



Gutachten als Grundlage für ein Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Pirna



E N D F A S S U N G

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

Dortmund/ Lörrach, 30.08.2011 (ergänzt am 12.11.2012)

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN	4
2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"	4
2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten	6
2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale	8
2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	10
2.2.1 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	10
2.2.1.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber der nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten	11
2.2.1.2 Zulässigkeit als Ausnahme	13
2.2.1.3 Städtebauliche Gründe	15
2.3 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	16
3. FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE	19
3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT	19
3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT VON PIRNA	20
3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in der Innenstadt	20
3.2.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Pirna	22
3.2.3 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Pirna	23
3.2.4 Städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungsstätten in der Innenstadt	24
3.2.5 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Pirna	25
3.3 STANDORT- UND FUNKTIONSANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN DER KERNSTADT UND IN DEN ORTSTEILEN VON PIRNA	27
3.3.1 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten der Kernstadt	27
3.3.2 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Stadtteilen von Pirna	31
3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON PIRNA	34
3.4.1 Vorbemerkung	35
3.4.2 Industrie- und Gewerbepark an der Elbe	36
3.4.3 Gewerbegebiet Sonnenstein-Süd (Longuyoner Straße)	37
3.4.4 Gewerbegebiet Lohmener Straße/ Copitz Nord	39
3.4.5 Fachmarkt- und Gewerbegebiet Dresdner Straße	40
3.4.6 Gewerbebestandort Birkwitz	42
3.4.7 Gewerbebestandort Graupa	43
3.4.8 Gewerbebestandort Pratschwitz	44
3.4.9 Gewerbebestandort Sonnenstein – Krietzschwitzer Straße	45
3.4.10 Gewerbegebiet Sonnenstein-Struppener Straße	46
3.4.11 Gewerbegekomplex am Kaufland Copitz	46



3.4.12 Gewerbestandort Rottwerndorf	48
3.4.13 Gewerbestandort Alt-Rottwerndorf.....	48
3.4.14 Gewerbestandort Zehistaer Straße	48
3.4.15 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten	49
4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSSTÄTTENSTEUERUNG	51
5. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG	56
6. EMPFEHLUNGEN ZU MASSNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTEES	59

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO	10
---	----

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Kernstadt	19
Karte 2: Räumliche Verteilung der Spielhallen (Vergnügungsstätten) im Zentrum von Pirna	23
Karte 3: Vergnügungsstättenkonzentration Königsteiner Straße und Dresdner Straße	29
Karte 4: Nutzungsstruktur Industrie- und Gewerbepark an der Elbe	36
Karte 5: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Sonnenstein-Süd (Longuyoner Straße).....	38
Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Lohmener Straße / Copitz Nord	40
Karte 7: Nutzungsstruktur im Fachmarkt- und Gewerbegebiet Dresdner Straße	42
Karte 8: Nutzungsstruktur im Gewerbestandort Birkwitz	43
Karte 9: Nutzungsstruktur im Gewerbestandort Graupa	44
Karte 10: Nutzungsstruktur im Gewerbestandort Sonnenstein – Krietzschwitzer Straße	45
Karte 11: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Sonnenstein-Struppener Straße	46
Karte 12: Nutzungsstruktur im Gewerbekomplex am Kaufland Copitz.....	47
Karte 13: Nutzungsstruktur im Gewerbestandort Rottwerndorf	48
Karte 14: Nutzungsstruktur im Gewerbestandort Zehistaer Straße.....	49
Karte 15: Zentraler Versorgungsbereich der Innenstadt von Pirna (Hauptzentrum)	53
Karte 16: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten	54

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Negatives Beispiel, andere Stadt	21
Foto 2: Negatives Beispiel, andere Stadt	21
Foto 3: Positives Beispiel, andere Stadt	22
Foto 4: Positives Beispiel, andere Stadt	22
Foto 5: Spielhalle Lange Straße.....	26
Foto 6: Leerstandsproblematik	26
Foto 7: Dohnaischer Platz	27



Foto 8: Dohnaischer Platz	27
Foto 9: Spielhalle Königsteiner Straße	28
Foto 10: Werbung	28
Foto 11: Spielhalle Dresdener Straße	29
Foto 12: rückwärtiger Bereich	29
Foto 13: Spielhalle Klara-Zetkin-Straße.....	30
Foto 14: Fassadenansicht	30
Foto 15: Billard-Café	30
Foto 16: Umfeld.....	30
Foto 17: Fachmarktzentrum Rottwerndorfer Str.	31
Foto 18: Bowling-Center mit Billard-Café.....	31
Foto 19: Bowling-Center	31
Foto 20: Werbeanlage	31
Foto 21: Spielhalle Hauptplatz, Copitz	33
Foto 22: Spielhalle Hauptplatz, Copitz	33
Foto 23: Spielhalle Straße der Jugend	34
Foto 24: Umfeld.....	34



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In Pirna, wie mittlerweile in vielen anderen Städten unterschiedlicher Größe, häufen sich seit einiger Zeit die Anträge auf die Errichtung von (Mehrfach-)Spielhallen sowie Wettbüros.¹ Zudem bestehen in Pirna bereits Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten. Diese Entwicklung kann sich sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ auswirken, als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt.

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

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

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

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

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



schluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine Stadt darf somit keine eigene *Spielhallenpolitik*³ betreiben.

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

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

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

³ "Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.

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

⁵ "Danach ist ein für sich allein nicht tragfähiges Begründungselement im Hinblick auf das Vorliegen städtebaulicher Gründe unerheblich, wenn der Ausschluss einzelner Nutzungen im Übrigen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.

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



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

1. Welche Gewerbegebiete sind - im juristischen Sinne - (noch) schützenswert bzw. schutzfähig?⁸
2. Ist eine Spielhallen-/ Vergnügungsstättennutzung in den Gewerbegebieten insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Gewerbegebietsqualitäten/ -quantitäten in Pirna tatsächlich sinnvoll? (Der Ausschluss von Einzelhandel zur "Aufwertung" eines Gewerbegebiets (GE) ist bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten grundsätzlich bedenklich).

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

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

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

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



2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

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

2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"

Bauplanungsrechtlich findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Verwendung (§§ 4a (3) Nr.2; 5 (3); 6 (2) Nr. 8; 7 (2) Nr. 2; 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Nach den BauNVO 1962, 1968 und 1977 sind Vergnügungsstätten begrifflich im § 7 BauNVO aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe behandelt wurden. Erst die BauNVO 1990 differenziert hier und nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO im Verhältnis stärker ein.⁹

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

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

Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,
- Wettbüros,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen,¹¹

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

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



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

Nicht dazu zählen:

- Gaststätten (Betriebe, bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- (kleine) Tanz-Cafés,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn,¹² etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören.¹³
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/Fitness-Center).

"Graubereiche":

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

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

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

¹² Vgl. Fickert/Fieseler 2002.

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

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

¹⁵ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008.



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

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

2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten

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

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

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

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



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

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

Wettbüros, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnlich städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Neben der Platzierung von Wetten, dienen Wettbüros vor allem als Treffpunkt sowie der Unterhaltung durch das (gemeinschaftliche) Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand und der dynamischen Entwicklung der Wettquoten. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols,¹⁷ das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wertsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros untersagt werden kann.¹⁸ Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol¹⁹ wurde dieser Ansicht widersprochen, so dass man zumindest bis zu einer Änderung der Rechtsnormen von einer Legalisierung der Wettbüros ausgehen muss.

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

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

müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässige Maß entspricht.

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

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



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

Rotlichtangebote sind i.d.R. auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung keiner einheitlichen Einstufung zugänglich.²¹

Prostitutive Einrichtungen sind nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption. Zudem ist in Pirna nach der Landesgesetzgebung des Freistaates Sachsen die Prostitution (z.B. in Bordellen) nicht zulässig.

2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale

Spielhallen gehören unstrittig zu den Vergnügungsstätten, da sich die Zweckbestimmung von Spielhallen ausschließlich an dem Spieltrieb des Menschen orientiert: *"Spiel ist jede Tätigkeit, die aus Vergnügen an der Ausübung als solche bzw. am Gelingen vollzogen wird."*²²

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

Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Dabei wird u.a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unterhaltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch. Die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz von 1960 bezeichnet als Spielhalle "nach

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

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

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

²² Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.



dem Sprachgebrauch einen Betrieb, in dem Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können."²³

Da Spielhallen erfahrungsgemäß in der Lage sind höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen, besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dieses kann je nach Baugebiet zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen (bspw. in Gewerbegebiet Regelnutzungen nach § 8 (2) BauNVO) führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben (Spielhallen stehen in diesem Fall unter Indikatoren-Verdacht). Die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge verschlechtern zudem die Standortfaktoren insbesondere für Existenzgründer und Start-Up-Unternehmen.

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

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

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

²³ Begründung zum Änderungsgesetz vom 04.02.1960, BT-Drucks. III/318, S. 16; zitiert nach Schumacher, Stephan 1997: Eindämmung des Spielhallengewerbes - Die isolierte und synergetische Wirkung rechtlicher Steuerungsinstrumente am Beispiel der Spielhallen, S. 24.



2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

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

2.2.1 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

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

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

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

Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich zulässig sind Vergnügungsstätten nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauGB. In den übrigen Baugebieten (§§ 4a bis 6 und 8 BauNVO) bestehen für Vergnügungsstätten verschiedene Zulässigkeitsbeschränkungen. Zum einen wird



über die Unterscheidung, ob eine Nutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist, differenziert, zum anderen bestehen Beschränkungen danach, ob Vergnügungsstätten "wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" oder nicht (Kerngebietstypik nach 4a (3) Nr. 2 BauNVO).

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

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

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

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

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

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

(2) Zulässig sind

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

..."



Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"²⁴ gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebiets konform gehen. Vor allem der Aspekt des Schutzes der Wohnnutzung und die mit dem Betrieb einer Vergnügungsstätte verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und spezifischen Standortanforderungen erfordern, dass eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten möglich ist.²⁵ Das Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten unter bestimmten Auflagen (nicht kerngebietstypisch) ausnahmsweise zulässig sind, ist der Überlegung geschuldet, dass es Formen von Vergnügungsstätten gibt, die möglicherweise nicht die beschriebenen Auswirkungen haben und daher eine Ausnahme bilden können. Diese verträglicheren Nutzungen bilden die Gruppe der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Die Differenzierung in kerngebietstypische beziehungsweise nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen²⁶ und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotential aus, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO führt.

