



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Neustadt a.d. Aisch

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Junggesellenstraße 5 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeitung:

Dipl.-Geograph Peter Helbig
Marthe Bernhard, M.Sc. Raumplanung

Nürnberg/ Dortmund, 27. Oktober 2021

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH**Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der DatenschutzGrundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1 e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt/ Gemeinde/ Institution aktuell verwendete Schreibweise.



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN	3
2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"	3
2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungsstätten und "Rotlichtangeboten".....	6
2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten	9
2.1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.....	11
2.1.3.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten	13
2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme.....	15
2.1.3.3 Städtebauliche Gründe.....	17
2.1.4 Gesetz zur Ausführung des Staatsvertrags zum Glücksspielwesen in Deutschland (AGGlüStV) des Freistaats Bayern	18
3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE	22
3.1 ALLGEMEINE UNTERSUCHUNGS- UND BEWERTUNGSKRITERIEN FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN INSBESONDERE IN ZENTRALEN VERSORGBEREICHEN	22
3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER DERZEIT BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSSTÄTTE UND IHRES UMFELDS	24
3.3 FUNKTIONSANALYSE DES ZENTRALEN VERSORGBEREICHS INNENSTADT NEUSTADT A. D. AISCH	28
3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBLICH GEPRÄGTEN BEREICHEN VON NEUSTADT A. D. AISCH (INSBESONDERE GEWERBE- UND MISCHGEBIETE)	35
3.4.1 Gewerblicher Bereich Am Hutsberg.....	35
3.4.2 Gewerblicher Bereich An den Herrenbergen.....	36
3.4.3 Gewerblicher Bereich Birkenfeld	38
3.4.4 Gewerblicher Bereich Diebach.....	39
3.4.5 Gewerblicher Bereich Forchheimer Straße.....	41
3.4.6 Gewerblicher Bereich In den Muldern (GE/ GI Kleinerlbach I und II).....	42
3.4.7 Gewerblicher Bereich Karl-Eibl-Straße.....	44
3.4.8 Gewerblicher Bereich Bamberger Straße	45
3.4.9 Gewerblicher Bereich Nürnberger Straße	47
3.4.10 Gewerblicher Bereich Riedfelder Ortsstraße	48
3.4.11 Gewerblicher Bereich Unternesselbach	50
3.4.12 Gewerblicher Bereich westlich Riedweg	51
3.5 WEITERE BEREICHE IN DER STADT NEUSTADT A.D. AISCH	52
3.6 ZUSAMMENFASSUNG	53
4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	54
4.1 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON ZENTRALEN VERSORGBEREICHEN	55
4.2 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN	56
4.3 ZUSAMMENFASSENDERE STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BEWERTUNG FÜR POTENZIELLE STANDORTE VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	59
4.4 RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN NEUSTADT A.D. AISCH	61



5. EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTS	62
5.1 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTS	62
5.2 UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE.....	64
5.3 UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN.....	65



KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Übersicht Kernstadt Vergnügungsstätten und schutzbedürftige Einrichtungen.....	25
Karte 2:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt - Nutzungskartierung	29
Karte 3:	Sanierungsgebiete Kernstadt Neustadt a. d. Aisch	32
Karte 4:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und sensible Einrichtungen/ Spielhallen und Mindestabstände	34
Karte 5:	Gewerblicher Bereich Am Hutsberg	36
Karte 6:	Gewerblicher Bereich An den Herrenbergen	37
Karte 7:	Gewerblicher Bereich Birkenfeld	39
Karte 8:	Gewerblicher Bereich Diebach.....	40
Karte 9:	Gewerblicher Bereich Forchheimer Straße.....	42
Karte 10:	Gewerblicher Bereich In den Muldern (GE/ GI Kleinerlbach I & II).....	43
Karte 11:	Gewerblicher Bereich Karl-Eibl-Straße	45
Karte 12:	Gewerblicher Bereich Bamberger Straße	46
Karte 13:	Gewerblicher Bereich Nürnberger Straße	48
Karte 14:	Gewerblicher Bereich Riedfelder Ortsstraße.....	49
Karte 15:	Gewerblicher Bereich Unternesselbach.....	51
Karte 16:	Gewerblicher Bereich westlich Riedweg	52
Karte 17:	Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Neustadt a.d. Aisch....	61

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO.....	11
Tab. 2:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und Ergänzungsbereiche: Bewertung der Teilbereiche – Übersicht	33





1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Neustadt a.d. Aisch, die rd. 13.400 Einwohner aufweist¹, ist Kreisstadt des Landkreises Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim. Neustadt a.d. Aisch liegt rd. 30 Kilometer westlich des Städtedreiecks Nürnberg-Fürth-Erlangen. An das überregionale Straßenverkehrsnetz ist die Stadt mittels der beiden durch das Stadtgebiet verlaufenden Bundesstraßen B 8 und B 470 angebunden. Weiterhin besteht durch die beiden Bahnhöfe Neustadt (Aisch) Bahnhof und Neustadt (Aisch) Mitte eine Anbindung an das Schienen(nahverkehrs)netz, wobei direkte Anbindungen nach Nürnberg, Würzburg sowie nach Bad Windsheim und Steinach b. Rothenburg ob der Tauber vorhanden sind.

In Neustadt a.d. Aisch besteht derzeit, wie mittlerweile in vielen anderen Städten unterschiedlicher Größe, die Befürchtung einer Häufung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt: Zwar ist die Welle der Spielhallenanträge mit dem Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AGGlüStV) im Allgemeinen deutlich abgeebbt, dafür sind die Anträge zur Einrichtung von Wettbüros vielerorts deutlich gestiegen, die ebenfalls Vergnügungsstätten darstellen². Auch diese Entwicklung kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken, als auch zu einer stadtsociologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt.

In Innenstädten, aber auch in sonstigen Stadtbereichen werden Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und mittlerweile scheinbar noch mehr Wettbüros, häufig als Indikator für einen eingesetzten bzw. einen einsetzenden "Trading-Down-Prozess" gewertet. Diese allgemeine Einschätzung dürfte sich auch auf Grund der im Umfeld befindlichen sonstigen Einrichtungen und der jeweiligen städtebaulichen Situation entwickelt haben. Dabei ist es unerheblich, ob die Ansiedlung dieser Nutzungen den Trading-Down-Prozess einleiten, oder ob diese eine Folge sind.

¹ Quelle: https://www.neustadt-aisch.de/seite/de/aischtal/24/-/Einwohner_Ortsteile_und_Religion.html, Zugriff am 07.10.2021.

² In Abgrenzung zu Wettannahmestellen vgl. BayVGh, Beschluss 08.06.2015, Az. 2 ZB 15.61, u.a. Rn. 14 juris mit weiteren Verweisen; vorher schon OVG NRW, Beschluss vom 14.02.2014, Az. 2 A 1181/13 und VGh Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.10.2013.



Hinsichtlich einer langfristigen Steuerungsperspektive stellt sich jedoch die Frage, ob und wie eine städtebaulich verträgliche Haltung planungsrechtlich dauerhaft umgesetzt werden kann: Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist auf Grund einer Konzeption grundsätzlich zulässig³. Daraus folgt die planungsrechtliche Notwendigkeit, Teilbereiche auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine Stadt darf somit keine eigene, von der Gesetzgebung abweichende *Spielhallenpolitik*⁴ betreiben.

Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung⁵. Jedoch kann u.U. eine städtebauliche Begründung als nur vorgeschoben und damit als nicht hinreichend betrachtet werden, wenn andere Motive als die räumliche Steuerung von zulässigen Nutzungen ausschlaggebend waren⁶. Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer Suchtprävention können somit nicht Teil eines Vergnügungsstättenkonzepts i.S.d. § 1 (6) 11 BauGB sein.

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.

Das vorliegende Konzept beschränkt sich nicht auf Empfehlungen zur Ausweisung von Bereichen in denen Vergnügungsstätten zukünftig gesteuert werden sollen, bzw. in welchen Bereichen der Stadt diese Nutzungen nicht (mehr) zulässig sind, sondern

³ Vgl. BayVGh, Beschluss vom 23.4.2015, Az. 15 ZB 13.2377, Rn. 12ff. juris.

⁴ "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.

⁵ Vgl. dazu BayVGh, Beschluss vom 23.4.2015, Az. 15 ZB 13.2377, Rn. 22ff. juris; darüber hinaus auch 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.

⁶ "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



enthält insbesondere städtebauliche Begründungen zur Sicherung der Steuerungsziele mit den Mitteln der Bauleitplanung sowie Empfehlungen zur Minimierung der vielfältigen Störpotenziale.

Für jeden Standort innerhalb der Stadtgrenzen von Neustadt a.d. Aisch kann somit zukünftig abgelesen werden, ob Vergnügungsstätten und ggf. welche Unterarten zulässig sind oder nicht, sowie welche Ansiedlungsbedingungen (Art und Maß sowie Gestaltung) ggf. anzuwenden sind. Definition und rechtlicher Rahmen

2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"

Bauplanungsrechtlich findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der Bau-nutzungsverordnung (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 und 1968 sind Vergnügungsstätten begrifflich nur im § 7 BauNVO aufgeführt, seit 1977, allerdings ohne weitere Spezifizierung, auch im § 4a BauNVO. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ansonsten als Gewerbebetriebe behandelt wurden. Erst die BauNVO 1990 differenziert hier und nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO im Verhältnis stärker ein⁷.

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 Einzelfallentscheidungen gegeben.

Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten⁸.

⁷ In Bebauungsplänen, die auf der BauNVO vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.

⁸ Vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002.



Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,
- Wettbüros⁹,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen¹⁰,
- Varietés¹¹, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters),
- Festhallen / Hochzeitssäle und vergleichbare Einrichtungen.

Nicht dazu zählen:

- Gaststätten (Betriebe, bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn¹² etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören¹³,
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (als reines Bordell Gewerbebetrieb besonderer Art)¹⁴,
- Wettannahmestellen (vgl. Kap. 2.1.1).

"Graubereiche":

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter/ Multiplex-Kino¹⁵ (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),

⁹ In Abgrenzung zu Wettannahmestellen vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.10.2013,

¹⁰ 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. OVG NRW, Beschluss vom 15.04.2011, Az.7 B 1263/10; BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).

¹¹ Gemäß §33a GewO gilt dies nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter.

¹² Vgl. Fickert/Fieseler 2002.

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

¹⁴ Im Einzelfall kann ein Bordell in Verbindung mit einem Animierbetrieb (z.B. einer auch unabhängig besuchbaren Nachtbar) eine Vergnügungsstätte darstellen.

¹⁵ Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.



- Sex-/ Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen),
- Lasertag-Anlagen und damit vergleichbar auch Paintball-Schießanlagen. Hier finden sich in der Rechtsprechung derzeit unterschiedliche Positionen¹⁶.

Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht¹⁷. Eine steuerrechtliche/ gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht 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 Vergnügungsstätte¹⁸.

¹⁶ Während das VG Würzburg in einem Urteil vom 14.04.2016 Lasertag-Arenen "unstreitig als Gewerbebetrieb" definiert und auch im NRW Merkblatt Lasertag vom 23.09.2015 Lasertag-Arenen baurechtlich als Sportstätte ansieht, hat das OVG Rheinland-Pfalz am 28.09.2016 eine Lasertag-Arena als kerngebietstypische Vergnügungsstätte angesehen.

¹⁷ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008.

¹⁸ Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts "liegt der Zulassung von Geldspielgeräten in den genannten Gewerbebezügen die Erwägung zugrunde, dass hier entweder - wie bei den Spielhallen und Wettannahmestellen - das Spielen den Hauptzweck bildet und entsprechende Zulassungsvoraussetzungen gelten oder aber - in Gaststätten- und Beherbergungsbetrieben - das Spielen nur Annex der im Vordergrund stehenden Bewirtungs- oder Beherbergungsleistung ist (...)"(BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991, Az. 1 B 30/91). Hiernach handelt es sich bei einem Betrieb dann um eine Gaststätte, wenn das Bewirten im Vordergrund steht. Ist der Betrieb von Spielgeräten vorrangig müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässige Maß entspricht.



2.1.1 Nutzungsprofile 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.

Spielhallen gehören unstrittig zu den Vergnügungsstätten, da die Zweckbestimmung von Spielhallen sich ausschließlich an dem Spieltrieb des Menschen orientiert: "Spiel ist jede Tätigkeit, die aus Vergnügen an der Ausübung als solche bzw. am Gelingen vollzogen wird."¹⁹

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

Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Dabei wird u.a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unterhaltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch. Die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz von 1960 bezeichnet als Spielhalle "nach dem Sprachgebrauch einen Betrieb, in dem Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können"²⁰.

Wettbüros²¹, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnliche städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Sie unterscheiden sich von reinen **Wettannahmestellen** durch Aufenthaltsmöglichkeiten, Getränkeangebot, das Verfolgen von Wettereignissen (Sportveranstaltungen) auf Bildschirmen und insbesondere durch

¹⁹ Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.

²⁰ 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.

²¹ In den einschlägigen Gesetzen wird i.a. von „Wettvermittlungsstellen“ in Abgrenzung zu „Wettannahmestellen“ gesprochen. Hieraus ergibt sich, dass der Begriff Wettvermittlungsstelle mit dem geläufigen Begriff „Wettbüro“ gleichzusetzen ist.



ein Angebot von Livewetten²². Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols²³, das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wettsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros untersagt werden kann²⁴. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol²⁵ wurde dieser Ansicht widersprochen.

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

Diskotheiken, Tanzlokale und Varietés sind flächenmäßig meist viel größer. Insbesondere in Gewerbegebieten können diese zu einer Zweckentfremdung führen. Diese Nutzungen haben meist nur in den Nachtstunden, an Wochenenden und an Feiertagen geöffnet und produzieren daher hauptsächlich zu Ruhezeiten Lärm. Daher sind diese mit Wohnnutzungen grundsätzlich nicht verträglich.

Im Gegensatz zu Spielhallen handelt es sich jedoch um eine 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.

Festhallen und Hochzeitssäle, die ausschließlich für Großveranstaltungen - wie Hochzeiten, besondere Events u.ä. - genutzt werden, über diese Veranstaltungen hinaus aber nicht aktiv betrieben werden (z.B. keine veranstaltungsunabhängige Gastronomie anbieten), sind ebenfalls zu den Vergnügungsstätten zu rechnen. Zu dieser Kategorie sind auch kleinere Lokalitäten zu rechnen, z.B. ehemalige gastronomische

²² Vgl. VGH Augsburg, Beschluss vom 13.04.2017, Az. Au 5 K 16.1560.

²³ Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

²⁴ 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.

²⁵ Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.



mische Betriebe, bei denen die gastronomische Nutzung aufgegeben wurde und die nur noch zu Veranstaltungen genutzt werden. Das Störpotenzial dieser Einrichtungen ergibt sich vor allem aus der Größe und damit aus dem Umfang der Veranstaltungen sowie dem von diesen Veranstaltungen erzeugten Verkehr. Sie sind deshalb vor allem in der Nähe störungsempfindlicher Nutzungen problematisch, können aber in weniger empfindlichen Bereichen - z.B. in Gewerbegebieten - realisiert werden.

Internetcafés sind dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden; grundsätzlich stellen diese Nutzungen dann Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) dar²⁶. Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten, sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

Lasertag-Arenen und vergleichbare Einrichtungen stellen eine Grauzone zu kommerziellen Freizeiteinrichtungen dar und weisen wie diese in erster Linie ein Störpotenzial durch den von diesen Einrichtungen erzeugten Verkehr auf. Sie sind deshalb in Wohngebieten kaum unterzubringen, in Gewerbegebieten aber im Allgemeinen unproblematisch. Rechtlich werden sie derzeit unterschiedlich beurteilt und teilweise als kommerzielle Freizeiteinrichtung, teilweise als Vergnügungsstätte angesehen.

Einrichtungen, die erotische und sexuelle Dienstleistungen anbieten ("**Rotlichtangebote**") sind grundsätzlich, auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung, keiner einheitlichen Einstufung zugänglich²⁷. Die Frage, ob ein Rotlichtangebot auch eine Vergnügungsstätte sein kann, ist vor dem Hintergrund der kennzeichnenden Merkmale von Vergnügungsstätten zu beurteilen. Somit liegt es nahe, als Vergnügungsstätte nur solche Betriebe/ Vorhaben zu fassen, in dem die Besucher gemeinsam unterhalten werden²⁸.

²⁶ 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 (1) Satz 1 GewO, wenn der Schwerpunkt des Betriebs in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt."

²⁷ Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

²⁸ Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09).



- **Varietés**²⁹ sind kulturell und gesellschaftlich akzeptiert und können nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden.
- **Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlungen** (z.B. Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen, Sex-Shows, Striptease, Table-Dance) sind unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen³⁰.
- Nahezu einheitlich werden auch **Swinger-Clubs** als Vergnügungsstätte angesehen³¹, da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebots ausmacht.
- **Prostitutive Einrichtungen** wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft³². Sie sind daher nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption.

2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten

Spielhallen haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten³³ sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

Spielhallen sind in der Regel in der Lage, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen; daher besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dies kann, je nach Baugebiet, zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen (bspw. in Gewerbegebieten 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).

