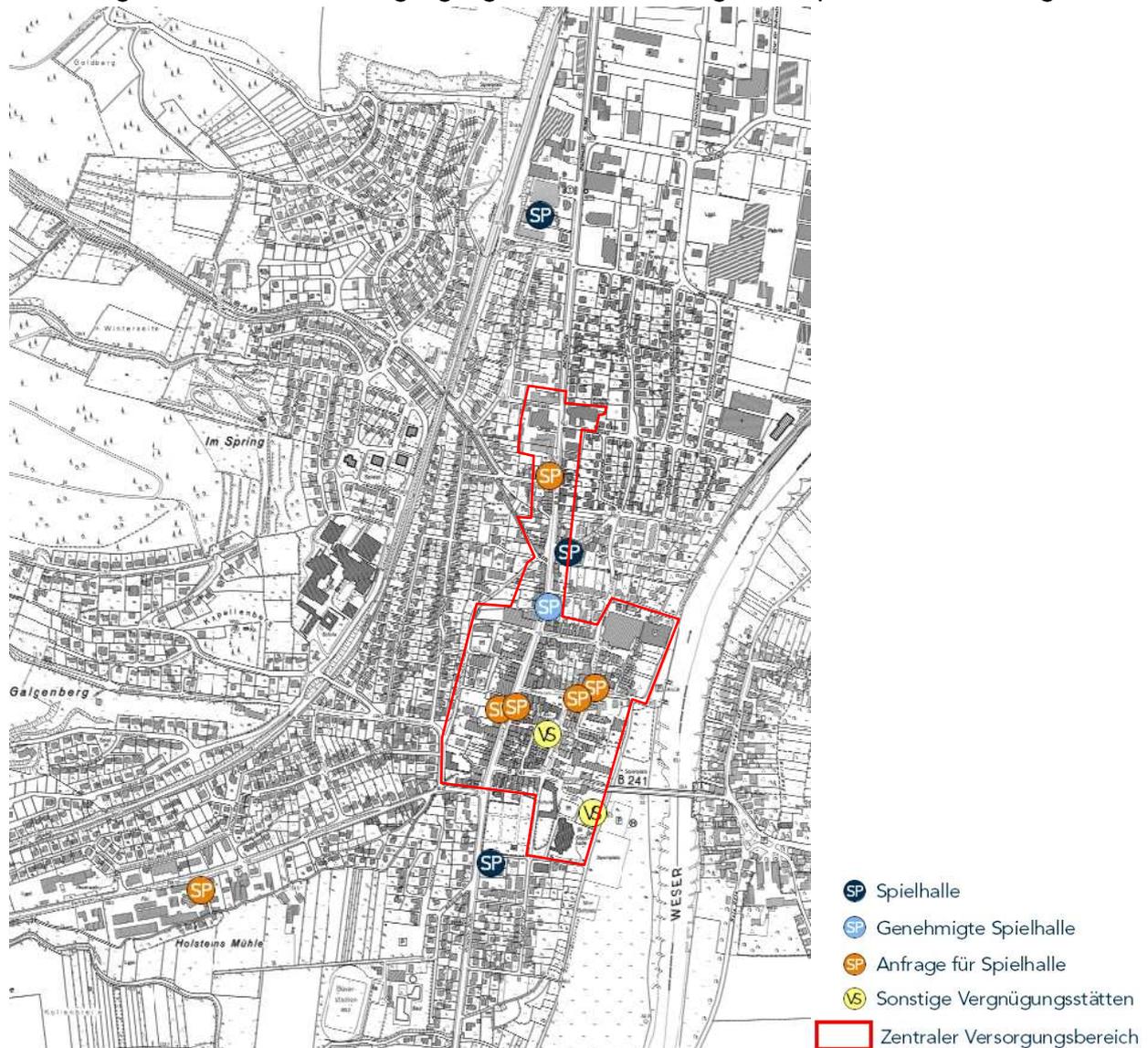
Dass in der Stadt Beverungen auch in Zukunft Steuerungsbedarf für die Ansiedlung von Spielhallen besteht, verdeutlicht ein Blick auf die Anfragesituation in den letzten Jahren. Insgesamt wurden in Beverungen in den letzten Jahren sieben Standorte für Spielhallenansiedlungen angefragt. Davon wurde eine Spielhalle an der Langen Straße bereits baurechtlich genehmigt, allerdings bislang noch nicht realisiert (siehe Abbildung 3).

¹⁷ „Grenzfälle“, die auf Grundlage der Bestandsanalyse nicht abschließend beurteilt werden konnten, wurden anschließend in Abstimmung mit den städtischen Behörden bewertet.

4.1.2 Räumliche Verteilung der Spielhallenstandorte in Beverungen

Die Spielhallenstandorte in Beverungen verteilen sich innerhalb des Ortsteils Kernstadt Beverungen und weisen sehr unterschiedliche Standortmerkmale auf. Die räumliche Verteilung der Ansiedlungsanfragen¹⁸ für Spielhallenstandorte in den letzten Jahren ist gleichermaßen differenziert, wobei sich nach wie vor eine Konzentration innerhalb des Innenstadtzentrums feststellen lässt (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Standorte von Vergnügungsstätten und Anfragen für Spielhallenansiedlungen



Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben der Stadt Beverungen und einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 04/ 2011; Stadt + Handel 2011: Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen. Dortmund. S. 87; auf Kartengrundlage der Stadt Beverungen

¹⁸ Die Anfragen umfassen sowohl formelle Bauvoranfragen und Bauanfragen als auch informelle Anfragen zur Ansiedlung von Spielhallen in Beverungen (Angaben der Stadt Beverungen).

4.1.3 Standortbewertung der bestehenden Spielhallen in Beverungen

Im Folgenden werden die drei bestehenden Standorte dargestellt und städtebaulich bewertet. Zudem wird der bereits genehmigte Spielhallenstandort städtebaulich bewertet. Für die Bewertungen werden folgende Kriterien untersucht, die eine Auswirkung auf die städtebauliche Wirkung haben:

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

Bezüglich der städtebaulichen Auswirkung muss grundsätzlich angemerkt werden, dass gerade im innerstädtischen Bereich eine negative Wirkung von Spielhallen wesentlich durch die Wahrnehmung geprägt wird (siehe Abbildung 4), wohingegen in Gewerbegebieten oder durch Wohnnutzung geprägte Gebiete Störpotenziale bereits durch das alleinige Vorhandensein von Spielhallen ausgelöst werden können und sich nachrangig auf gestalterische Kriterien begründen (z. B. durch Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Lärmbelästigung durch An- und Abfahrtsverkehr, lange Öffnungszeiten).

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



Quelle: Eigene Aufnahme Stadt + Handel 2011

Im Folgenden werden die Spielhallenstandorte in Beverungen näher betrachtet werden.

Spielhallenstandort Hersteller Straße

Die Spielstuben Beverungen an der Hersteller Straße befinden sich im hinteren Bereich des an die Herstellerstraße grenzenden Grundstückes. Sie grenzen direkt an die Gaststätte Stuben an. Der Hauptzugang zur Spielhalle befindet sich jedoch an der Hakeltwete.

Das Umfeld ist geprägt durch Wohnnutzung und den gegenüberliegenden Friedhof, der durch eine Mauer zur Hakeltwete begrenzt ist. In fußläufiger Entfernung von rd. 100 Metern befinden sich eine Kirche, die Stadthalle, der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Beverungen, ein Blumengeschäft und die örtliche Grundschule. Die Spielstuben sind ein eingeschossiger Anbau. Die Fassadengestaltung ist durch große Fenster geprägt, die zum Teil einsehbar sind.

Die Lage ist als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Für die umliegenden Bereiche besteht kein Bebauungsplanes, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben (insb. weiterer Spielhallenansiedlungen) nach § 34 BauGB zu bewerten ist.

Abbildung 5: Spielhallenstandort Hersteller Straße



Quelle: Eigene Aufnahme Stadt + Handel 2011; eigene Darstellung nach Angaben der Stadt Beverungen und einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 04/ 2011; Stadt + Handel 2011: Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen. Dortmund. S. 87; auf Kartengrundlage der Stadt Beverungen

Tabelle 8: Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandort Hersteller Straße

Kriterien	Bewertung
Lage	Städtebaulich integrierte Lage, außerhalb des Innenstadtzentrums
Umfeldnutzung	Gaststätte, soziale/ kulturelle Einrichtungen, Wohnnutzung
Mögliche Störpotenziale	Lärmbelästigung der Wohnnutzung, Imageverlust für Wohnnutzung
Gestaltung	Offene Gestaltung, relativ unauffällige Werbung
Planungsrecht	Kein Bebauungsplan, Gebiet nach § 34 BauGB

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 04/ 2011

Spielhallenstandort Dahlienweg

Die Spielothek Entertainment liegt am Dahlienweg, welcher von der Langen Straße abzweigt. In unmittelbarem Umfeld befinden sich Wohnnutzungen, eine Gaststätte, eine Tankstelle (an der Langen Straße), sowie ein Leerstand, in dem vormals ein Gartenbetrieb angesiedelt war. Die Spielothek befindet sich innerhalb des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beverungen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Dem Gebiet ist als innere Differenzierung des zentralen Versorgungsbereichs die Funktion als Nebenlage zugewiesen. Das Gebäude ist eingeschossig mit Wohnnutzung im Dachgeschoss. Die Fassade wird geprägt durch ein großzügiges Werbeschild und uneinsehbaren Fenstern. Für die umliegenden Bereiche besteht kein Bebauungsplan, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben (insb. weiterer Spielhallenansiedlungen) nach § 34 BauGB zu bewerten ist.

