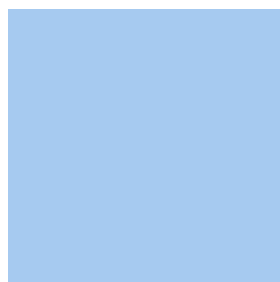
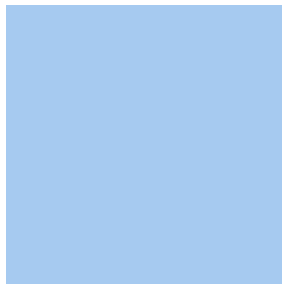




Stadt Iserlohn

Steuerungskonzept

Vergnügungsstätten





Stadt Iserlohn

Steuerungskonzept

Vergnügungsstätten

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Dipl.-Kfm. Claudia Bargmann

Geschäftsführende Gesellschafter:

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

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

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

HRB Köln 62236

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de



1	EINLEITUNG	6
2	PLANUNGSANLASS UND RAHMENBEDINGUNGEN	8
2.1	Vorbemerkung zum Glücksspielstaatsvertrag in Nordrhein-Westfalen	8
2.2	Aktualität des Themas Spielhallen	10
2.3	Aktualität des Themas Wettbüros	11
2.4	Generelle Konfliktlage	11
2.5	Zentrale Vorgaben für die Planung	12
3	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BETRIEBSFORMEN	14
3.1	Betriebsformen von Vergnügungsstätten	14
3.2	Spiel- und Automatenhallen	15
3.3	Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist	17
3.4	Diskotheken, Tanzlokale	17
3.5	Swingerclubs	18
3.6	Multiplex-Kinos	18
3.7	Festhallen	19
3.8	Wettbüros/Wettannahmestellen	20
3.9	Bordelle und bordellartige Betriebe	21
3.10	Billard- und Dart-Cafés	22
3.11	Spielhallenähnliche Betriebe	23
3.12	Freizeit-Center	23
3.13	Bowling-Center und weitere Anlagen für sportliche Zwecke	24
3.14	Für Iserlohn relevante Vergnügungsstätten	25
4	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN	26
5	BESTAND AN VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN ISERLOHN	30
5.1	Bestand an Spielhallen	34
5.2	Spielhallenbesatz im Vergleich	35
5.3	Bestand an Wettbüros	38
5.4	Bestand an Diskotheken	39
5.5	Bestand an Swingerclubs, Bordellen und bordellartigen Betrieben	39
5.6	Bestand an Multiplex-Kinos	39
6	DIE BESONDERE SITUATION IN ISERLOHN	40
7	STEUERUNGS- UND FESTSETZUNGSMÖGLICHKEITEN	42
7.1	Instrumente	42
7.2	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten	45
7.3	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor der Novellierung der BauNVO 1990	45
7.4	Zulässigkeit nach der Novellierung der BauNVO 1990	46
7.5	Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich	47
8	ZULÄSSIGKEITEN IN ISERLOHN	49
8.1	Vorbemerkung	49
8.2	Allgemeine Zulässigkeit	49
8.3	Ausnahmsweise Zulässigkeit	49
8.4	Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten	51



8.5	Gestaffelter Festsetzungskatalog	52
9	HANDLUNGSRÄUME FÜR ZULÄSSIGKEITEN	53
9.1	Vorbemerkung	53
9.2	Stadtverträglichkeit	53
9.3	Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen	53
9.4	Standortprofile	54
9.5	Suchräume	55
10	SUCHRAUM INNENSTADT ISERLOHN	57
10.1	Lage und Profil	57
10.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	60
10.3	Städtebauliche Bewertung	60
10.4	Zusammenfassende Bewertung	61
11	SUCHRÄUME LETMATHE UND GENNA	63
11.1	Lage und Profil	63
11.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	65
11.3	Städtebauliche Bewertung	66
11.4	Zusammenfassende Bewertung	66
12	SUCHRAUM GRÜNE	67
12.1	Lage und Profil	68
12.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	68
12.3	Städtebauliche Bewertung	68
12.4	Zusammenfassende Bewertung	68
13	SUCHRAUM HENNEN	69
13.1	Lage und Profil	69
13.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	69
13.3	Städtebauliche Bewertung	69
13.4	Zusammenfassende Bewertung	70
14	SUCHRAUM ISERLOHNER HEIDE MIT GEWERBEGEBIET	70
14.1	Lage und Profil	70
14.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	72
14.3	Städtebauliche Bewertung	73
14.4	Zusammenfassende Bewertung	73
15	SUCHRAUM GEWERBEGEBIETE KALTHOF	74
15.1	Lage und Profil	74
15.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	75
15.3	Städtebauliche Bewertung	76
15.4	Zusammenfassende Bewertung	77
16	SUCHRAUM GEWERBEGEBIET SÜMMERN-ROMBROCK	78
16.1	Lage und Profil	78
16.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	79
16.3	Städtebauliche Bewertung	79
16.4	Zusammenfassende Bewertung	80
17	SUCHRAUM GEWERBEGEBIETE LETMATHE	80
17.1	Lage und Profil	81
17.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	81



17.3	Städtebauliche Bewertung	82
17.4	Zusammenfassende Bewertung	82
18	SUCHRAUM GEWERBEGEBIET DRÖSCHEDE	82
18.1	Lage und Profil	83
18.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	83
18.3	Städtebauliche Bewertung	83
18.4	Zusammenfassende Bewertung	84
19	SUCHRAUM REITERWEG	85
19.1	Lage und Profil	85
19.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	86
19.3	Städtebauliche Bewertung	86
19.4	Zusammenfassende Bewertung	86
20	SUCHRAUM GEWERBE- UND GRÜNDERZENTRUM CORUNNA	87
20.1	Lage und Profil	87
20.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	87
20.3	Städtebauliche Bewertung	88
20.4	Zusammenfassende Bewertung	88
21	RESÜMEE	89
ANHANG: RECHTSPRECHUNG ZU VERGNÜGUNGSSTÄTTEN		91

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Übersicht Vergnügungsstätten (mit Nummerierung) für Iserlohn-Ost	33
Abbildung 2	Übersicht Vergnügungsstätten (mit Nummerierung) für Iserlohn-West	34
Abbildung 3	Anzahl der Spielhallen und der Konzessionen in der Stadt Iserlohn 2002 -2012	35
Abbildung 4	Entwicklung der Zahl der Geldspielgeräte in der Stadt Iserlohn (2002 - 2012)	36
Abbildung 5	Spieleraufwendungen in EUR je Einwohner der Stadt Iserlohn seit 2000	37
Abbildung 6	Anzahl der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen je 10.000 Einwohner im Märkischen Kreis 2012	38
Abbildung 7	Übersicht über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten nach BauNVO 1990	46
Abbildung 8	Suchräume für Zulässigkeiten	56
Abbildung 9	Suchraum Innenstadt Iserlohn (ohne Maßstab)	57
Abbildung 10	Alter Rathausplatz	58
Abbildung 11	Mühlentor	59



Abbildung 12	Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten an der Mendener Straße (ohne Maßstab)	62
Abbildung 13	Suchräume Letmathe und Genna (ohne Maßstab)	63
Abbildung 14	Spielhalle Happy Play an der Bahnhofstraße in Genna	64
Abbildung 15	Hagener Straße in Letmathe	65
Abbildung 16	Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Letmathe (ohne Maßstab)	67
Abbildung 17	Suchraum Grüne (ohne Maßstab)	67
Abbildung 18	Suchraum Hennen (ohne Maßstab)	69
Abbildung 19	Suchraum Gewerbegebiet Iserlohner Heide (ohne Maßstab)	70
Abbildung 20	Gewerbegebiet Iserlohner Heide – Giesestraße	71
Abbildung 21	Gewerbegebiet Iserlohner Heide – Giesestraße	72
Abbildung 22	Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an der Giesestraße (ohne Maßstab)	73
Abbildung 23	Suchraum Gewerbegebiete Kalthof (ohne Maßstab)	74
Abbildung 24	Gewerbegebiet Kalthofer Feld	75
Abbildung 25	Gewerbegebiet Kalthof Zollhaus, Zollhausstraße	76
Abbildung 26	Suchraum Gewerbegebiet Sümmern-Rombrock (ohne Maßstab)	78
Abbildung 27	Gewerbegebiet Sümmern-Rombrock, Heckenkamp	79
Abbildung 28	Suchraum Gewerbegebiet Letmathe-Ostfeld (ohne Maßstab)	80
Abbildung 29	Suchraum Gewerbegebiet Letmathe-Stenglingsen (ohne Maßstab)	81
Abbildung 30	Suchraum Gewerbegebiet Dröschede (ohne Maßstab)	82
Abbildung 31	Gewerbegebiet Dröschede	83
Abbildung 32	Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Dröschede (ohne Maßstab)	84
Abbildung 33	Suchraum Reiterweg (ohne Maßstab)	85
Abbildung 34	Reiterweg	85
Abbildung 35	Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten am Reiterweg (ohne Maßstab)	86



Abbildung 36 Suchraum Gewerbe- und Gründerzentrum Corunna (ohne Maßstab)	87
Abbildung 37 Gewerbe- und Gründerzentrum Corunna	88

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Städtebauliche Prüfmatrix	29
Tabelle 2	Vergnügungsstätten in der Stadt Iserlohn – 2013	30
Tabelle 3	Urteile und Beschlüsse der Verwaltungsgerichte	91

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

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

1 Einleitung

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

Herangehensweise durch rechtliche Rahmenbedingungen geprägt

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

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

Gliederung des Konzepts

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

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

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

Anschließend wird auf die besondere Situation in der Stadt Iserlohn Bezug genommen und eine geeignete Strategie entwickelt (Kap. 6).