²⁹ Varietés für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter stellen keine Vergnügungsstätten dar. Einrichtungen gemäß §33a GewO entsprechen jedoch den Eigenschaften einer Vergnügungsstätte.

³⁰ Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.

³¹ Vgl. VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 - 3 S 2377/06.

³² Vgl. BVerwG-Urteil vom 28.06.1995 - 4 B 137/95-; VG Berlin, 06.05.2009 - 19 A 91.07); BVerwG, 02.11.2015 - 4B 32.15.

³³ Die Sperrzeit reicht in Nordrhein-Westfalen lt. AGGlüStV von 01.00 bis 06.00



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 sind zumeist auch im Hinblick auf ihre städtebauliche Gestaltung problematisch, 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 zudem in einer sozio-kulturellen Dimension 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.

In ähnlicher Weise können **Wettbüros** beschrieben werden, bei denen sich allerdings im Unterschied zu Spielhallen zusätzliche Probleme mit der Umgebungsverträglichkeit dahingehend ergeben können, als die Besucher von Wettbüros sich - vor allem zur Umgehung des Rauchverbots innerhalb der Einrichtungen - gelegentlich außerhalb der Einrichtung auf der Straße aufhalten und dadurch für Lärmbelästigungen sorgen können.

Diskotheken und Veranstaltungshallen können sowohl auf Grund der vom Betrieb ausgehenden Störungen, vor allem aber auf Grund des von diesen Einrichtungen erzeugten Verkehrsaufkommens und der Nutzungszeiten ein erhebliches Störpotenzial (An- und Abfahrten, Aufenthalt der Gäste auf der Straße, Veranstaltungslärm) ent-



fallen. Sie sind daher in geschlossenen Siedlungsbereichen nur mit großen Schwierigkeiten unterzubringen.

Bars, Varietés, Swingerclubs und vergleichbaren Nutzungen ist gemeinsam, dass ihnen ein eher negatives Image anhaftet, aus denen sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben (kulturelle/ soziale Konflikte). Von diesen verstärkt in den Abend- und Nachtstunden frequentierten Nutzungen gehen Beeinträchtigungen der Wohnruhe aus, u.a. bedingt durch einen verstärkten Kraftfahrzeugverkehr, aber auch durch "milieubedingte" Störungen (z.B. Belästigung der Anwohner durch das Klingeln an der falschen Haustür). Ein Imageverlust geht auch mit Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher, sodass Rotlichtangebote als Indikator für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten herangezogen werden können.

2.1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

In Tab. 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.

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	-
§ 6a Urbanes Gebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	-	-

Quelle: eigene Darstellung

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 dieser Kategorie 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 einer Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

Allgemein zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauGB. In den übrigen Baugebieten (§§ 4a bis 6a 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 Geselligkeitstrieb 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.

Wettbüros sind ebenfalls eine Unterart von Vergnügungsstätten, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem Buchmacher ermöglicht wird. Sie unterscheiden sich von Wettannahmestellen durch Aufenthaltsmöglichkeiten, Getränkeangebot, das Verfolgen von Wettereignissen (Sportveranstaltungen) auf Bildschirmen und insbesondere durch ein Angebot von Livewetten.

In der BauNVO ist der Begriff "Vergnügungsstätte" außerhalb des Kerngebiets im Besonderen Wohngebiet (WB) seit 1977, im Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) erst seit 1990 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älterer BauNVO sind "Vergnügungsstätten" außerhalb der Kerngebiete als Gewerbebetriebe zu behandeln.



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

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

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

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,

3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

..."

Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"³⁴ 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 ist³⁵. Dass 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 bzw. nicht so große Reichweiten haben und daher eine Ausnahme bilden können.

³⁴ Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.

³⁵ Ebenda.



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 sollen³⁶ und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotenzial 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 m² Nutzfläche festgelegt³⁷. 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 zwölf Spielgeräte pro Spielhalle und pro zwölf m² maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 m² ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten.

Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen auch dann eine kerngebietstypische Anlage darstellen, wenn die Fläche einer einzelnen oder mehrerer hierin enthaltenen Spielstätten nicht die kerngebietstypische Größe erreicht³⁸.

Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen, z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten, kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon, ob die geplante Fläche für die Ver-

³⁶ BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.

³⁷ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.

³⁸ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.



gnügungsstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt³⁹. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung⁴⁰.

Diskotheken sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen⁴¹.

Bezüglich der Einordnung von **Wettbüros** hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 m² analog angewendet⁴². Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität bzw. eines größeren Einzugsbereichs anzuwenden.

Zu anderen Arten von Vergnügungsstätten ist in der Rechtsprechung bisher keine Differenzierung vorgenommen worden.

Eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte ist ein zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor, der einen größeren Einzugsbereich hat und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein soll (bei Spielhallen und Wettbüros über 100 m² Nutzfläche kann dies angenommen werden).

2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Verordnungsgeber nicht vorgesehen⁴³, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als

³⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az: 4 B 103/92.

⁴⁰ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.

⁴¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.: 4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

⁴² Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW.

⁴³ Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.



in den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regel dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen verdeutlicht. Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebiets maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebiets unterordnen müssen. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebauliche Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet – entweder bezogen auf das Flächenverhältnis⁴⁴ oder auf die Zahl der Einrichtungen - definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden⁴⁵.

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebauliche Gründe angeführt werden⁴⁶. In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach § 114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus der Rechtsprechung definieren die "Ausnahme" über die im Gebiet vorhandenen weiteren oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten⁴⁷.

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

⁴⁴ So z.B. Bayerischer VGH, Urteil vom 7.10.2010, Az. 2 B 09.1287.

⁴⁵ VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

⁴⁶ VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

⁴⁷ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.



2.1.3.3 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) GewO⁴⁸.

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 benachbarter Gebiete. Auch sogenannte Trading-Down-Effekte können als Versagungsgründe 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 es beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit einem vielfältigen Branchenmix zu einer Verdrängung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben durch Vergnügungsstätten sowie zu einer Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatzes und somit zu 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 Gewerbegebiets (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen, aufgezeigt werden, insbesondere dann, wenn die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen das Angebot übersteigt.

Die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sollen sich nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)⁴⁹.

⁴⁸ Vgl. BayVGh, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.

⁴⁹ Vgl. VGh Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.



Städtebauliche Gründe zur Versagung des Ausnahmetatbestands 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,
- das Vorhaben kann die Umsetzung städtebaulicher Konzepte behindern oder in Frage stellen.

Moralisch-ideologische Aspekte wie eine grundsätzliche Ablehnung von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten, der Schutz bestimmter Personengruppen, die Bekämpfung der Spielsucht oder vergleichbare Gründe reichen nicht aus und sind zur Begründung eines Ausschlusses von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten auf der kommunalen Ebene auch nicht zulässig, da die entsprechenden Regelungskompetenzen in die Zuständigkeit des Bundes- oder Landesrechts fallen.

2.1.4 Gesetz zur Ausführung des Staatsvertrags zum Glücksspielwesen in Deutschland (AGGlüStV) des Freistaats Bayern

Der Glücksspielstaatsvertrag hat die Notwendigkeit mit sich gebracht, in den Bundesländern die bestehenden Rechtsvorschriften anzupassen bzw. neue rechtliche Grundlagen zur Ausführung des Staatsvertrags zu schaffen. In Bayern ist dies mit dem Gesetz zur Ausführung des Staatsvertrags zum Glücksspielwesen in Deutschland (AGGlüStV) vom 25.06.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.06.2020, geschehen. Auch wenn die Ziele des Ausführungsgesetzes zunächst keine städtebauliche Relevanz haben, dürften die Auswirkungen dieses Gesetzes dennoch deutlich in die städtebauliche Gestaltungshoheit der Kommunen eingreifen. Relevant sind hier der sich auf Wettvermittlungsstellen (d.h. Wettbüros) beziehende Artikel 7 in Teil 1 und der sich auf Spielhallen beziehende Teil 2 mit den Artikeln 9 bis 12. Im Einzelnen ist hier Folgendes festgelegt:

➤ zu Wettvermittlungsstellen (Wettbüros)

Teil 1, Art 7 Abs. 2 AGGlüStV

(2) "Der Betrieb einer Wettvermittlungsstelle im Hauptgeschäft ist unzulässig und die Erlaubnis hierfür unbeschadet Art. 2 Abs. 1 auch zu versagen, wenn Sportwetten vermittelt werden



1. auf oder in unmittelbarer Nähe von Sportanlagen oder sonstigen Einrichtungen, die regelmäßig für sportliche Veranstaltungen genutzt werden,
2. in einem Gebäude oder Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielbank oder Spielhalle befindet,
3. in einem oder in einer funktionalen Einheit mit einem Gaststätten- oder Beherbergungsbetrieb, in dem Geld- oder Warenspielgeräte im Sinn des § 33c Abs. 1 der Gewerbeordnung aufgestellt sind oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit gemäß § 33d Abs. 1 Gewerbeordnung veranstaltet oder vermittelt werden, oder
4. ohne einen Mindestabstand von 250 m Luftlinie gemessen von Eingangstür zu Eingangstür zu bestehenden Schulen für Kinder und Jugendliche, Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, die sich an Kinder im Alter von mindestens sechs Jahren richten, sowie Suchtberatungs- und Suchtbehandlungsstellen, wobei die zuständige Erlaubnisbehörde unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls Ausnahmen von dem Mindestabstand zulassen kann."

(5) "Die Sperrzeit für Wettvermittlungsstellen im Hauptgeschäft beginnt täglich um 3.00 Uhr und endet um 9.00 Uhr. Die Gemeinden können die Sperrzeit bei Vorliegen eines öffentlichen Bedürfnisses oder besonderer örtlicher Verhältnisse durch Rechtsverordnung verlängern."

➤ zu Spielhallen

Teil 2, Art. 9 Abs. 2 AGGlStV

(2) "Ausgeschlossen ist die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist. Die Anzahl der Spielgeräte, die in einer Spielhalle aufgestellt werden dürfen, bestimmt sich nach § 3 Abs. 2 der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (Spielverordnung - SpielV)."

Teil 2, Art. 9 Abs. 3 AGGlStV

(3) "Ein Mindestabstand von 500 Metern Luftlinie zu einer anderen Spielhalle darf nicht unterschritten werden; abweichend hiervon beträgt der Mindestabstand bei



bestehenden Spielhallen und solchen, für die der vollständige Antrag auf Erlaubnis bis zum 30. Juni 2017 gestellt wurde, 250 Meter Luftlinie. Die zuständige Erlaubnisbehörde kann unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls Ausnahmen von dem nach Satz 1 festgesetzten Mindestabstand zulassen."

Teil 2, Art. 11 Abs. 2 AGGlüStV:

(1) "Spielhallen dürfen nur nach Erteilung der Erlaubnis nach § 24 Abs. 1 GlüStV und Art. 9 betrieben werden. Die Übergangsfristen in § 29 Abs. 4 GlüStV sind zu beachten."

(2) "Die Sperrzeit für Spielhallen beginnt täglich um 3.00 Uhr und endet um 9.00 Uhr. Die Gemeinden können die Sperrzeit bei Vorliegen eines öffentlichen Bedürfnisses oder besonderer örtlicher Verhältnisse durch Verordnung verlängern."

Teil 2, Art. 12 AGGlüStV

"Eine Befreiung im Sinn des § 29 Abs. 4 Satz 4 GlüStV darf nur erteilt werden, wenn die Gesamtzahl der Geld- und Warenspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in den in einem baulichen Verbund, insbesondere einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebrachten Spielhallen 48 nicht überschreitet und ein Konzept zur weiteren Anpassung vorgelegt wird. Die Befreiung kann nicht über die Geltungsdauer des Glücksspielstaatsvertrags hinaus erteilt werden."

Zusammenfassend formuliert das Ausführungsgesetz folgende wesentliche Anforderungen für das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept an Wettbüros und Spielhallen:

- Die Unterbringung eines Wettbüros und einer Spielhalle (oder auch Spielbank) in einem Gebäude bzw. Gebäudekomplex ist nicht zulässig (Art. 7 Abs. 2).
- Mehrfachspielhallen sind nicht zulässig (Art. 9 Abs. 2).
- Wettbüros dürfen nicht auf oder in unmittelbarer Nähe von Sportanlagen oder sonstigen Einrichtungen, die regelmäßig für sportliche Veranstaltungen genutzt werden, betrieben werden. (Art. 7 Abs. 2).
- Wettbüros müssen einen Mindestabstand von 250 Meter Luftlinie zu bestehenden Schulen für Kinder und Jugendliche, Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, die sich an Kinder im Alter von mindestens sechs Jahren richten, sowie Suchtbera-



tungs- und Suchtbehandlungsstellen aufweisen (Art. 7 Abs. 2). Dies gilt jedoch nicht für Wettbüros, für die am 16. Juni 2020 ein Duldungsbescheid bestand, der bis zum 10. Dezember 2019 beantragt worden war (Art. 14 Abs. 2).

- Neue Spielhallen sollen zueinander einen Mindestabstand von 500 Meter Luftlinie einhalten.
- Für bestehende Spielhallen gilt ein Mindestabstand von 250 Meter Luftlinie (Art. 9 Abs. 3).
- Im Einzelfall kann von den Abstandsregelungen abgewichen werden (Art. 7 Abs. 2 bzw. Art. 9 Abs. 3).

Im Gegensatz zu anderen Bundesländern werden im Ausführungsgesetz des Freistaats Bayern bezogen auf Spielhallen keine Mindestabstände zu Schulen sowie zu sonstigen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche festgesetzt. Die Nähe zu derartigen Einrichtungen spielt daher keine Rolle bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Spielhallen. Anders verhält es sich bei Wettbüros: Für Wettbüros untereinander legt das Gesetz keine Mindestabstände fest. Zu Schulen sowie zu sonstigen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche ist im Ausführungsgesetz ein Mindestabstand von 250 m genannt, wobei auf Grund des genannten Mindestalters (v.a.) Kindergärten und -tagesstätten nicht darunter fallen. Der gleiche Mindestabstand gilt für Suchtberatungs- und Suchtbehandlungsstellen. Zudem dürfen Wettbüros nicht auf oder in unmittelbarer Nähe von Sportanlagen betrieben werden, eine Mindestentfernung wird allerdings im Gesetz nicht genannt⁵⁰.

Durch die einzuhaltenden Mindestabstände zwischen den Spielhallen einerseits und der Wettbüros zu Schulen und zu sonstigen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche andererseits werden, unter Beachtung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften, nach denen nur in bestimmten Gebieten Vergnügungsstätten überhaupt zulässig sind, die räumlichen Ansiedlungsmöglichkeiten in den Städten quantitativ nahezu ausschließlich durch die gewerberechtlichen Bestimmungen geregelt.

Dies kann dann Probleme aufwerfen, wenn unter Beachtung der gewerberechtlichen Regelungen und der Abstandsregelungen des AGGlüStV nur noch an solchen Standort-

⁵⁰ In Nordrhein-Westfalen hat der RP Münster in einem Erlass diese Entfernung auf 75 Meter festgelegt.



ten Ansiedlungsmöglichkeiten für Spielhallen und Wettbüros bestehen, an denen sie städtebaulich eigentlich unerwünscht sind (z.B. Gewerbegebiete mit hohem Ausgestaltungsstandard).

An dieser Stelle sei angemerkt, dass durch die weitreichenden Möglichkeiten zur Befreiung vom Verbot der Mehrfachkonzessionen - und damit auch eine Befreiung der Einhaltung von Mindestabständen - im Rahmen der Vollzugshinweise des bayerischen Innenministeriums zum AGGlüStV zumindest eine Ausdünnung des Bestands durch die Kommunen allenfalls in geringem Maße durchzusetzen ist.

3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE

Nachfolgend werden

- allgemeine Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten insbesondere in zentralen Versorgungsbereichen beispielhaft aufgezeigt (vgl. Kap. 3.1),
- die in der Stadt Neustadt a.d. Aisch bestehenden Vergnügungsstätten vor dem Hintergrund dieser Kriterien beschrieben (vgl. Kap. 3.2),
- die Teilbereiche der Neustadt a.d. Aisch hinsichtlich ihrer funktionalen und städtebaulichen Eigenschaften dargestellt, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht (vgl. Kap. 3.3 f).

3.1 ALLGEMEINE UNTERSUCHUNGS- UND BEWERTUNGSKRITERIEN FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN INSBESONDERE IN ZENTRALEN VERSORGBEREICHEN

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen von Vergnügungsstätten sind folgende Aspekte zu beurteilen:

- Die Lage der Vergnügungsstätten (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 einer **Negativbewertung eines Standorts** 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. So kann eine verklebte Schaufensterfront dazu führen, dass der funktionale Bruch, z.B. hervorgehoben durch eine Spielhalle in einer durchgehenden Ladenzeile, durch diese negative Gestaltung deutlich verstärkt wird.

Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

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.

Eine **Positivbewertung eines Standorts** 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 städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da Spielhallen sich auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenzt 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).