Abbildung 6: Spielhallenstandort Dahlienweg



Quelle: Eigene Aufnahme Stadt + Handel 2011; Eigene Darstellung nach Angaben der Stadt Beverungen und einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 04/ 2011; Stadt + Handel 2011: Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen. Dortmund. S. 87 auf Kartengrundlage der Stadt Beverungen

Tabelle 9: Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandorts Dahlienweg

Kriterien	Bewertung
Lage	Städtebaulich integrierte Lage, innerhalb des Innenstadtzentrums (Nebenlage)
Umfeldnutzung	Gaststätte, Einzelhandel, Leerstand, Wohnnutzung
Mögliche Störpotenziale	Lärmbelästigung der Wohnnutzung, Imageverlust für Wohnnutzung
Gestaltung	Verklebte Fenster, relativ unauffällige Werbung
Planungsrecht	Kein Bebauungsplan, Gebiet nach § 34 BauGB

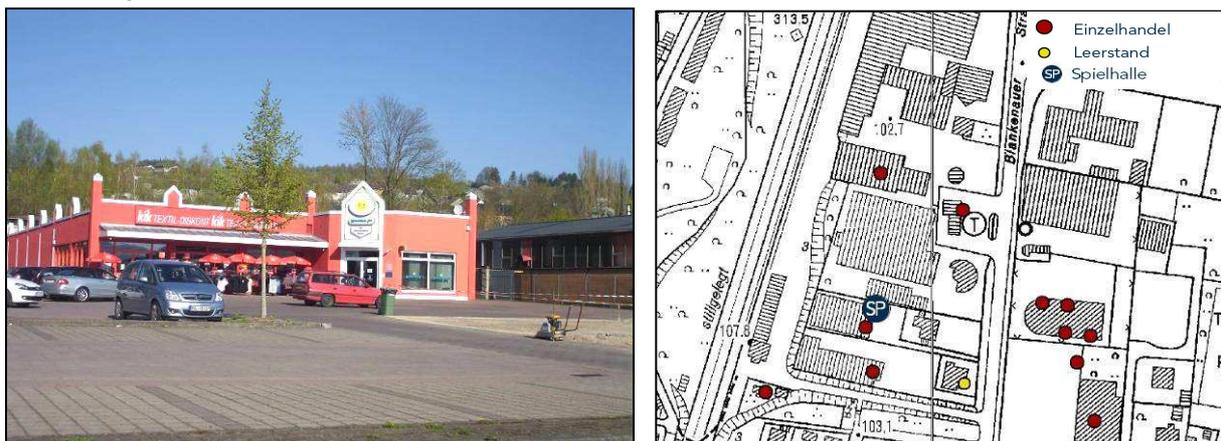
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 04/ 2011

Spielhallenstandort Blankenauer Straße

Die Spielhalle No. 1 liegt an der Blankenauer Straße im rückwärtigen Bereich des Grundstückes. In unmittelbarer Umgebung befinden sich die Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl, ein Leerstand, Gewerbe und das Gesundheitszentrum Beverungen. Die Spielhalle befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an einer nicht exponierten Lage. Das Gebäude ist eingeschossig und beherbergt neben der Spielhalle noch einen KIK Textildiscounter. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen ist der Standort als Sonderstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit Dezember 2005 gültigen Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet westlich der Blankenauer Straße“. Der Bebauungsplan schließt Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte mit zentrenrelevantem Sortiment allgemein aus.

Abbildung 7: Spielhallenstandort Blankenauer Straße



Quelle: Eigene Aufnahme Stadt + Handel 2011; Eigene Darstellung nach Angaben der Stadt Beverungen und einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 04/ 2011 auf Kartengrundlage der Stadt Beverungen

Tabelle 10: Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandorts Blankenauer Straße

Kriterien	Bewertung
Lage	Städtebaulich nicht integrierte Lage, innerhalb des Sonderstandortes Blankenauer Straße, rückwärtiger Grundstücksbereich
Umfeldnutzung	Einzelhandel, Leerstand, Gewerbe
Mögliche Störpotenziale	Imageverlust
Gestaltung	Leuchtreklame Werbung
Planungsrecht	Bebauungsplan liegt vor, allgemeiner Ausschluss von Vergnügungsstätten, „Fremdkörperfestsetzung“ gem. § 1 Abs.10 BauNVO der bestehenden Spielhalle

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 04/ 2011

Spielhallenstandort Lange Straße (bislang noch nicht realisiert)

Die Lange Straße bildet die Hauptgeschäftslage des zentralen Versorgungsbereichs Beverungen. Sie ist durch einen dichten Besatz an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen des Dienstleistungsbereiches geprägt. Weiterhin übernimmt die Lange Straße die Funktion der Ortsdurchfahrt in nordsüdlicher Richtung, so dass sie hohen Durchgangsverkehr aufweist.

Für ein Grundstück an der Langen Straße liegt eine baurechtliche Genehmigung für den Bau und die anschließende Nutzung einer Spielhalle vor (siehe Abbildung 8). Diese war im Erhebungszeitraum (April 2011) noch nicht umgesetzt. Zurzeit befindet sich dort ein Matratzeneinzelhandel. Für die westliche Seite der Langen Straße besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1a, der ein Kerngebiet (MK) ausweist. Für den östlichen Bereich, der auch das Grundstück an der Langen Straße umfasst liegt kein Bebauungsplan vor, so dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (insb. von Spielhallenansiedlungen) gem. § 34 BauGB bewertet wird.

Abbildung 8: Spielhallenstandort Lange Straße



Quelle: Eigene Aufnahme Stadt + Handel 2011; Eigene Darstellung nach Angaben der Stadt Beverungen und einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 04/ 2011; Stadt + Handel 2011: Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen. Dortmund. S. 87; auf Kartengrundlage der Stadt Beverungen

Tabelle 11: Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandorts Lange Straße

Kriterien	Bewertung
Lage	Städtebaulich integrierte Lage, innerhalb des Innenstadtzentrums (Hauptlage)
Umfeldnutzung	Einzelhandel, vereinzelt Wohnen
Mögliche Störpotenziale	Imageverlust, gestalterische Beeinträchtigung der Auflage, Trading-Down-Effekte
Gestaltung	-
Planungsrecht	Kein Bebauungsplan, Gebiet nach § 34 BauGB

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 04/ 2011

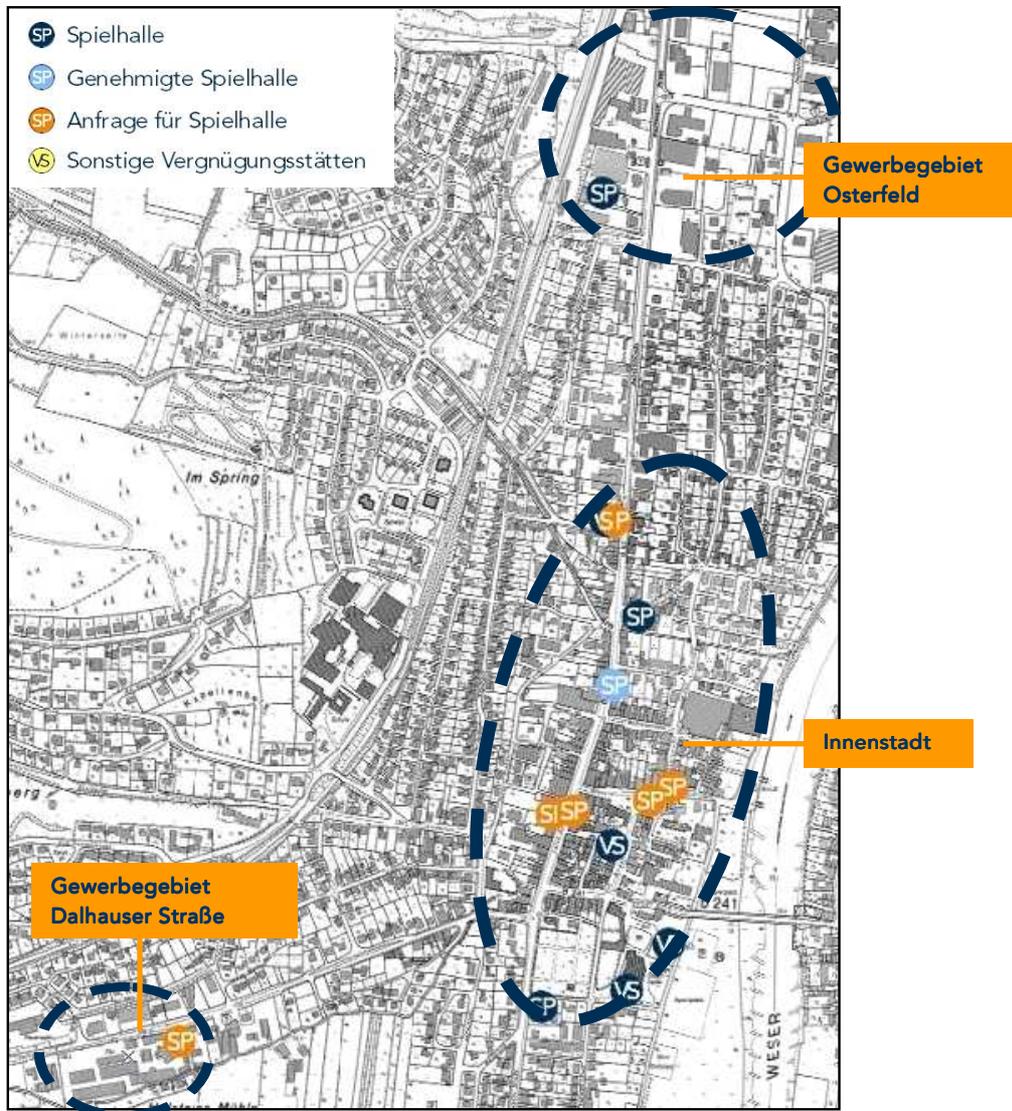
4.2 Bereiche für zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallenbetreibern in Beverungen

Zur Identifizierung der Gebiete, die durch eine Ansiedlung von Spielhallen potenziell betroffen sein könnten, ist die lokale Situation in Beverungen zum einen mit den Standortanforderungen der Betreiber abzugleichen und zum anderen eine genaue Untersuchung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungstätten bzw. Spielhallen innerhalb des Kommunalgebiets notwendig.