Über die Darstellung der Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten wird das städtebauliche Instrumentarium erläutert. Dabei wird nach den einzelnen bauleitplanerisch relevanten Gebietskategorien differenziert (Kap. 7).

Aus der Zusammenschau zwischen Bestandsanalyse und Regelungsmöglichkeiten werden bestimmte Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten spezifisch für die Stadt Iserlohn herausgearbeitet und zusammengefasst.

Das Kapitel „Handlungsräume für Zulässigkeiten“ stellt im Schwerpunkt diejenigen Stadtbereiche dar, die für Standortnachfrager attraktiv sein können. Hintergrund ist zum einen, dass ein planerisches Vorgehen zur Verhinderung bzw. Zulassung von Vergnügungsstätten nicht für alle Baugebiete erforderlich ist, denn der Ansiedlungsdruck lastet nur auf bestimmten Bereichen. Zum anderen sollen und dürfen Entwicklungsmöglichkeiten nur an den Orten eröffnet werden, an denen die relevanten Standortfaktoren für Entwickler tatsächlich vorhanden sind. Entwicklungsmöglichkeiten für Standorte, an denen von einer Ansiedlung (aufgrund fehlender Standortfaktoren) nicht auszugehen ist, kämen einer Verhinderungsplanung gleich - eine Kategorie, die im Baurecht nicht zulässig ist. Die Rechtssicherheit der Planung wäre nicht gewährleistet. Die Handlungsräume müssen insoweit **realistische** Optionen für Zulässigkeitsbereiche eröffnen. Gleichzeitig werden sie dahingehend überprüft, ob mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Kap. 9).

Im Ergebnis verbleiben verschiedene Standorte, an denen gewisse Zulässigkeiten gewährt werden können, ohne dass grundlegend mit negativen Strukturveränderungen gerechnet werden muss. Die Kapitel 10 bis 20 beinhalten die einzelnen flächenbezogenen Prüfschritte. Für die einzelnen Teilbereiche werden darauf aufbauend entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert, d. h., es wird konkret auf die flächenbezogene Steuerung eingegangen.

Abschließend werden die wichtigsten Ergebnisse in einem Resümee zusammengefasst (Kap. 21).

Im Anhang 1 sind die relevanten Rechtsprechungen der vergangenen Jahre dokumentiert. Hintergrund ist, dass sich die Kriterien für negative städtebauliche Auswirkungen nicht direkt aus den Normen ablesen lassen, sich vielmehr nur mittelbar über die Rechtsprechung erschließen.

Mit den Ausschluss- und Zulässigkeitsbereichen und den entsprechenden Zulässigkeitskriterien sowie der Dokumentation der rechtlichen Rahmenbedingungen sind damit alle relevanten Inhalte zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Iserlohn vorbereitet.

2 Planungsanlass und Rahmenbedingungen

2.1 Vorbemerkung zum Glücksspielstaatsvertrag in Nordrhein-Westfalen

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

Planungsanlass

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

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

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

- Negative städtebauliche Auswirkungen ergeben sich nicht allein durch Spielhallen. Erst das Zusammenwirken unterschiedlicher Vergnügungsstätten bzw. mit Mindernutzungen ist geeignet, ein Standortumfeld negativ in Bewegung zu bringen. Die neue (strengere) Rechtslage bezieht sich allerdings in erster Linie auf Spielhallen. Kommunalen Regelungsbedarf ist insoweit nach wie vor erkennbar.
- Mit dem Auslaufen bestehender Genehmigungen nach fünf Jahren kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Kommune

nach diesem Zeitraum spielhallenfrei ist. Grundsätzlich ist eine Spielhalle baurechtlich eine legitime Nutzung. Insoweit besteht auf eine Neugenehmigung ein Rechtsanspruch, wenn die Spielhalle die Anforderungen des Glücksspielstaatsvertrags und die gewerberechtlichen Erfordernisse erfüllt und nach der planungsrechtlichen Situation genehmigungsfähig ist. Allerdings dürften Spielhallen, die im Widerspruch zu planungsrechtlichen Regelungen stehen, aber bisher Bestandsschutz genossen haben, zukünftig an ihrem Standort nicht mehr genehmigungsfähig sein. Damit bietet sich den Kommunen nach wie vor die Chance, anhand von Steuerungskonzepten und Bebauungsplänen diejenigen Lagen, die frei von Spielhallen sein sollen, zu definieren.

- Es ist davon auszugehen, dass die neuen Normen beklagt werden, da sie (nach Meinung der Spielhallenbranche) die grundgesetzlich verankerte Gewerbefreiheit über Gebühr beschränken. Sollten die Klagen Erfolg haben, würde für einen bestimmten Zeitraum ein rechtliches Vakuum entstehen. Dieses kann seitens der Spielhallenbranche aber nur dann genutzt werden, wenn kommunalrechtlich (Steuerungskonzept und Bauleitplanung) keine Regelungen getroffen sind.
- Nach wie vor bleiben Spielhallen eine zulässige städtische Nutzung, sodass sich Städte und Gemeinden auch in Zukunft Gedanken darüber machen müssen, welche Standorte für die Unterbringung dieser Einrichtungen im Stadtgebiet besonders geeignet sind.
- Neben den genannten Einschränkungen für Spielhallen werden für private Wettanbieter allerdings neue Möglichkeiten eröffnet, sodass der liberalisierte Markt für Wettbüros voraussichtlich zu einer Ansiedlungsflut führen wird, wie sie nach der neuen Spielverordnung 2006 bei Spielhallen eingesetzt hatte.

Mit der Verordnung zur Änderung der GlücksspielVO NRW vom 08. März 2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW, Ausgabe 2013, Nr. 8) gelten zusätzlich folgende Regelungen für Wettbüros:

- In Wettvermittlungsstellen dürfen als Hauptgeschäft ausschließlich Sportwetten vermittelt werden. Insbesondere in einer Spielhalle oder einem ähnlichen Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung, einer Spielbank oder einer Gaststätte, in der Geld- oder Warenspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit bereitgehalten werden, darf eine Wettvermittlungsstelle nicht betrieben werden (§ 20, Abs. 1).
- Die Wettvermittlungsstelle ist zur Kriminalitäts- und Suchtprävention so zu gestalten, dass sie gut einsehbar ist, das Anbringen von Sichtschutz ist verboten (§ 20, Abs. 3).
- Die Erlaubnis zum Vermitteln von Sportwetten in Wettbüros darf nur erteilt werden, wenn die Wettvermittlungsstelle einen Mindestabstand von 200 Metern Luftlinie zur nächstgelegenen Wettvermittlungsstelle und zu öffentlichen Schulen und öffentli-

chen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe nicht unterschreitet (§ 22, Abs. 1).

2.2 Aktualität des Themas Spielhallen

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

kommunalpolitische Diskussion

Warum das Thema insgesamt und gerade jetzt aktuell ist, erschließt sich unmittelbar. Der Blick in die Statistik zeigt, dass die Zahl der Spielhallen in Deutschland und auch in Nordrhein-Westfalen stetig zunimmt: Während es im Jahr 2006 in Deutschland noch 7.860 Spielhallenstandorte waren, wurden zu Beginn des Jahres 2012 bereits 9.313 Spielhallenstandorte gezählt. Das stellt ein Plus von mehr als 18 % dar.¹ Es bedarf demnach einer genauen Analyse, um die aktuellen Tendenzen einer vermehrten Standortnachfrage erklären zu können.