Spiel- und Automatenhallen werden nach Kerngebietstypik hauptsächlich über den Umfang/ das Maß der baulichen Nutzung eingestuft. Die Rechtsprechung hat hier über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 qm Nutzfläche festgelegt.²⁷ Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 novellierten SpielV dürfen maximal 12 Spielgeräte pro Spielhalle und pro 12 qm ma-

²⁴ Vgl. Wank, Erwin 1994: Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.

²⁵ ebenda

²⁶ BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.

²⁷ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.



ximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 qm ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten. Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen, z.B. bei betrieblichen Einrichtungen mit Gaststätten, kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon ob die geplante Fläche für die Vergnügungsstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt.²⁸ Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung.²⁹

Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen ebenfalls eine kerngebietstypische Anlage darstellen, unabhängig davon, wie groß die Fläche einer einzelnen hierin enthaltenen Spielstätte ist.³⁰

Diskotheken sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen.³¹ Bezüglich der Einordnung von Wettbüros hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 qm analog angewendet.³² Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität, bzw. eines größeren Einzugsbereichs anzuwenden.

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

2.2.1.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebiets-

²⁸ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az: 4 B 103/92.

²⁹ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.

³⁰ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

³¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.: 4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

³² Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW.



typische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Ordnungsgeber nicht vorgesehen,³³ daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als in den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

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

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebaulichen Gründe angeführt werden.³⁵ In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach § 114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus der Rechtsprechung definieren die „Ausnahme“ über die im Gebiet vorhandenen oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten.³⁶

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

³³ Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

³⁴ VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

³⁵ VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

³⁶ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

2.2.1.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte für eine Versagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO.³⁷

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

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

Wie bereits erwähnt, sollten sich die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern sich auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO).³⁸

Städtebauliche Gründe zur Versagung des Ausnahmetatbestandes können sein:

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

Moralisch-ideologische Aspekte reichen nicht aus!

³⁷ Vgl. BayVGH, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.

³⁸ VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.



2.3 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzeptionen grob zwischen drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten Voraussetzungen. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) können Spielhallenanhäufungen zukünftig verhindert (z.B. Mindestabstände zwischen Nutzungen) und bestehende Häufungen langfristig abgebaut werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer ausführlichen städtebaulichen Begründung, so dass eine städtebaulich-funktionale Analyse im Vorfeld notwendig ist. Den so geschützten strukturell schwächeren und teilweise bereits belasteten Innenstadtrandlagen stehen die stärkeren 1a-Innenstadtlagen zur Seite, die auf Grund des ohnehin hohen Bodenpreisniveaus gegen die Verdrängungswirkung der Spielhallen resistenter sind.³⁹

Für die Entwicklung der Innenstädte und Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen abträgliche Wirkung zu haben und stehen einem Stadtmarketingkonzept zunächst entgegen. Grundsätzlich gilt jedoch die

³⁹ Vgl. Schramer 1988, S. 15 ff.



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

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

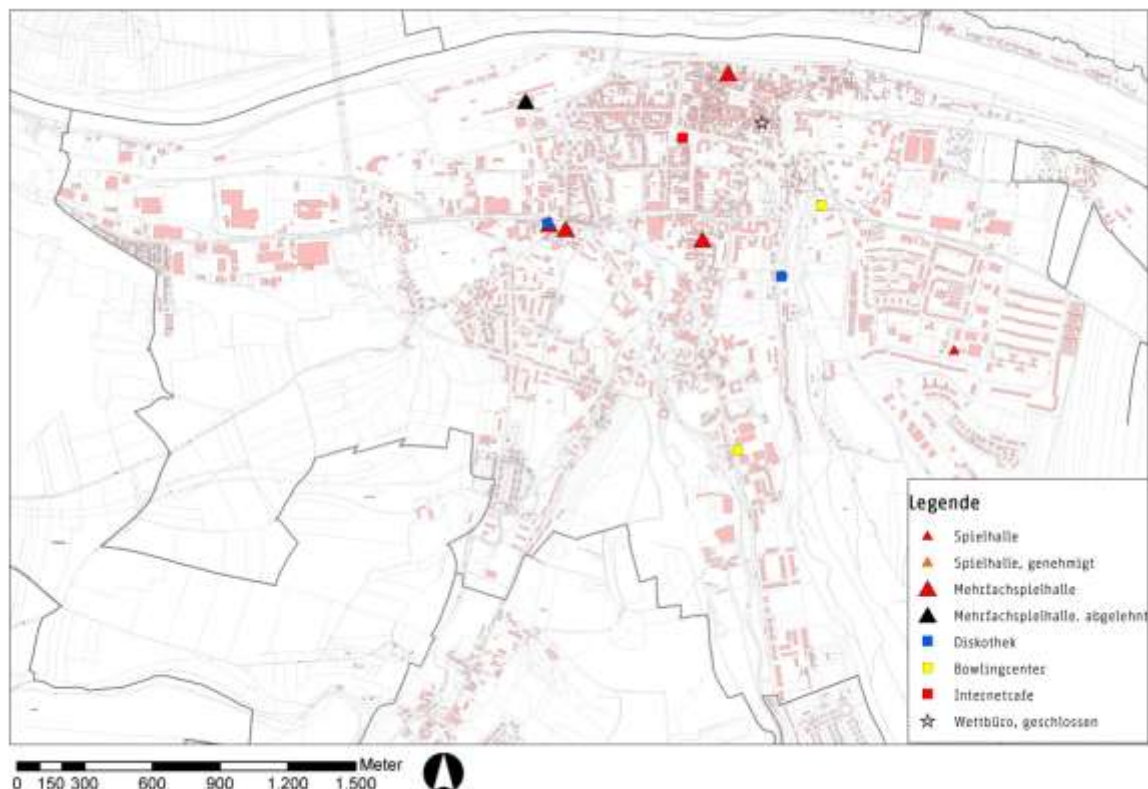
3. FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE

In Pirna wurden im November 2010 auf der Basis einer intensiven Begehung die Qualität und räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt erfasst. Das Untersuchungsgebiet umfasst dabei alle Gebiete i. S. von § 1 (2) BauNVO, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungstättennutzung besteht.

3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT

Die Bestandssituation in Pirna zeigt hinsichtlich der räumlichen Verteilung von Vergnügungsstätten eine starke Orientierung von Spielhallen in die Innenstadt (vgl. Karte 1). Daneben weisen aber auch Gewerbegebiete (GE) bereits einen Bestand an Vergnügungsstätten auf. So befinden sich in den Gewerbegebieten u.a. weitere Spielhallen sowie Diskotheken.

Karte 1: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Kernstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im November 2010 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Stadt Pirna



Die räumliche Verteilung der Bauvoranfragen für Spielhallen zeigt überdies eine verstärkte Nachfrage in den Gewerbegebieten der Stadt Pirna.

Insbesondere diese Entwicklung erfordert es, die Gewerbegebiete und gewerblich geprägten Misch- und Kerngebiete im Stadtgebiet von Pirna hinsichtlich einer verträglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu analysieren.

Differenziert nach Typus fallen v.a. die Spielhallen als häufig anzutreffende Vergnügungsstätte in Pirna und hierbei insbesondere in der Innenstadt und deren Randbereichen auf. Diese Tatsache macht es notwendig, diese Standorte hinsichtlich der erkennbaren (Aus)Wirkungen auf das direkte und nähere Umfeld zu bewerten.

3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT VON PIRNA

Als Vergnügungsstätten befinden sich in der Innenstadt von Pirna zwei Spielhallen und ein Wettbüro. Die Bewertung der Standorte bestehender Vergnügungsstätten-nutzungen (Spielhallen) erfolgte u.a. hinsichtlich deren (Aus)Wirkungen auf das direkte und nähere Umfeld (vgl. Kap. 3.2.5).

3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in der Innenstadt

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen sind

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

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

Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie eine geschlossen wirkende Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster, oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet.

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

Foto 1: Negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: Negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

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



Foto 3: Positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 4: Positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

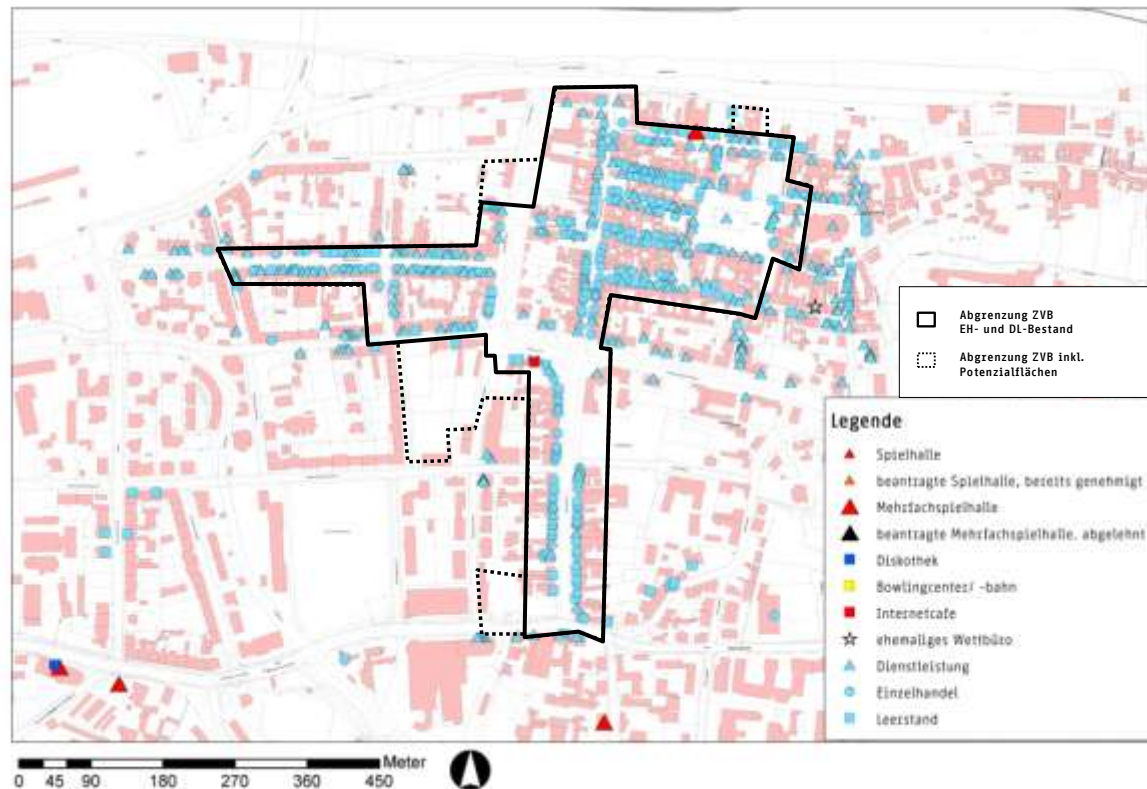
Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Spielhalle, sondern vorrangig ihre Präsenz im öffentlichen Raum entscheidend für den funktionalen sowie städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da sich Spielhallen auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenzte Klientel, fehlende gesellschaftliche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

3.2.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Pirna

Die Karte 2 stellt die **räumliche Verteilung** der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Pirna dar.