Wie bereits in Kapitel 2.4 erarbeitet, sind Vergnügungstätten bzw. die Unterart der Spielhallen in unterschiedlichen Baugebietskategorien allgemein oder ausnahmsweise zulässig. In Zusammenschau mit den Standortanforderungen für Spielhallenansiedlungen (vgl. Tabelle 5) von Betreiberseite ergeben sich für Beverungen im Wesentlichen drei Bereiche, für die zukünftig Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallenbetreibern erwartet werden könnten:

1. Gewerbe- und Industriegebiet Osterfeld,
2. Innenstadt Beverungen und
3. Gewerbegebiet Dalhauser Straße (siehe Abbildung 9).

Abbildung 9: Zukünftig durch Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallenbetreibern voraussichtlich betroffene Bereiche in Beverungen



Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben der Stadt Beverungen und einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 04/ 2011 auf Kartengrundlage Stadt Beverungen

Im Folgenden werden die drei Bereiche näher betrachtet und auf ihre Belastbarkeit für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten untersucht. Dafür werden die derzeitigen Nutzungsstrukturen und die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Beverungen für die einzelnen Standortbereiche herangezogen.

4.2.1 Gewerbegebiet Osterfeld

Das Gewerbegebiet Osterfeld befindet sich nördlich des Innenstadtzentrums Beverungen an der B 83. Das Gebiet weist eine Fläche von rd. 62 ha auf und stellt damit das größte

Gewerbe- und Industriegebiet Beverungen dar¹⁹. Der derzeitige Nutzungsbestand ist sehr differenziert und reicht von produzierendem Gewerbe bis hin zu Einzelhandelsnutzungen. Das Gebiet stellt von Norden über die B 83 kommend den unmittelbaren Ortseingang Beverungen dar.

In Bezug auf die Nutzungsstruktur kann das Gebiet in zwei Bereiche gegliedert werden:

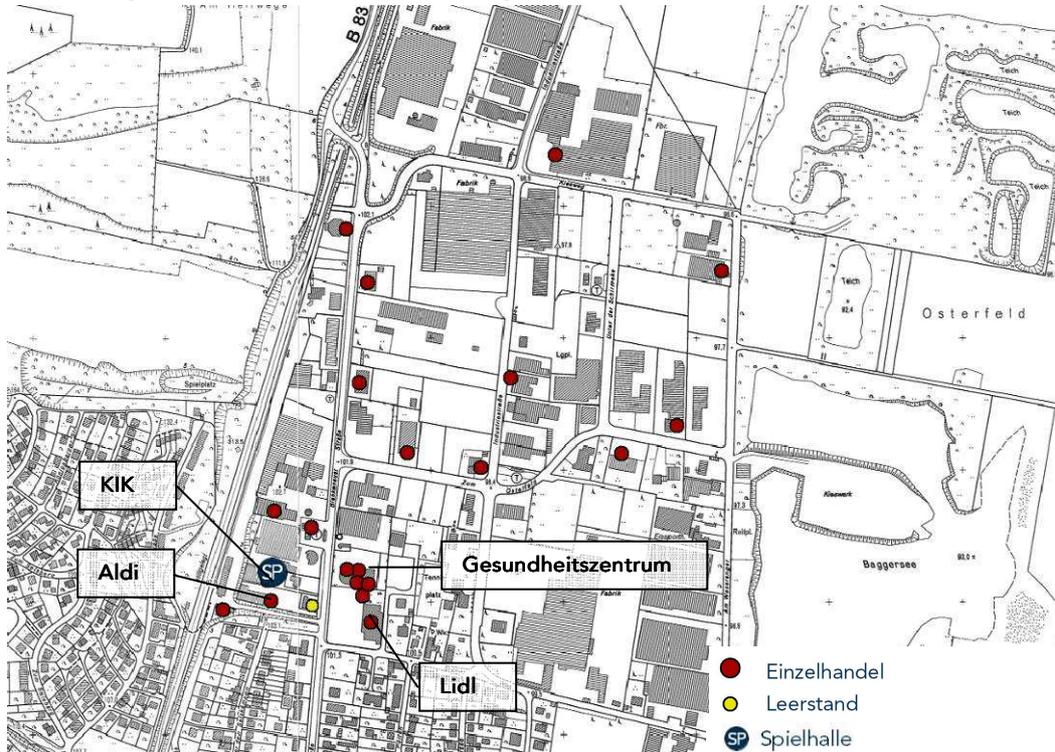
- der gewerblich und industriell geprägte östliche Teil und
- der durch Einzelhandel und Gewerbe geprägte westliche Teil entlang der Blankenauer Straße.

Der östliche Teil des Gewerbe- und Industriegebietes ist durch produzierende Gewerbe der Branchen Möbelherstellung, Fahrzeug- und Maschinenbau, Kunststoffverarbeitung und Handwerk geprägt. Vereinzelt befindet sich nicht zentrenrelevanter und zentrenrelevanter Einzelhandel (z. T. großflächig > 800 m² VKF) innerhalb des Gebietes.

Der westliche Teil des Gewerbegebietes Osterfeld ist entlang der Blankenauer Straße durch eine Mischung von Einzelhandelsbetrieben und Gewerbebetrieben geprägt. Insbesondere der Standortbereich um das Gesundheitszentrum, der im Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen als Sonderstandort Blankenauer Straße ausgewiesen ist, ist durch Einzelhandelsnutzung (Aldi, Lidl, KIK) geprägt. Des Weiteren befindet sich in diesem Bereich eine Spielhalle und ein Leerstand an der Blankenauer Straße (siehe auch Kapitel 4.1).

¹⁹ Quelle: Kreis Höxter ohne Datum: Wirtschaftsstandort mit Zukunft. S. 4.

Abbildung 10: Gewerbe- und Industriegebiet Osterfeld



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 04/ 2011 auf Kartengrundlage Stadt Beverungen

Entsprechend des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beverungen und weiteren im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des Vergnügungstättenkonzepts mit der Stadt Beverungen diskutierten stadtgestalterischen und stadtentwicklungspolitischen Zielen, lassen sich für den Bereich Gewerbegebiet Osterfeld folgende Entwicklungsziele ableiten:

Tabelle 12: Entwicklungsziele des Gewerbegebietes Osterfeld

Entwicklungsziele Gewerbegebiet Osterfeld	
▪	Stärkung des Gewerbebestandes Osterfeld – Bereithalten von Flächen für Gewerbebetriebe.
▪	Bewahrung und Weiterentwicklung der gewerblichen Struktur insbesondere im östlichen Teil des Gewerbegebietes.
▪	Flächenangebot für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandelsangebot entlang der Blankenauer Straße (1. Priorität: Sonderstandort Blankenauer Straße/ Gesundheitszentrum; 2. Priorität Gewerbegebiet Osterfeld entlang der Blankenauer Straße).

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt + Handel 2011: Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen und Angaben der Stadt Beverungen. Dortmund

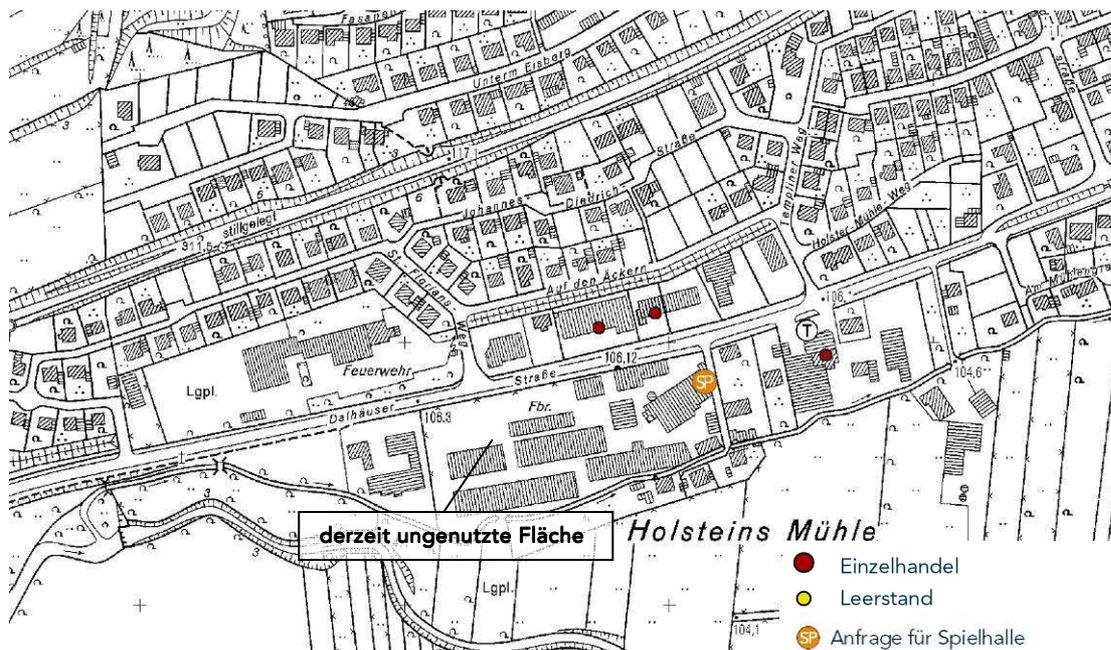
Das Gewerbegebiet Osterfeld weist insgesamt eine heterogene Struktur auf, die durch unterschiedlichste Nutzungen geprägt ist. Nichtsdestotrotz lassen sich unterschiedliche Bereiche festmachen. Diesem Gedanken trägt auch das Einzelhandelskonzept Rechnung, indem es nur begrenzte Teile des Gewerbegebiets für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel vorsieht (Blankenauer Straße und Gesundheitszentrum). Die im

Einzelhandelskonzept vorgesehen Sonderstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sind bereits heute vorgeprägt durch z. T. zentrenrelevanten Einzelhandel. Insbesondere der Sonderstandort Blankenauer Straße (Gesundheitszentrum) ist durch eine Spielhalle bereits vorgeprägt (vgl. Kapitel 4.1).