Eine wichtige Rolle spielt hier die neue Spielverordnung aus dem Jahr 2006.² Folgende wesentliche Punkte haben sich in diesem Zuge geändert und haben in der Folge zu dem aktuell vorherrschenden Expansionsdrang geführt:

Spielverordnung 2006

- Absenkung der Netto-Quadratmeter Spielfläche von 15 auf 12 qm pro Geldspielgerät mit Gewinnmöglichkeit
- Erhöhung der maximalen Anzahl der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit von zehn auf zwölf Geräte pro Konzession
- Erhöhung von zwei auf drei Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in der Gastronomie-Aufstellung
- Reduzierung der Mindestspieldauer von zwölf auf fünf Sekunden
- Erhöhung des maximalen Stundenverlustes von 60 EUR auf 80 EUR
- Festschreibung des maximalen Gewinns auf 500 EUR je Stunde

In Deutschland ist seitdem die Zahl der Konzessionen noch deutlicher angestiegen als die Zahl der Spielhallenstandorte. Die Zahl der Geldspielgeräte in Spielhallen ist von ca. 136.044 auf über 154.201 Geräte sprunghaft gewachsen. Das ergibt eine Zunahme von immerhin ca. 13 %. Diese Zunahme fällt im Bundesland Nordrhein-Westfalen mit einem Plus von 18,8 % alleine in den letzten beiden Jahren von 2010 (37.649 Geldspielgeräte) bis 2012 (44.717 Geldspiel-

¹ Diese und die weiteren Daten zum regionalen und überregionalen Spielhallen-, Konzessions- und Spielautomatenbesatz wurden durch den AK Spielsucht e. V. erhoben und über diesen bezogen.

² Neufassung der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (Spielverordnung - SpielV) vom 27. Januar 2006 (BGBl. I 2006 Nr. 6, S. 280)

geräte) noch deutlicher aus. Die mit der neuen Spielverordnung erhöhte Anzahl an Geldspielgeräten pro Konzession bzw. pro Gaststätte und die neue Funktionalität der Geräte haben diese Entwicklung möglich gemacht. Die Summe des Geldes, das bei Spielen eingesetzt und verloren wurde, lag in Deutschland im Jahr 2008 im Durchschnitt bei ca. 1.968 Mio. EUR. Inzwischen ist dieser Betrag auf ca. 2.692 Mio. EUR angestiegen.³

2.3 Aktualität des Themas Wettbüros

Bis vor wenigen Jahren konnte in Deutschland nur in lizenzierten Oddset-Lottoannahmestellen auf Fußballspiele gewettet werden. Nur vier Sportwetten-Anbieter aus der ehemaligen DDR sicherten sich noch kurz vor der Wiedervereinigung eine Zulassung. Mittlerweile ist die Rechtslage anders: Am 15. Dezember 2011 unterzeichneten alle Bundesländer mit Ausnahme von Schleswig-Holstein einen Glücksspieländerungsstaatsvertrag. Private Anbieter von Sportwetten können sich um insgesamt 20 Konzessionen bemühen, d. h., prinzipiell kann jeder ein Wettbüro eröffnen und Sportwetten anbieten. Damit wird das Wettbüro eine interessante Möglichkeit für Unternehmensgründer, selbst für kleinere Akteure (z. B. Einzelhändler oder Gastronomen). Bedingung ist, dass lediglich Wetten vermittelt werden, denn § 284 StGB verbietet den Betrieb und die Bewerbung von Sportwetten, nicht aber das Vermitteln. Aktuellen Schätzungen zufolge gibt es in Deutschland ca. 1.500 bis 2.000 Wettbüros. Wird die Analogie zu einem liberalen Markt wie z. B. Großbritannien hergestellt, kann davon ausgegangen werden, dass es in Deutschland ein Marktpotenzial von bis zu 12.000 Wettbüros geben kann.⁴ Entsprechende Expansionsbestrebungen sind erkennbar.

2.4 Generelle Konfliktlage

Hinsichtlich der aktuell feststellbaren vermehrten Standortnachfrage in ganz Deutschland ist davon auszugehen, dass derzeit ein starker Expansionstrend vorliegt. Dieser fällt in eine Phase, in der eine Vielzahl von Städten und Gemeinden durch leerstehende Ladenlokale in den Innenstädten bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen gezeichnet ist und damit ausreichend Raum für die teilweise

der aktuelle Expansionstrend ...

³ Der jährliche Nettoverlust der Spieler entspricht dem jährlichen Kasseneintrag vor Steuer der legal gemeldeten Geldspielgeräte. Laut aktuellen Angaben (aus: „Betriebsvergleich der Unterhaltungsautomaten-Unternehmen 2008“; Frühjahr 2010) der Forschungsstelle für Handel - Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH/Berlin beträgt der durchschnittliche monatliche Kasseneintrag für ein Geldspielgerät in Spielhallen 1.801,66 EUR; in gastronomischen Betrieben 610,47 EUR. Der Berechnung der Spielerverluste liegen diese beiden Zahlen zugrunde.

⁴ In Großbritannien gibt es bei einer Einwohnerzahl von knapp 62 Mio. ca. 9.000 Wettbüros (<http://gamingzion.com/forum/showthread.php/731-Number-of-betting-shops-in-UK-continues-to-grow>).

hochprofitablen Spielhallen und Wettbüros zur Verfügung steht. Kurz gesagt: Der Rückzug relevanter Innenstadtnutzungen fällt in eine Zeit starker Expansionsbestrebungen der Spielhallen- und Wettbürobranche. Offensichtlich ist, dass sich mit diesem neuen Schub an Spielhallen und Wettbüros die Situation des Einzelhandels und z. T. auch des Wohnens zunehmend verschlechtern wird. Hinzu kommt, dass durch das Verbot von Mehrfachkonzessionen an einem Spielhallenstandort (AG GlüStV NRW) voraussichtlich mit einer „Atomisierung“ der Spielhallen über das gesamte Stadtgebiet zu rechnen ist.

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

... steht im Konflikt zu bestehenden Nutzungen

2.5 Zentrale Vorgaben für die Planung

Für die Planung gilt es, wichtige Rahmenbedingungen zu beachten: Ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet ist, wie bereits erwähnt, planungsrechtlich unzulässig, denn die Ansiedlung von Spielhallen führt nicht grundsätzlich zu negativen Strukturveränderungen. Erst wenn Konflikte und Probleme durch eine generelle Standortunverträglichkeit oder durch Konzentrationen ausgelöst werden, sind negative Auswirkungen zu erwarten.⁵

kein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten

Weiterhin können zur Argumentation für oder wider die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausschließlich städtebauliche Gründe herangezogen werden. Begründungen in Richtung einer Suchtprävention können nicht Teil eines städtebaulichen Steuerungskonzepts von Vergnügungsstätten sein.⁶ Das ist insoweit schlüssig, als

ausschließlich städtebauliche Kriterien

⁵ vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. Mai 1987, Az. 4 N 4/86: "Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt."

⁶ vgl. BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 1991, Az. 4 B 80/91: "Danach ist ein für sich allein nicht tragfähiges Begründungselement im Hinblick auf das Vorliegen städtebaulicher Gründe unerheblich, wenn der Ausschluss einzelner Nutzungen im Übrigen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind."

dass die Umsetzung des Konzepts ausschließlich über die Bauleitplanung erfolgen kann und die Festsetzungen und Begründungen im Bauplanungsrecht allein auf bodenbezogene Regelungsgehalte beschränkt sind. Sozialpolitische Kriterien sind im Bauplanungsrecht unbedingt zu vermeiden.

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

Monopolstellung verhindern

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

3 Erläuterungen zu den Betriebsformen

3.1 Betriebsformen von Vergnügungsstätten

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

*städtebaulicher Begriff
„Vergnügungsstätte“*

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

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

Wettbüros

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

Erotikfachgeschäfte und -fachmärkte (ohne Videokabinen) sind ebenfalls nicht als Vergnügungsstätten zu werten. Sie sind dem Facheinzelhandel zuzuordnen.

Erotikfachgeschäfte/-fachmärkte

Definitiv nicht zu den Vergnügungsstätten zählen: Politische Kabaretts und Kleinkunstabühnen (Anlagen für kulturelle Zwecke), reine Bowling- und Kegelbahnen bzw. Kegelcenter (Anlagen für sportliche Zwecke). Ebenfalls nicht zu den Vergnügungsstätten zählen herkömmliche Kinos, die i. S. von § 4 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als „sonstige Gewerbebetriebe“ einzustufen sind.⁷

Bordelle sowie bordellartige Betriebe sind ebenfalls nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe zu werten. Demnach sind sie nur in den entsprechenden Gebietskategorien zulässig.