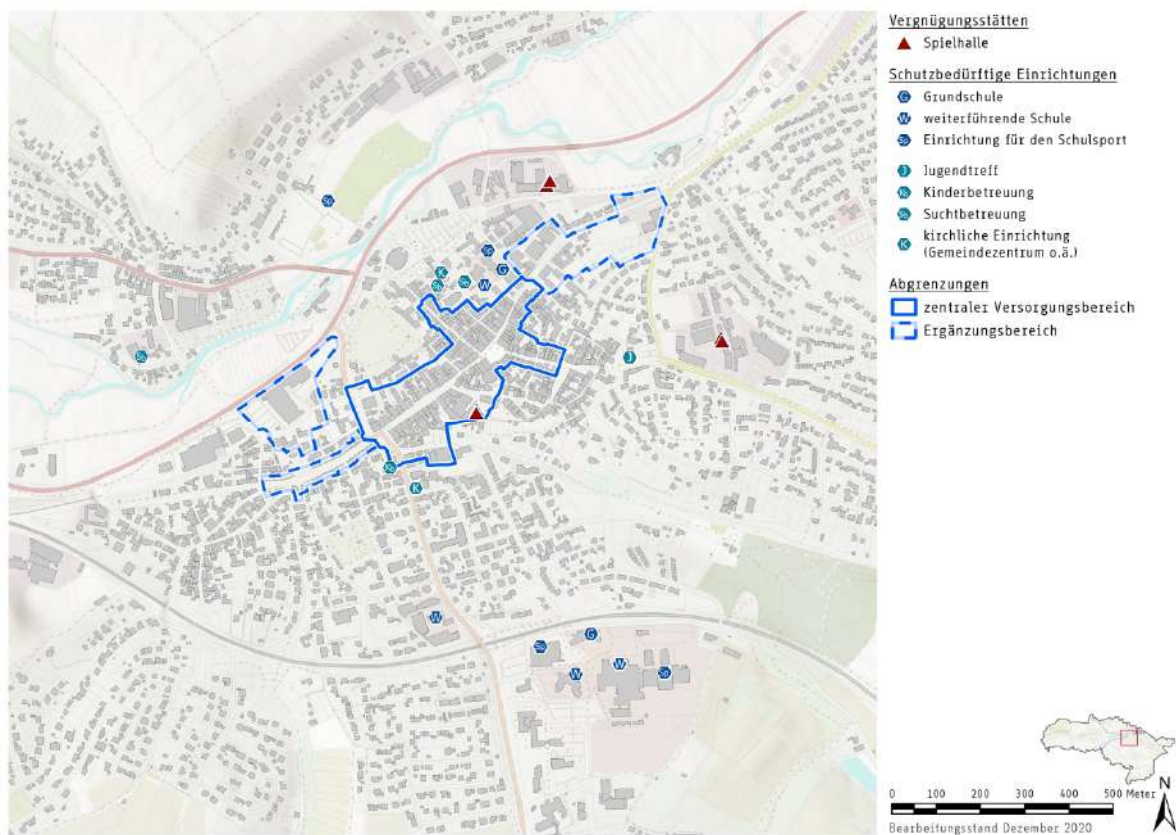
3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER DERZEIT BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSTÄTTE UND IHRES UMFELDS

Derzeit existieren in der Stadt Neustadt a. d. Aisch drei **Spielhallenstandorte**, von denen zwei mit jeweils zwei Konzessionen und einer mit vier Konzessionen belegt sind. Insgesamt sind an den drei Standorten 90 Spielgeräte aufgestellt. Das sich die Spielhallen an den jeweiligen Standorten in einem baulichen Verbund befinden,

sind sie untereinander von der geltenden Mindestabstandsregelung befreit. **Wettbüros** oder **sonstige (weitere) Vergnügungsstätten** sind derzeit in Neustadt a. d. Aisch nicht zu verzeichnen.

Alle drei Spielhallenstandorte liegen innerhalb der Kernstadt. Ein Standort befindet sich innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, die beiden anderen Standort außerhalb dieser Abgrenzung (vgl. Karte 1).

Karte 1: Übersicht Kernstadt Vergnügungsstätten und schutzbedürftige Einrichtungen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung 2020, Stadt Neustadt a. d. Aisch; Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. d. Aisch, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Die drei Spielhallenstandorte werden im Folgenden einzeln beschrieben und bewertet.

Spielhallen Casina und My Casina

- Mühlstraße 4
- Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (Randlage)



- Spielhallen im Erdgeschoss eines zweigeschossigen Gebäudes
- Baulicher Verbund mit gemeinsamen Zugang
- Außenwerbung mittels teilweise Beklebung der Scheiben
- Im Eingangsbereich ein Billardtisch
- Insgesamt eher unauffällige Gestaltung
- Zugang über Mühlstraße (Gehweg und Gebäude vorgelagerter Pkw-Stellplätze gepflastert)
- Benachbartes Umfeld mit städtebaulicher Qualität (sowohl Gebäude als auch öffentlicher Raum)
- Benachbartes Umfeld heterogen geprägt durch Wohnen, Dienstleistungen und Einzelhandel
- Weiteres Umfeld geprägt durch Einzelhandel und Dienstleistungen (v.a. nördlich entlang Wilhelmstraße) und Wohnen sowie öffentliche Einrichtungen

Foto 5: Spielhallen Mühlstraße 4



Quelle: eigenes Foto September 2020

Spielhallen Joker, Lucky, Fortunas Lodge und El Dorado

- Markgrafenstraße 26
- Nordwestlich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs
- Lage im gewerblichen Bereich Forchheimer Straße (vgl. Kap. 0)
- Spielhallen in eingeschossigen Gebäude
- Baulicher Verbund mit gemeinsamen Eingang
- Außenwerbung mittels Schilder am Gebäude und an Scheiben
- Auf Grund von Jalousien nicht einsichtig

- Durch rückversetzte Lage und dezente Gestaltung von Forchheimer Straße kaum ersichtlich
- Zugang über Platzbereich mit Pkw-Stellplätzen und Verkehrsflächen
- Benachbartes gewerbliches Umfeld teilweise mit einfacher Gestaltung (Einzelhandel), teilweise mit überdurchschnittlicher gestalterischer Qualität (Stadtwerke)
- Gewerbliches Umfeld heterogen geprägt (Einzelhandel, Stadtwerke, Handwerk) und mit hohem Anteil unter-/ ungenutzter Flächen
- Weiteres Umfeld v.a. durch Parkplatz, Wohnen und öffentliche Einrichtungen (Schulen, Arbeitsamt, Amtsgericht) geprägt

Foto 6: Spielhallen Markgrafenstraße 26 b



Quelle: eigenes Foto September 2020

Foto 7: Umfeld Markgrafenstraße 26 b



Quelle: eigenes Foto September 2020

Spielhallen Big Cash und Fun City

- Nürnberger Straße 45 b
- Östlich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- Lage in einem gewerblichen Bereich an der Nürnberger Straße (vgl. Kap. 3.4.9)
- Spielhallen im Erdgeschoss eines zweigeschossigen Gebäudes
- Baulicher Verbund mit gemeinsamen Eingang
- Außenwerbung mittels mehrere Schilder am Gebäude sowie vorgelagerter Pavillon
- Nicht einsichtig, Scheiben verklebt
- Durch rückversetzte Lage von Nürnberger Straße aus kaum ersichtlich
- Zugang über Platzbereich mit PKW-Stellplätzen, Verkehrsflächen und Begrünung
- Benachbartes gewerbliches Umfeld ohne besondere gestalterische Qualitäten und Defizite



- Gewerbliches Umfeld heterogen geprägt (v.a. Einzelhandel, Kfz-Gewerbe, produzierendes Gewerbe), darunter auch zwei unter-/ ungenutzte Flächen
- Weiteres Umfeld v.a. durch Gewerbe und Wohnen geprägt

Foto 8: Spielhallen Nürnberger Straße 45 b



Quelle: eigenes Foto September 2020

Foto 9: Umfeld Nürnberger Straße 45 b

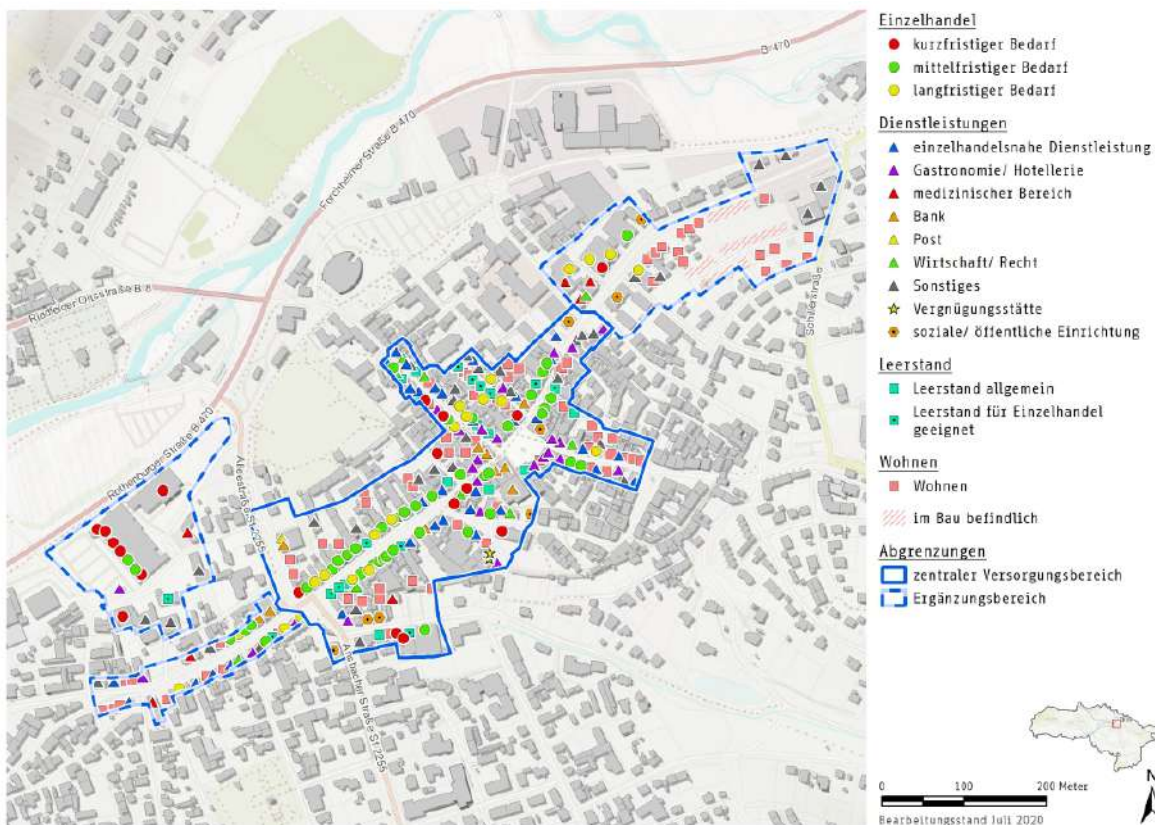


Quelle: eigenes Foto September 2020

3.3 FUNKTIONSANALYSE DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS INNENSTADT NEUSTADT A. D. AISCH

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von Neustadt a.d. Aisch ist baurechtlich als Mischgebiet ausgewiesen. Vergnügungsstätten wären somit - sofern sie nicht kerngebietstypisch sind - allgemein zulässig. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, wie er von der Stadt Neustadt a. d. Aisch abgegrenzt wurde, erstreckt sich entlang der Wilhelmsstraße, um den Marktplatz, die Nürnberger Straße, die Bamberger Straße, entlang der Kirchgasse und der Würzburger Straße in der Form eines Kreuzes. Die fußläufige Ausdehnung beträgt rd. 500 mal 350 Meter, was in etwa einer durchschnittlichen Größe eines zentralen Versorgungsbereichs entspricht. Hinzu kommen jedoch noch drei Ergänzungsbereiche die östlich, westlich und nordwestlich der eigentlichen Abgrenzung angesiedelt sind (vgl. Karte 2). Die Ergänzungsbereiche führen zu einer erheblichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs. Der eigentliche zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist unterschiedliche Teilbereiche mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten auf. Zudem sind auch die Ergänzungsbereiche unterschiedlich geprägt.

Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt - Nutzungskartierung



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung 2020, Stadt Neustadt a. d. Aisch; Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. d. Aisch, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Der Haupteinkaufsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Neustadt a. d. Aisch erstreckt sich entlang der Wilhelmstraße. Hier ist eine hohe Einzelhandelsdichte zu finden, wobei der Einzelhandelsbesatz durch kleinflächige Strukturen geprägt ist; deutlichen Frequenzbringer sind nicht vorhanden. Die vom Haupteinkaufsbereich abgehenden Seitenstraßen sind stark von Wohnnutzungen geprägt. Der Bereich um den Marktplatz ist stark durch gastronomische Angebote geprägt. Die Randbereiche der Innenstadt weisen einer sehr geringen Einzelhandelsbesatz auf und sind teils von Dienstleistungsangeboten und teils von Wohnnutzungen dominiert. Funktional weist der gesamte zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Defizite auf. So sind Leerstände in den Randbereichen gehäuft vorzufinden, wie insbesondere im nordwestlichen Bereich um die Kirchgasse und die Würzburger Straße, sowie auch im Haupteinkaufsbereich vorhanden.



Foto 10: Marktplatz



Quelle: eigenes Foto September 2019

Foto 11: Einkaufsbereich



Quelle: eigenes Foto September 2019

Städtebaulich ist das Bild des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt durch gewachsene Strukturen und einen in großen Teilen historischen Gebäudebestand geprägt. Dieser weist - wie auch der öffentliche Raum bzw. der Straßenraum - in Teilen jedoch Sanierungsbedarf und Gestaltungsmängel auf. Positiv hervorzuheben ist der verkehrsberuhigte Bereich um den Marktplatz. Dieser verfügt über eine hohe Aufenthaltsqualität, insbesondere in Kombination mit der dort ansässigen Gastronomie. Die (städte-)bauliche Gestaltung dieses Bereichs sticht zudem aus der übrigen Innenstadt heraus. Teilbereiche der Innenstadt sind durch eine hohe Verkehrsbelastung geprägt, wodurch die Aufenthaltsqualität deutlich eingeschränkt wird. Hervorzuheben ist dabei der Bereich des Plärrers am südwestlichen Ende des zentralen Versorgungsbereichs im Übergang zum Ergänzungsbereich. Hier ist eine sehr schwierige städtebauliche und verkehrliche Situation vorzufinden.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt sowohl funktional als auch städtebaulich signifikante Defizite aufweist. Das Einsetzen eines Trading-Down-Prozesses ist nicht auszuschließen.

Der östliche Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt befindet sich im Bereich Bamberger Straße, Am Brauhaus und Herrengässchen. Der Bereich ist zum überwiegenden Teil durch Wohnnutzungen bzw. sich (zum Zeitpunkt der Begehung) im Bau befindliche Wohnnutzungen geprägt. Im unmittelbar an den eigentlichen zentralen Versorgungsbereich angrenzenden Teil ist eine heterogene Nutzungsstruktur von Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen vorzufinden. Die Struktur des Besatzes der Innenstadt setzt sich hier mit einem sehr kleinteiligen



Angebot weiter fort. So sind auch innerhalb dieses Ergänzungsbereichs keine deutlichen Frequenzbringer zu verzeichnen.

Der westlich an die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs angrenzende Ergänzungsbereich erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße. Direkt angrenzend an die Innenstadt ist ein kleiner Teilbereich geprägt durch eine hohe Einzelhandelsdichte, der - wie der zentrale Versorgungsbereich selbst - kleinteilig strukturiert ist. Ein frequenzerzeugender größerer Magnetbetrieb ist auch hier nicht vorhanden. Der westliche Bereich entlang der Bahnhofstraße ist von Wohnnutzungen geprägt, wobei in den Erdgeschossen auch Dienstleistungsangebote vorhanden sind.