4.2.2 Gewerbegebiet Dalhauer Straße

An der B 241 Richtung Dalhausen liegt das Gewerbegebiet Dalhauer Straße. Das Gebiet umfasst eine Fläche von rd. 5,8 ha und beherbergt zurzeit Gewerbe-, Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe. Das Gebiet erstreckt sich auf die nördliche und südliche Seite der Dalhauer Straße. Im Norden des Gebietes grenzt Wohnnutzung an. Das Gebiet stellt vom Westen kommend den unmittelbaren Ortseingang Beverungens dar. Große Teile des Gewerbegebietes werden heute nicht genutzt bzw. liegen brach. Konkrete Nutzungskonzepte bestehen von Seiten der Stadt Beverungen derzeit nicht. Für die Fläche gab es nach Angaben der Stadt Beverungen unter anderem eine Anfrage für die Ansiedlung einer Spielhalle, die allerdings seitens des Spielhallenbetreibers nicht weiter verfolgt wurde.

Abbildung 11: Gewerbegebiet Dalhauer Straße



Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben der Stadt Beverungen und auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 04/ 2011 auf Kartengrundlage Stadt Beverungen

Entsprechend des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beverungen und weiteren im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des Vergnügungstättenkonzepts mit der Stadt Beverungen diskutierten stadtgestalterischen und stadtentwicklungspolitischen Zielen, lassen sich für den Bereich Gewerbegebiet Dalhauer Straße folgende Entwicklungsziele definieren:

Tabelle 13: Entwicklungsziele des Gewerbegebietes Dalhauser Straße

Entwicklungsziele Gewerbegebiet Dalhauser Straße
<ul style="list-style-type: none">▪ Zuführung einer neuen stadtverträglichen Nutzung der derzeit brachliegenden Fläche▪ Bewahrung bzw. Schaffung eines attraktiven Ortseinganges

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Angaben der Stadt Beverungen

Das Gewerbegebiet Dalhauser Straße weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Eine Vorprägung durch Spielhallen oder sonstige Vergnügungstätten ist bislang nicht zu verzeichnen, wobei es bereits Ansiedlungsbestrebungen gab. Insbesondere der brach liegende südliche Teil des Gewerbegebietes sollte in Zukunft einer neuen Nutzung zugeführt werden, die sowohl städtebaulich verträglich, im Hinblick auf die exponierte Lage ist, als auch den stadtentwicklungspolitisch Vorstellungen der Stadt Beverungen entspricht. Welche städtebauliche Zielsetzung zukünftig für die brach liegende Fläche verfolgt werden soll, gilt es in diesem Zusammenhang noch von Seiten der Stadt Beverungen zu konkretisieren.

4.2.3 Innenstadtzentrum Beverungen

Das Innenstadtzentrum ist der städtebauliche Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten und Nutzungsarten (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Bildung, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.). Das Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen weist das Innenstadtzentrum als zentralen Versorgungsbereich i. S. d. Bauplanungsrechts aus. Das Innenstadtzentrum gliedert sich in eine Haupt- und Nebenlagen sowie einen funktionalen Ergänzungsbereich (vgl. Abbildung 12). Als Hauptlage kann die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden, in der eine relativ hohe Einzelhandelsdichte sowie relativ hohe Passantenfrequenzen charakteristisch sind.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beverungen verfügt das Innenstadtzentrum über:

- Ein hohes Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und am gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil.
- Eine hohe Einzelhandelsdichte in der Hauptlage, was sich zudem in einem geschlossenen Einzelhandelsbesatz und einer nahezu durchgängigen Schaufensterfront widerspiegelt.
- Ein Einzelhandelsangebot in allen Fristigkeitsstufen.
- Große Magnetbetriebe und gleichzeitig Abwechslungsreichtum durch die Anzahl und Branchenvielfalt kleiner Fachgeschäfte.
- Ein historisches Ambiente im Stadtkern bzw. im funktionalen Ergänzungsbereich (z. B. Weserstraße).

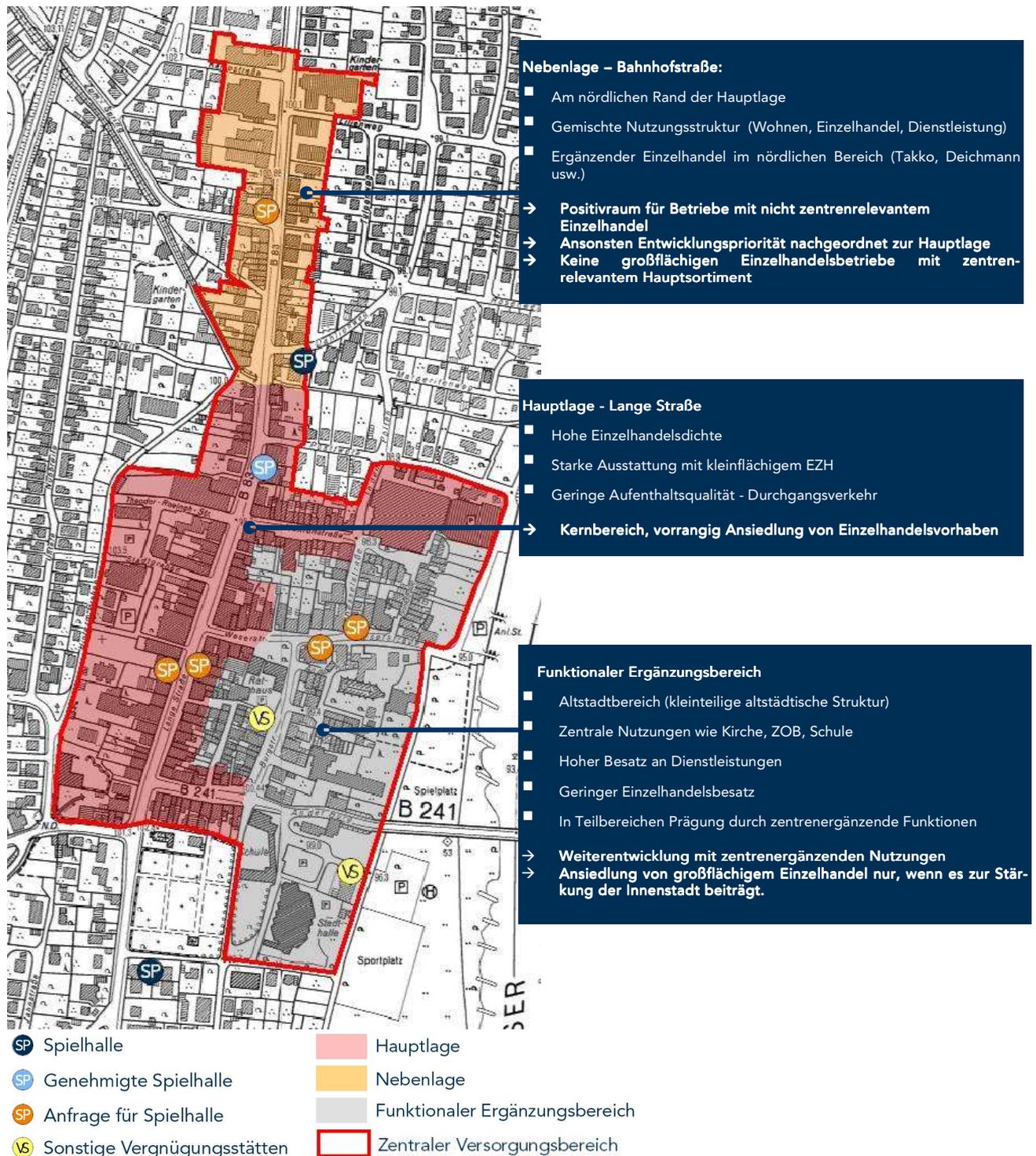
- Eine überwiegend ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume und ein gepflegtes Stadtbild.
- Zahlreiche publikumswirksame zentrenergänzende Funktionen in der Hauptlage und im funktionalen Ergänzungsbereich.

Innerhalb des Innenstadtzentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe und die zentrenergänzende Funktionen (z. B. Banken) eine deutliche Hauptlage entlang der Langen Straße. Über eine Fußgängerzone im klassischen Sinne verfügt die Stadt Beverungen nicht.

Eine Konzentration an gastronomischen Einrichtungen lässt sich entlang der Langen Straße ausmachen, aber auch an der Burgstraße haben sich einige Gastronomiebetriebe angesiedelt. Die südliche Grenze der Hauptlage bilden der Kreuzungsbereich der Langen Straße mit der Burgstraße/ Dalhauser Straße und die nördliche Grenze der Kreuzungsbereich der Langen Straße mit der Straße Hinterm Graben. Die Hauptlage bildet funktional den „Kern“ des Innenstadtzentrums.

Ergänzt wird die Hauptlage durch die Nebenlage, die im Vergleich zur Hauptlage einen geringeren Einzelhandelsbesatz aufweist. Zudem umfasst der zentrale Versorgungsbereich den funktionalen Ergänzungsbereich der im Wesentlichen den altstädtischen Kern Beverungen darstellt und durch eine Nutzungsmischung von kleinteiligem Einzelhandel, zentrenergänzenden Funktionen (Rathaus, Verwaltung, Kirche usw.) und Wohnnutzung geprägt ist. In diesem Bereich sind auch die beiden Diskotheken Beverungen verortet (siehe Abbildung 12).