Bordelle

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

Restriktionen und Potenziale

⁷ vgl. Fickert/Fieseler, 10. Aufl., § 4a BauNVO, Rdnr. 22.51

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

3.2 Spiel- und Automatenhallen

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

Die planungsrechtliche Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist nach ihrem Einzugsbereich und ihren Auswirkungen zu beurteilen.⁸ Durch das neue nordrhein-westfälische Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag und dem dort enthaltenen Verbot von Mehrfachspielhallen ist die Unterscheidung zwischen kerngebietstypischen und nicht-kerngebietstypischen Spielhallen fast hinfällig geworden.

planungsrechtliche Differenzierung

Kerngebietstypische Spielhallen haben als zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich und sind für ein größeres, allgemeines Publikum erreichbar. In der Rechtsprechung hat sich zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht-kerngebietstypischen Spielhallen im Sinne von § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 eine Grundfläche von etwa 100 qm (Nutzfläche) als Schwellenwert herausgebildet.⁹ Zu-

kerngebietstypische Spielhallen

⁸ Der Begriff WB-Vergnügungsstätten (Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten) leitet sich aus der Tatsache ab, dass in der BauNVO '90 die nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten erstmals im § 4a (besondere Wohngebiete) genannt sind. Im Rahmen der Zulässigkeiten in anderen Gebietskategorien wird auf den § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO regelmäßig verwiesen.

⁹ vgl. Fickert/Fieseler, 8. Aufl., § 4a BauNVO, Rdnr. 23.4

dem verfügen kerngebietstypische Spielhallen über mehr als 20 Spielmöglichkeiten, davon acht Geldspielgeräte. Sie bieten mehr als 40 Besucherplätze und weisen eine längere Öffnungszeit als 22:00 Uhr auf. Zusammenfassend sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten solche, die von zentraler Bedeutung sind und einen großen Einzugsbereich haben, d. h. Vergnügungsstätten, die auf einen größeren Publikumskreis - auch mit weiteren Anfahrten - ausgerichtet sind.

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

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

Spielhallen sind überwiegend in den Einkaufszonen mittlerer Lagen der Kerngebiete angesiedelt und in innerstädtischen Mischgebieten vorhanden, seltener und dann höchstens aufgrund des Bestandschutzes in Wohngebieten zu finden. Aus städtebaulicher Sicht sind als Probleme Lärmbelästigungen, Beeinträchtigungen des Straßen- und Stadtbilds sowie Trading-Down-Effekte zu nennen. Obwohl die Spielhallen selbst keine Betriebsgeräusche verursachen, kommt es doch durch Folgegeräusche der Besucherschaft sowie durch an- und abfahrende Autos oder Mopeds zu Konflikten mit den Anwohnern.

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

Aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft verdrängen Spielhallen häufig den traditionellen Einzelhandel aus den sogenannten zweiten Lagen und führen so einen Qualitätsverlust der Einkaufsstraßen und -zonen herbei. Dies kann bei einer räumlichen Konzentration von Spielhallen, Billig-Läden und Imbiss-Stuben einen Destabilisierungsprozess auslösen, wodurch die bisherige Geschäftsnutzung einer Straße verdrängt werden kann.

Allerdings kann der Begriff „Spielhalle“ hinsichtlich seiner Betriebs-typologie und seiner städtebaulichen Wirkung weiter differenziert werden. Spielhallen in Form von Freizeit-Centern können ein durch-

mischgebietsverträgliche Spielhallen

Standortkonflikte

Spielhallen als Fremdkörper

Verdrängung der Geschäftsnutzung

Freizeit-Center

aus belebendes Element der Innenstadt sein. Aus planerischer Sicht können, je nach Standortumfeld, solche Einrichtungen auch positiv bewertet werden.

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

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

Die städtebaulichen Negativwirkungen sind vergleichbar den Wirkungen von Spielhallen. Die Qualität der Außenwerbung solcher Betriebe ist, je nach ihrer Lage, sehr unterschiedlich. In den sogenannten Billig-Lagen werden sie häufig grell und aggressiv gestaltet, in den teuren Einkaufslagen dagegen zurückhaltender. In Verbindung und räumlicher Konzentration mit anderen Vergnügungsnutzungen kann eine Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und somit ein Trading-Down-Effekt entstehen.

städtebauliche Konflikte

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

Negativimage

3.4 Diskotheken, Tanzlokale

Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltungen) und der Größe von sogenannten Tanz-Cafés. Moderne Diskotheken sind in der Regel für über 1.000 Besucher und Besucherinnen ausgelegt, sie verfügen über mehrere separate, unterschiedlich große Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden. Diskotheken besitzen einen überregionalen Kundenkreis, d. h., sie sind für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und/oder anderen aufwendigen Lichtanlagen gekoppelt ist.¹⁰

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

¹⁰ vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“, § 4a Rn. 22 ff, 11. Auflage 2008

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

städtebauliche Konflikte

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

3.5 Swingerclubs

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

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

städtebauliche Konflikte

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

3.6 Multiplex-Kinos

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

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

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

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

3.7 Festhallen

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

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

„Feste und geselliges Feiern (Familienfeste, z. B. Hochzeiten) mit einem Teilnehmerkreis von 700 Personen, die mit erheblichem An- und Abfahrtsverkehr und mit einem Unterhaltungsprogramm bzw. Unterhaltungsangebot mit mehrstündigen Musikdarbietungen bis in die Nachtstunden hinein mit einer Lautstärke von 90 dB und mehr einhergehen, und die regelmäßig jedes Wochenende stattfinden, sind grundsätzlich lärmintensiv. Die (...) geplanten Veranstaltungen in der Halle haben damit städtebaulich negative Auswirkungen.“¹¹

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

Dieser Auffassung wird im einschlägigen Kommentar zur Baunutzungsverordnung (Fickert/Fieseler) widersprochen. Dort wird ausgeführt, dass es sich bei einer entsprechenden Festhalle gerade nicht um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt, sondern vielmehr um eine „Anlage für kulturelle und/oder soziale Zwecke.“¹²

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

Trotz dieser widersprüchlichen Aussagen ist in der Bewertung von entsprechenden Vorhaben auf die Rechtsprechung zu verweisen; d. h. Festhallen für groß angelegte (Hochzeits-)Feiern sind faktisch

¹¹ vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 11.08.2010, Aktenzeichen: 5 K 3274/09

¹² vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung - Kommentar“; § 9 Rn. 7.23, 11. Auflage 2008

als kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu werten und demnach nur in den dafür vorgesehenen Baugebietskategorien der BauNVO zulässig.

3.8 Wettbüros/Wettannahmestellen

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

*planungsrechtliche Einstufung
Wettbüros*

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

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

Ähnlich befindet es der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinem Beschluss vom 1. Februar 2007. Wettbüros sind demnach Vergnügungsstätten, „wenn sie nicht nur Gelegenheit zur Abgabe von Wetten und zur Entgegennahme von Gewinnen, sondern zu einem wesentlichen Teil auch zur Unterhaltung und zum Spiel bis zur Bekanntgabe des Ergebnisses aktueller Wetten bieten“.¹³ Die Auffassung wird auch durch einen aktuellen Beschluss des OVG Rheinland-Pfalz vom 14. April 2011 unterstützt, wonach ein Wettbüro dann eine Vergnügungsstätte ist, wenn es den Kunden die Möglichkeit bietet, Sportübertragungen gemeinschaftlich zu verfolgen. Zudem trifft der Beschluss eine klare Begriffsunterscheidung zwischen „Wettbüro“ und „Wettannahmestelle“.¹⁴

¹³ vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 01. Februar 2007 8 S 2606/06

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

Demgegenüber steht ein Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Kassel vom 25. August 2008, in dem Wettbüros eindeutig den Vergnügungsstätten zugeordnet werden.¹⁵

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

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

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

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

wichtig: Wettbüros bei städtebaulicher Unverträglichkeit immer separat aufführen und begründen!

Toto-Lotto-Aannahmestellen sind keine Vergnügungsstätten

Wegfall des staatlichen Glücksspielmonopols

3.9 Bordelle und bordellartige Betriebe

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Einstufung ist deutlich zu machen, dass diese Nutzung nicht zu den Vergnügungsstätten zählt. Vielmehr stellt sie eine eigenständige Nutzungsart „sui generis“ dar.¹⁶ Bordelle und bordellartige Betriebe sind demnach als sonstige Gewerbebetriebe zu werten und entsprechend in Gewerbe- und

Bordelle sind keine Vergnügungsstätten

¹⁵ vgl. Verwaltungsgerichtshof Kassel, Beschluss vom 25. August 2008, Aktenzeichen: 3 UZ 2566/07 Instanzen-Aktenzeichen: 4 E 3419/06

¹⁶ vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung - Kommentar“; § 4a Rn. 23.74 ff, 10. Auflage 2002

Industriegebieten allgemein zulässig. Das gilt auch für die sogenannte Wohnungsprostitution.