Zum Erhebungszeitpunkt im November 2010 befanden sich **zwei Spielhallen** in der Innenstadt von Pirna sowie ein ehemaliges Wettbüro in dessen unmittelbarem Umfeld.

Karte 2: Räumliche Verteilung der Spielhallen (Vergnügungsstätten) im Zentrum von Pirna



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im November 2010 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Stadt Pirna

3.2.3 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Pirna

In der Innenstadt von Pirna befinden sich die bestehenden Vergnügungsstätten (Spielhallen) innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt, jedoch am Randes des Hauptgeschäftsbereichs (sog. 1a-Lage), der sich aus den vor Ort ergebenden Eindrücken (u.a. räumliche und funktionale Dichte) sowie dem Bodenpreisgefüge ergibt.

Der Hauptgeschäftsbereich mit der höchsten funktionalen Dichte und den höchsten Bodenwerten erstreckt sich im Wesentlichen linear entlang der Dohnaischen Straße und ist geprägt durch eine Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen sowie eher nachgeordnet auch Wohnnutzungen.

Die Innenstadt von Pirna wird funktional durch die Achse Breite Straße und Dohnaische Straße sowie den nachgeordneten Nebenstraßen geprägt. Der Hauptgeschäfts-



bereich zeichnet sich durch eine hohe Besatzdichte insbesondere der Erdgeschosszone durch Einzelhandels- und einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe aus, die zu einer hohen Frequenz führt. Im weiteren nördlichen Verlauf der Dohnaischen Straße nimmt die funktionale Besatzdichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben aber auch qualitativ deutlich ab. Der Platzbereich des Marktplatzes östlich des Straßenzugs der Dohnaischen Straße mit Rathaus und Stadthaus bildet hierbei die historische Mitte von Pirna. Weitere teilweise deutlich schwächer frequentierten Bereiche stellen die Nebenstraßen und Nebenlagen (u.a. Lange Straße, Babiergasse, Schössergasse, Schuhgasse, Schmiedestraße, Breite Straße, Grohmannstraße) dar.

Vergnügungsstätten sind vor allem in den Randbereichen der Hauptgeschäftslage der Hauptstraße zu finden, in denen vermehrt funktionale und strukturelle Defizite (insbesondere Leerstände) zu verzeichnen sind (z.B. Lange Straße).

Diese Situation ist vergleichbar mit der Situation in vielen anderen deutschen Städten, wonach Spielhallen oftmals in Nebenlagen und City-Randlagen auftreten. Die Gründe hierfür sind oftmals auch Auswirkungen einer praktizierten Verdrängungspolitik von Spielhallen, wonach die Protektion einzelner Gebiete, wie die zu meist ohnehin schon starken 1a-Lagen der Innenstädte, zu einem Ausweichen der Spielhallen in die ungeschützten und oftmals "schwächeren" Bereiche (Innenstadt-Randbereiche und/ oder Gewerbegebiete) führt. Zudem sind Spielhallen und Wettbüros nicht wie etwa der Einzelhandel auf die 1a-Lagen fixiert. Da Spielhallen in der Regel nur von "Spielern" frequentiert werden, sind sie nicht etwa in dem Maße wie der Einzelhandel auf Laufkundschaft angewiesen und besetzen daher die preiswerteren Nebenlagen, obwohl Spielhallen hinsichtlich der Flächenproduktivität (Umsatz bezogen auf die genutzte Fläche) in der Lage wären, höhere Bodenpreise zu bedienen.

3.2.4 Städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungsstätten in der Innenstadt

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

*reichs, gerade auch im Bereich von Kultur und Freizeit“.*⁴⁰ In Kerngebieten und gewerblich geprägten Mischgebieten sind Vergnügungsstätten daher regelmäßig zulässig.

Infolge der i.d.F. relevanten kulturell bedingten Störpotenziale der Spielhallen und Wettbüros birgt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für die zukünftige städtebaulich-funktionale Entwicklung ein hohes Konfliktpotenzial. Das Nebeneinander von Vergnügungsstätten und schützenswerten Nutzungen kann u.a. zu einem Imageverlust des Umfeldes, zu sozialen und kulturellen Konflikten (mit städtebaulichen Auswirkungen) und vor allem zu Lärmbelästigungen (u.a. durch sehr lange Öffnungszeiten) und insbesondere zu einer gravierenden Verzerrung des Bodenpreisniveaus in den Nebenlagen führen.

Die möglichen standortbezogenen Konflikte und Wirkungen werden im Rahmen der Funktions- und Standortanalyse im Kapitel 3.2.5 eingehender dargestellt.

Neben den Störpotenzialen bezogen auf die Wohnnutzungen, stehen insbesondere Spielhallen unter Indikatoren-Verdacht für die Auslösung bzw. Beschleunigung von Trading-Down-Prozessen. Aus diesem Grund sind die Bereiche grundsätzlich schutzwürdig, in denen gegenwärtig bereits Trading-Down-Prozesse erkennbar sind bzw. teilraumbezogen deutliche Unterschiede im Bodenpreisniveau bestehen. Hier kann diesbezüglich von einem erhöhtem Risiko bezüglich einer Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit, sowie gravierende Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgegangen werden.

3.2.5 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Pirna

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln die Vergnügungsstätten in Verbindung mit den vorherrschenden innerstädtischen Strukturen zusammengefasst untersucht wurden, werden diese Nutzungen und ihre Störpotenziale (z.B. städtebaulich negative Wirkung auf das Umfeld sowie Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge etc.) im Folgenden standortbezogen näher analysiert.

⁴⁰ Vgl. BVerwG-Urteil vom 24.02.2002 - 4 C 23.98.



Standort: Lange Straße

- Spielhalle in der Erdgeschosszone
- funktionaler Bruch in der Erdgeschosszone verstärkt durch Gestaltungsdefizite: verklebte Schaufenster in der Erdgeschosszone sowie im ersten Obergeschoss.
- Trading-Down-Prozess, Angebotsrückgang, sehr hohe Leerstandsrate (dauerhaft)
- Auswirkungen auf die Erdgeschosszone, Beeinträchtigung von Wohnnutzungen
- Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten
- evtl. negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge

Foto 5: Spielhalle Lange Straße



Quelle: eigenes Foto November 2010

Foto 6: Leerstandsproblematik



Quelle: eigenes Foto November 2010

Standort: Dohnaischer Platz

- Internet-Café ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit
- Mögliche Nutzung von Computern als Unterhaltungsspielgeräte
- Graubereich, unklar ob es sich hierbei um eine Vergnügungsstätte handelt⁴¹

⁴¹ Zur Einordnung von Nutzungen als Vergnügungsstätten ist die Nutzung, die im Vordergrund steht entscheidend.

Foto 7: Dohnaischer Platz



Quelle: eigenes Foto November 2010

Foto 8: Dohnaischer Platz



Quelle: eigenes Foto November 2010

Zwischenergebnis

Vom Spielhallenstandort in der Langen Straße gehen zum Teil erhebliche Störungen bezüglich der Wirkungen auf den Außenraum, als auch auf Nachbarnutzungen aus. Von dieser Bestandssituation lässt sich daher grundsätzlich kein positiver Aspekt für eine verträgliche Steuerung von Vergnügungsstätten ableiten. Insbesondere die Standorte in den Nebenlagen, die eine sehr hohe Leerstandsrate aufweisen sind, hinsichtlich der Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge, problematisch. Da Spielhallen und Wettbüros auf Grund der durchschnittlichen Umsatzerwartung i.d.R. in der Lage sind höhere Bodenpreise zu bezahlen, verdrängen sie Nutzungen die jedoch auf diese im Vergleich zur Hauptlage kostengünstigen Nebenlagen angewiesen sind. Spielhallen und Wettbüros unterscheiden sich vom Einzelhandel dadurch, dass sie nicht auf die 1-A-Lagen angewiesen sind, sondern auch die kostengünstigen Nebenlagen besetzen könnten, obwohl sie in der Lage wären, die Bodenpreise der Hauptlagen zu bezahlen. Dadurch führt der Besatz von Spielhallen und Wettbüros in den Nebenlagen meist zu dauerhaften Verzerrung des Bodenpreisgefüges.

3.3 STANDORT- UND FUNKTIONSANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN DER KERNSTADT UND IN DEN ORTSTEILEN VON PIRNA

3.3.1 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten der Kernstadt

Im Sinne der BauNVO sind in Mischgebieten mit einem höheren Wohnanteil lediglich nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Wenn die Mischgebiete eher gewerblich geprägt sind und somit die Wohnfunktionen einen



deutlich geringeren Anteil haben, sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO allgemein zulässig.

Auf Grund der ggf. zu schützenden Wohnnutzungen und Funktionen, die dem Wohnen dienen (z.B. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel, Kindergärten) sowie der ggf. geringen Zentralität der jeweiligen Gebiete innerhalb des Stadtgefüges von Pirna bestehen jedoch Gründe die einer verträglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) widersprechen.