Abbildung 12: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Beverungen



Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben der Stadt Beverungen; Bestandserhebung Stadt + Handel 04/ 2011; Stadt + Handel 2011: Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen. Dortmund auf Kartengrundlage Stadt Beverungen

Entsprechend des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beverungen und weiteren im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des Vergnügungsstättenkonzepts diskutierten stadtgestalterischen und stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt lassen sich für das Innenstadtzentrum folgende Entwicklungsziele definieren:

Tabelle 14: Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Beverungen

Allgemeine Entwicklungsziele des Innenstadtzentrums
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festigung des Innenstadtzentrums als mittelzentraler Versorgungsstandort für die Stadt und die Region mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern. ▪ Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion. ▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften. ▪ Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe. ▪ Weiterentwicklung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittel- bis langfristig: Ansiedlung neuer Magneten/ bisher fehlender Angebotsformen. ▪ Nutzung vorhandener Potenzialflächen: Schaffung insb. komplementärer Angebote im Innenstadtzentrum. ▪ Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote. ▪ Stärkung und Weiterentwicklung der Lauflage entlang der Langen Straße.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt + Handel 2011: Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen. Dortmund und Angaben der Stadt Beverungen

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum weist eine differenzierte innere Struktur auf. Die im Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen definierten Lagebereiche und Entwicklungsziele sind der funktionalen Zuweisung angepasst. Zukünftige Entwicklungen sollten den Entwicklungszielen entsprechen.

Im Hinblick auf Spielhallen ist das Innenstadtzentrum der Bereich, der in der Vergangenheit am stärksten durch Ansiedlungsanfragen von Spielhallenbetreibern geprägt war. Für das Innenstadtzentrum gilt daher umso mehr, dass Ansiedlungsbestrebungen stadtverträglich und im Sinne des Einzelhandelskonzepts und sonstiger stadtentwicklungspolitischer Ziele gesteuert werden sollten. Einige Unterarten von Vergnügungsstätten können für das Innenstadtzentrum Beverungen eine Ergänzung des Angebotes darstellen. Dies betrifft im Wesentlichen die Vergnügungsstätten des Freizeitsektors (vgl. Tabelle 1). Andere Unterarten von Vergnügungsstätten (bspw. Spielhallen) können wiederum, wenn ihnen ein stadtverträglicher Rahmen gesetzt wird, mit den Entwicklungszielen des Innenstadtzentrums konform sein.

4.3 Fazit

In Beverungen sind die drei oben dargestellten Bereiche in Hinblick auf ihre räumliche Struktur und Standortanforderungen von Spielhallenbetreibern als mögliche Ansiedlungsbereiche zu klassifizieren.

Insgesamt lässt sich jedoch feststellen, dass insbesondere für die innerstädtischen Bereiche in der Vergangenheit in Beverungen die meisten Ansiedlungsanfragen zu verzeichnen waren. Neben den innerstädtischen Bereichen sind heute auch verstärkt Gewerbegebiete, aufgrund der erhöhten Flächenanforderungen von Spielhallen (sog. Mehrfachspielhallen), potenzielle Ansiedlungsgebiete. Auch wenn sich dieser Trend in Beverungen anhand der vergangenen Ansiedlungsanfragen nur ansatzweise abzeichnet, können die dargestellten Gewerbegebiete Osterfeld und Dalhauser Straße (neben der Innenstadt) aufgrund der räumlichen Struktur als Bereiche identifiziert werden, für die zukünftig Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallenbetreibern erwartet werden können. Insbesondere die exponierten Lagen an den Ortseingängen stellen für Spielhallenbetreiber attraktive Ansiedlungsbereiche dar.

Bevor auf die konkreten Ansiedlungsstrategien für die identifizierten Bereiche in der Stadt Beverungen eingegangen wird, werden die grundsätzlichen Möglichkeiten, die Ansiedlung von Vergnügungstätten zu steuern, erläutert.

5 Ansiedlungsstrategien

Inwiefern die Einzelfallentscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ggf. zu stadtentwicklungspolitisch unerwünschten Ansiedlungen führen kann wurde bereits in Kapitel 3.1 erläutert. Im Folgenden werden die allgemeinen Steuerungsansätze im Umgang mit Vergnügungsstättenansiedlungen erläutert. Die Steuerungsansätze lassen sich im Wesentlichen auf zwei Ansätze zurückführen, die je nach Struktur der Kommune in einer Konzeption zur Anwendung gebracht werden können:

- Ausschluss von Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Gebieten (MK) bei gleichzeitiger Definition von Ansiedlungsgebieten außerhalb der Innenstadt (i. d. R. in Gewerbegebieten).
- Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit (MK), flankiert durch eine differenzierte baurechtliche Steuerung und gleichzeitigem Ausschluss in Gebieten außerhalb der Innenstadt.

Beide allgemeine Ansätze werden im Folgenden näher erläutert.

5.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Gebieten

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Gebieten sollte in der Planungspraxis immer mit einer Ausweisung von Ansiedlungsgebieten für Vergnügungsstätten an anderer Stelle einhergehen, um nicht alleine „Negativplanung“ zu betreiben.

Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Bereichen der allgemeinen Zulässigkeit (MK) führt dazu, dass das von der Kommunalpolitik oftmals gewünschte Ziel, die Innenstädte von Spielhallenansiedlungen frei zu halten, erreicht wird. Allerdings ist dies äußerst kritisch zu beurteilen, weil Vergnügungsstätten nur in diesem Baugebeistyp uneingeschränkt zulässig sind (siehe Kapitel 2.4). Ein Komplettausschluss würde die Zweckbestimmung des Kerngebietes gefährden. Zugleich würde dieser Steuerungsansatz zu einem verstärkten Ansiedlungsbestrebungen in den Gewerbegebieten führen. Gerade Gewerbegebiete sind i. d. R. für Preissteigerungen durch Ansiedlung von Nutzungen, die höhere Miet- bzw. Bodenpreise zahlen können, besonders anfällig, so dass es durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten leicht zu Verdrängungseffekten von klassischen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben kommen kann. Des Weiteren ist die Möglichkeit einer planungsrechtlichen und gestalterischen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten relativ begrenzt, so dass die Ansiedlung in einem Gewerbegebiet sich durchaus präsent und wahrnehmbar darstellen kann. Gerade für Gewerbebetriebe, die einen repräsentativen Anspruch haben, kann dies zu einer negativ Bewertung bzw. Wahrnehmung eines Gewerbebestandes und demzufolge zu einer erschwerten Vermarktbarkeit führen.

5.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Gebieten

Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Innenstädten (MK) und Zulässigkeit an anderer Stelle im Kommunalgebiet ist eine weitere Ansiedlungsstrategie Vergnügungsstätten gerade in die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit zu lenken und diese dort durch eine bauleitplanerische Feinsteuerung stadtverträglich zu gestalten. Dieser Ansatz folgt der Logik des Gesetzgebers, der Vergnügungsstätten explizit allgemein in den Innenstädten (MK) als zulässig vorsieht. Gerade in funktionierenden Innenstadtlagen stehen den Vergnügungsstättenansiedlungen Nutzungsstrukturen gegenüber, die i. d. R. aufgrund des bereits hohen Bodenpreisniveaus gegen Verdrängungswirkungen resistenter sind als bspw. Gewerbebetriebe.

Die weiteren möglichen Störpotenziale, die von Vergnügungsstätten insbesondere Spielhallen ausgelöst werden können (vgl. Kapitel 3.1), können innerhalb innenstädtischer Bereiche durch eine bauleitplanerische Steuerung (bspw. mittels § 1 Abs 5 – 9 BauNVO) entschärft und im besten Fall vermieden werden. So kann die städtebauliche Wahrnehmung bzw. Präsenz dadurch gesteuert werden, dass einzelne Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) nur in den Ober- und Untergeschossen, bzw. in den hinteren Gebäudeteilen zulässig sind, einzelne Unterarten von Vergnügungsstätten in Teilbereichen ausgeschlossen werden oder andere (bspw. des Freizeitsektors) explizit zugelassen werden.

Die mit Vergnügungsstätten verbundene abträgliche gestalterische Wirkung kann zudem durch eine ergänzende Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB, die Aussagen über Werbemaßnahmen, Fassadengestaltung usw. enthalten kann, flankiert werden.

Im Folgenden werden auf Grundlage der genannten Ansiedlungsstrategien und der identifizierten potenziellen Ansiedlungsgebiete, für die Stadt Beverungen zugeschnittene Ansiedlungsempfehlungen ausgesprochen. Im Hinblick auf den Schwerpunkt des Vergnügungsstättenkonzepts auf die Unterart Spielhallen wird der Fokus der folgenden Darstellung auf dieser Nutzungsart liegen. Andere Unterarten von Vergnügungsstätten werden allerdings im Zuge der formulierten Empfehlungen berücksichtigt.

5.3 Ansiedlungsempfehlungen und Zielsetzung für die Stadt Beverungen

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.2 identifizierten Bereiche, die für zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallenbetreibern grundsätzlich attraktiv sind, kann für die Stadt Beverungen eine Ansiedlungsstrategie empfohlen werden, die die beiden oben genannten Ansätze kombiniert. Das Innenstadtzentrum Beverungen kann in seiner Nutzungsstruktur insbesondere in der Hauptlage als relativ stabil angesehen werden, so dass die Ansiedlung von Spielhallen bzgl. des Bodenpreis- bzw. Mietpreisgefüges, Trading-Down-Effekte, Verdrängungseffekte von bspw. Einzelhandelsnutzungen usw. grundsätzlich

städtebaulich verträglich sein kann²⁰. Um allerdings den Ansiedlungsdruck auf die räumlich begrenzte Hauptlage nicht zu strapazieren ist es in Beverungen sinnvoll einen Standort außerhalb der Innenstadt anzubieten. Der Standort außerhalb der Innenstadt sollte unter Berücksichtigung der möglichen städtebaulichen Störpotenziale, die von Spielhallen ausgelöst werden können, möglichst geringes Konfliktpotenzial aufweisen.

Für die Ansiedlungsstrategie für Beverungen kann in folgende Bereiche unterschieden werden:

- Ansiedlungsstrategie für Bereiche außerhalb des Innenstadtzentrums.
- Ansiedlungsstrategie für das Innenstadtzentrum.