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

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

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

*in Gewerbe- und Industriegebieten
allgemein zulässig*

3.10 Billard- und Dart-Cafés

Die bauplanungsrechtliche Einstufung des Billardspiels bereitet oft Schwierigkeiten, denn es kann nicht jede kommerzielle Freizeitgestaltung, die der Vergnügenssteuer unterliegt, generell mit dem städtebaulichen Begriff „Vergnügensstätte“ belegt werden. Bei der bauplanungsrechtlichen Einstufung steht nicht der Sachverhalt der kommerziellen Unterhaltung im Vordergrund, sondern die Frage, in welcher Weise sich die Nutzungsart „Vergnügensstätte“ innerhalb der jeweiligen Baugebiete auswirken kann. Da Billardtische in der Regel in Schank- und Speisewirtschaften aufgestellt werden, ist die Einstufung, ob es sich nun um ein Billardcafé oder einen Gaststättenbetrieb handelt, in Abhängigkeit davon zu betrachten, ob der Spiel- oder der Gaststättenbetrieb vorherrschend ist. Werden weiterhin erlaubnispflichtige Spielgeräte nach § 33i GewO aufgestellt, ist zu prüfen, ob der Spielcharakter gegenüber dem des sportlichen überwiegt.¹⁷

*umstrittene Einordnung zur
Nutzungsart „Vergnügensstätte“*

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

¹⁷ vgl. BayObLG, Beschl. v. 24. Februar 92 - 3 ObOWi 7/92-, GewArch. 92, 231 = NVwZ-RR 92, 553 f. m. w. N.

3.11 Spielhallenähnliche Betriebe

Bei spielhallenähnlichen Betrieben oder auch sekundären Vergnügungsstätten handelt es sich um Betriebe, die primär als Gaststätten genehmigt sind, deren faktische Nutzung aber jeweils als Vergnügungsstätte zu werten ist. Die städtebaulichen Auswirkungen dieser Betriebe, (z. B. Internet-Café) sind mit denen konventioneller Spielhallen vergleichbar.

Gaststätten bzw. Schank- und Speisewirtschaften sind nach planungsrechtlicher Definition „Gewerbebetriebe, in denen Getränke aller Art und/oder Speisen zum Verzehr verabreicht werden“.¹⁸

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

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

Gaststätte oder Vergnügungsstätte?

Schwerpunkt der Nutzung ist maßgeblich

3.12 Freizeit-Center

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten führt in der Regel nur dann zu negativen Strukturveränderungen in der Innenstadt, wenn Konflikte und Probleme durch die genannten generellen Standortunverträglichkeiten oder durch Konzentrationen ausgelöst werden. Durch

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

¹⁸ vgl. Fickert/Fieseler, 10. Aufl., § 2 BauNVO, Rdnr. 13

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

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

3.13 Bowling-Center und weitere Anlagen für sportliche Zwecke

Im Sinne des städtebaulichen Nutzungsbegriffs sind Anlagen, die sportlichen Zwecken dienen, keine Vergnügungsstätten. Demnach zählen Bowling-Center als selbständige Anlagen nicht zu den Vergnügungsstätten. Entsprechendes gilt für vergleichbare sportliche Angebote wie Fitness, Tischtennis, Indoor-Soccer, Badminton, Squash etc. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass ein Gastronomiebetrieb integriert ist, in dem Speisen und Getränke gereicht werden. Anders verhält es sich, wenn in einem Bowling-Center oder einer Indoor-Sportanlage die für Vergnügungsstätten typischen Angebote zusätzlich unterbreitet werden, wie z. B. Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit, Internet-Terminals, Großbildleinwand oder Unterhaltungsspielautomaten in einer Größenordnung, die über die in einer Gastronomie normalerweise mögliche Anzahl hinausgeht (max. drei Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Gaststätten). In diesem Fall ist ein Bowling-Center durchaus als Vergnügungsstätte zu werten. Gleichwohl hat ein Bowling-Center als Vergnügungsstätte eine deutlich andere städtebauliche Wirkung, als eine konventionelle Spielhalle mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit.

Sie wirken vielmehr als Freizeit-Center und können geeignet sein, den öffentlichen Raum positiv zu prägen bzw. beeinträchtigen nicht zwingend den städtebaulichen Kontext.

3.14 Für Iserlohn relevante Vergnügungsstätten

Hinsichtlich der Aussagen des vorliegenden Gutachtens ist darauf zu verweisen, dass Tanzlokale und Diskotheken sowie die Multiplex-Kinos einer grundlegend anderen Bewertung zu unterziehen sind als die weiteren Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros. Entwicklungsbereiche für ein Multiplex-Kino, aber auch für Diskotheken lassen sich nicht generalisierend für das Stadtgebiet von Iserlohn definieren, da sich diese Nutzungen in einer Stadt der Größenordnung von Iserlohn nur vereinzelt ansiedeln. In der Standortauswahl greifen der Immissionsschutz und die Flächenverfügbarkeit sehr viel restriktiver als die sonstigen städtebaulichen Kriterien. Insoweit bleiben diese Nutzungsunterarten in den planerischen Aussagen ausgeklammert, da die Zulässigkeit im Einzelfall über den Immissionsschutz bzw. den Stellplatznachweis gesteuert werden kann und soll.

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

4 Städtebauliche Auswirkungen

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

*sittliche Neutralität
der Bauleitplanung*

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

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

Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den zentralen Einkaufslagen

*zwingende und
unmittelbare Kriterien*

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

Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen in Geschäftslagen

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

Beeinträchtigung des Straßenbilds

Die Beeinträchtigung des Straßenbilds durch Spielhallen oder Wettbüros wird zusätzlich zu den häufig verhangenen bzw. verklebten Schaueiten oft durch aufdringliche Reklame und Werbeanlagen

ausgelöst. Insbesondere in der Häufung von Spielhallen und Wettbüros kann damit der Charakter eines ganzen Straßenzugs beeinträchtigt werden.

Immissionskonflikte

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

Trading-Down-Prozesse in Gewerbegebieten

Die Profilbildung eines Gewerbegebiets beinhaltet im Wesentlichen die standortspezifische Typisierung für gleichwertige Unternehmen, die damit von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können. Mit der Ansiedlung beispielsweise einer Spielhalle auf einer qualitativ hochwertigen Gewerbefläche kann der Standort negativ geprägt werden. Hochwertige Dienstleistungs- oder technologieorientierte Unternehmen würden sich hier nur noch schwer ansiedeln lassen. Gewerbliche Trading-Down-Prozesse können die Folge sein.

Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten

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

Konflikte mit sensiblen Nutzungen

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

ergänzende Kriterien

Unterbrechung von Lauflagen in zentralen Einkaufslagen

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

angebote des Stadtzentrums dar und bilden „tote Zonen“ in der Reihung citytypischer Auslagen und Angebote.

Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

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

Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken

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

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

Bauleitplanung

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

städttebauliche Prüfmatrix

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



Tabelle 1 Städtebauliche Prüfmatrix

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

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

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

5 Bestand an Vergnügungsstätten in Iserlohn

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH hat im Februar 2013 eine Erhebung des Bestands an Vergnügungsstätten in der Stadt Iserlohn durchgeführt.

Bei dieser Bestandsaufnahme konnten in Iserlohn als Vergnügungsstätten 21 Spielhallen und ein Swingerclub erhoben werden. Ferner werden für die Stadt Iserlohn sechs Wettbüros, sieben Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe und drei Diskotheken aufgeführt.