Vergnügungsstättenkonzentration Königsteiner Straße und Dresdner Straße

- kerngebietstypische Mehrfachspielhalle innerhalb eines ehemaligen Wohnhauses über mehrere Etagen an der Königsteiner Straße
- großflächiges Werbeschild (Anzahl der hier angegebenen Spielgeräte bezieht sich auf alle Standorte des Anbieters innerhalb von Pirna)
- evtl. negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge im Umfeld
- ggf. Verdrängung von Wohnnutzungen

Foto 9: Spielhalle Königsteiner Straße



Quelle: eigenes Foto November 2010

Foto 10: Werbung



Quelle: eigenes Foto November 2010

- Umnutzung einer ehemaligen Gewerbebrache an der Dresdener Straße
- Nutzungen: kerngebietstypische Mehrfach-Spielhalle, Diskothek/ Tanzlokal, Fitness-Studio
- großflächige Werbeanlagen der Spielhalle an den Fassaden
- Gestaltungsdefizite Stadteingangsbereich zur Innenstadt
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge im Umfeld
- Verdrängung von gewerblichen Nutzungen, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel

- Diskothek als Nutzung mit vergleichsweise geringen Störpotenzialen hinsichtlich der beiden Mehrfachspielhallen

Foto 11: Spielhalle Dresdener Straße



Quelle: eigenes Foto November 2010

Foto 12: rückwärtiger Bereich



Quelle: eigenes Foto November 2010

Karte 3: Vergnügungsstättenkonzentration Königsteiner Straße und Dresdner Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im November 2010 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Stadt Pirna



Standort: Klara-Zetkin-Straße

- Mehrfach-Spielhalle im Erd- und ersten Obergeschoss
- Gestaltungsdefizite durch verklebte Fenster
- Trading-Down-Prozess, leerstehende Gebäude im Umfeld
- Billard-Café in direkter Nachbarschaft (Graubereich von Vergnügungsstätten)
- Beeinträchtigung von Wohnnutzungen
- Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet durch negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge

Foto 13: Spielhalle Klara-Zetkin-Straße



Quelle: eigenes Foto November 2010

Foto 14: Fassadenansicht



Quelle: eigenes Foto November 2010

Foto 15: Billard-Café



Quelle: eigenes Foto November 2010

Foto 16: Umfeld



Quelle: eigenes Foto November 2010

Standort: Rottwerndorfer Straße

- Bowlingbahn und Billard-Café als Vergnügungsstätte am Einzelhandelsstandort (Fachmarktzentrum)
- keine negativen Auswirkungen oder Nutzungskonflikte erkennbar

- Nutzungsverträglicher Standort für Bowling-Center

Foto 17: Fachmarktzentrum Rottwerndorfer Str.



Quelle: eigenes Foto November 2010

Foto 18: Bowling-Center mit Billard-Café



Quelle: eigenes Foto November 2010

Standort: Krietzschwitzer Straße

- Bowlingbahn und Billard-Café als Vergnügungsstätte
- keine negativen Auswirkungen oder Nutzungskonflikte erkennbar
- Nutzungsverträglicher Standort für Bowling-Center

Foto 19: Bowling-Center



Quelle: eigenes Foto November 2010

Foto 20: Werbeanlage



Quelle: eigenes Foto November 2010

3.3.2 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Stadtteilen von Pirna

Die Mischgebiete am Rande der Innenstadt sind zumeist durch Wohnnutzungen geprägt, so dass grundsätzlich keine Nutzungsverträglichkeit zu erwarten ist.

Die Gewerbe- und Geschäftsstruktur ist zudem in den Nebenlagen stark auf die Bedürfnisse der Wohnnutzungen im näheren Umfeld ausgerichtet. Da Vergnügungs-



stätten als zentrale Dienstleistungseinrichtungen einen größeren Einzugsbereich erwarten lassen, sind negative Auswirkungen auf die wohngepägten Mischgebiete sehr wahrscheinlich.

Bewertung und Steuerungsempfehlung

Besondere Ziele in den Mischgebieten sind:

- der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und angrenzenden Wohngebieten (MI, WA, WR, WB),
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätzen, Ausbildungszentren),
- der Schutz des Stadt- und Ortsbildes,
- der Schutz des Bodenpreisgefüges.

Zum Schutz des zum Teil hohen Wohnanteils sowie zur Sicherung der planerischen Ziele, diesen zu erhöhen bzw. weiter zu entwickeln (Ausweisung von besonderen Wohngebieten etc.) sind Vergnügungsstätten grundsätzlich in den Mischgebieten sowie in den nachgeordneten, nahversorgungsgeprägten zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen. Vergnügungsstätten wirken sich insbesondere in strukturell schwächeren Bereichen mit Trading-Down-Tendenzen negativ auf die Entwicklung des Bodenpreisniveaus aus. Auf Grund der hohen Erträge, die mit diesen Nutzungen erzielt werden (können), sind sie in der Lage höhere Mietpreise zu zahlen. Damit festigen Vergnügungsstätten ggf. Trading-Down-Prozesse, in dem sie die Bodenpreise (künstlich) hochhalten, was insbesondere für (zukünftige) Stadtsanierungsbestrebungen erschwerend wirkt.

Empfehlung:

Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzungen und ggf. sozialen Einrichtungen, der Wahrung von Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten (Stadtsanierung und Planungsziele) sowie zur Sicherung des Bodenpreisgefüges.

Das Zentrum (der zentrale Versorgungsbereich) im **Stadtteil Copitz** (Copitz-West) ist stark nahversorgungsgeprägt und verfügt nicht über die Zentralität innerhalb der Stadt Pirna, die eine verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) ermöglicht. Daher sind diese auch im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Copitz nicht zulässig. Ebenso sind Vergnügungs-

stätten im geplanten zentralen Versorgungsbereich Copitz Hauptstraße (historischer Ortskern) auszuschließen, da Vergnügungsstätten hinsichtlich der bestehenden Gebietsstruktur (Wohnnutzungen und nahversorgungsorientierte Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe) und der bestehenden Planung zur Aufwertung des Standorts nicht verträglich sind.

Standort: Lange Straße

- Kerngebietstypische Mehrfach-Spielhalle (grundsätzlich in Mischgebieten nicht zulässig)
- Beeinträchtigung der Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen (Kindergarten)
- Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes Auswirkungen auf die Erdgeschosszone, Beeinträchtigung von Wohnnutzungen
- Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten
- evtl. negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge

Foto 21: Spielhalle Hauptplatz, Copitz



Quelle: eigenes Foto November 2010

Foto 22: Spielhalle Hauptplatz, Copitz



Quelle: eigenes Foto November 2010

Der zentrale Versorgungsbereich im Stadtteil Prina-Sonnenstein ist ebenfalls stark nahversorgungsgeprägt. Die bestehende Spielhalle innerhalb des Zentrums führt zu einer Verdrängung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (vormals Friseur-Salon), die zur Aufwertung des Standortes beitragen können.

Auf Grund demografischer und sozialer Probleme wurde das Gebiet bereits 2003 in das Programm Soziale Stadt aufgenommen.



Eine Verträglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist zum Schutz der Wohnnutzungen und Funktionen die dem Wohnen dienen (u.a. Einzelhandel- und Dienstleistung) sowie zur Wahrung des Bodenpreisgefüges und der Entwicklungsziele der Stadt Pirna (Soziale Stadt) nicht gegeben.

Standort: Straße der Jugend

- Spielhalle in der Erdgeschosszone innerhalb einer Großwohnsiedlung
- Beeinträchtigung der Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen (Kirche, Schulen, Sozialkaufhaus)
- Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes
- Gestaltungsdefizite
- evtl. negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge

Foto 23: Spielhalle Straße der Jugend



Quelle: eigenes Foto November 2010

Foto 24: Umfeld



Quelle: eigenes Foto November 2010

In allen Wohn- und gemischtgenutzten Gebieten außerhalb der Kernstadt von Pirna wird gutachterlich der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorrangig zum Schutz der Wohnnutzungen und der dem Wohnen dienende Nutzungen (z.B. Nahversorgungsfunktionen des Einzelhandels) sowie zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten empfohlen.

3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON PIRNA

Im gewerblich geprägten Mischgebiet sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach § 6 (1) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig. Nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten als Ausnahme



dann grundsätzlich zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Im Hinblick auf die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. möglichen Ausschlüsse sind hierbei die Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche und des näheren Umfeldes zu beschreiben.

3.4.1 Vorbemerkung

Die Gewerbegebiete in Pirna setzen sich aus drei Gruppen von Gebieten zusammen: Neuerschlossene Gebiete, entweder durch Inanspruchnahme bisher unerschlossener Flächen oder durch eine nachträgliche Erschließung abgeräumter Brachflächen; dies trifft für die Gebiete Sonnenstein-Süd, Glashüttenstraße (vor allem im Teilbereich Hugo-Küttner-Straße) und in Teilbereichen der Siegfried-Rädel-Straße zu.

Gebiete, die durch Wieder- oder Weiternutzung bereits zu DDR-Zeiten gewerblich genutzter Bereiche entstanden sind; dies ist vor allem beim Gewerbegebiet Copitz-Nord, teilweise auch im Gebiet Siegfried-Rädel-Straße, der Fall.

Standorte, die aus einzelnen oder wenigen Betrieben bestehen, die sich in der Nachwendezeit entweder in bestehenden Gebäuden oder durch Bebauung ungenutzter Flächen angesiedelt haben, bei denen es aber nicht zur Entwicklung von Gewerbegebieten - also größerer weitgehend homogen gewerblich genutzter Bereiche - gekommen ist.

Diese Gruppe umfasst die Bereiche

- Birkwitz
- Graupa,
- Pratzschwitz,
- Sonnenstein/Struppener Straße,
- Sonnenstein-Kreischwitzer Straße,
- Lohmener Straße,
- Zehistaer Straße,
- Rottwerndorf
- Alt-Rottwerndorf

Generell sind die Gewerbestandorte in Pirna in hohem Maße durch Wiedernutzungen oder Umnutzungen geprägt, die größeren Gebiete weisen außerdem in nennenswertem Maße ungenutzte Flächen oder Leerstände (brachgefallene Gebäude) auf.



3.4.2 Industrie- und Gewerbepark an der Elbe

Der Bereich Glashüttenstraße ist der größte gewerblich genutzte Bereich in Pirna. Er befindet sich an der B 172 Pirna-Dresden westlich des Stadtzentrums unmittelbar an der Stadtgrenze zu Heidenau. Die gewerbliche Nutzung zwischen der Bahnlinie bzw. der Elbe und der B 172 Dresdner Straße setzt sich auf Heidenauer Territorium fort. Im Osten wird der Bereich durch die Sachsenbrücke und die B 172a als Anbindung an die A 72 Dresden-Prag begrenzt.

Karte 4: Nutzungsstruktur Industrie- und Gewerbepark an der Elbe



Quelle: eigene Erhebung im November 2010; Kartengrundlage: Stadt Pirna

Der Bereich Glashüttenstraße lässt sich in drei Teilgebiete unterteilen:

Der Teilbereich zwischen Bahnlinie und Dresdner Straße, der zu wesentlichen Teilen bereits zu DDR-Zeiten gewerblich genutzt wurde und in dem sich eine Mischung aus neuangesiedelten Betrieben, Betrieben in bestehenden Gewerbegebäuden (als Weiternutzung und/oder Ausgründung aus ehemaligen Kombinaten) und leerstehenden Betriebsgebäuden befindet. In Bezug auf die Nutzung ist der Bereich praktisch ausschließlich gewerblich genutzt und weist neben den bestehenden Betrieben in



erheblichem Maße Gewerbebrachen und ungenutzte Flächen (möglicherweise ebenfalls abgeräumte Brachflächen) auf. Ein städtebauliches Erscheinungsbild hat sich noch nicht entwickelt.