Die grundsätzlichen Ziele, die durch die Ansiedlungsstrategie für Beverungen verfolgt werden, sind:

- Bewahrung der gewerblichen Struktur der Gewerbegebiete insbesondere des Gewerbegebietes Blankenauer Straße.
- Freihalten von Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe und Vermeidung von Verdrängungseffekten.
- Schutz des Ortsbildes insbesondere der Ortseingänge und der kleinteiligen altstädtischen Strukturen.
- Weiterentwicklung und Erhalt der Einzelhandelsstruktur und der weitestgehend durchgängigen Schaufensterfronten; Vermeidung von funktionalen und gestalterischen Brüchen in den Lauflagen.
- Schutz der Wohnnutzung und sonstiger schutzwürdiger Nutzungen in Misch- und Wohngebieten.

Zur Zielerreichung werden im Folgenden die Ansiedlungsstrategien für die oben dargestellten Bereiche in Beverungen erläutert.

5.3.1 Ansiedlungsstrategie für Bereiche außerhalb des Innenstadtzentrums

Aufgrund der begrenzten Anzahl und der exponierten Lage an den Ortseingängen sind die Gewerbegebiete in Beverungen grundsätzlich von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten (insbesondere von Spielhallen) frei zu halten. Dies betrifft in besonderem Maße die exponierten Lagen der Gewerbegebiete sowie die Gebiete, die auch zukünftig für überwiegend produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe vorgesehen und demnach in ihrer gewerblichen Struktur gewahrt werden sollen. Dennoch macht es für Beverungen, aufgrund der innerstädtischen Struktur Sinn zusätzlich zu den innerstädtischen Bereichen Flächen außerhalb der Innenstadt anzubieten, um den Ansiedlungsdruck auf die Innenstadt

²⁰ Für die bauleitplanerische Steuerung i. S. d. dargestellten städtebaulichen Ansiedlungsempfehlungen ist eine Untersuchung des Boden- und Mietpreisgefüges in der Stadt Beverungen empfehlenswert, um als weiterer Begründungszusammenhang herangezogen zu werden.

zu reduzieren und Alternativstandorte für Vergnügungsstätten anzubieten, die aufgrund ihrer Struktur nicht im Innenstadtzentrum angesiedelt werden können und sollen.

Unter Berücksichtigung dieser Überlegungen lässt sich für Beverungen der im Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen als Sonderstandort Blankenauer Straße ausgewiesene Bereich empfehlen (siehe Abbildung 13).

Aufgrund der Vorprägung durch eine Spielhalle und mehrere Einzelhandelsbetriebe würden Ansiedlungen von Vergnügungsstätten hier voraussichtlich nur geringfügige Bodenpreisveränderungen nach sich ziehen. Zudem entspricht der Gebietscharakter derzeit nicht dem eines klassisch gewerblich geprägten Gewerbegebietes und soll perspektivisch auch nicht als solches entwickelt werden, sondern entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beverungen prioritärer Ansiedlungsraum für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandelsangebot sein. Verdrängungseffekte von klassischen produzierenden oder weiterverarbeiteten Gewerbebetrieben und Flächeninanspruchnahme von Flächen, die solchen Gewerbeansiedlungen vorbehalten sein sollen, werden in diesem Bereich demnach nicht ausgelöst. Darüber hinaus ist in diesem Bereich keine gewerbliche Struktur erkennbar die es explizit zu bewahren gilt.

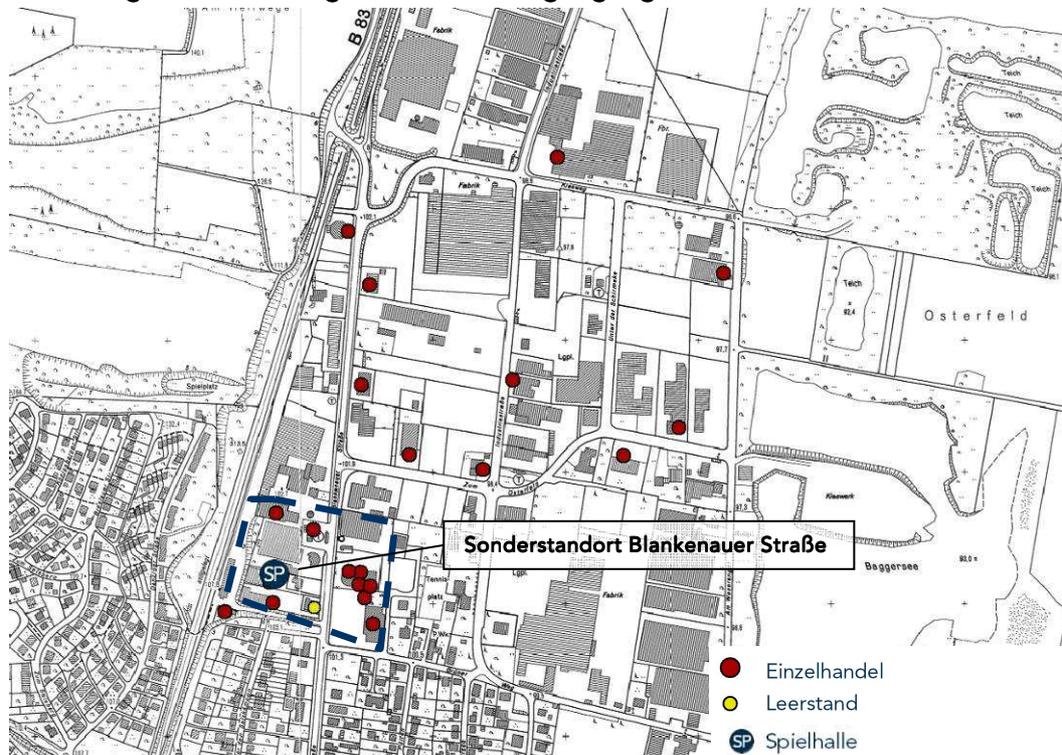
Um allerdings die restlichen gewerblich geprägten Flächen in Beverungen vor Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu schützen, die vorhandene gewerbliche Struktur zu bewahren und die Flächen gewerblichen Nutzungen vorzuhalten, sollten Vergnügungsstätten in den anderen Gewerbegebieten ausgeschlossen werden und nur der empfohlene Bereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten geöffnet werden. Zudem soll durch die Fokussierung auf den Bereich an der Blankenauer Straße gewährleistet werden, dass es durch Ansiedlungen von Vergnügungsstätten außerhalb des definierten Bereiches nicht zu Verdrängungseffekten von Gewerbebetrieben kommt. Vergnügungsstätten insbesondere Spielhallen sind oftmals in der Lage höhere Boden- bzw. Mietpreise zu zahlen als (flächenintensive) klassische Gewerbebetriebe. Darüber hinaus kann sich die Ansiedlung von Vergnügungsstätten das Image eines Gewerbegebietes dahingehend entwickeln, dass die Vermarktung von Flächen erschwert wird. Da die Anzahl der Gewerbegebiete in der Stadt Beverungen begrenzt ist, wäre dies für die zukünftige Entwicklung des Gewerbebestandes nicht zielführend.

Für die bauleitplanerische Umsetzung und Darstellung der Begründungszusammenhänge kann durch die Stadt Beverungen ggf. örtliche Boden- bzw. Mietpreise herangezogen werden. Unterstützend kann hier auch ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept wirken.

Räumlich lässt sich der Ansiedlungsbereich für Vergnügungsstätten wie in Abbildung 13 dargestellt abgrenzen. Der Bereich Sonderstandort Blankenauer Straße lässt sich städtebaulich als abgrenzbarer Bereich fassen, der sich sowohl unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur als auch des wahrnehmbaren städtebaulichen Zusammenhangs von den angrenzenden Bereichen unterscheidet. Richtung Süden wird der Sonderstandort Blankenauer Straße durch die angrenzende Wohnbebauung, Richtung Westen durch die

Bahntrasse, Richtung Osten durch die Grundstücksgrenzen der zur Blankenauer Straße orientierten Grundstücke und Richtung Norden durch die städtebauliche und bauliche Struktur begrenzt.

Abbildung 13: Ansiedlungsbereich für Vergnügungsstätten außerhalb des Innenstadtzentrums



Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben der Stadt Beverungen; Bestandserhebung Stadt + Handel 04/ 2011; Stadt + Handel 2011: Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen, . Dortmund auf Kartengrundlage Stadt Beverungen

Tabelle 15: Ansiedlungsempfehlungen für Gebiete außerhalb des Innenstadtzentrums Beverungen

Ansiedlungsempfehlungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundsätzlicher Ausschluß von Vergnügungsstätten in allen Bereichen außerhalb des Innenstadtzentrums ▪ Allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im dafür vorgesehenen Bereich Sonderstandort Blankenauer Straße (siehe Abbildung 13)