Tabelle 2 Vergnügungsstätten in der Stadt Iserlohn – 2013

Kartennr. und Name/ Betreiber der Spielhalle	Standort	Nutzungs- schwerpunkt am Standort	Lage	Im zentralen Versorgungs- bereich	Spielautomaten m. Geldgewinn- möglichkeit
S1 Joker's UG	Alter Rathausplatz 14	Einzelhandel, Gewerbe	Innenstadt	ja	24
S2 Ürük, Süleyman	Altstadt 8	Einzelhandel, Gewerbe	Innenstadt	ja	12
S3 Alphamatic GmbH	An der Lehmkuhle 4	Einzelhandel, Wohnen	Innenstadt	ja	12
S4 Pigalle GmbH	Bahnhofstr. 8	Bahnhof, Wohnen	Genna	nein	12
S5 Ljesnjanin, Mersid	Barbarossastr. 17	Gewerbe, Wohnen	Innenstadt	ja	10
S6 VEGAS Entertainment GmbH	Bonstedtstr. 1	Gewerbe, Wohnen	Innenstadt	ja	8
S7 SAV Spielhalle Aufstel- lung u. Vertriebs GmbH	Echelnteichweg 1	Gewerbe	Misch- gebiet	nein	10
S8 Spielotron GmbH	Friedrichstraße 1	Einzelhandel, Wohnen	Innenstadt	ja	7
S9 Delibasi, Gülay	Friedrichstraße 41	Einzelhandel, Wohnen	Innenstadt	ja	12
S10 Rosenthal, Max Udo	Grüner Weg 4	Wohnen	Randbezirk Innenstadt	nein	12
S11 Heierhoff, Hans Rudi	Hagener Straße 14a	Einzelhandel, Wohnen	Letmathe	nein	12
S12 Rödger, Thomas	Hans-Böckler-Str. 33	Einzelhandel	Misch- gebiet	nein	11
S13 Delibasi, Gülay	Karlstrasse 4	Einzelhandel, Wohnen	Innenstadt	ja	24
S14 Fuhrmann Fildhaut	Karnacksweg 3	Einzelhandel, Wohnen	Innenstadt	ja	12
S15 Ürük, Süleyman	Mendener Str. 16	Mischgebiet	Innenstadt	ja	12



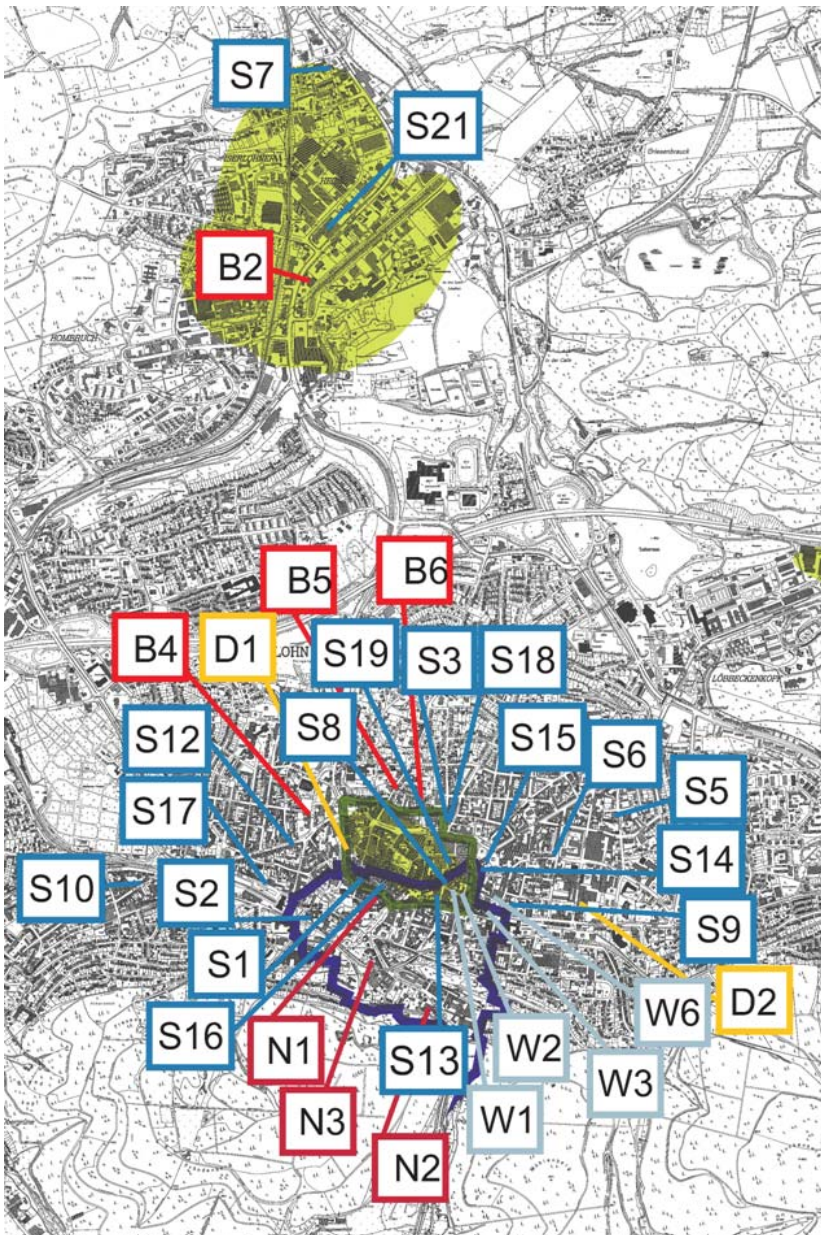
Kartennr. und Name/ Betreiber der Spielhalle	Standort	Nutzungs- schwerpunkt am Standort	Umgebung	Im zentralen Versorgungs- bereich	Spielautomaten m. Geldgewinn- möglichkeit
S16 Xu, Jing	Mühlentor 11	Einzelhandel, Wohnen	Innenstadt	ja	12
S17 Pigalle GmbH	Rahmenstraße 6	Mischgebiet	Innenstadt	ja	10
S18 Pigalle GmbH	Sofienstraße 1	Einzelhandel, Wohnen	Innenstadt	ja	10
S19 SFW Organisations- Unternehmensberatung GmbH	Stahlschmiede 8	Einzelhandel, Wohnen	Innenstadt	ja	12
S20 Casino Iserlohn GmbH	Untergrüner Str. 209	Gewerbe, Wohnen	Misch- gebiet	nein	9
S21 Log In Gaming	Fr.-Kirchhoff-Str. 2	Gewerbe, Einzelhandel	Misch- gebiet	nein	8
Kartennr. und Name/ Betreiber des Wettbüros	Standort	Nutzungs- schwerpunkt am Standort	Umgebung	Im zentralen Versorgungs- bereich	
W1 Durmus, Ibrahim	Friedrichstraße 9	Einzelhandel, Wohnen	Innenstadt	ja	
W2 Jackpot 777 Spiel- automaten GmbH	Friedrichstraße 13	Einzelhandel, Wohnen	Innenstadt	ja	
W3 Mrochen, Michael	Friedrichstraße 54	Einzelhandel, Wohnen	Innenstadt	ja	
W4 Nierychlo, Agata	Hagener Straße 63	Einzelhandel, Wohnen	Letmathe	Nebenzentrum	
W5 Özger, Salih	Hagener Straße 65	Einzelhandel, Wohnen	Letmathe	Nebenzentrum	
W6 Uslucuk, Kamil	Oststraße 1a	Einzelhandel, Wohnen	Innenstadt	ja	
Kartennr. und Name/ Betreiber des Nachtlo- kals, Vorführraum sexuel- len Charakters	Standort	Nutzungs- schwerpunkt am Standort	Umgebung	Im zentralen Versorgungs- bereich	
N1 – Palace	K.-Schumacher-R. 26	Einzelhandel, Wohnen	Innenstadt	ja	
N2 – Jazzclub Henkelmann	Obere Mühle 46 - 50	Mischgebiet	Innenstadt	ja	
N3 – Erotischer „Treff- punkt“ Fornica	Obere Mühle 20	Mischgebiet	Innenstadt	ja	



Kartennr. und Name/ Betreiber der Diskothek	Standort	Nutzungs- schwerpunkt am Standort	Umgebung	Im zentralen Versorgungsbereich
D1 – Discothek Living	K.-Schumacher-Ring 1	Einzelhandel	Innenstadt	ja
D2 – Stay Wild	Arnsberger Str. 12	Gewerbe, Wohnen	Innenstadt	ja
D3 – Diskothek Snapp	An Pater und Nonne 3	Einzelhandel	Letmathe	Nebenzentrum
Kartennr. und Name/ Betreiber des Swinger- clubs/Bordells	Standort	Nutzungs- schwerpunkt am Standort	Umgebung	Im zentralen Versorgungsbereich
C1 – Saunaclub 69	Gennaer Str. 67	Gewerbe	Genna	nein
B1 – Villa Erotica Sam	Dröscheder Berg 4	Gewerbe, Wohnen	Mischgebiet	nein
B2 – Café Traumlady	Giesestr. 3a	Gewerbe	Mischgebiet	nein
B3 – Moulin Rouge	Altenaer Straße 6	Wohnen, Gewerbe	Mischgebiet	nein
B4 – Traumladys Iserlohn	Liebigstr. 2	Wohnen	Mischgebiet	nein
B5 – Privatsalon Emanuelle	Gerichtstr. 15 a	Gewerbe, Wohnen	Innenstadt	ja
B6 – Club Fantasy	Viktoriastr. 1	Wohnen	Innenstadt	ja
B7 – Haus der Lust	Viktoriastr. 10	Wohnen	Innenstadt	ja