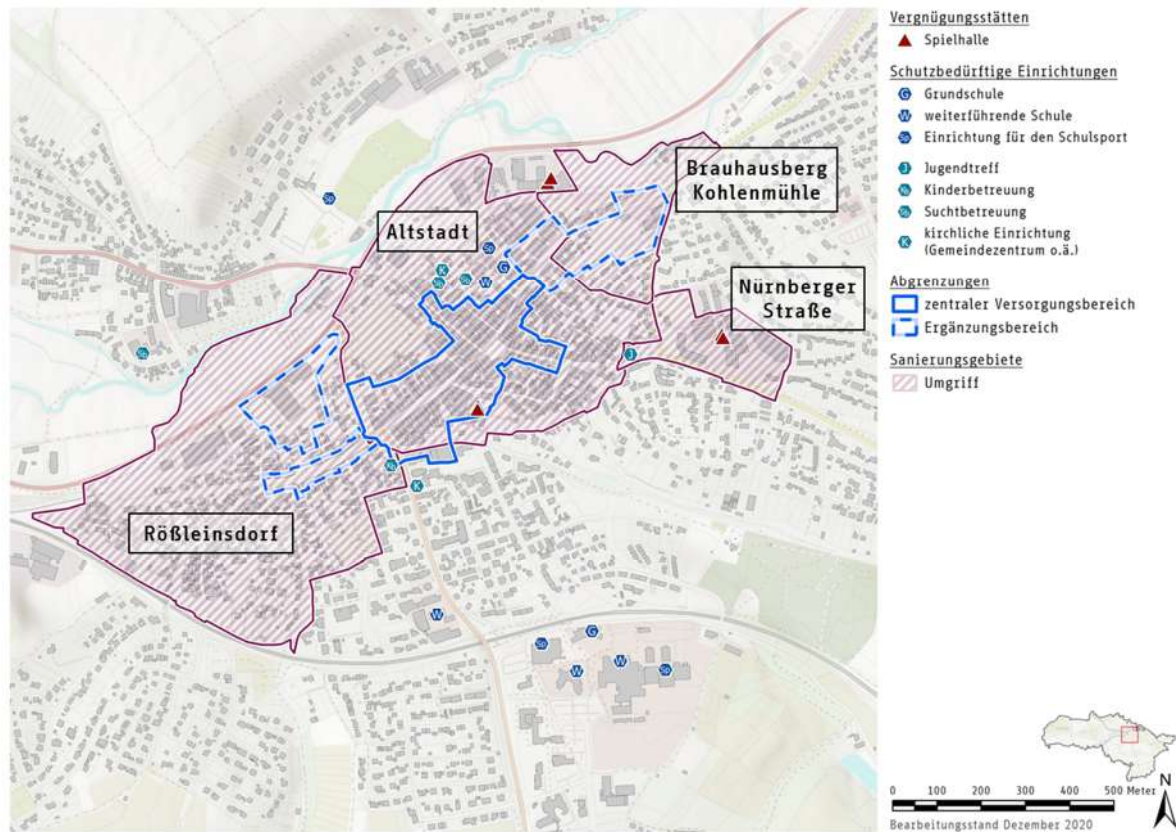
Der dritte Ergänzungsbereich befindet sich nordwestlich der eigentlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Dieser Bereich befindet sich rund um die Raiffeisenstraße und den Riedweg südlich der B 470. Geprägt ist er durch eine hohe Einzelhandelskonzentration im nördlichen Bereich der Raiffeisenstraße. Hier sind mehrere größere Frequenzbringer angesiedelt, insbesondere zwei Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt. (Städte-)Baulich weist dieser Bereich tendenziell die Merkmale eines Fachmarktzentrums auf, mit größer dimensionierten Gebäuden in einfacher architektonischer Bauweise, um welche die dazugehörigen Stellplätze angeordnet sind. Der südliche Bereich der Raiffeisenstraße ist hingegen durch eine heterogene, wenngleich überwiegend gewerbliche Nutzungs- und Gebäudestruktur geprägt.

Gemeinsam mit den umliegenden Gemeinden hat die Stadt Neustadt a.d. Aisch im Jahr 2017 ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) "NeuStadt und Land" erarbeitet. Im Jahr 2018 wurde für die Stadt Neustadt a. d. Aisch ein umfangreichs integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches umfangreiche Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der Innenstadt/ des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt vorsieht. Zudem wurde bereits im 1986 ein erstes Sanierungsgebiet für die Kernstadt von Neustadt a.d. Aisch festgelegt, welches in den folgenden Jahren ergänzt und überarbeitet wurde. In der Karte 3 sind die Sanierungsgebiete in der Kernstadt dargestellt. Sie umfassen den gesamten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie dessen Ergänzungsbereiche, zudem Teile des ge-



werblichen Standorts Forchheimer Straße (vgl. Kap. 0) und umliegende Bereiche der Nürnberger Straße, der Altstadt, Rößleinsdorf und Brauhausberg Kohlenmühle.

Karte 3: Sanierungsgebiete Kernstadt Neustadt a. d. Aisch



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung 2020, Stadt Neustadt a. d. Aisch; Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. d. Aisch, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

In der nachstehenden Tabelle ist ein Überblick über die einzelnen Teilbereiche des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt von Neustadt a.d. Aisch inkl. der drei Ergänzungsbereiche aufgeführt. Benannt ist die jeweilige Nutzungsstruktur und Charakteristik des Bereichs, dessen Affinität für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie eine Bewertung der Eignung des Bereichs für die Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros.



Tab. 2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und Ergänzungsbereiche: Bewertung der Teilbereiche – Übersicht

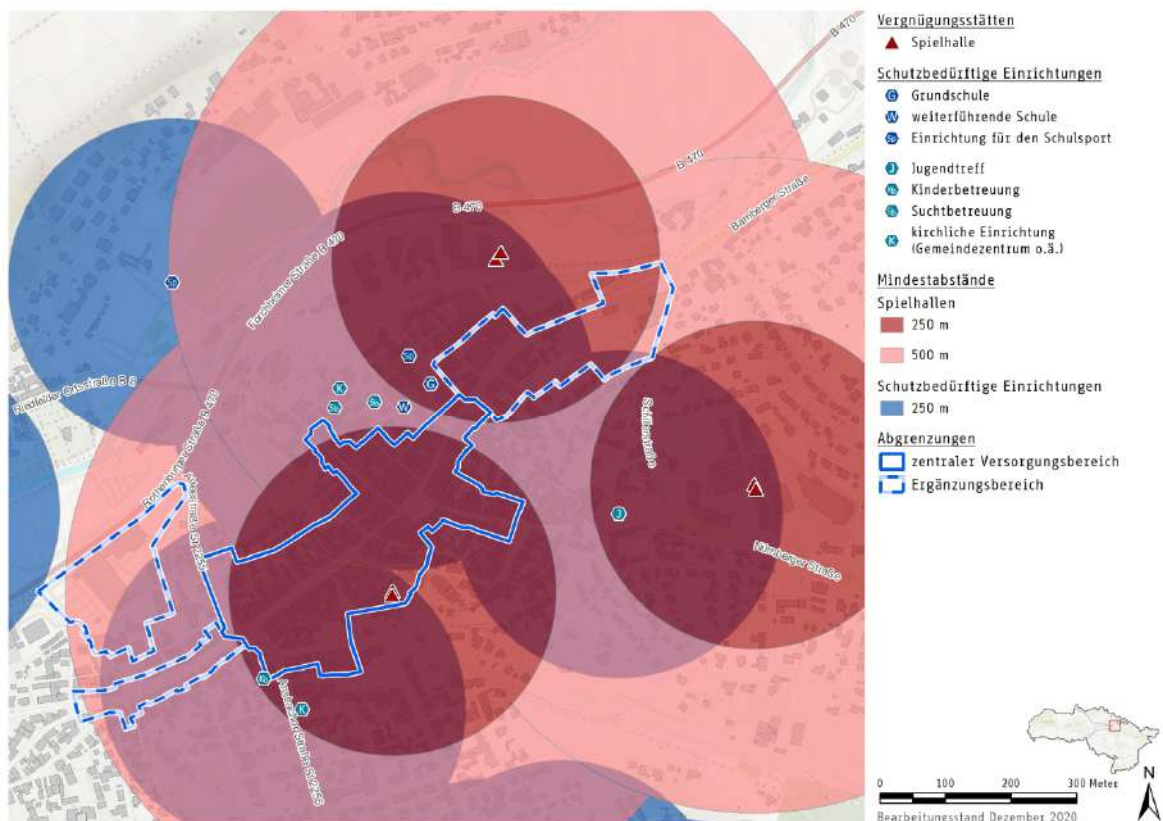
Gebiet	Nutzungsstruktur	Charakteristik	Affinität für Vergnügungsstätten	Eignung für Spielhallen/ Wettbüros
ZVB Wilhelmstr. (Haupteinkaufsbereich)	überwiegend kleinteiliger Einzelhandel sowie Dienstleistungen im EG, in OG auch Wohnen	Haupteinkaufsbereich	hoch	tendenziell ja, jedoch Sanierungsgebiet, Wohnen und kleinteilige Angebotsstruktur
ZVB Marktplatz/ östl. Wilhelmstr.	hoher Anteil Gastronomie im EG, kaum Einzelhandel	verkehrsberuhigter Aufenthaltsbereich	hoch	nein wegen besonderer Funktion und städtebaulicher Qualität
ZVB östl. Bamberger Str.	relativ kleinteilige und kleinräumige Einzelhandelskonzentration	Einzelhandelsstandort mit zentrenrelevanten Angeboten ohne direkte funktionale Anbindung an Haupteinkaufsbereich	relativ hoch	nein wegen sehr kleiner Ausdehnung, Wohnen im Umfeld und fehlender Anbindung an Haupteinkaufsbereich
ZVB Parkstr.	sehr kleinräumige Einzelhandelskonzentration	durch einen größeren Einzelhandelsbetrieb geprägter Bereich ohne direkte funktionale Anbindung an Haupteinkaufsbereich	relativ hoch	nein wegen kleiner Ausdehnung, Wohnen im Umfeld und fehlender Anbindung an Haupteinkaufsbereich
sonst. Teilbereiche ZVB	hohe Anteile an Dienstleistungen, Wohnen und/ oder Leerständen	Seitenstraßen des ZVB mit hoher Wohnfunktion, keine signifikante Versorgungsfunktion	relativ hoch	nein auf Grund sehr kleinteiliger Strukturen, Wohnen, funktionalen-städtebaulichen Defiziten
östl. Ergänzungsbereich Bamberger Str.	überwiegend durch Wohnen geprägt, sehr kleine und kleinteilige Einzelhandelskonzentration nahe ZVB	räumlich-funktional vom ZVB abgehängter Einkaufsstandort, übergehend in Wohnnutzung	relativ hoch (westl. Teil), begrenzt (östl. Teil)	nein wegen sehr kleiner Ausdehnung, Wohnen im Umfeld und fehlender Anbindung an Haupteinkaufsbereich
westl. Ergänzungsbereich Bahnhofstr.	überwiegend durch Wohnen geprägt, kleine und kleinteilige Einzelhandelskonzentration nahe ZVB	Fortsetzung des ZVB nach Westen, übergehend in Wohnnutzung	relativ hoch (östl. Teil), begrenzt (westl. Teil)	nein wegen Wohnen im Umfeld, zudem Sanierungsgebiet
nordwestl. Ergänzungsbereich Riedweg	überwiegend durch größeren Einzelhandel geprägt, südl. Raiffeisenstraße heterogene Struktur	wichtiger (Grund-/ Nah-) Versorgungsstandort nahe des ZVB	hoch	tendenziell ja, jedoch Sanierungsgebiet

Quelle: eigene Darstellung



In Karte 4 sind der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und die darin bzw. im Umfeld bestehenden sensiblen Einrichtungen abgebildet sowie die vorhandenen Spielhallen. Dabei wird zum einen deutlich, dass sich der gesamte zentrale Versorgungsbereich Innenstadt innerhalb der 250 Meter-Radien sensibler Einrichtungen befinden. Wettbüros wären unter Berücksichtigung der Mindestabstände nach dem Gesetz zur Ausführung des Staatsvertrags zum Glücksspielwesen in Deutschland (AGGlüStV) innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt somit nicht möglich (vgl. - auch im Folgenden - Kap. 2.1.4). Lediglich die Ränder der Ergänzungsbereiche befinden sich außerhalb dieser Radien und somit wäre in diesen Bereichen die Ansiedlung von Wettbüros ohne die Berücksichtigung möglicher städtebaulicher Widersprüche, prinzipiell möglich.

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und sensible Einrichtungen/ Spielhallen und Mindestabstände



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung 2020, Stadt Neustadt a. d. Aisch; Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. d. Aisch, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zum anderen ist in Karte 4 erkennbar, dass auf Grund der im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bzw. in dessen Umfeld bestehenden Spielhallen (vgl. Kap. 3.2)

und dem im AGGlüStV formulierten Mindestabstand für neue Spielhallen von 500 Metern eine Ansiedlung von weiteren Spielhallen nicht möglich ist. Dies betrifft auch die Ergänzungsbereiche sowie den nördlich des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen gewerblichen Standort Forchheimer Straße.

3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBLICH GEPRÄGTEN BEREICHEN VON NEUSTADT A. D. AISCH (INSBESONDERE GEWERBE- UND MISCHGEBIETE)

3.4.1 Gewerblicher Bereich Am Hutsberg

- Standort am westlichen Rand der Kernstadt in Nachbarschaft zum Bahnhof Neustadt (Aisch) und zur B 470
- Gelände nicht zugänglich
- Durch größeren produzierenden Betrieb - mit jedoch geringer Aktivität - geprägt
- Ggf. Entwicklungsmöglichkeit im Gebiet selbst hinsichtlich Nutzungsdichte/ -intensität

Foto 12: Gewerblicher Bereich Am Hutsberg

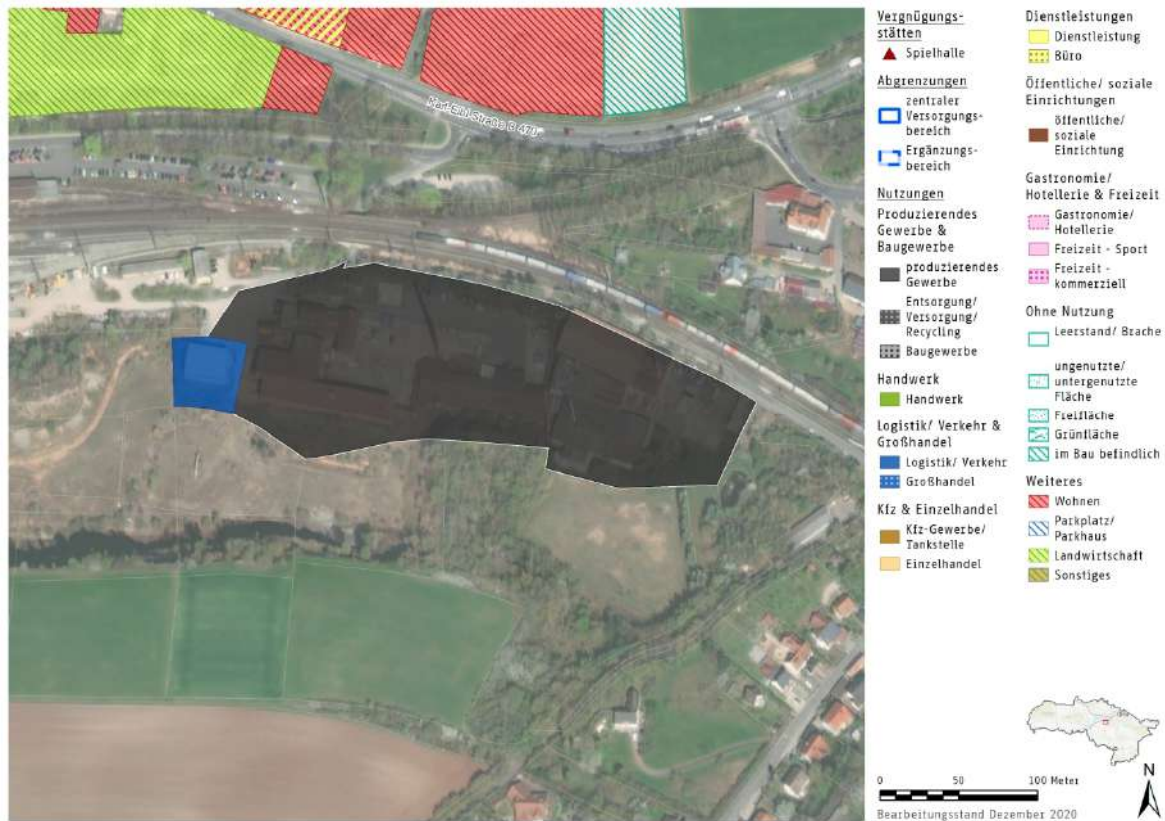


Quelle: eigenes Foto September 2020

- Einzelne historische Gebäude, sonst durchschnittliche gestalterische/ architektonische Qualität
- Im Norden Bahntrasse angrenzend, nach Süden hin Landwirtschaftsflächen
- Sehr bewegte Topographie in Übergangsbereichen zu anderen Nutzungen



Karte 5: Gewerblicher Bereich Am Hutsberg



3.4.2 Gewerblicher Bereich An den Herrenbergen

- Standort in nördlicher Kernstadt nördlich der Aisch in geringer Entfernung zur B 8
- Heterogene Nutzungsstruktur mit produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen (z.B. Anwaltskanzlei, Arztpraxis), Fitnessstudio und Wohnen
- Auf Grund benachbarter Wohnbebauung und Aisch Entwicklungsmöglichkeiten nur im Gebiet selbst auf einzelnen un-/ untergenutzten Flächen
- Sehr heterogene Bebauung mit einfacher bis höherer gestalterischer/ architektonischer Qualität (in Abhängigkeit der Nutzung)
- Im Nord(west)en und Osten Wohnbebauung angrenzend, im Süden Wiesen und Sportanlagen sowie Aisch