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 04/ 2011

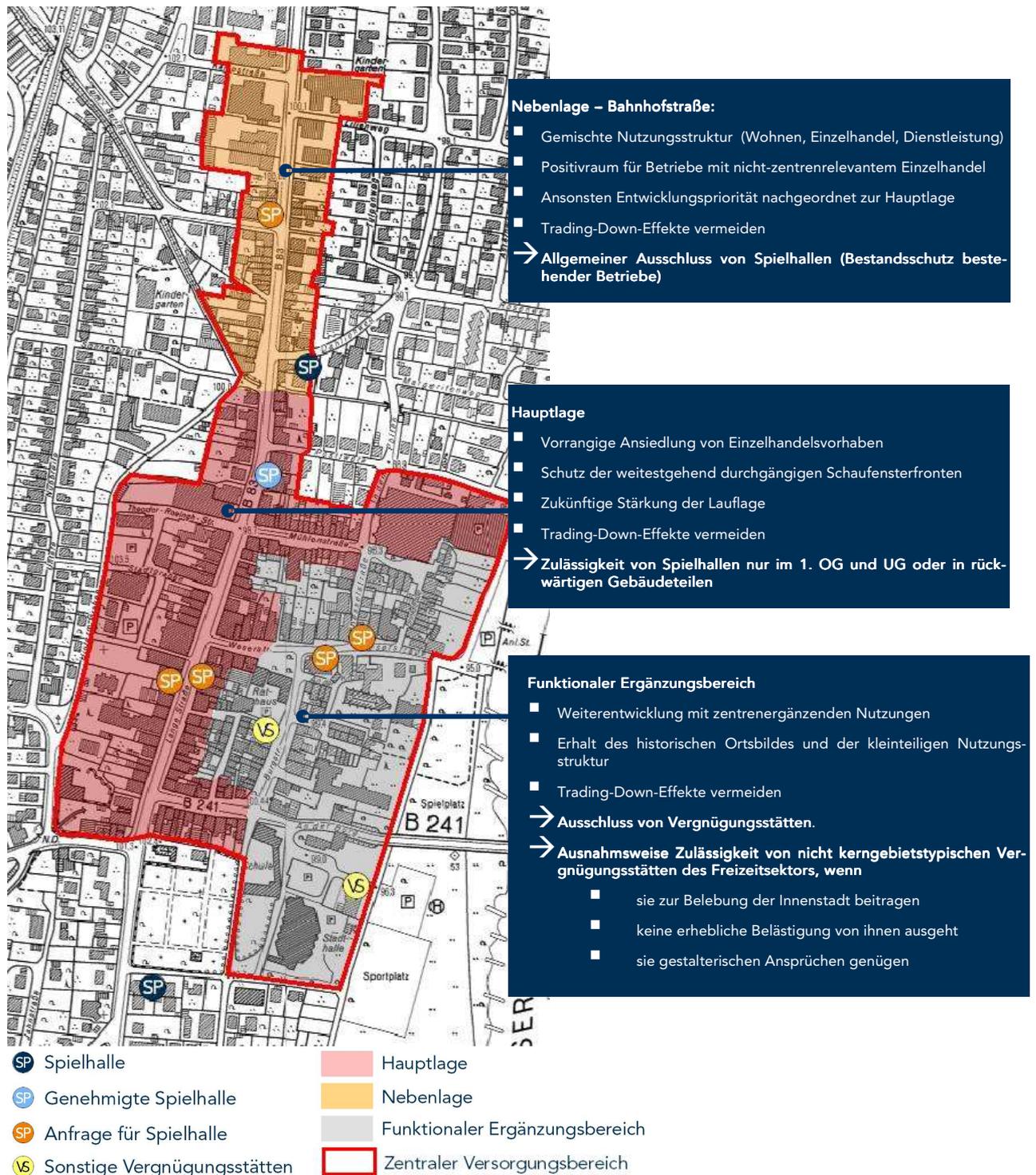
5.3.2 Ansiedlungsstrategie für das Innenstadtzentrum

Wie die Bestandserhebung verdeutlicht hat, ist Beverungens Innenstadtzentrum der Bereich im Stadtgebiet, der zum einen in den letzten Jahren die meisten Ansiedlungswünsche

für Spielhallenansiedlungen verzeichnet hat und zum anderen bereits eine gewisse Vorprägung durch Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten besteht.

Im Hinblick auf die innere Organisation des Innenstadtzentrums in Haupt- und Nebenlage sowie funktionalem Ergänzungsbereich (siehe Abbildung 14) und die jeweiligen Entwicklungsziele gem. des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beverungen für die einzelnen Lagebereiche (siehe Kapitel 4.2.3), lassen sich differenzierte Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten insbesondere Spielhallen, ableiten.

Abbildung 14: Ansiedlungsempfehlungen Innenstadtzentrum Beverungen



Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben der Stadt Beverungen; Bestandserhebung Stadt + Handel 04/ 2011; Stadt + Handel 2011: Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen. Dortmund; auf Kartengrundlage Stadt Beverungen

Nebenlage: In der Nebenlage des Innenstadtzentrums sollen Spielhallen ausgeschlossen werden

Die Nebenlage weist eine gemischte Nutzungsstruktur von Einzelhandelsbetrieben, zentreneergänzende Funktionen und Wohnnutzung auf und verfügt im Vergleich zur Hauptlage über keinen geschlossenen Einzelhandelsbesatz bzw. keine (weitestgehend) durchgängige Schaufensterfront. Die Nebenlage ist gem. des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beverungen für eine Weiterentwicklung durch Einzelhandelsansiedlungen in Ergänzung zur Hauptlage vorgesehen.

Aufgrund der nachgeordneten Stellung der Nebenlage zur Hauptlage des Innenstadtzentrums kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowohl das Boden- bzw. Mietpreisgefüge negativ beeinflussen als auch eine Verdrängung bisheriger Nutzungen bzw. gewollter Nutzungen i. S. d. stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung nicht ausgeschlossen werden. Die Randlage und die derzeitige Nutzungsstruktur machen die Nebenlage anfälliger für Trading-Down-Effekte als die in ihrer Nutzungsstruktur als stabiler zu bewertende Hauptlage. Trading-Down-Effekte und Verdrängungsprozesse sind derzeit zwar in der Nebenlage des Innenstadtzentrums Beverungen nicht erkennbar, können allerdings durch die Ansiedlung von Spielhallen nicht ausgeschlossen werden.

Um einen solchen Prozess für die Nebenlage zu vermeiden, ist es empfehlenswert, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die ein Indikator für solche Trading-Down-Prozesse sind (z. B. Spielhallen) in diesem Bereich zu beschränken und damit die Ansiedlung in die strukturell stabilere Hauptlage zu lenken und dort stadtverträglich zu steuern. Zudem ist die Nebenlage in Teilen durch Wohnnutzung geprägt, so dass es durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere durch Spielhallen, zumindest in den Bereichen, die im rückwärtigen Bereich zur Langestraße liegen, zu Konflikten aufgrund der städtebaulichen Störpotenziale (bspw. Lärm) kommen kann.

Für den bauleitplanerischen Begründungszusammenhang kann durch die Verwaltung ggf. zusätzliche Indikatoren wie Leerstand, Nutzungsstruktur, Boden- bzw. Mietpreisgefüge herangezogen werden, um entsprechende bauleitplanerische Steuerungsinstrumente anzuwenden und bauleitplanerisch zu begründen (siehe Kapitel 5.4).

Hauptlage: In der Hauptlage sollen Spielhallen nur in den Ober- oder Untergeschossen und in rückwärtiger Bebauung bzw. Gebäudeteilen zur Hauptlage zugelassen werden.

Die Hauptlage weist eine stabile Einzelhandelsstruktur auf, die in weiten Teilen eine durchgängige Schaufensterfront aufweist und den Hauptkundenlauf des Innenstadtzentrums aufnimmt. Die Hauptlage der Innenstadt ist am ehesten gegenüber Trading-Dorn-Prozessen, Veränderungen des Bodenpreisgefüges, Verdrängungseffekten usw. als stabil zu bewerten²¹, so dass die Ansiedlung von Spielhallen im Hinblick dessen grundsätzlich möglich ist.

Nichtsdestotrotz können, insbesondere die Ansiedlung von Spielhallen und deren städtebauliche Präsenz negative gestalterische Auswirkungen auf die Hauptlage nach sich ziehen und Trading-Down-Prozesse auslösen, wodurch die derzeitige städtebauliche Situation bzw. Nutzungsstruktur gefährdet werden kann. Zudem kann die (weitestgehend) durchgängige Schaufensterfront in der Hauptlage durch, i. d. R. verklebte und uneinsehbare Schaufenster von Spielhallen, gestalterische und funktionale Brüche bewirken, die durch eine nur eingeschränkte Zugängigkeit (ab 18 Jahren) noch verstärkt werden. Dies gilt es im Rahmen der Weiterentwicklung und Sicherung der Hauptlage als Einzelhandelsauflage zu vermeiden.

Daher ist in der Hauptlage eine Ansiedlung von Spielhallen nur in den Ober- und Untergeschossen bzw. in den hinteren Gebäudeteilen zu empfehlen, um die städtebauliche Präsenz auf ein Minimum zu reduzieren und insbesondere gestalterische und funktionale Umbrüche in der Auflage zu vermeiden.

Funktionaler Ergänzungsbereich: Im funktionalen Ergänzungsbereich sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden und ausnahmsweise nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten des Freizeitsektors zugelassen werden.

Der funktionale Ergänzungsbereich stellt im Wesentlichen den altstädtischen Kern Beverungen dar. Der Bereich ist derzeit durch zentrenergänzende Funktionen, kleinteiligen Einzelhandel und Wohnnutzung geprägt. Diese städtebauliche Struktur gilt es, gemäß den im Erarbeitungsprozess des Vergnügungsstättenkonzepts diskutierten Zielstellungen der Stadt Beverungen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Um Konflikte mit den bestehenden Nutzungen zu minimieren, sollen Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der funktionale Ergänzungsbereich nimmt in Beverungen eine wichtige Rolle als Standort für zentrenergänzende Funktionen ein, welcher durchaus weiterentwickelt soll. Gerade Vergnügungsstätten des Freizeitsektors (siehe Tabelle 1) können ein belebendes Element innerhalb des städtischen Gefüges darstellen. Daher sollen Vergnügungsstätten des Freizeitsektors, sofern sie keine negativen Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur und

²¹ Als Indikatoren wurde die Nutzungsstruktur und Leerstandssituation herangezogen. Für den bauleitplanerischen Begründungszusammenhang können darüber hinaus die örtlichen Boden- bzw. Mietpreise herangezogen werden.

städtebauliche Gestaltung haben, ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der kleinteiligen Struktur des altstädtischen Kerns und des durchaus nennenswerten Wohnanteils, sollen, dem Maßstab und der Nutzung angepasst, nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein, da von diesen ein geringeres Störpotenzial ausgeht als von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Gestalterische Ansprüche an die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten können durch eine Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB formuliert werden. Diese kann nicht nur für den funktionalen Ergänzungsbereich einen städtebaulichen und gestalterischen Rahmen setzen, sondern kann gleichermaßen für die Hauptlage verbindliche Vorgaben enthalten.