Der Teilbereich Heidenauer Straße/Hugo-Küttner-Straße, ist im Wesentlichen ein neuentwickeltes Gewerbegebiet in dem sich - von einzelnen Unternehmen abgesehen - zum überwiegenden Teil neuangesiedelte Betriebe befinden. Während der Bereich um die Hugo-Küttner-Straße in erster Linie von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben genutzt wird, ist der Bereich Heidenauer Straße sowie die Bauflucht entlang der Dresdner Straße in deutlich höherem Maße von Handelsbetrieben geprägt. Überwiegend handelt es sich um Neubauten, das städtebauliche Erscheinungsbild ist zweckmäßig ohne bauliche Besonderheiten, macht aber in der Summe - vor allem an der Hugo-Küttner-Straße - einen gepflegten Eindruck. Räumliche Entwicklungspotenziale sind noch in Form einzelner Grundstücke vorhanden.

In dem Teilbereich zwischen der Glashüttenstraße, Dresdner Straße und Sachsenbrücke befinden sich vor allem beidseits der Gebrüder-Lein-Straße einzelne Betriebe, die sich teilweise in bestehenden Gebäuden angesiedelt haben, teilweise auch eigene Gebäude in begrenzter Qualität errichtet haben. Insgesamt macht der Teilbereich den Eindruck eines von extensiven Nutzungen geprägten Bereiches.

Während der Bereich Hugo-Küttner-Straße im Wesentlichen eine Identität entwickelt hat und weitere Ansiedlungen eher eine Arrondierung der bestehenden Nutzungsstruktur darstellen werden, ist der Bereich zwischen Bahnlinie und Dresdner Straße von größeren Betrieben geprägt. Das räumliche Entwicklungspotenzial lässt eine Ansiedlung von größeren Betrieben zu. Die zukünftige Entwicklung dieses Standortes sollte daher zumindest teilweise auch weiterhin auf das Vorhalten von Flächenangeboten für größere Nachfrager ausgerichtet sein. Für Teilflächen - z.B. entlang der Fabrikstraße - kann sich eine kleingewerbliche Entwicklung empfehlen, bei der aber auf ein einheitliches Erscheinungsbild geachtet werden sollte.

3.4.3 Gewerbegebiet Sonnenstein-Süd (Longuyoner Straße)

Bei dem dritten Teilbereich handelt es sich um das Gewerbegebiet Sonnenstein-Süd, ein in der Nachwendezeit neu entwickeltes zusammenhängendes Gewerbegebiet mit unmittelbarem Anschluss an die B 172/ Krietzschwitzer Straße. Bei dem Gebiet handelt es sich um zwei Baufluchten entlang der Longuyoner Straße als Erschließungsachse.



Das Gebiet ist zu knapp zwei Dritteln belegt, damit stehen noch ausreichend Entwicklungsspielräume zur Verfügung. Die Nutzung weist einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich des Kfz-Gewerbes auf, daneben finden sich kleine Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Gebiet. Als Sondernutzungen befinden sich lediglich ein Sonderpostenverkauf sowie ein Fast-Food-Restaurant innerhalb des Gebietes.

Die städtebauliche Qualität ist gut; das Gebiet ist vom Erscheinungsbild der beste Gewerbestandort in Pirna. Die Erschließung ist vollständig ausgebaut, verfügt über Begrünung und Parkstreifen, die Betriebe halten im Wesentlichen eine Bauflucht ein und sind von akzeptablem, wenn auch nicht herausgehobenem baulichen Standard.

Die weitere Entwicklung des Standortes sollte sich auf die Fortführung der bisherigen Entwicklung richten und das Gebiet vorrangig als Standort für kleinere Handwerks- und Gewerbe, evtl. auch Dienstleistungsbetriebe entwickeln.

Karte 5: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Sonnenstein-Süd (Longuyoner Straße)



Quelle: eigene Erhebung im November 2010; Kartengrundlage: Stadt Pirna



3.4.4 Gewerbegebiet Lohmener Straße/ Copitz Nord

Der Gewerbebereich Lohmener Straße (Copitz-Nord) hat sich aus einem offenbar schon zu DDR-Zeiten bestehenden Standort entwickelt und setzt sich aus einer Vielzahl von Betrieben in bestehenden, z.T. renovierten oder neu gebauten Gebäuden zusammen, die aber innerhalb bestehender Strukturen errichtet wurden. Teilweise handelt es sich um Ausgründungen aus ehemaligen Kombinat, aber auch um Betriebsansiedlungen, die bestehende bauliche Strukturen weitergenutzt oder gewerblich genutzte Grundstücke übernommen haben. Dementsprechend ist die genaue Lage der Betriebe nicht in allen Fällen eindeutig zu identifizieren, darüber hinaus befinden sich in verschiedenen Fällen mehrere Betriebe auf einem Grundstück, wobei sie jeweils einzelne Gebäude nutzen. Insgesamt macht der Standort einen teilweise ungeordneten und von Zufallsentwicklungen bestimmten Eindruck. Einzelne Betriebe sind auf mehrere Standorte verteilt. Die Nutzungsstruktur ist allerdings eindeutig gewerblich/industriell, Handelsnutzungen kommen nicht vor, auch andere Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie) sind nur vereinzelt vorhanden.

Der Bereich weist an verschiedenen Stellen Leerstände in einzelnen Gebäuden auf, muss aber insgesamt als weitgehend vollständig genutzt gelten und hat daher im gegenwärtigen Zustand keine räumlichen Entwicklungsspielräume. Die Nutzung erscheint im Wesentlichen stabil.



Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Lohmener Straße / Copitz Nord



Quelle: eigene Erhebung im November 2010; Kartengrundlage: Stadt Pirna

Die langfristigen Perspektiven sind schwierig zu beurteilen. Die Nutzungsstruktur entspricht einem Gewerbegebiet mit deutlicher industrieller Komponente, und die (städte-)bauliche Struktur ist allerdings eher unzulänglich, möglicherweise auch suboptimal für die ansässigen Betriebe. Kurzfristig ist kein akuter Handlungsbedarf zu erkennen, mittel- bis langfristig erscheint allerdings eine umfassende städtebauliche Neuordnung mit einem Flächenmanagement, einer Zusammenlegung getrennter Betriebsteile und städtebaulichen Verbesserungen notwendig.

3.4.5 Fachmarkt- und Gewerbegebiet Dresdner Straße

Der Gewerbebereich Siegfried-Rädel-Straße liegt in unmittelbarer Nähe des Pirnaer Stadtzentrums und des Bahnhofes Pirna zwischen der Bahnlinie und der Dresd-



ner Straße. Die östliche Begrenzung bildet die Maxim-Gorki-Straße, die westliche Grenze wird von der Bautiefe an der Siegfried-Rädel-Straße gebildet.

Der Bereich macht einen sehr heterogenen Eindruck und wird zum einen von wenigen scheinbar noch aus DDR-Zeiten bestehenden Betrieben, zum anderen aber von einem weitaus größeren Teil durch Handelsnutzungen geprägt, denen einzelne gewerbliche oder handwerkliche Betriebe quantitativ deutlich untergeordnet sind. Zwischen Siegfried-Rädel-Straße und Bahnlinie befindet sich außerdem eine Kleingartenanlage. In dem Gebiet finden sich zudem die beiden einzigen in gewerblichen Strukturen identifizierten Spielhallen.

Ein Profil oder eine Perspektive für das Gebiet ist schwer zu bestimmen. Aktuell erscheint das Gebiet stabil und weist nur geringe räumliche Entwicklungspotenziale auf. Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen haben ohne Zweifel eine prägende Wirkung, die Stabilität der gewerblichen Betriebe ist schwer zu bestimmen. Bei Aufgabe gewerblicher Nutzungen - oder der Kleingartennutzung - wird zweifellos weiteres Ansiedlungsinteresse von Seiten des Einzelhandles entstehen. Für die zukünftige Entwicklung stehen daher mehrere Optionen offen, die sich nicht alle aus der bestehenden Nutzungsstruktur ableiten lassen. Eine dieser Optionen ist eine weitere Arrondierung mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandelsnutzungen, eine andere Option wäre die gezielte Entwicklung eines kleinteiligen und stadtnahen Gewerbestandortes für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe, die aber wohl nur mit hohem planerischem und ggf. auch investivem Engagement und gegen Markttendenzen durchgesetzt werden müsste.



Karte 7: Nutzungsstruktur im Fachmarkt- und Gewerbegebiet Dresdner Straße



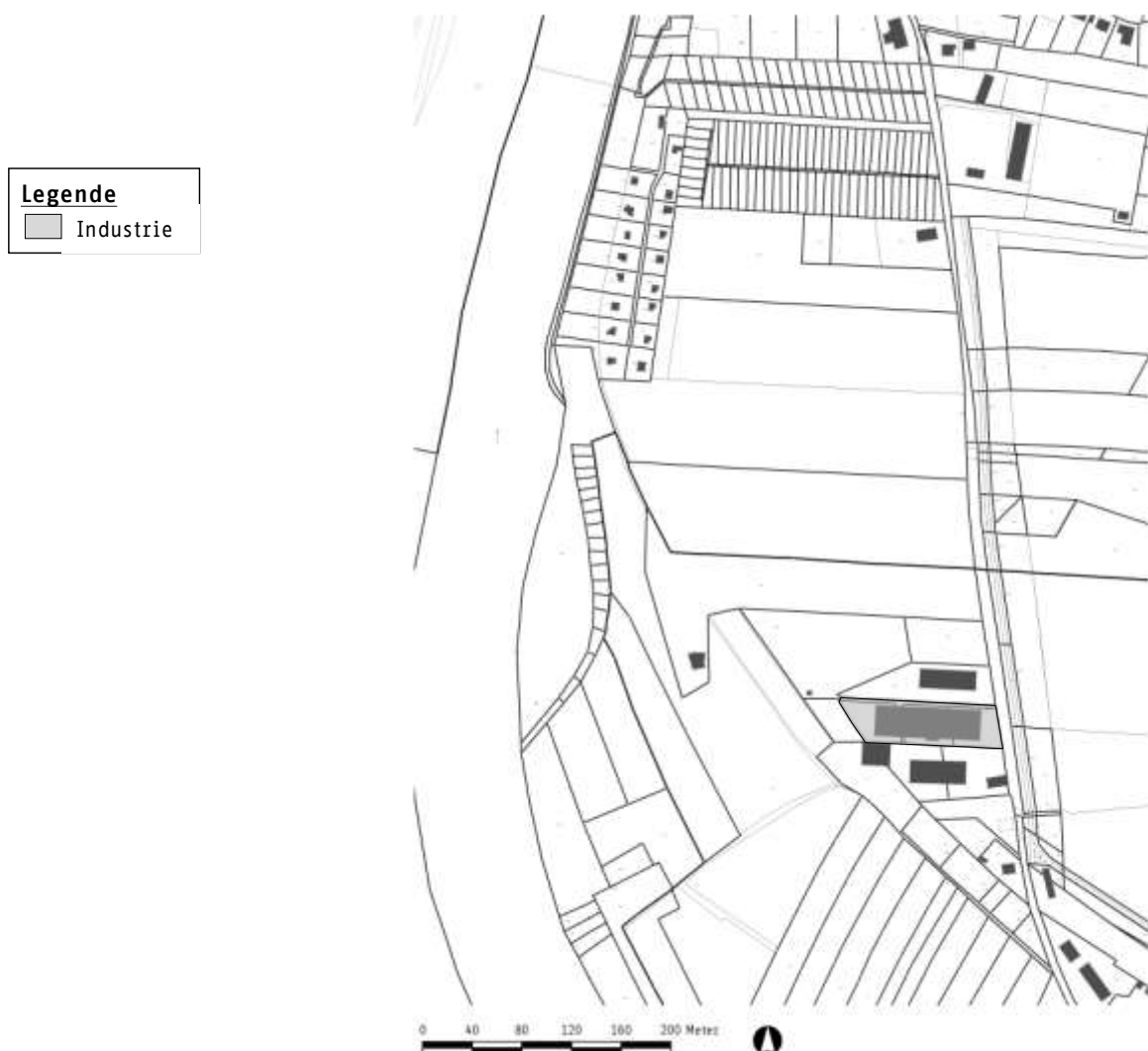
Quelle: eigene Erhebung im November 2010; Kartengrundlage: Stadt Pirna