Foto 13: Gewerblicher Bereich An den Herrenbergen



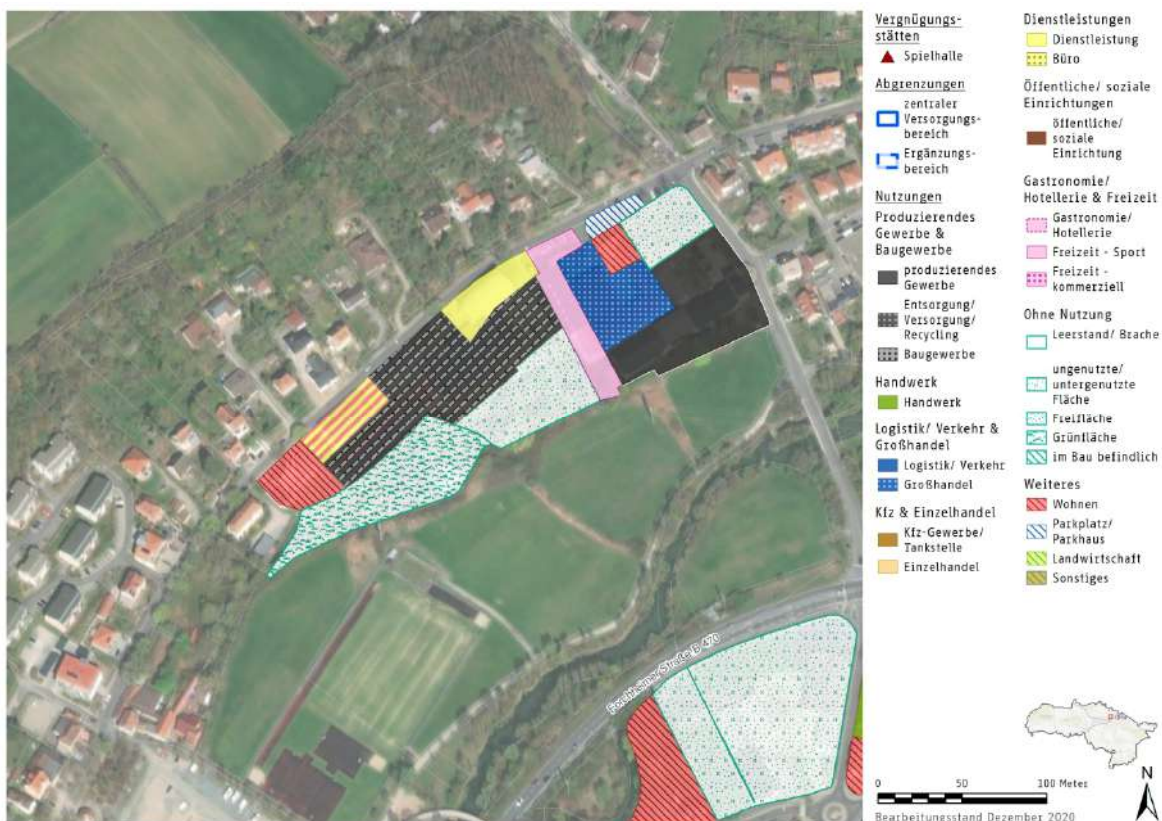
Quelle: eigenes Foto September 2020

Foto 14: Gewerblicher Bereich An den Herrenbergen



Quelle: eigenes Foto September 2020

Karte 6: Gewerblicher Bereich An den Herrenbergen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung 2020, Stadt Neustadt a. d. Aisch; Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. d. Aisch, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, © Karten mit Luftbild im Hintergrund: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community



3.4.3 Gewerblicher Bereich Birkenfeld

- Zwei Standorte im Ortsteil Birkenfeld zwischen B 470 und Bahnlinie
- Nördlicher Standort nicht gewerblich genutzt (Landwirtschaftsfläche)
- Südlicher Standort mit produzierendem Gewerbe belegt, südwestlicher Rand zum Zeitpunkt der Begehung in Bau befindlich
- Nördlicher Standort als räumliches Entwicklungspotenzial, südlicher Standort ggf. nach Nordosten hin erweiterbar (bis Am Klausberg)
- Südlicher Standort mit moderner, wenngleich durchschnittlicher gestalterischer/architektonischer Qualität
- Bei beiden Standorten neben B 470 und Bahntrasse Landwirtschaftsflächen angrenzend, bei nördlichem Standort nach Südwesten hin Wohnbebauung des Ortsteils

Foto 15: Gewerblicher Bereich Birkenfeld



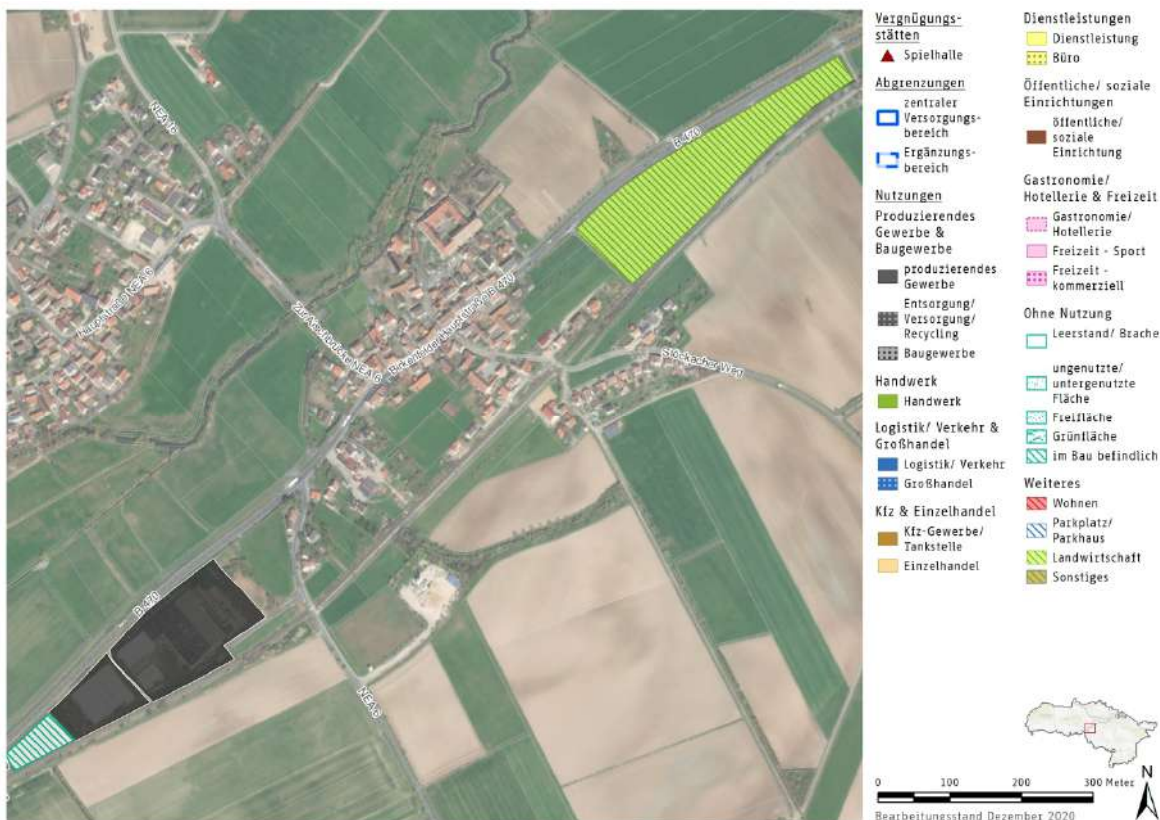
Quelle: eigenes Foto September 2020

Foto 16: Gewerblicher Bereich Birkenfeld



Quelle: eigenes Foto September 2020

Karte 7: Gewerblicher Bereich Birkenfeld



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung 2020, Stadt Neustadt a. d. Aisch; Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. d. Aisch, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, © Karten mit Luftbild im Hintergrund: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN , and the GIS User Community

3.4.4 Gewerblicher Bereich Diebach

- Standort an B 8 nordwestlich des (Wohn-)Siedlungsbereichs des Ortsteils Diebach
- Insgesamt zwei Betriebe aus den Bereichen Recycling bzw. Verkehr/ Transport; westlicher Teil mit landwirtschaftlicher Nutzung
- Räumliche Entwicklungsmöglichkeit durch nicht gewerblich genutzte Fläche im Westen des Gebiets
- Durchschnittliche gestalterische/ architektonische Qualität; Recyclingbetrieb mit größerer Lagerfläche
- Im Süden und Westen Landwirtschaft angrenzend, im Norden Waldgebiet; (süd)östlich Wohnsiedlungsbereich Diebach gelegen, jedoch durch landwirtschaftliche Nutzung vom Gebiet getrennt



Foto 17: Gewerblicher Bereich Diebach



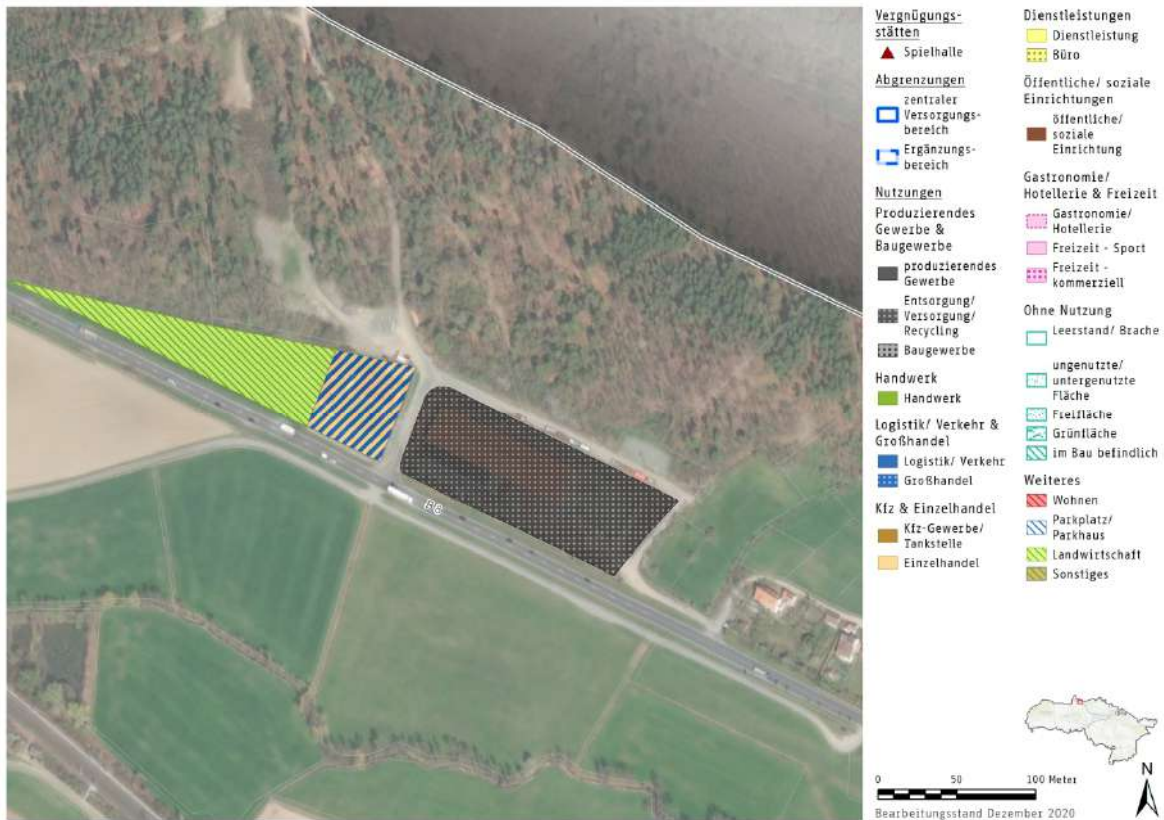
Quelle: eigenes Foto September 2020

Foto 18: Gewerblicher Bereich Diebach



Quelle: eigenes Foto September 2020

Karte 8: Gewerblicher Bereich Diebach



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung 2020, Stadt Neustadt a. d. Aisch; Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. d. Aisch, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, © Karten mit Luftbild im Hintergrund: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

3.4.5 Gewerblicher Bereich Forchheimer Straße

- Standort unmittelbar südl. B 8/ B 470; rd. 100 Meter nördlich des östlichen Ergänzungsbereichs des ZVB Innenstadt
- Östlicher Teil mit heterogener Nutzungsstruktur (Einzelhandel, Spielhallen, Stadtwerte, Handwerk)
- Westlicher Teil mit großer un-/ untergenutzter Fläche und Wohnen
- Un-/ untergenutzte Fläche als Entwicklungsmöglichkeit
- Heterogene gestalterische architektonische Qualität, tlw. zweckmäßig/ einfach, tlw. sanierungsbedürftig)
- Nördlich B 8/ B 470, Landwirtschaftsflächen angrenzend, südl. Parkplatz, öffentliche Einrichtungen und Wohnen
- Fremdnutzungen: Spielhallen, Einzelhandel
- Spielhallen Joker, Lucky, Fortunas Lodge und El Dorado (vgl. Kap. 3.2) in diesem Bereich angesiedelt (Markgrafenstraße 26)
- Östlicher Teil als Sanierungsgebiet ausgewiesen
- ISEK weist Bereich insgesamt als Entwicklungsbereich für Gewerbe aus

Foto 19: Gewerblicher Bereich Forchheimer Straße



Quelle: eigenes Foto September 2020

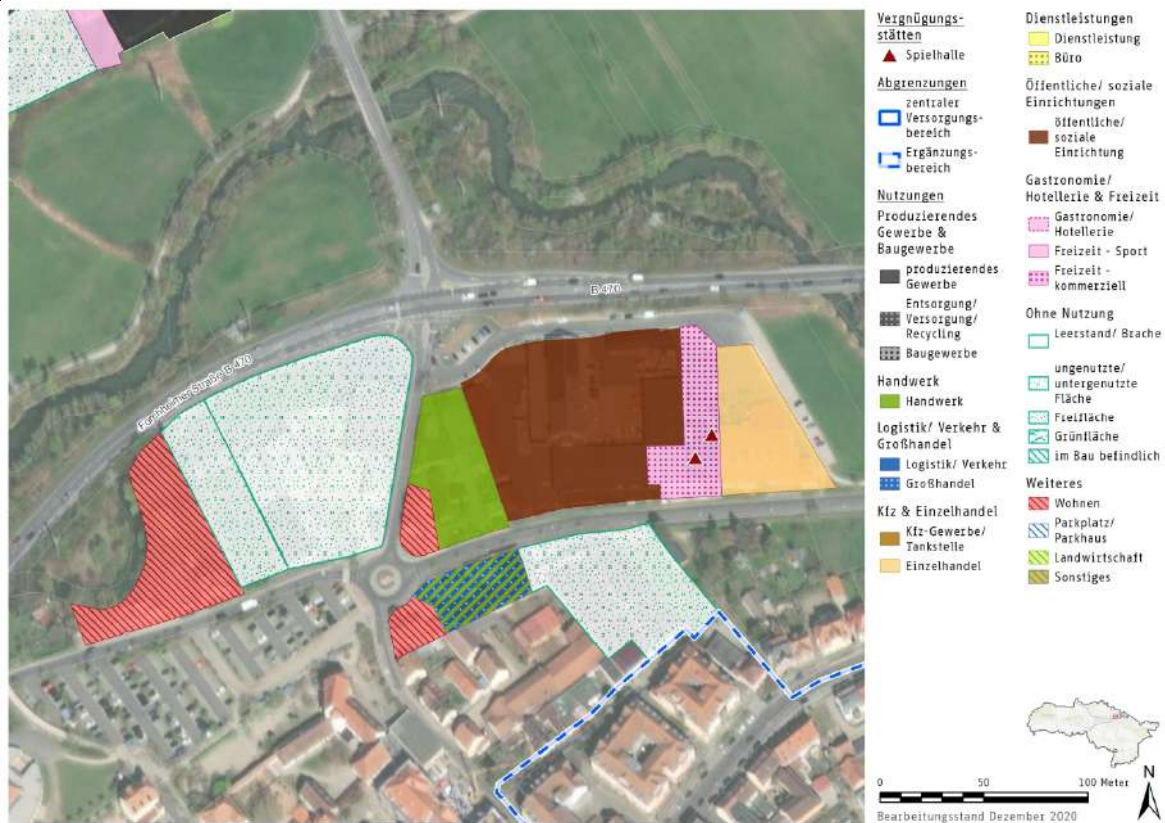
Foto 20: Gewerblicher Bereich Forchheimer Straße



Quelle: eigenes Foto September 2020



Karte 9: Gewerblicher Bereich Forchheimer Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung 2020, Stadt Neustadt a. d. Aisch; Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. d. Aisch, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, © Karten mit Luftbild im Hintergrund: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

3.4.6 Gewerblicher Bereich In den Muldern (GE/ GI Kleinerlbach I und II)

- Standort östlich der Kernstadt südwestlich der B8
- Heterogene Nutzungsstruktur, jedoch weitgehende Prägung durch produzierendes Gewerbe, Baugewerbe, Logistik, Großhandel und Kfz-Gewerbe; zudem größerer Einzelhandelsstandort mit SB-Warenhaus
- Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten durch mehrere ungenutzte Flächen
- Heterogene, überwiegend durchschnittliche gestalterische/ architektonische Qualität; einzelne unaufgeräumte Lager-/ Abstellflächen
- Landwirtschaftsflächen und Waldgebiete angrenzend, im Nordosten zudem B 8
- Fremdnutzungen: Einzelhandel, Tanzsportzentrum, religiöse Einrichtungen