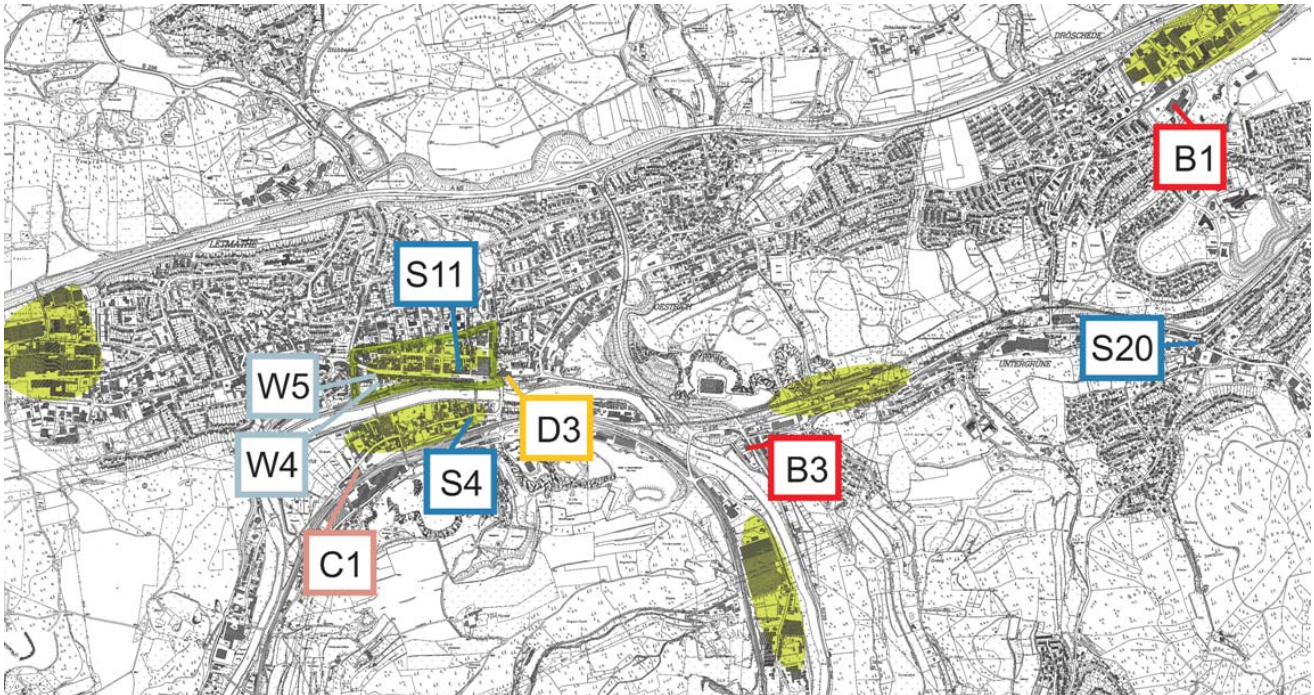
Quelle: Erhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 1 Übersicht Vergnügungsstätten (mit Nummerierung) für Iserlohn-Ost



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 2 Übersicht Vergnügungsstätten (mit Nummerierung) für Iserlohn-West



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

5.1 Bestand an Spielhallen

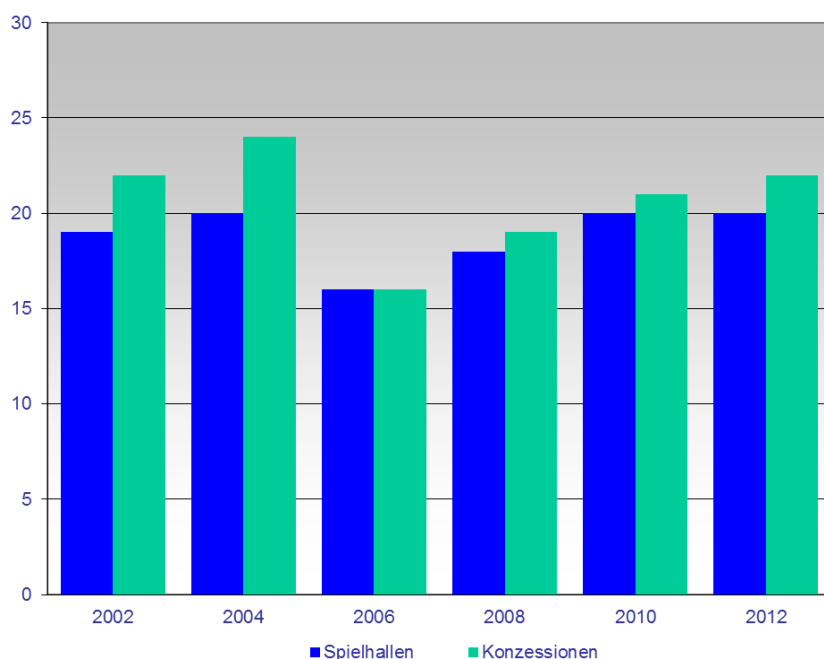
Im Stadtgebiet von Iserlohn existieren zum Erhebungszeitpunkt im Februar 2013 insgesamt 21 Spielhallen mit insgesamt 251 Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit. So ergibt sich in Iserlohn ein durchschnittlicher Besatz von 12,0 Geldspielgeräten je Spielhalle; der landesweite durchschnittliche Besatz liegt bei 14,9 Geldspielgeräten je Spielhalle. Das der Iserlochner Durchschnittswert unter dem NRW-Wert liegt, hat seine Begründung darin, dass in Iserlohn die nicht kerngebietstypischen Spielhallen älterer Bauart überwiegen und es nur zwei Spielhallen mit je zwei Konzessionen gibt. Die Größe der Iserlochner Spielhallen variiert zwischen 106 qm und 360 qm, auf denen zwischen 8 und 24 Geldspielgeräten installiert sind.

Die Spielhallen verteilen sich in Iserlohn nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet, sondern konzentrieren sich im Innenstadtbereich. Sechzehn der 21 Spielhallen, also über Dreiviertel des Bestandes, liegen im zentralen Bereich von Iserlohn, je eine Spielhalle befindet sich in Stadtteilen Letmathe, Genna, Untergrüne und Iserlochner Heide.

5.2 Spielhallenbesatz im Vergleich

Nach den Erhebungen der Landesfachstelle Glücksspielsucht NRW existieren im Stadtgebiet von Iserlohn, Stand 01.01.2012, zwanzig Spielhallenstandorte mit 22 Konzessionen. Um den Spielhallenbesatz auch zwischen Kommunen vergleichen zu können, wird im Folgenden von den Zahlen der Landesfachstelle Glücksspielsucht NRW ausgegangen.

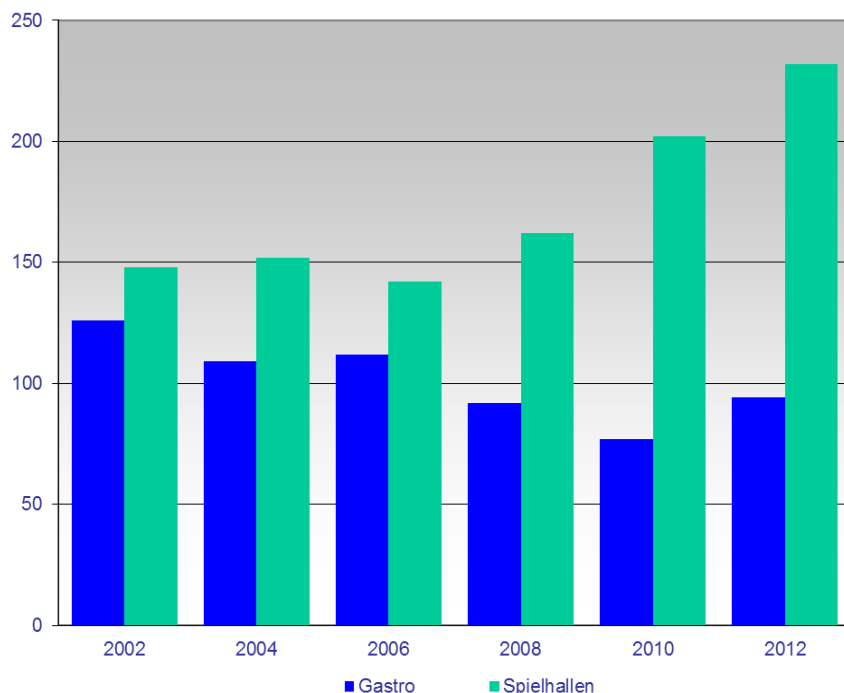
Abbildung 3 Anzahl der Spielhallen und der Konzessionen in der Stadt Iserlohn 2002 -2012



Quelle: Landesfachstelle Glücksspielsucht NRW 2013,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In den letzten zehn Jahren hat sich in Iserlohn die Anzahl der Spielhallenstandorte zwar nur von neunzehn im Jahr 2002 auf zwanzig im Jahr 2012 erhöht (+5,3 %), aber die Anzahl der hier installierten Geräte ist im gleichen Zeitraum von 148 auf 232 gestiegen (+56,8 %). Gleichzeitig ist ein deutlicher Rückgang um 25,4 Prozentpunkte bei der Anzahl der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in der Gastronomie zu verzeichnen (2002: 126 Geldspielgeräte, 2012: 94 Geldspielgeräte). Dies ist auf die stetig wachsenden Anforderungen des Jugendschutzes, aber auch auf das Gaststätten-Sterben der sogenannten Eckkneipen zurückzuführen.