3.4.6 Gewerbestandort Birkwitz

Im Bereich Birkwitz befindet sich mit einem metallverarbeitenden Betrieb nur eine gewerbliche Nutzung.

Es handelt sich um einen Einzelstandort, der sich dort möglicherweise in der Nachwendezeit entwickelt hat. Weitere gewerbliche Nutzungen sind nicht vorhanden, auch eine Ausdehnung der gewerblichen Nutzung erscheint weder möglich noch sinnvoll.

Karte 8: Nutzungsstruktur im Gewerbebestandort Birkwitz



Quelle: eigene Erhebung im November 2010; Kartengrundlage: Stadt Pirna

3.4.7 Gewerbebestandort Graupa

Der Gewerbebereich Graupa liegt im nördlichen Stadtgebiet von Pirna an der Grenze zu Dresden. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz geschieht durch die Kastanienallee und die B 172 a an die A 72 Dresden-Prag.

Der Ortsteil Graupa ist in erster Linie durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Gewerbliche Nutzung findet sich nur in Form einzelner Betriebe im Bereich Kirchweg/ Grüner Weg. Hier haben sich einzelne Betriebe angesiedelt, wobei die Ansiedlung zum Teil einen eher willkürlichen oder zufälligen Eindruck (kurz nach der Wende erfolgt?) macht. Eine systematische Entwicklung eines Gewerbebereiches ist nicht gegeben.



Weitere Potenziale für die zukünftige Entwicklung gewerblicher Nutzungen sind im Grundsatz durch die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes im Bereich Grüner Weg gegeben, sollten aber nicht fortgeführt werden. Die vorhandenen Betriebe sollten am Standort gesichert werden, eine weitere gewerbliche Entwicklung nicht erfolgen.

Karte 9: Nutzungsstruktur im Gewerbestandort Graupa



Quelle: eigene Erhebung im November 2010; Kartengrundlage: Stadt Pirna

3.4.8 Gewerbestandort Pratschwitz

Bei dem Bereich Pratschwitz handelt es sich nicht um einen zusammenhängenden Gewerbebereich, sondern um einzelne Betriebe, die im baulichen Zusammenhang des Ortsteiles Pratschwitz - teilweise auch durch Umnutzung vorhandener Gebäude entstanden sind. Gewerbliche Entwicklungspotenziale bestehen hier nicht.

Die Betriebe sind soweit möglich und notwendig am Standort zu sichern, eine weitere gewerbliche Entwicklung sollte nicht erfolgen.

3.4.9 Gewerbestandort Sonnenstein – Krietzschwitzer Straße

Dieser Bereich beinhaltet nur drei gewerbliche Betriebe, die eingestreut in andere bauliche Nutzungen (Wohnen, öffentliche Nutzungen) liegen (Bowling-Center mit angeschlossener Gastronomie, Kfz-Werkstatt, Tankstelle).

Die drei Betriebe gruppieren sich um die Einmündung der Struppener Straße in die Krietzschwitzer Straße und bilden damit zwar eine Ansammlung kundenorientierter gewerblicher Betriebe, aber kein Gewerbegebiet im eigentlichen Sinn. Eine weitere gewerbliche Entwicklung ist an diesem Standort nicht möglich.

Karte 10: Nutzungsstruktur im Gewerbestandort Sonnenstein – Krietzschwitzer Straße



Quelle: eigene Erhebung im November 2010; Kartengrundlage: Stadt Pirna



3.4.10 Gewerbegebiet Sonnenstein-Struppener Straße

Dieser Standort ist ebenfalls durch gewerbliche Einzelnutzungen geprägt. Neben verschiedenen Einzelhandels- (Lebensmitteldiscounter, Supermarkt) und Dienstleistungsnutzungen (Sparkasse) befinden sich im Bereich der H-Liebsch-Straße folgende Nutzungen:

Es handelt sich dabei nur um einzelne gewerbliche Nutzungen und nicht um ein zusammenhängendes Gewerbegebiet. Die gewerbliche Entwicklung dürfte sich auch zukünftig auf die vorhandenen Betriebe konzentrieren, weitere gewerbliche Entwicklungspotenziale bestehen nicht.

Karte 11: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Sonnenstein-Struppener Straße



Quelle: eigene Erhebung im November 2010; Kartengrundlage: Stadt Pirna

3.4.11 Gewerbekomplex am Kaufland Copitz

Der Teilbereich Lohmener Straße/ Wehlener Straße des Gewerbebereiches Lohmener Straße/ Copitz Nord wird im Wesentlichen von einem großen Einkaufszentrum dominiert (u.a. SB-Warenhaus und Baumarkt sowie weitere Fachmärkte mit zentrenre-

levanten Einzelhandel). Dem Komplex vorgelagert sind zwei gastronomische Angebote.

Im Kreuzungsbereich Lohmener Straße/ Wehlener Straße befinden sich außerdem zwei Betriebe des Kfz-Gewerbes (Werkstatt und Handel).

Darüber hinaus sind keine weiteren gewerblichen Nutzungen am Standort.

Karte 12: Nutzungsstruktur im Gewerbekomplex am Kaufland Copitz



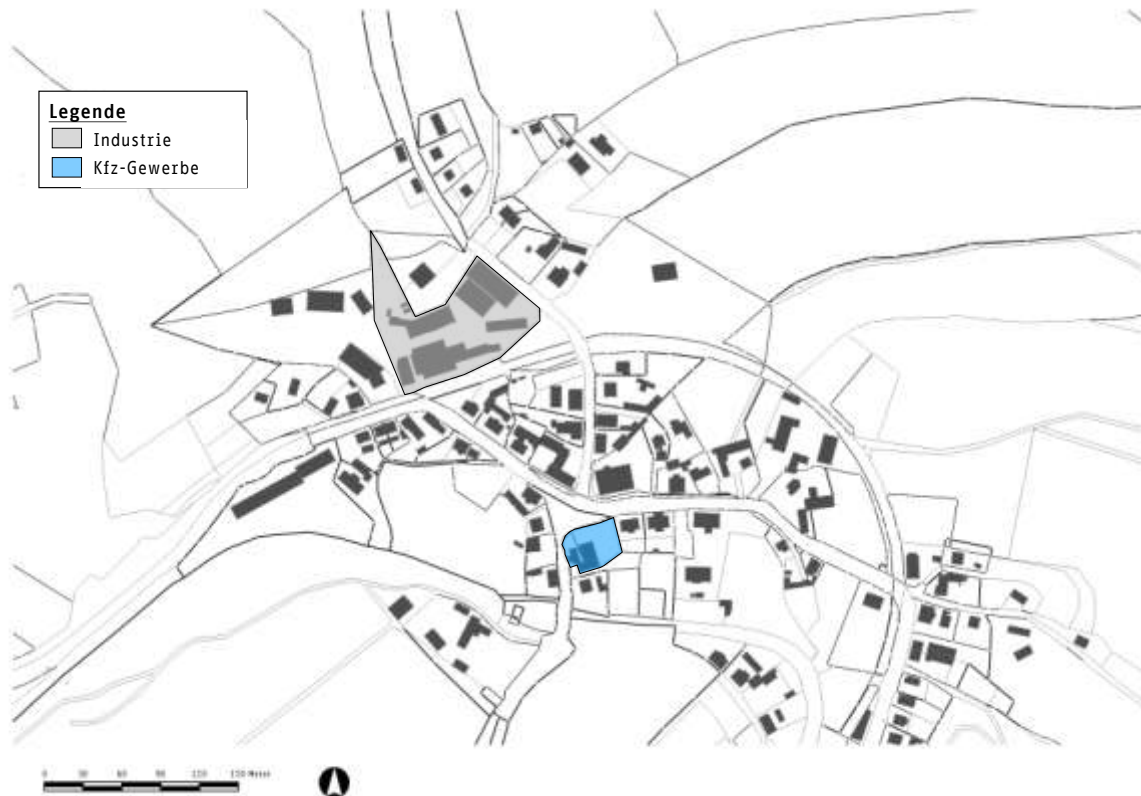
Quelle: eigene Erhebung im November 2010; Kartengrundlage: Stadt Pirna



3.4.12 Gewerbestandort Rottwerndorf

Im Bereich der Ortslage Rottwerndorf befinden sich lediglich einzelne gewerbliche mit eindeutig nicht publikumsorientierten Nutzungen.

Karte 13: Nutzungsstruktur im Gewerbestandort Rottwerndorf



Quelle: eigene Erhebung im November 2010; Kartengrundlage: Stadt Pirna

3.4.13 Gewerbestandort Alt-Rottwerndorf

Im Bereich Alt-Rottwerndorf - in Höhe des Bereiches Amselweg- weist der Flächennutzungsplan eine gewerbliche Nutzung auf der westlichen Seite der Straße Alt-Rottwerndorf aus. Es handelt sich dabei um einen Einzelbetrieb "Sächsische Sandsteinwerke". Weitere gewerbliche Nutzungen sind nicht vorhanden.