Foto 21: Gewerblicher Bereich In den Muldern (GE/ GI Kleinerlbach I & II)



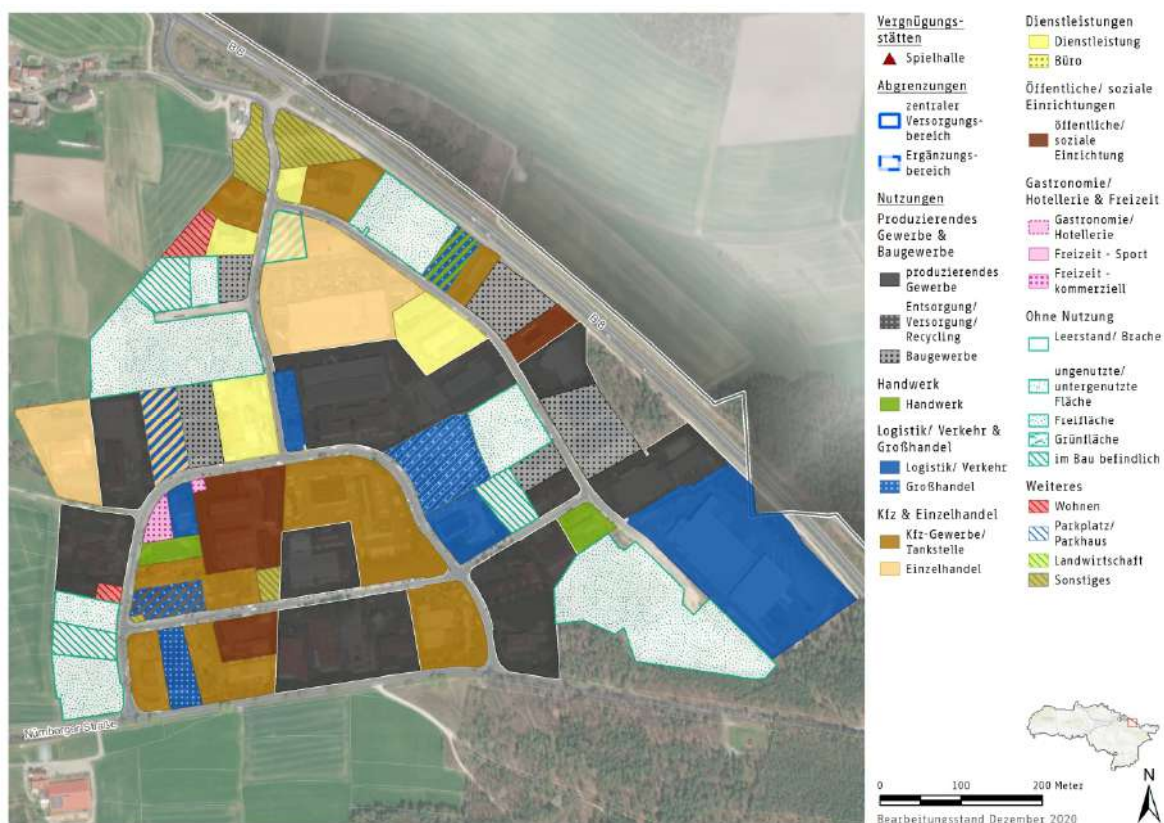
Quelle: eigenes Foto September 2020

Foto 22: Gewerblicher Bereich In den Muldern (GE/ GI Kleinerlbach I & II)



Quelle: eigenes Foto September 2020

Karte 10: Gewerblicher Bereich In den Muldern (GE/ GI Kleinerlbach I & II)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung 2020, Stadt Neustadt a. d. Aisch; Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. d. Aisch, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, © Karten mit Luftbild im Hintergrund: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community



3.4.7 Gewerblicher Bereich Karl-Eibl-Straße

- Standort entlang B 470 im Westen der Kernstadt
- Heterogene Nutzungsstruktur mit produzierendes Gewerbe im Westen, Einzel- und Großhandel im Zentrum sowie Wohnen und Kfz-Gewerbe im Osten; zudem südlich der B 470 Landwirtschaftseinrichtung und Wohnen
- Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten ggf. durch nördlich angrenzende Landwirtschaftsflächen
- Heterogene, i.d.R. zweckmäßige gestalterische/ architektonische Qualität
- Nördliche Landwirtschaftsflächen angrenzend, südlich Bahntrasse, östlich Wohnen und weitere Einzelhandelskonzentration
- Fremdnutzungen: Einzelhandel
- ISEK sieht perspektivische Verlagerung der Wohnnutzungen vor

Foto 23: Gewerblicher Bereich Karl-Eibl-Straße Foto 24: Karl-Eibl-Straße

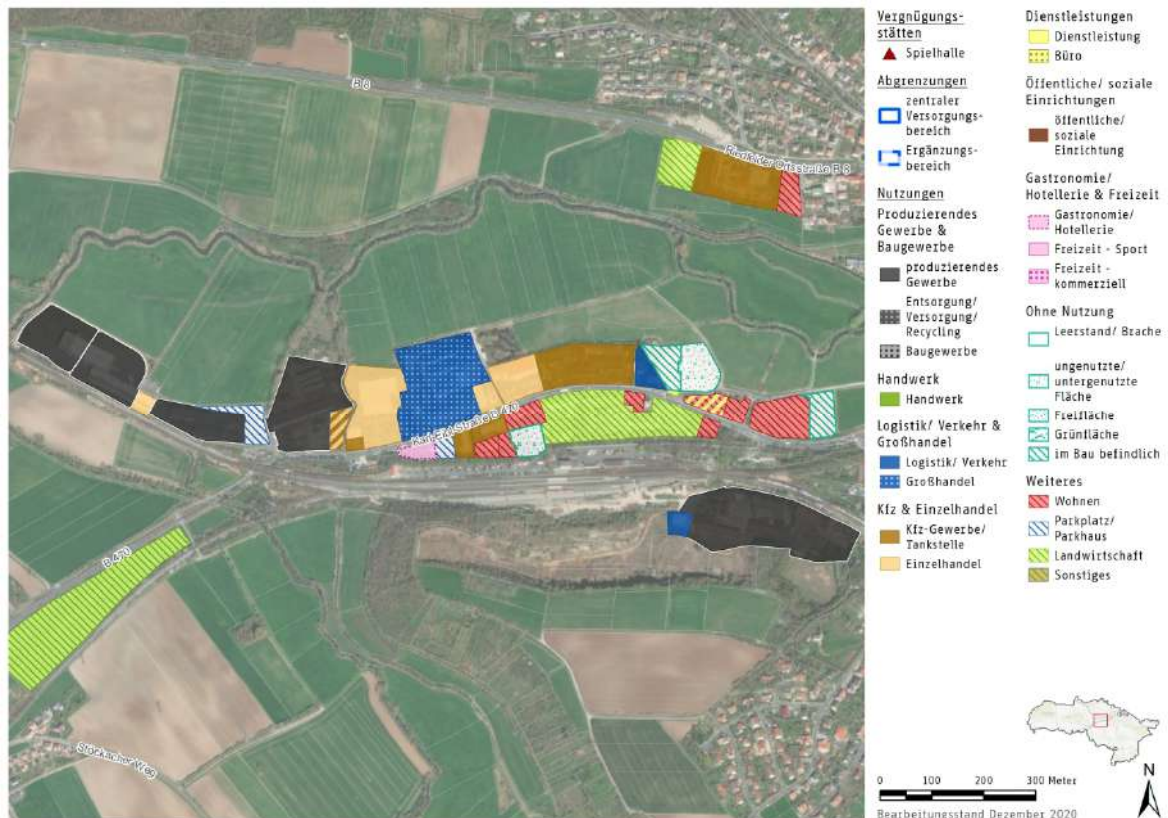


Quelle: eigenes Foto September 2020



Quelle: eigenes Foto September 2020

Karte 11: Gewerblicher Bereich Karl-Eibl-Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung 2020, Stadt Neustadt a. d. Aisch; Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. d. Aisch, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, © Karten mit Luftbild im Hintergrund: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

3.4.8 Gewerblicher Bereich Bamberger Straße

- Standort im Norden der Kernstadt am Kreisverkehr von B 8 und B 470
- Standort eines einzelnen Betriebs (Mineralwasserunternehmen)
- Vorgelagerte Verwaltungsgebäude mit höherer, sonstige Gebäude mit zweckmäßiger gestalterischer/ architektonischer Qualität
- Räumliche Entwicklung allenfalls nach Osten, da ansonsten von Verkehrsflächen und Wohnbebauung gefangen
- Im Süden Wohnbebauung angrenzend, im Osten und Westen Landwirtschaftsflächen (sowie Aisch im Westen); nach Norden B 8 und Landwirtschaft/ Grünflächen, dahinter Siedlungsbereich Gemeinde Diespeck



Foto 25: Gewerblicher Bereich Bamberger Straße



Quelle: eigenes Foto September 2020

Karte 12: Gewerblicher Bereich Bamberger Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung 2020, Stadt Neustadt a. d. Aisch; Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. d. Aisch, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, © Karten mit Luftbild im Hintergrund: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

3.4.9 Gewerblicher Bereich Nürnberger Straße

- Standort im Osten der inneren Kernstadt, rd. 175 Meter östlich des ZVB Innenstadt
- Spielhallenstandort: Spielhallen Big Cash und Fun City (Nürnberger Straße 45)
- Hoher Anteil publikumsorientierter Nutzungen (Einzelhandel, Spielhallen), zudem produzierendes Gewerbe und Großhandel
- Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten durch un-/ untergenutzte Flächen im Gebiet
- Zweckmäßige gestalterische/ architektonische Qualität
- V.a. Wohnbebauung angrenzend, zudem im Norden Grünfläche
- ISEK sieht perspektivisch Wohnnutzungen im mittleren und westlichen Teilbereich des Gebiets vor
- Fremdnutzungen: Einzelhandel, Spielhallen, Gastronomie

Foto 26: Gewerblicher Bereich Nürnberger Straße



Quelle: eigenes Foto September 2020

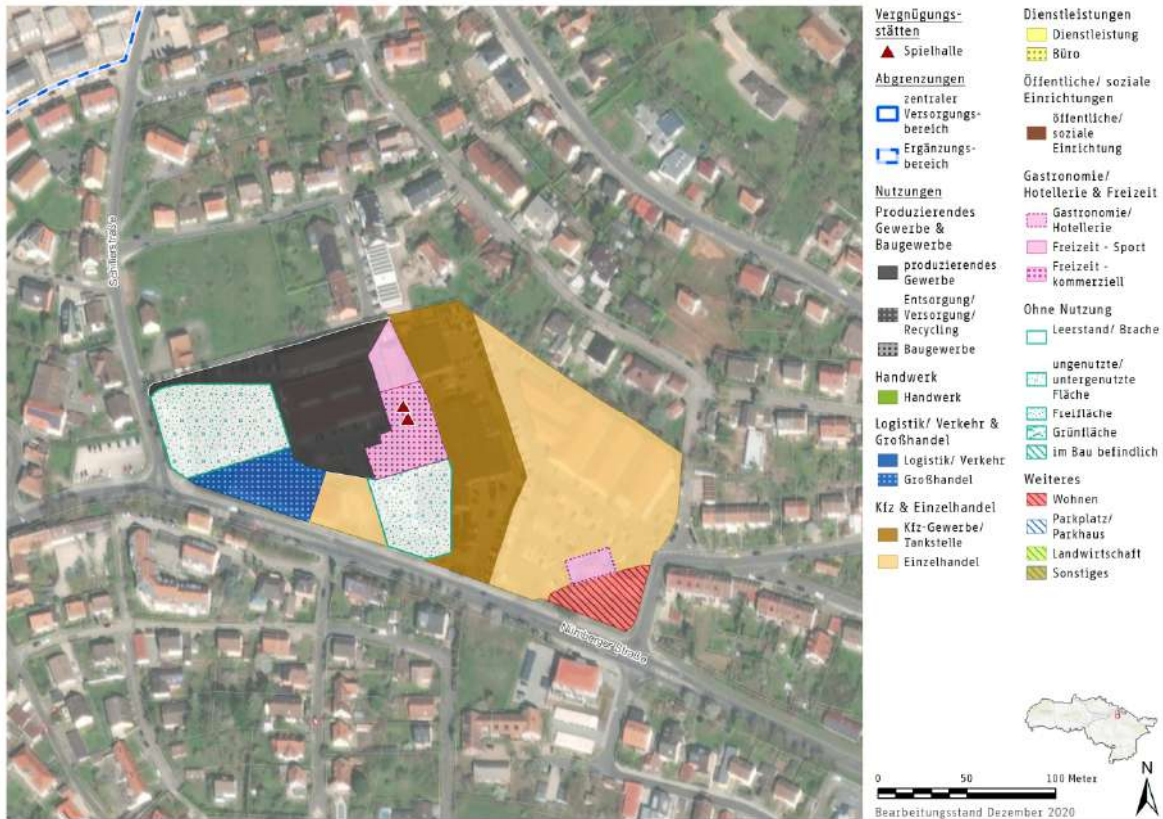
Foto 27: Gewerblicher Bereich Nürnberger Straße



Quelle: eigenes Foto September 2020



Karte 13: Gewerblicher Bereich Nürnberger Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung 2020, Stadt Neustadt a. d. Aisch; Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. d. Aisch, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, © Karten mit Luftbild im Hintergrund: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

3.4.10 Gewerblicher Bereich Riedfelder Ortsstraße

- Standort im Nordwesten der Kernstadt an der B 8
- Prägung durch Kfz-Gewerbe (Autohaus), zudem Wohnen im östlichen Teilbereich
- Ggf. räumliche Entwicklungsmöglichkeit nach Westen und Süden; dort Landwirtschaftsflächen
- Insgesamt durchschnittliche gestalterische/ architektonische Qualität
- Im Süden und Westen Landwirtschaftsflächen, östlich und nördlich (jenseits B 8) Wohnbebauung angrenzend

Foto 28: Gewerblicher Bereich Riedfelder Ortsstraße



Quelle: eigenes Foto September 2020

Karte 14: Gewerblicher Bereich Riedfelder Ortsstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung 2020, Stadt Neustadt a. d. Aisch; Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. d. Aisch, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, © Karten mit Luftbild im Hintergrund: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community



3.4.11 Gewerblicher Bereich Unternesselbach

- Getrennt in zwei Standorte im Nordosten bzw. Süden des Ortsteils Unternesselbach
- Nördlicher Standort mit produzierendem Gewerbe und Handwerk/ Wohnen
- Südlicher Standort mit produzierendem Gewerbe, Kfz-Gewerbe (Autohaus) und Wohnen
- An beiden Standorten ggf. räumliche Entwicklungspotenziale durch angrenzende Landwirtschaftsflächen
- Beide Standorte mit durchschnittlicher gestalterischer/ architektonischer Qualität
- Bei beiden Standorten Landwirtschaftsflächen und Wohnbebauung des Ortsteils Unternesselbach angrenzend