Tabelle 16: Ansiedlungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Beverungen

Ansiedlungsempfehlungen
<p><u>Hauptlage:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen in den Ober- und Untergeschossen oder in hinteren rückwärtigen Gebäudeteilen. ▪ Ggf. flankiert durch eine Gestaltungssatzung <p><u>Nebenlage:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Allgemeiner Ausschluss von Spielhallen <p><u>Funktionaler Ergänzungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss von Spielhallen und ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten des Freizeitsektors ▪ Ggf. flankiert durch eine Gestaltungssatzung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt + Handel 2011: Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen. Dortmund

5.4 Umsetzungsempfehlung

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

Um eine Entwicklung zu vermeiden, die den formulierten Ansiedlungsstrategien zu widerläuft, sollte weiterhin geprüft werden, welche Bereiche des Beverunger Stadtgebiets derzeit gemäß den bauleitplanerischen Festsetzungen oder aufgrund einer Bewertung nach

§ 34 BauGB nicht mit den Ansiedlungsstrategien konform sind. Diese Bereiche sind sodann durch eine Änderung bzw. Aufstellung von Bebauungsplänen zu bearbeiten und den Ansiedlungsstrategien anzupassen.

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

Für die in Kapitel 4.2 identifizierten potenziellen Ansiedlungsbereiche können folgende Umsetzungsempfehlungen gegeben werden:

Gewerbegebiet Osterfeld

Für das Gewerbegebiet Osterfeld gelten derzeit die Bebauungspläne Nr. 24 und 11. Beide sehen einen Ausschluss von Vergnügungsstätten vor. Bezüglich der formulierten Ansiedlungsstrategie ist für den Bereich des Sonderstandortes Blankenauer Straße der Bebauungsplan demgemäß zu ändern, dass Vergnügungsstätten für den ausgewiesenen Bereich (siehe Abbildung 10) in die allgemeine Zulässigkeit überführt werden. Da für diesen Bereich gem. den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beverungen insbesondere Steuerungsbedarf für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment besteht, sollte eine Ausweisung als Sondergebiet mit den entsprechenden Festsetzungen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel erfolgen.

Gewerbegebiet Dalhauser Straße

Für das Gewerbegebiet Dalhauser Straße gelten derzeit die Bebauungspläne Nr. 16 und 23 a. Beide Bebauungspläne schließen Vergnügungsstätten aus, so dass sich bzgl. der formulierten Ansiedlungsempfehlungen für Spielhallen kein aktueller Handlungsbedarf darstellt.

Innenstadtzentrum Beverungen

Das Innenstadtzentrum von Beverungen ist derzeit nur der Bereich westlich der Langen Straße überplant. Der hier gültige Bebauungsplan Nr. 1a sieht eine differenzierte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für unterschiedliche Bereiche vor - in einigen Bereichen sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen, in einigen sind diese nur in den Obergeschossen zulässig. Im Sinne der Ansiedlungsstrategie sollte der Bebauungsplan wie folgt angepasst werden:

- Für die Hauptlage: Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros nur im Obergeschoss oder Untergeschoss. Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO.
- Für die Nebenlage: Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Ausschluss von Vergnügungsstätten: Grundlage § 1 Abs. 5 BauNVO.

Für die bislang nicht überplanten Bereiche des Innenstadtzentrums sollten Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des vorliegenden Konzepts steuern:

- Für den Funktionalen Ergänzungsbereich: Aufstellung eines Bebauungsplans. Ausschluss von Vergnügungsstätten auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO und ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Vergnügungsstätten (nicht kerngebietstypische) des Freizeitsektors (siehe Tabelle 1) auf Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO.
- Für die Nebenlage: Ausschluss von Vergnügungsstätten: Grundlage § 1 Abs. 5 BauNVO.

Für die Hauptlage und den altstädtischen Kern ist eine über die planungsrechtliche Steuerung mit entsprechenden Bebauungsplänen hinaus eine gestalterische Steuerung in Form einer Gestaltungssatzung oder eines Gestaltungshandbuches zu empfehlen.

6 Schlusswort

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept dient der Stadt Beverungen als Grundlage für eine kohärente bauleitplanerische Steuerung von Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen. Das Konzept trägt dem Gedanken Rechnung, dass Vergnügungsstätten grundsätzlich legale und damit zulässige Nutzungsarten im städtischen Gefüge darstellen, auch wenn die öffentliche Diskussion nicht selten durch moralische Vorbehalte geprägt wird. Ein „Komplettausschluss“ von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet ist rechtlich nicht haltbar. Dessen ungeachtet können Vergnügungsstätten, wenn sie nicht städtebaulich verträglich gesteuert werden, Störungen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung auslösen. Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Beverungen werden daher Standorte bzw. Ansiedlungsregeln definiert, die aus städtebaulicher Sicht die Ansiedlung von Vergnügungsstätten insbesondere Spielhallen dort empfehlen, wo sie mit der städtischen Ordnung und Entwicklung verträglich sind.

Für die Wirksamkeit des Vergnügungsstättenkonzepts ist eine konsequente Anwendung empfohlen. Dabei ist insbesondere die planungsrechtliche Umsetzung durch die kommunale Bauleitplanung ein elementarer Bestandteil, um eine zielführende Steuerung von Vergnügungsstätten insbesondere Spielhallen zu erreichen.

Anhang

Literatur- und Quellenverzeichnis

Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V. (2010): Angebotsstruktur der Spielhallen und Geldspielgeräte in Deutschland (Stand 01.01.2010). Unna

Brandenburg, Christoph/ Brunner, Tanja (2010): Die Steuerung von Spielhallenansiedlungen. In BauR 11/ 2011. Neuwied

Bunzel; Finkeldei, Engel; Beicher, Klinge, Wecker: Baurecht. Carl Linke Verlag. Neuwied

Fickert, Fieseler (2008): Baunutzungsverordnung - Kommentierung 11. Auflage. Kohlhammer Verlag. Stuttgart

Jeromin, Dr. Curt M. (1988): Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gemeinde Gebiet 1988. Ohne Ort

Klinge (2011): In: Bleicher/Bunzel/Engel/Finkeldei/Wecker, Baurecht, § 4a Ziff. 22.34a, Carl Link Kommunalverlag, Loseblattsammlung, 10.9.2011. Köln

Kreis Höxter (ohne Datum): Wirtschaftsstandort mit Zukunft. Höxter

Stadt + Handel 2011: Einzelhandelskonzept für die Stadt beverungen – im Entwurf. Dortmund

Stürer, Bernhard (2006): Der Bebauungsplan – Städtebaurecht in der Praxis, 3. Auflage. München

Weidmann (2011): Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten – Vortrag beim vhw Seminar in Dortmund

Sonstige Quellen

Website Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V. (2010), abgerufen 26.07.2011: www.ak-spielsucht.de. Ohne Ort

Website Automaten Weichbrodt (2011), abgerufen 12.08.2011: www.automaten-weichbrodt.de. Ohne Ort

Website Extra Games Entertainment GmbH – Novomatic Group of Companies (2011), abgerufen 12.08.2011. Pfullendorf

Website Expansionskurs (2011), abgerufen 12.08.2011: www.expansionskurs.de. Ohne Ort

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Konzeptaufbau _____	4
Abbildung 2:	Einwohner je Geldspielgerät im regionalen Vergleich _____	22
Abbildung 3:	Standorte von Vergnügungsstätten und Anfragen für Spielhallenansiedlungen _____	23
Abbildung 4:	Beispiele für die unterschiedliche Wirkung innerstädtischer Spielhallen _____	24
Abbildung 5:	Spielhallenstandort Hersteller Straße _____	26
Abbildung 6:	Spielhallenstandort Dahlienweg _____	27
Abbildung 7:	Spielhallenstandort Blankenauer Straße _____	28
Abbildung 8:	Spielhallenstandort Lange Straße _____	29
Abbildung 9:	Zukünftig durch Ansiedlungsbestrebungen von _____ Spielhallenbetreibern voraussichtlich betroffene Bereiche in _____ Beverungen _____	32
Abbildung 10:	Gewerbe- und Industriegebiet Osterfeld _____	34
Abbildung 11:	Gewerbegebiet Dalhauser Straße _____	35
Abbildung 12:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Beverungen ____	38
Abbildung 13:	Ansiedlungsbereich für Vergnügungsstätten außerhalb _____ des Innenstadtzentrums _____	45
Abbildung 14:	Ansiedlungsempfehlungen Innenstadtzentrum Beverungen ____	47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Klassifizierung unterschiedlicher Vergnügungsstätten _____	7
Tabelle 2:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten _____ nach der älteren Fassung der BauNVO (vor 1990) _____	9
Tabelle 3:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten der _____ BauNVO 1990 _____	13
Tabelle 4:	Aktuelle städtebauliche Herausforderungen _____	15
Tabelle 5:	Standortpräferenzen von Spielhallenbetreibern _____	17
Tabelle 6:	Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten _____	18
Tabelle 7:	Bestand an Vergnügungsstätten in Beverungen _____	21
Tabelle 8:	Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandort Hersteller _____ Straße _____	26
Tabelle 9:	Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandorts Dahlienweg _	27
Tabelle 10:	Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandorts Blankenauer _____ Straße _____	28
Tabelle 11:	Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandorts Lange Straße	30
Tabelle 12:	Entwicklungsziele des Gewerbegebietes Osterfeld _____	34
Tabelle 13:	Entwicklungsziele des Gewerbegebiete Dalhauser Straße _____	36
Tabelle 14:	Entwicklungsziele für den zentralen _____ Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Beverungen _____	39
Tabelle 15:	Ansiedlungsempfehlungen für Gebiete außerhalb des _____ Innenstadtzentrums Beverungen _____	45
Tabelle 16:	Ansiedlungsempfehlungen für den zentralen _____ Versorgungsbereich Innenstadt-zentrum Beverungen _____	50

Glossar

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen sind. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist in der Regel nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsortiment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsortiment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten

(Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reicht in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentraler Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Trading-Down-Prozess

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z.B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.