3.4.14 Gewerbestandort Zehistaer Straße

Im Bereich des Straßendreiecks Zehistaer Straße/ Einsteinstraße finden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen, die zumindest teilweise eine Nach- bzw. Wiedernutzung vorhandener und aufgegebenen gewerblicher Gebäude darstellen. Ein

Gewerbegebiet im engeren Sinne stellt der Bereich nicht dar, sondern eher eine zufallsbestimmte Ansammlung oder Konglomeration gewerblicher Nutzungen.

Karte 14: Nutzungsstruktur im Gewerbestandort Zehistaer Straße



Quelle: eigene Erhebung im November 2010; Kartengrundlage: Stadt Pirna

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

In den Gewerbegebieten in Pirna sind mit Ausnahme der Nutzungen im Bereich der Königsteiner Straße und Dresdner Straße Vergnügungsstätten nur im geringen Maße angesiedelt. Nutzungs- und Bauanfragen von Spielhallen an Gewerbegebietsstandorten zeugen jedoch von einem hohen Ansiedlungsdruck in den Gewerbegebieten. Besonders Spielhallen und Wettbüros, die auf Grund ihrer vielfältigen Störpotenziale u.a. zu bodenrechtlichen Spannungen und anderen Nutzungskonflikten führen, können zudem erhebliche langfristige Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit der Gewerbegebiete bewirken.

Die Stadt Pirna verfügt grundsätzlich über attraktive Gewerbegebiete bzw. Standorte mit einem hohen Zukunftspotenzial, die mehrheitlich ein verträgliches Bodenpreisniveau aufweisen und zum Teil noch nicht durch Fremdkörperbesatz (z.B. auch



Einzelhandel) gestört wurden. Jedoch gibt es auch zahlreiche Bereiche mit Leerständen, brachliegenden und/ oder untergenutzten Flächen. Diese stellen grundsätzlich Potenzialflächen für die Ansiedlung von produzierenden Gewerbe und artverwandten Nutzungen dar.

In den strukturell starken sowie schwächeren Gewerbegebieten gilt es ein attraktives Bodenpreisgefüge zu bewahren. Das Bodenpreisniveau ist nicht nur für Existenzgründer und Start-Up-Firmen wichtig, sondern ist auch für die Standortfindung größerer Betriebe von Bedeutung. Dieser Standortfaktor ist für eine Stadt wie Pirna, die grundsätzlich nur über begrenzte Entwicklungsoptionen für Gewerbeflächen verfügt und auf eine Um- und Nachnutzung bestehender Flächen ausgerichtet ist, sehr wichtig.

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

Spielhallen und Wettbüros sind auf Grund der Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau in den bestehenden Gewerbegebieten und -lagen auszuschließen. Ausnahmsweise können in den eher publikumsorientierten Teilbereichen die Unterarten von Vergnügungsstätten zugelassen werden, die kaum Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau haben (werden). Diese Unterarten sind z.B. Diskotheken, Bowling-Bahnen, Swinger-Clubs.

Insbesondere für die frequenzerzeugenden Nutzungen wie Diskotheken sind mögliche Störungen der Betriebsabläufe benachbarter Unternehmen, aber auch die Anbindung an das ÖPNV-Netz oder ein Mindestmaß an sozialer Kontrolle als Ermessenskriterien anzuwenden.

4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSSTÄTTEN- STEUERUNG

Auf Grund der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Struktur bietet sich die Innenstadt für eine Definition von Zulässigkeitsbereichen für Vergnügungsstätten an. Somit wird gutachterlich vorgeschlagen Vergnügungsstätten in allen Gebietskategorien auszuschließen, bei gleichzeitiger Zulässigkeit als Ausnahme innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt, dem Hauptzentrum von Pirna.

Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt

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

Die teilräumlich vorhandene städtebauliche Präsenz der bestehenden Einrichtungen (Spielhallen) führt bereits zu vielfältigen Auswirkungen/ Beeinträchtigungen. So wird durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses bzw. eine Verschärfung dessen durch Einschränkung der Angebotsvielfalt und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge evident.

Die Gestaltung in Form von auffälliger Werbung stört grundsätzlich das Stadtbild (z.B. Spielhalle Lange Straße). Überdies ergeben sich Nutzungskonflikte mit öffentlichen/ sozialen/ kulturellen Einrichtungen und ggf. mit Wohnnutzungen. Selbst wenn innerstädtisches Wohnen anders bewertet würde, da hier innenstadttypische Beeinträchtigungen des Wohnens als akzeptabel angesehen werden,⁴² sind die durch Vergnügungsstätten, insbesondere durch Spielhallen, ausgelösten potenziellen Störungen unter sozialen Aspekten weiterhin bedenklich.

⁴² Wohnnutzungen sind in Kerngebieten nur ausnahmsweise zulässig und somit den kerngebietstypischen Nutzungen, z.B. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten prinzipiell nachgeordnet.



Der in vielen Fällen einsetzende Imageverlust wirkt sich zudem negativ auf die Standortfaktoren aus.

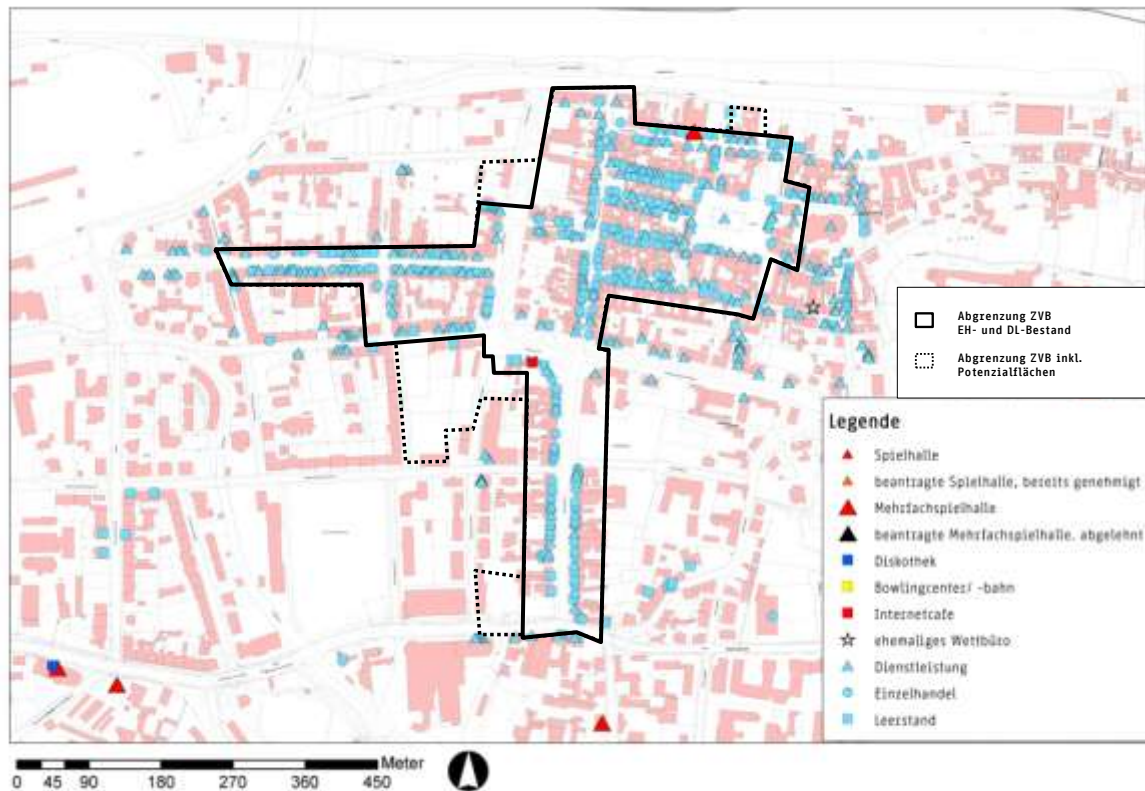
In Pirna hat sich zudem gezeigt, dass insbesondere die bestehenden Vergnügungstätten in den Gebieten außerhalb des abgegrenzten Hauptzentrums zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Wie die Bestandsanalyse gezeigt hat, weisen Spielhallen und Wettbüros im besonderen Maße innerhalb der Misch- und Gewerbelagen Unverträglichkeiten auf, da sie hier zu starken und langfristigen Verzerrungen des Bodenpreisgefüges führen und somit die Standortfaktoren für die nur begrenzt verfügbaren Standorte für produzierendes Gewerbe und artverwandte Nutzungen deutlich verschlechtern (vgl. z.B. Vergnügungstättenkonzentration Königsteiner Straße und Dresdner Straße sowie Clara-Zetkin-Straße (→ S. 27 ff.)

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt haben die bestehenden Nutzungen Konflikte aufgezeigt, die u.U. zu Trading-Down-Prozessen führen können, insbesondere wenn Spielhallen und Wettbüros innerhalb der sensiblen Erdgeschosszone liegen (vgl. z.B. Lange Straße (→ S. 25 ff.).

Hinsichtlich der weiteren Störpotenziale von Vergnügungstätten hat sich in Pirna gezeigt, dass die größten Auswirkungen von Nutzungen von der Erdgeschosszone ausgehen, da sie hier insbesondere funktionale Brüche erzeugen, die es innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden gilt.

Gutachterlich wird daher vorgeschlagen, Spielhallen und Wettbüros zur besseren Verträglichkeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nur außerhalb des sensiblen Erdgeschosses zuzulassen.

Karte 15: Zentraler Versorgungsbereich der Innenstadt von Pirna (Hauptzentrum)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und der Informationen der Stadtverwaltung,
Kartengrundlage: Stadt Pirna

Die Unterarten **Diskothek/ Tanzlokal** sowie **Swinger-Clubs** sind auf Grund geringerer Störpotenziale (i.d.R. keine Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge sowie eine geringere Lärm-Sensibilität in den Gewerbelagen) auch in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zuzulassen.