Foto 29: Gewerblicher Bereich Unternesselbach



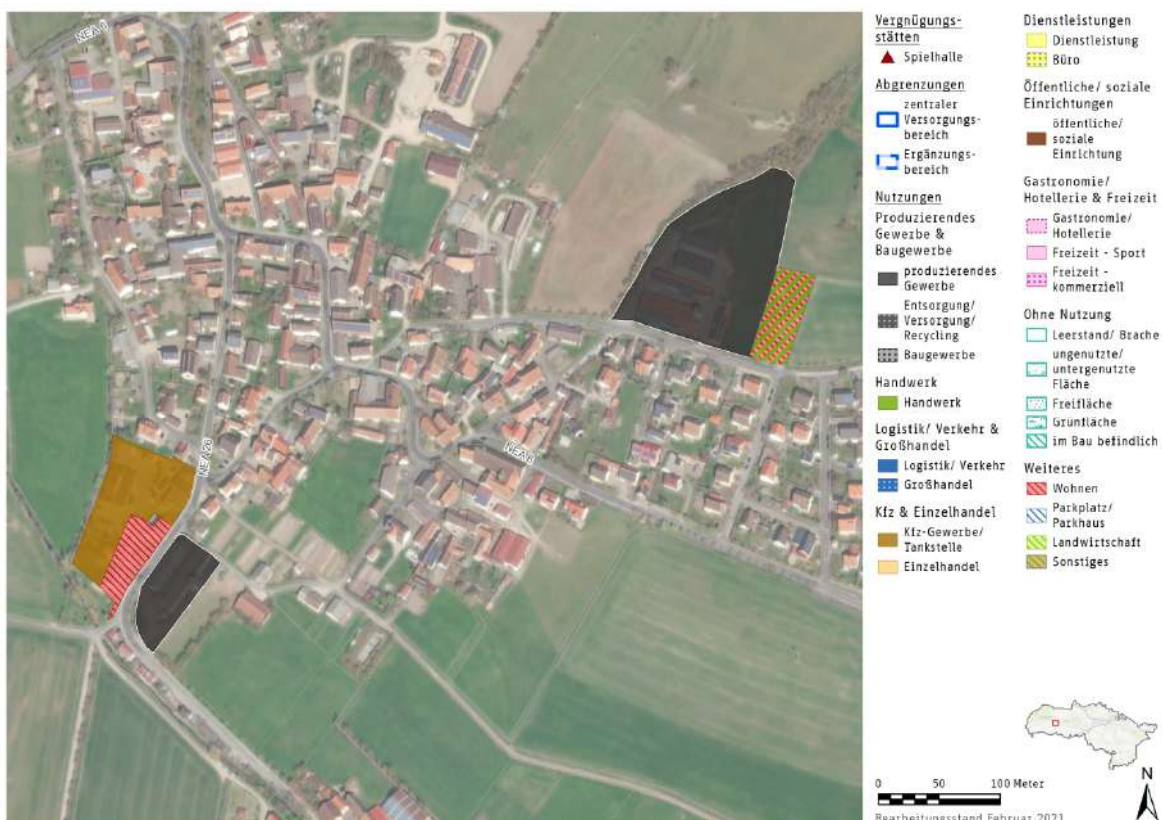
Quelle: eigenes Foto September 2020

Foto 30: Gewerblicher Bereich Unternesselbach



Quelle: eigenes Foto September 2020

Karte 15: Gewerblicher Bereich Unternesselbach



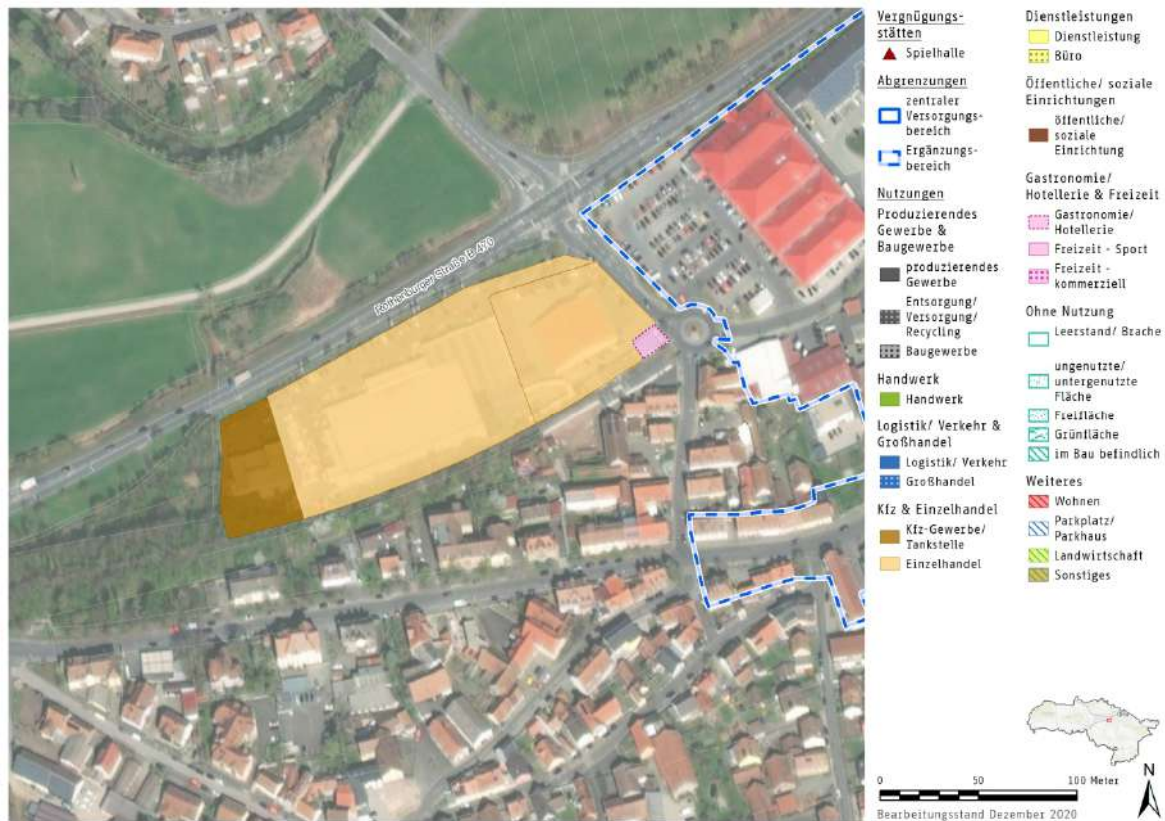
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung 2020, Stadt Neustadt a. d. Aisch; Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. d. Aisch, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, © Karten mit Luftbild im Hintergrund: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

3.4.12 Gewerblicher Bereich westlich Riedweg

- Standort in Kernstadt in zentraler bis westlicher Lage südlich der B 470
- Prägung durch Einzelhandel (Baumarkt, Getränkemarkt) sowie Kfz-Gewerbe (Reifenfachmarkt)
- Allenfalls geringfügige Erweiterungsmöglichkeit nach Westen, dort allerdings Baumbestand
- Durchschnittliche/ zweckmäßige gestalterische/ architektonische Qualität
- Im Norden B 470 und Landwirtschaftsflächen, im Osten Einzelhandel (nordwestlicher Ergänzungsbereich des ZVB Innenstadt) und im Süden Wohnbebauung (getrennt durch ehem. Bahndamm) angrenzend
- Fremdnutzungen: Einzelhandel und Gastronomie



Karte 16: Gewerblicher Bereich westlich Riedweg



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung 2020, Stadt Neustadt a. d. Aisch; Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. d. Aisch, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, © Karten mit Luftbild im Hintergrund: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

3.5 WEITERE BEREICHE IN DER STADT NEUSTADT A.D. AISCH

Bei den weiteren Siedlungsbereichen in der Stadt Neustadt a.d. Aisch, die hier nicht im Detail beschrieben worden sind, handelt es sich um Mischgebiete oder um Wohngebiete. Die Mischgebiete sind weitestgehend von Wohnnutzungen geprägt, insofern dort gewerbliche Nutzungen, Einzelhandelsnutzungen u.Ä. bestehen, sind diese nur bezogen auf den jeweiligen (Einzel-)Standort selbst prägend, nicht jedoch im Zusammenhang mit ihrem unmittelbar benachbartem Umfeld. In planungsrechtlicher Hinsicht sind sie zum großen Teil als Allgemeine Wohngebiete zu bewerten, in denen Vergnügungsstätten ohnehin nicht zulässig sind; teilweise sind sie als wohnumfeldgeprägte Mischgebiete zu betrachten, in denen nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig wären. Vor dem Hintergrund der vielfältigen Störpotenziale von Vergnügungsstätten auf Wohnnutzungen (vgl. Kap. 2.1.2) handelt es sich ebenfalls nicht um geeignete Bereiche für derartige Nutzungen. In



den Allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten planungsrechtlich ohnehin nicht zulässig.

3.6 ZUSAMMENFASSUNG

Die Analyse der Standorttypen in Neustadt a.d. Aisch hat gezeigt, dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt sowohl funktionale als auch städtebauliche Defizite aufweist, obwohl dieser Bereich seit geraumer Zeit als Sanierungsgebiet ausgewiesen ist. Der Einzelhandel innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist ausschließlich durch einen kleinteiligen Besatz geprägt und ohne echte Magnetbetriebe, welche Frequenz innerhalb des Zentrums erzeugen könnten. Zudem ist eine erhebliche Zahl an Leerständen zu verzeichnen.

Die bestehenden Vergnügungsstätten, d.h. auch die innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelte Spielhalle (vgl. Kap. 3.2), haben aktuell keinen Einfluss auf die Strukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Die bestehenden, überwiegend kleinteiligen Strukturen entsprechen jedoch den Standortanforderungen von Vergnügungsstätten, insbesondere von Wettbüros und Spielhallen. Eine Ansiedlung von derartigen Nutzungen würde jedoch den Bemühungen der Stadt Neustadt a.d. Aisch zur städtebaulichen und auch funktionalen Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs, der Ergänzungsbereiche sowie der umliegenden Bereiche zuwider laufen.

In dem Zusammenhang sei angemerkt, dass auf Grund bestehender sensibler Einrichtungen gemäß AGGlüStV und der Mindestabstände von Wettbüros zu diesen von 250 Meter Luftlinie allenfalls an den Rändern der Ergänzungsbereiche potenzielle Standorte für Wettbüros vorhanden sind. Zudem wäre auf Grund der bestehenden Spielhalle dem im AGGlüStV formulierten Mindestabstand für neue Spielhallen von 500 Metern keine weitere Ansiedlung solcher mehr möglich.

Die diversen gewerblichen Bereiche sind durch eine sehr unterschiedliche Nutzungsstruktur geprägt. Teilweise sind nur einzelnen Betriebe angesiedelt, teilweise sind die Bereiche durch eine Vielzahl verschiedener Nutzungen, darunter auch gebietsfremde Nutzungen (wie z.B. Einzelhandel), geprägt. Die gewerblichen Bereiche Forchheimer Straße, Karl-Eibl-Straße, Nürnberger Straße und westlich Riedweg beispielsweise sind stark auch durch publikumsorientierte Nutzungen geprägt. Der



Bereich Am Hutsberg ist hingegen nicht frei zugänglich. Auch die Gebäudestruktur in den gewerblichen Bereichen ist insgesamt betrachtet sehr unterschiedlich, dies trifft teilweise auch innerhalb der einzelnen Bereiche zu. Weiterhin befinden sich viele der gewerblichen Bereiche in der Stadt Neustadt a.d. Aisch in räumlicher Nähe zu Wohnnutzungen.

4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gebieten, in denen sie allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, darf nur auf Grund von städtebaulichen Argumenten erfolgen, d.h. es muss durch die Existenz oder Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation gegeben sein bzw. im Falle einer geplanten Ansiedlung erwartet werden.

Für zentrale Versorgungsbereiche (Innenstädte) und für andere städtische Bereiche, insbesondere Gewerbegebiete, sind dabei jeweils spezielle Kriterien heranzuziehen, um die Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation zu prüfen. Die Kriterien selbst sind einzelfallübergreifend angelegt und werden hinsichtlich ihrer Ausprägung am konkreten Fall überprüft. Neben den standortspezifischen Gegebenheiten sind dabei auch stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen, z.B. spezifische Entwicklungsziele für bestimmte städtische Bereiche, von Bedeutung.

Neben dem allgemeinen Ausschluss von Vergnügungsstätten ist es auch möglich, für ausgewählte Teilbereiche eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten oder einzelner Unterarten vorzusehen oder einzelne Unterarten von Vergnügungsstätten vollständig auszuschließen bzw. explizit zuzulassen. Ergänzend besteht die Möglichkeit der vertikalen Steuerung innerhalb der Zulässigkeitsbereiche. Grundsätzlich sind hierbei mögliche Beeinträchtigungen der konkreten städtebaulichen Situation auszuschließen. Entsprechende Gründe für einen solchen selektiven Ausschluss können z.B. sein

- mangelnde Einfügung in das städtebauliche Erscheinungsbild;
- Störungen von - vorhandenen oder benachbarten - Wohnnutzungen oder anderen schützenswerten Einrichtungen;



- Beeinträchtigung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten;
- Konzentration bzw. Häufung von Vergnügungsstätten.

4.1 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Innerhalb von gewerblich geprägten Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Satz 2 BauNVO allgemein zulässig; bei wohngeprägten Mischgebieten sind derartige Nutzungen gemäß § 6 (2) Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Allerdings eignet sich nicht jedes Mischgebiet für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. In allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 4 BauNVO nicht zulässig.

Für die Stadt Neustadt a. d. Aisch gilt grundsätzlich, den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in seiner Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken. Mit bzw. seit der Ausweisung eines Sanierungsgebiets für den gesamten zentralen Versorgungsbereich sowie weite Teile der sonstigen Kernstadt arbeitet die Stadt an der städtebaulichen und funktionalen Aufwertung dieses Bereichs.

Dennoch sind in allen Teilbereichen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt - wie in Kap. 3.3 aufgezeigt - weiterhin deutliche funktionale und städtebauliche Defizite zu erkennen: Hinsichtlich städtebaulicher Defizite sind insbesondere Gebäude mit Sanierungstau anzuführen. Funktionale Defizite äußern sich in Form von Leerständen, einer tlw. geringen funktionalen Dichte, kleinteiligen Strukturen und fehlenden Frequenzbringern. Lediglich im Haupteinkaufsbereich entlang der Wilhelmstraße besteht eine vergleichsweise hohe funktionale Dichte. Eine vermehrte Ansiedlung von Vergnügungsstätten würden diese Defizite noch weiter verstärken, die Bemühungen der Stadt Neustadt a. d. Aisch zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung ausbremsen und das Einsetzen eines Trading-Down-Prozesses beschleunigen.

Weiterhin ist festzustellen, dass innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt zahlreiche Wohnnutzungen und damit störungsempfindliche Nutzungen bestehen. Dass im Umfeld der Innenstadt, insbesondere nördlich der Abgrenzung, sensible Einrichtungen zu verzeichnen sind, durch die auf Grund einzuhaltender Mindestabstände die Ansiedlung von Wettbüros in weiten Teilen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie in den Ergänzungsbereichen aktuell prinzipiell



nicht möglich wäre, sei an dieser Stelle ergänzend angemerkt. Ebenso sei angemerkt, dass auf Grund der bestehenden Spielhallen und der bei neuen Spielhallen einzuhaltenden Mindestabstände zu anderen Spielhallen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt aktuell nicht möglich wäre. Allenfalls in den Randbereichen der Ergänzungsbereiche ist dies derzeit unter der Berücksichtigung der Mindestabstände möglich. Diesbezüglich ist jedoch zu berücksichtigen, dass der östliche Ergänzungsbereich entlang der Bamberger Straße sowie der westliche Ergänzungsbereich entlang der Bahnhofstraße jedoch eine hohe Wohnfunktion und damit eine gegenüber Wettbüros störungsanfällige Nutzung. Innerhalb des Ergänzungsbereichs Riedweg sind hingegen keine bzw. kaum Wohnnutzungen vorzufinden. Zudem weist dieser Bereich die größte Funktionalität im Bereich Einzelhandel bei gleichzeitiger geringer städtebaulicher Qualität auf.

4.2 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GWERBE- UND MISCHGEBIETEN

In den gewerblich geprägten Gebieten nach § 34 (2) BauGB bzw. in den Gewerbegebieten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten als Ausnahme dann grundsätzlich zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Ein genereller oder typenbezogener Ausschluss ist möglich, wenn die Funktion des betreffenden Gebiets oder die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten oder -ziele beeinträchtigt werden. Dabei ist auch die Zulässigkeit anderer nichtgewerblicher Nutzungen zu berücksichtigen; so wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten schwierig, wenn in den betreffenden Gebieten Einzelhandelsnutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Ein wichtiges, einzelfallübergreifendes Kriterium ist die allgemeine gewerbliche Flächensituation in einer Stadt. Sind gewerbliche Bauflächen knapp und übersteigt die Nachfrage das verfügbare und entwickelbare Angebot, kann dies ein städtebaulicher Grund sein, nichtgewerbliche Nutzungen - d.h. auch Vergnügungsstätten - in Gewerbegebieten auszuschließen. Dies bedingt aber, dass die Knappheit auch - z.B. durch eine Gewerbeflächenbedarfsanalyse oder eine Dokumentation der Nachfrageentwicklung - belegt werden kann. Zu einer allgemeinen Flächenknappheit müssen allerdings noch andere städtebauliche Gründe treten, Vergnügungsstätten auszuschließen. Diese können in der städtebaulichen Situation, aber auch in spezifischen Entwicklungszielen für bestimmte Standorte begründet sein.



Dementsprechend sind für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten die folgenden Kriterien heranzuziehen:

- **Der Standort hat eine besondere Funktion für den Wirtschaftsstandort Neustadt a. d. Aisch bzw. für dessen wirtschaftliche Entwicklung**

Über die reine Bereitstellung von Standorten für die Unterbringung gewerblicher Betriebe hinaus können einzelne Standorte auch weitere Funktionen erfüllen, die nicht ohne weiteres von anderen Standorten übernommen werden können. Beispiele sind Gebiete, die auf Grund ihrer Lage und Verkehrsanbindung speziell für das Logistikgewerbe in Frage kommen, dienstleistungsorientierte Standorte mit einer Konzentration von Büronutzungen oder auch Gebiete mit größeren Flächenreserven, die insbesondere bei genereller Flächenknappheit eine wichtige Handlungsoption für die kommunale Wirtschaftsförderung darstellen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann die Funktion dieser Bereiche beeinträchtigen.

In der Stadt Neustadt a.d. Aisch trifft dies insbesondere auf das Gewerbegebiet/ Industriegebiet in den Muldern (Kleinerlbach I und II) zu.

- **Der Standort hat ein spezifisches Nutzungsprofil bzw. weist spezifische Cluster auf, die die Entwicklung des Standorts bestimmen.**

Einzelne Gewerbegebiete werden gezielt für die Ansiedlung bestimmter Betriebsarten entwickelt. Beispiele können das Logistikgewerbe, Kfz-Gewerbe oder Handwerksbetriebe sein. Angestrebt wird in diesen Fällen eine weitgehend homogene Nutzung, mit der bestimmte Standortfaktoren ausgenutzt, Synergieeffekte zwischen den Betrieben initiiert oder eine spezifische "Adresse" für das Gebiet erzeugt werden sollen. In diesen Konstellationen bilden Vergnügungsstätten einen Fremdkörper und sollten dort nicht angesiedelt werden.

Dies trifft z.B. auf den Standort Bamberger Straße in Neustadt a.d. Aisch zu.

- **Der Standort hat spezifische städtebauliche Qualitäten bzw. weist eine exponierte Lage auf.**

Neben einer nutzungsspezifischen Entwicklung kann in einzelnen Gewerbegebieten auch die Herstellung oder Sicherung einer spezifischen städtebaulichen d.h. ge-



stalterischen Qualität angestrebt werden. In der Regel soll hiermit ein attraktiver Standort entwickelt werden, der auf Grund seiner Gestaltqualität hochwertige gewerbliche Nutzer - häufig, aber nicht immer Betriebe des Dienstleistungssektors - anzieht. Die im Allgemeinen wenig attraktive, teilweise auch aggressive Gestaltung von Vergnügungsstätten läuft in der Regel diesen Absichten entgegen, sodass in diesen Gebieten Ansiedlungen von Vergnügungsstätten unterbunden werden sollten.

Eine ähnliche Situation kann sich ergeben, wenn ein Gewerbestandort an einer städtebaulich exponierten Stelle, z.B. an einer Eingangssituation, liegt. Dies schließt die Möglichkeit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht generell aus, stellt aber überdurchschnittliche Anforderungen an die städtebauliche Integration dieser Einrichtungen, so dass ggf. eine Zulässigkeit nur für Teilbereiche oder nur mit besonderen Auflagen - insbesondere hinsichtlich der Werbeanlagen - akzeptiert werden kann.

In den gewerblichen Bereichen in der Stadt Neustadt a.d. Aisch liegt in der Regel durch eine (geringe bis) mittlere bauliche/ gestalterische Qualität vor; zudem ist bei größeren Bereichen in der Regel eine heterogene Nutzungsstruktur zu verzeichnen.

- **Die Entwicklung eines Standorts ist entweder von einer großen Stabilität bestimmt oder es finden sich Aktivitäten bzw. Erosionstendenzen, welche die zukünftige Standortentwicklung beeinflussen.**

Für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann auch die laufende Entwicklung eines Gebiets von Bedeutung sein. Sind aktive Investitionsprozesse - zur Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben, Aufwertungs- oder Verbesserungsmaßnahmen - zu erkennen, findet sich also eine wirtschaftliche Dynamik im Gebiet, spricht dies eher für die Konzentration auf die gewerbliche Entwicklung und damit für einen Ausschluss von Vergnügungsstätten. Ist das Gebiet dagegen eher durch Stagnation oder gar durch Erosionstendenzen gekennzeichnet, kann dies für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sofern die Erosionstendenzen nicht so weit gehen, dass sie generell die gewerbliche Funktion des Gebiets gefährden.



4.3 ZUSAMMENFASSENDE STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BEWERTUNG FÜR POTENZIELLE STANDORTE VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Die Analyse der potenziell möglichen bzw. aktuell tatsächlichen Standorte für Vergnügungsstätten in Neustadt a. d. Aisch hat gezeigt, dass innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie in den Ergänzungsbereichen entlang der Bamberger Straße und der Bahnhofstraße funktionale wie städtebauliche Defizite vorzufinden sind. Diesen begegnet die Stadt seit geraumer Zeit mit der Festsetzung von Sanierungsgebieten für diese Bereiche (und drüber hinaus) sowie der Erarbeitung und Umsetzung eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts. Im nordwestlichen Ergänzungsbereich der Innenstadt welches eine größere und stabile Einzelhandelsstruktur aufweist und keine funktionalen Defizite vorhanden sind, würde die Ansiedlung von einer Vergnügungsstätte voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die dortige funktionale und bauliche Struktur haben. Im Haupteinkaufsbereich der Innenstadt, welcher über eine relativ große funktionale Dichte verfügt, würden Vergnügungsstätten hingegen keinen Einfluss auf die umliegenden Nutzungen und Strukturen haben, insofern diese nicht in den Erdgeschosszonen angesiedelt sind und einer zusätzlichen Steuerung, wie einer Gestaltungssatzung, unterliegen.

In den gewerblichen Bereichen sind unterschiedliche Situationen vorzufinden:

- In den gewerblichen Bereichen Forchheimer Straße, Karl-Eibl-Straße und westlich Riedweg würde die Existenz von Vergnügungsstätten keine negativen Auswirkungen - im Sinne eines Trading Down - auf Grund der heterogenen Nutzungsstruktur mit teilweise publikumsorientierte Nutzungen haben. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass Teile des Bereichs Forchheimer Straße als Sanierungsgebiet ausgewiesen sind. Im Bereich der Karl-Eibl-Straße sind ggf. Konflikte mit Wohnnutzungen zu befürchten, jedoch sind Verlagerungen eben dieser Nutzungen vorgesehen.
- Im Bereich der Nürnberger Straße bestehen ebenfalls möglicherweise Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung. Zudem ist auch dieser Bereich Teil eines Sanierungsgebiets. Gleichwohl sind dort bereits Einzelhandelsnutzungen und auch eine Spielhallen angesiedelt.
- Der gewerbliche Bereich Am Hutsberg ist auf Grund seiner Nutzungsstruktur (ein Betrieb des produzierenden Gewerbes) und der nicht vorhandenen Zugänglichkeit für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht geeignet.



- Ebenfalls auf Grund der vorliegenden Nutzungsstruktur (produzierendes Gewerbe und landwirtschaftliche Flächen) ist der Bereich Birkenfeld nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet.
- Der gewerbliche Bereich An den Herrenbergen ist auf Grund der im Gebiet als im unmittelbaren Umfeld bestehenden Wohnnutzungen nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet.
- Der Bereich Diebach ist geprägt von (lediglich) zwei Betrieben aus dem Bereich Recycling bzw. Verkehr/ Transport sowie von landwirtschaftlichen Flächen. Auf Grund seiner eindeutig gewerblichen Prägung ist er nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet.
- Der Gewerbliche Bereich In den Muldern (GE/ GI Kleinerlbach I und II) weist zwar eine heterogene Nutzungsstruktur auf, stellt für den Wirtschaftsstandort Neustadt a.d. Aisch jedoch den bedeutendsten gewerblichen Bereich dar. Durch mehrere ungenutzte Flächen besteht hier Entwicklungspotenzial, wobei die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine weitere positive Entwicklung dieses Standorts gefährden würde.
- Der gewerbliche Bereich Bamberger Straße ist durch einen einzelnen größeren Betrieb belegt; für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist dieser Bereich nicht geeignet.
- Die angrenzende Wohnbebauung sowie die bestehende Nutzungsstruktur schließen den gewerblichen Bereich Riedfelder Ortstraße ebenfalls für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus.
- Das betrifft ebenso den gewerblichen Bereich Unternesselbach.

Bei den weiteren Siedlungsbereichen in Neustadt a. d. Aisch handelt es sich überwiegend um Allgemeine Wohngebiete, in denen Vergnügungsstätten ohnehin nicht zulässig sind. Teilweise sind sie als wohnumfeldgeprägte Mischgebiete zu betrachten, die sich für Vergnügungsstätten auf Grund deren vielfältiger Störpotenziale auf Wohnnutzungen nicht eignen.

4.4 RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN NEUSTADT A.D. AISCH

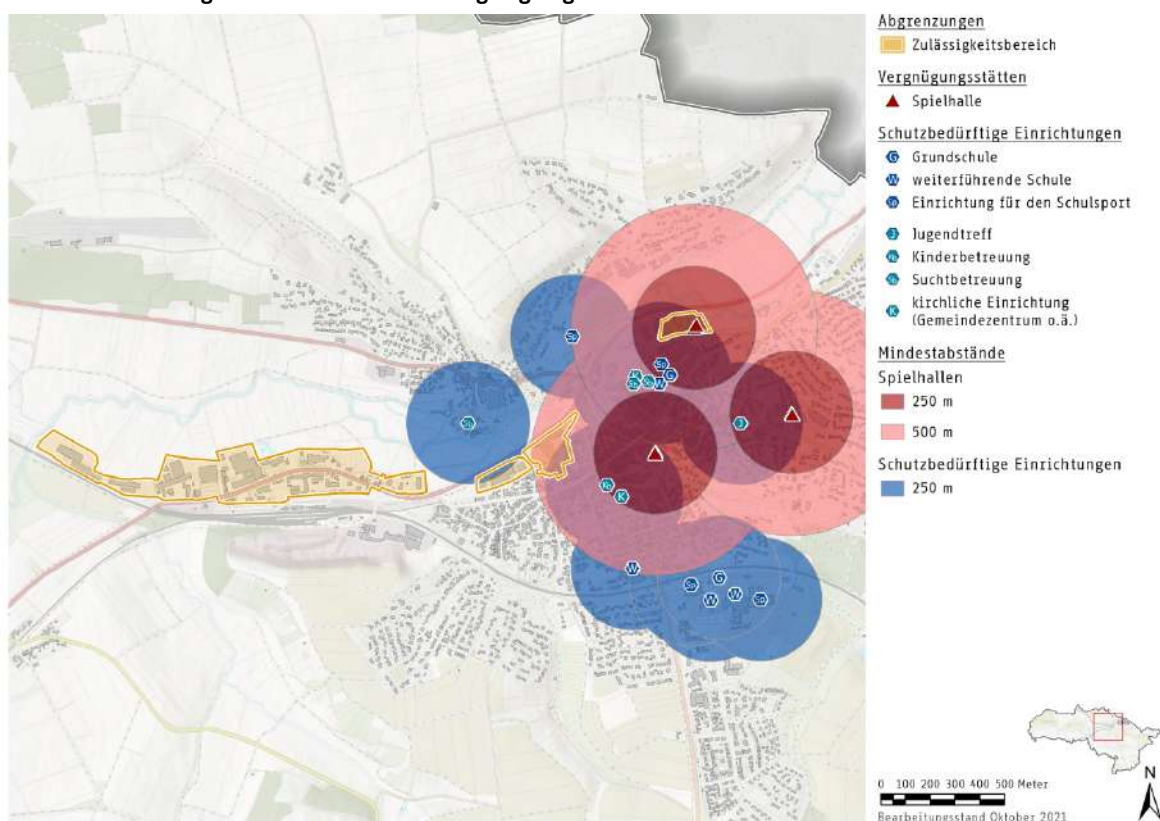
Für die Steuerung von Vergnügungstätten im Stadtgebiet von Neustadt a.d. Aisch wird die folgende grundsätzliche Strategie empfohlen:

Regelmäßige Zulässigkeit von Vergnügungstätten in den folgenden Bereichen:

- Nordwestlicher Ergänzungsbereich Riedweg des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- Gewerblicher Bereich Forchheimer Straße (östlich Markgrafenstraße) nur außerhalb des vorliegenden Sanierungsgebiets
- Gewerblicher Bereich Karl-Eibl-Straße
- Gewerblicher Bereich westlich Riedweg

In Karte 17 sind die Zulässigkeitsbereiche parzellenscharf dargestellt.

Karte 17: Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungstätten in Neustadt a.d. Aisch



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung 2020, Stadt Neustadt a. d. Aisch; Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. d. Aisch, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Folgende Bereiche sollen trotz positiver Aspekte nicht als Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Neustadt a.d. Aisch werden festgelegt:

- Haupteinkaufsbereich des zentralen Versorgungsbereichs (Wilhelmstraße) auf Grund der städtebaulichen und funktionalen Defizite (Sanierungsbedarf einzelner Gebäude, kleinteilige Struktur ohne Magnetbetrieb, Wohnen in Obergeschossen)
- Gewerblicher Bereich Nürnberger Straße auf Grund der perspektivischen Wohnnutzung an diesem Standort nach ISEK

5. EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTS

5.1 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTS

Eine planungsrechtlich und damit städtebaulich begründete räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich (ergänzend wirkt ggf. das AGGlüStV Bayern), wenn die jeweiligen Zulässigkeiten in den Gebieten nach BauNVO modifiziert werden sollen. Mit dem Beschluss des Stadtrats wird das Gesamtkonzept 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, sodass 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 Neustadt a.d. Aisch durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen dieses Gesamtkonzepts gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei § 34 BauGB-Gebieten ist die Aufstellung eines (ggf. einfachen) Bebauungsplans zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.



Zur vereinfachten Steuerung von Vergnügungsstätten in § 34 BauGB-Gebieten sollen nach dem nun vorliegenden Gesetz einfache B-Pläne ohne Gebietsfestsetzungen aufgestellt werden können. Dies ist bisher nur durch die Anwendung des § 9 (2a) BauGB möglich, wenn ein Schutzbezug zu zentralen Versorgungsbereichen/ (Einzelhandels-) Innenstädten hergestellt werden konnte. Ein Bezug zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist durch den § 9 (2b) BauGB nicht mehr notwendig, was die Begründung und Handhabung erleichtert.

Mit der BauGB-Novelle 2013 ist folgende Regelung zur Präzisierung der Steuerungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten im neuen § 9 (2b) BauGB enthalten:

"Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

- 1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder*
- 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten,*

zu verhindern."

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschlusses 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 der Festsetzungen der Bebauungspläne, in denen auf Vergnügungsstätten bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf dieses Konzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen.



Für die Umsetzung der empfohlenen Strategie zur Steuerung der hier angesprochenen Nutzungen in Neustadt a.d. Aisch sind zunächst mehrere Ebenen der bauleitplanerischen Umsetzung zu beachten:

- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen die jeweils hier angesprochenen Nutzungen/ Unterarten der Nutzungen insgesamt und allgemein ausgeschlossen und auch nicht ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich unmittelbar aus dem Konzept. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob und welche der vorhandenen Vergnügungsstätten über den § 1 (10) BauNVO dauerhaft gesichert werden sollen, sofern keine anderen übergeordneten Regelungen dem entgegenstehen.
- Definition und ggf. Überplanung der Zulässigkeitsbereiche bzw. der Baugebiete mit den entsprechenden Regelungen.

Die Regelungsmöglichkeiten/ -notwendigkeiten in den Baugebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt stellen im Grundsatz keine besonderen Herausforderungen dar, da hierfür zahlreiche Hilfestellungen aus der Rechtsprechung vorhanden sind und die Regelungsdichte bzw. Differenzierung nicht so umfassend ist.

Dass es für die Steuerung eines Bebauungsplans bedarf, ist unstrittig, denn das Konzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung⁵¹. Zu klären ist lediglich, wie das Konzept in die Bebauungsplanung Eingang findet.

5.2 UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

Der Ausschluss bzw. die eingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in bestimmten städtebaulichen Bereichen kann durch städtebauliche Konzepte mit anderen Zielsetzungen insofern unterstützt werden, als dass diese Konzepte zusätzliche Argumente für den Ausschluss liefern.

Um auch im Konfliktfall eine ausreichende argumentative Basis zu liefern, reichen eher unverbindliche Absichtserklärungen nicht aus. Die entsprechenden Entwicklungsabsichten sollten in städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder funktionalen Konzepten für spezifische Einzelbereiche konkretisiert werden und durch diese Fi-

⁵¹ Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz.

xierung eine gewisse Verbindlichkeit erreichen. Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neustadt a.d. Aisch ist eine solche Grundlage für den zentralen Versorgungsbereich bereits existent; für die gewerblichen Standorte in ihrer Gesamtheit sowie für spezielle Einzelstandorte sind derartige konzeptionelle Aussagen (noch) nicht gegeben.

Es wird daher empfohlen, die Zielvorstellungen für die zukünftige Entwicklung, vor allem der gewerblichen Bereiche, in einem *Gesamtkonzept* bzw. in standortbezogenen Einzelkonzepten zu konkretisieren. Dabei bedarf es nicht zwingend einer umfassenden, vom Stadtrat beschlossenen Analyse, wie es das Vergnügungsstättenkonzept darstellen wird. Verwaltungsinterne konzeptionelle Papiere, die den zukünftigen Umgang mit den betreffenden Standorten - und ggf. dazu erforderliche Maßnahmen - darstellen, dürften ausreichend sein.

5.3 UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN

Die besondere Problematik ergibt sich bei der Umsetzung von Konzepten immer dann, wenn der rechtlich abgesicherte Bestand zu behandeln ist. Grundsätzlich ist zwischen dem aktiven und passiven Bestandsschutz zu unterscheiden: Der Bestandsschutz gilt, solange die Baugenehmigung wirksam ist bzw. der Betrieb wird planungsrechtlich gesichert, sodass auch eine neue Baugenehmigung erteilt werden kann, sollte die alte Baugenehmigung erlöschen (z.B. durch Brand oder Abriss).

Insofern muss bei jeder Überplanung von Bebauungsplänen ein besonderes Augenmerk auf den Umgang mit den in diesem Kontext relevanten Bestandseinrichtungen gerichtet werden, die durch die Umplanung zukünftig nicht mehr zulässig sein sollen.