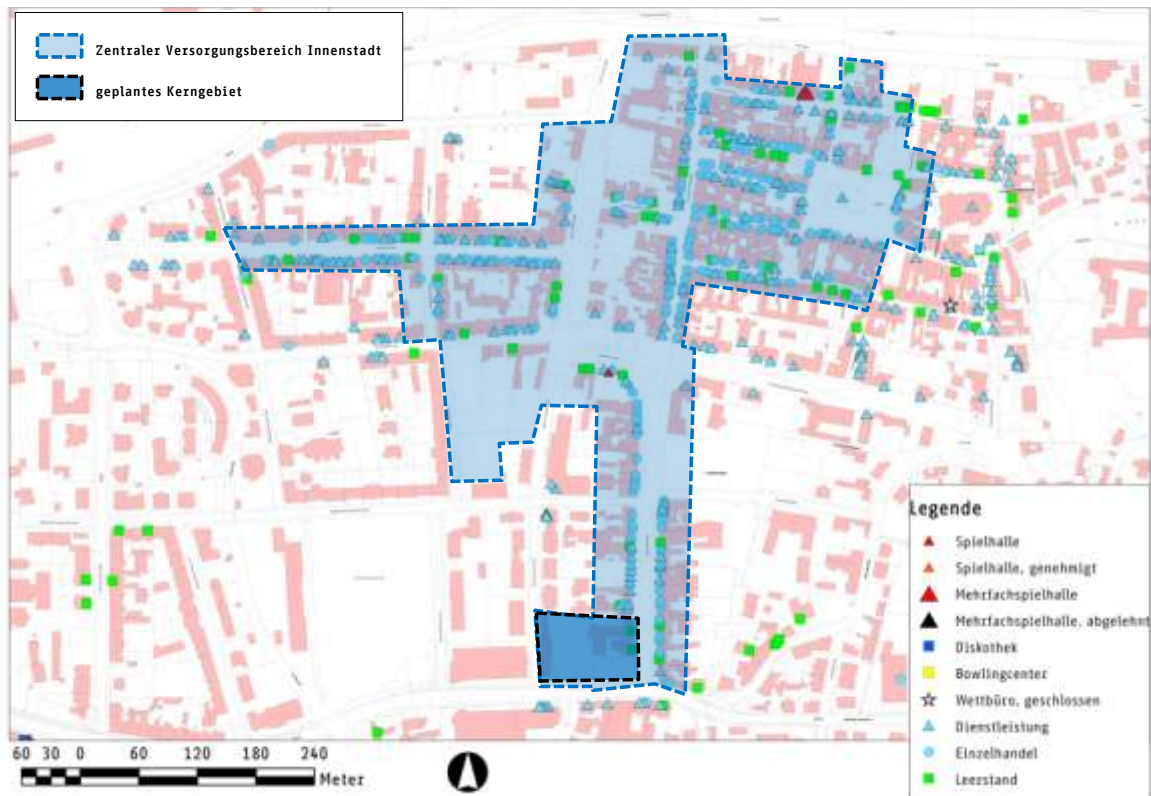
Auf Grund erhöhter Störpotenziale auf Wohnnutzungen ist zudem eine Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten, für die Unterart Diskothek/ Tanzlokal in eine ausnahmsweise Zulässigkeit empfehlenswert. Für eine Ansiedlung sind standortspezifische Nachweise zur Verträglichkeit erforderlich, die u.a. Aspekte der Lärm- und Verkehrsbelastung berücksichtigen. Für Diskotheken in Gewerbegebieten sind beispielsweise auch Aspekte der Erreichbarkeit zu bedenken.

In den Neben- und Nahversorgungszentren von Pirna besteht zum einen gemäß der bestehenden Struktur (u.a. hoher Wohnanteil, dem wohnen dienende Versorgungs-



funktionen, sensibles Bodenpreisgefüge) und zum anderen auf Grund der im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes formulierten Ziele zum Erhalt und künftigen Entwicklungsabsichten keine Verträglichkeit hinsichtlich Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros).

Karte 16: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Stadt Pirna

Vorschlag für eine Steuerung von Vergnügungsstätten in Pirna

Vergnügungsstätten sind zunächst in allen Gebietskategorien auszuschließen.

Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) sind in dem abgegrenzten Bereich des Hauptzentrums ausnahmsweise zulässig, wenn sie innerhalb der Ober- und Untergeschosse angesiedelt werden (vertikale Steuerung).

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



Kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros sind im **Kerngebiet** (innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt) ausnahmsweise außerhalb des Erdgeschosses zulässig.

Nicht kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros sind in den **Mischgebieten** (innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt) ausnahmsweise außerhalb des Erdgeschosses zulässig. Die Gebietstypik nach § 15 BauNVO muss gewahrt bleiben.

Sonstige Vergnügungsstätten (u.a. Diskotheken, Tanzlokale, Kinocenter) sind ausnahmsweise in den **Kerngebieten** und in **Gewerbegebieten** zulässig, wenn keine städtebaulich negativen Auswirkungen entstehen und die Gebietstypik (i.S.d. § 15 BauNVO) gewahrt bleibt.



5. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Eine Gemeinde darf mit den Mitteln der Bauplanung keine eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt.⁴³ Ein Totalausschluss ist somit nicht möglich. Daher ist es notwendig, Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Pirna zu definieren, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Auf Grund dieser Erfordernis sollten für eine Steuerung von Vergnügungsstätten grundsätzlich Bereiche aufgezeigt werden, in denen die in Pirna festgestellten Störpotenziale (vgl. Kap. 3.2.5) nicht zum Tragen kommen, bzw. durch Feinsteuerungen minimiert werden können.

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

Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Pirna sind:

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

⁴³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.

Nach der Logik der BauNVO sind Vergnügungsstätten in jeder Art und Größe nur in Kerngebieten (MK) allgemein zulässig. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten, bspw. der Ausschluss von Vergnügungsstätten in MK, und der Verweis in Gebiete in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können, ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich.⁴⁴

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

Mit der vorgeschlagenen Steuerung von Vergnügungsstätten innerhalb des Hauptzentrums von Pirna folgt die Konzeption der Logik der BauNVO, wonach Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungsbetriebe eine für Kerngebiete (und somit für Zentren) typische Nutzung darstellen (vgl. Kap. 2.2.1). Wie aufgezeigt ist die Verträglichkeit von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen am höchsten - die verbleibenden Störpotenziale können durch Instrumente der Feinsteuerung (vertikale Steuerung) sowie durch weitere synergetische Steuerungsmöglichkeiten (z.B. Anpassung der Gestaltungssatzung, etc.) soweit minimiert werden, dass Vergnügungsstätten innerhalb des Hauptzentrums von Pirna verträglich angesiedelt werden können. Zudem ist durch diese aufgezeigte Steuerungsmöglichkeit eine Steuerung bzw. Definition von Ansiedlungsbereichen in schutzwürdige Gebiete (z.B. Gewerbegebiete) sehr bedenklich, insbesondere wenn dies zu einer Entwertung der Gebiete führt.

Das Kerngebiet ist im städtebaulich-funktionalen Gefüge der Gebietskategorien (BauNVO) das Gebiet, dem die Funktionen des Stadtzentrums zugeordnet sind.⁴⁵ Im weiteren Sinne übernimmt der mit der BauGB Novelle 2004 definierte zentrale Versorgungsbereich diese Funktionen ebenfalls, zunächst ist es unerheblich um welche Baugebiete es sich hierbei handelt.

⁴⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101.

⁴⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64.83



Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt stellt im städtebaulich-funktionalen Gefüge der Gesamtstadt Pirna das Hauptzentrum dar, in dem sich die üblicherweise kerngebietstypischen und zentrenrelevanten Nutzungen konzentrieren. Mit dem Einzelhandelskonzept hat sich die Stadt Pirna bereits ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, mit denen die zentrenprägenden Einzelhandelsnutzungen durch die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Aufstellung gesteuert und die bestehenden Zentren (insbesondere das Hauptzentrum) geschützt, gestärkt und weiterentwickelt werden.

Mit diesem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten sollen in Ergänzung zum bestehenden Einzelhandelskonzept die Schutz- und Entwicklungsziele fortgeführt werden.

Die Unterarten Spielhallen und Wettbüros stellen auf Grund der spezifischen Störpotenziale (Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) sowie der Publikumsorientierung und Ausprägung als zentrale Dienstleistungseinrichtung eine eher zentrenrelevante Nutzung dar. Zudem bestehen nur innerhalb der zentralen Bereiche ausreichende Steuerungsmöglichkeiten um die spezifischen Störpotenziale erfolgreich minimieren zu können.

Somit führen insbesondere die Aspekte der Zentrenrelevanz, der hinreichenden Steuerungsmöglichkeiten innerhalb der Zentren und damit verbundene Möglichkeiten zur Minimierung der Störpotenziale bis zur Verträglichkeit dieser Nutzungen innerhalb der Zentren sowie die Unverträglichkeit der Nutzungen außerhalb des Hauptzentrums, zu der Beschränkung der Unterarten Spielhallen und Wettbüros auf das Hauptzentrum von Pirna.



6. EMPFEHLUNGEN ZU MASSNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES

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

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

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

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

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf Vergnügungsstätten bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Vergnügungsstättenkonzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen. Je nach Fallkonstellation sind verschiedene Festsetzungstypen anzuwenden, die im Folgenden skizziert werden. Die Festsetzungstypen folgen dabei der Logik der BauNVO, dass Vergnügungsstätten und insbesondere die Unterarten Spielhallen und Wettbüros als "zentrale Dienstleistungsein-



richtungen"⁴⁶ grundsätzlich den zentralen Bereichen (zentrale Versorgungsbereiche)⁴⁷ zugeordnet werden sollten.

Typ A: außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

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

Gemäß § 9 (2a) BauGB sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.⁴⁸

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

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

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

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

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

Typ B: innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

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

Typ B 1.1: unbeplanter Innenbereich innerhalb der Neben- und Nahrversorgungszentren

Gemäß § 9 (2a) BauGB sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.⁴⁹

Typ B 1.2: unbeplanter Innenbereich innerhalb des Hauptzentrums

Gemäß §§ 6 bis 7 BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen.

Spielhallen und Wettbüros sind ausnahmsweise zulässig, wenn sich die Anlage außerhalb des Erdgeschosses⁵⁰ befindet.

⁴⁶ Vgl. Wank, Erwin 1994: Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, 1994, Heymann, S. 53.

⁴⁷ Das Kerngebiet (MK) ist im städtebaulich-funktionalen Gefüge der Baugebietskategorien der BauNVO das Gebiet, dem die Funktionen des Stadtzentrums zugeordnet sind. (vgl. BVerWG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64.79).

⁴⁸ Anlagenbezogene Festsetzungen sind gemäß § 9 (2a) BauGB nicht möglich.

⁴⁹ Vgl. Fn 54.

⁵⁰ Als Erdgeschoss wird das erste Vollgeschoss oberhalb des Straßenniveaus bezeichnet, welches von diesem direkt erreicht werden kann.



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

Typ B 2.1: beplanter Innenbereich innerhalb der Neben- und Nahversorgungszentren

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

Typ B 2.2: beplanter Innenbereich innerhalb des Hauptzentrums

Gemäß §§ 6 bis 7 BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen.

Spielhallen und Wettbüros sind ausnahmsweise zulässig, wenn sich die Anlage außerhalb des Erdgeschosses⁵¹ befindet.

⁵¹ vgl. Fn 55.