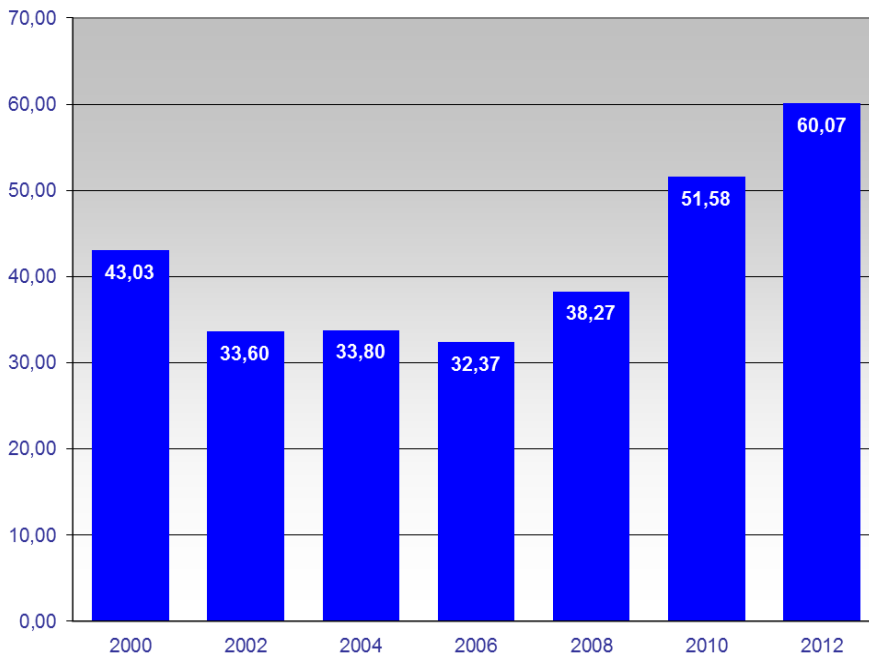
Abbildung 4 Entwicklung der Zahl der Geldspielgeräte in der Stadt Iserlohn (2002 - 2012)



Quelle: Landesfachstelle Glücksspielsucht NRW 2013, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Jansen GmbH

Die mit der neuen Spielverordnung erhöhte Anzahl an Geldspielgeräten pro Konzession und die neue Multifunktionalität der Geräte ermöglichen deutliche Steigerungen bei den sogenannten Spieleraufwendungen, das ist jene Summe, die Menschen an Automaten in Gaststätten oder Spielhallen verlieren. Diese Spieleraufwendungen, die mit dem Kasseneinhalt der Geldspielgeräte gleichzusetzen sind, stiegen in der Stadt Iserlohn zwischen 2002 und 2010 um 48 %. Im Jahr 2000 lagen die Spieleraufwendungen in der Stadt Iserlohn auf hohem Niveau bei 4,28 Mio. EUR, brachen durch den kontinuierlichen Wegfall von Konzessionen zwischen den Jahren 2002 und 2006 bis auf 3,16 Mio. EUR ein, um danach bis zum Jahr 2012 auf den neuen Höchststand von 5,70 Mio. EUR zu steigen. Das bedeutet, dass sich in Iserlohn in den letzten 10 Jahren die jährlichen Spielauflagen pro Einwohner von 33,60 EUR auf 60,07 EUR fast verdoppelt haben.

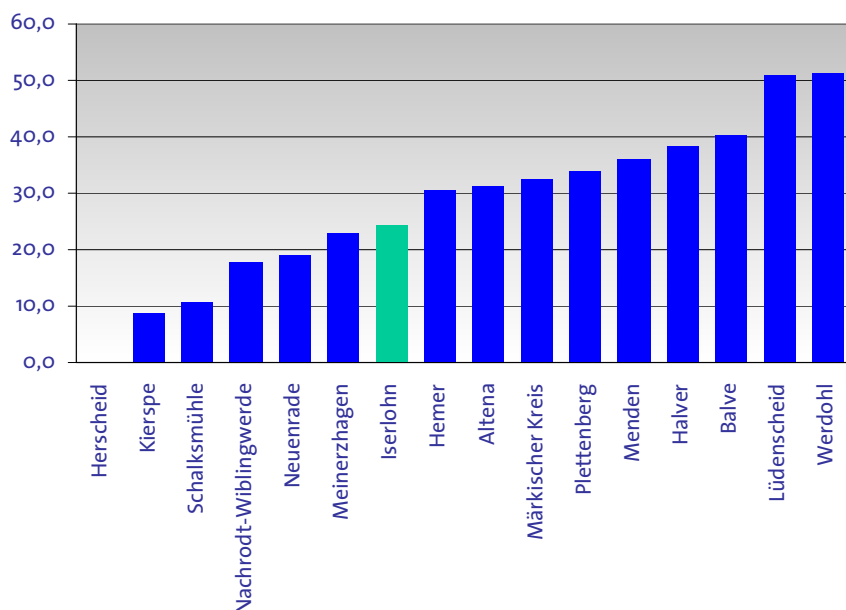
Abbildung 5 Spieleraufwendungen in EUR je Einwohner der Stadt Iserlohn seit 2000



Quelle: Landesfachstelle Glücksspielsucht NRW 2013, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Um einen kommunalen Vergleich im Märkischen Kreis zu ermöglichen, wird für das Jahr 2012 die Anzahl der Geldspielgeräte (Summe der Geräte in Spielhallen) je 10.000 Einwohner für die Kommunen im Kreis gegenübergestellt. Im Märkischen Kreis insgesamt liegt der durchschnittliche Besatz bei 32,4 Geldspielgeräten je 10.000 Einwohner. Die Stadt Iserlohn liegt mit 24,4 Geldspielgeräten je 10.000 Einwohner unter diesem Vergleichswert und bei einer Betrachtung aller Kommunen im Märkischen Kreis im unteren Mittelfeld. Der nordrhein-westfälische Vergleichswert liegt derzeit knapp über 25 Geldspielgeräte je 10.000 Einwohner. In absoluten Zahlen gesehen sieht das Bild allerdings etwas verändert aus, die Stadt Iserlohn belegt hinter Lüdenscheid (384 Geldspielgeräten in Spielhallen) mit 232 Geräten in Spielhallen den zweiten Rang im Märkischen Kreis oder kurz zusammengefasst: knapp 17 % aller Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen im Märkischen Kreis befinden sich in der Stadt Iserlohn.

Abbildung 6 Anzahl der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen je 10.000 Einwohner im Märkischen Kreis 2012



Quelle: Landesfachstelle Glücksspielsucht NRW 2013, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Jansen GmbH

5.3 Bestand an Wettbüros

In Iserlohn gab es zum Erhebungszeitpunkt im Februar 2013 sechs Wettbüros, von denen sich vier im Iserlohner Zentrum und zwei im Letmather Zentrum befinden. Die vier Wettbüros im Iserlohner Zentrum liegen in enger Nachbarschaft, drei davon an der Friedrichstraße (Hausnummern 9, 13, 54) und ein weiteres an der Oststraße (Hausnummer 1a).

Diese Einrichtungen befinden sich sämtlich in räumlicher Nähe, auch zu Spielhallen. Die Standortkriterien für Spielhallen, Wettbüros und Internet-Cafés sind vergleichbar und Synergien zwischen diesen Angeboten sind offensichtlich vorhanden. Eine weitere Bündelung von Vergnügungsstätten an diesem Standort in der Innenstadt sollte aber konsequent vermieden werden.

Die beiden Wettbüros in Letmathe haben ihren Standort an der Hagener Straße in benachbarten Ladenlokalen (Hausnummern 63 und 65).

5.4 Bestand an Diskotheken

In Iserlohn gibt es derzeit drei Diskotheken, von denen zwei im Innenstadtbereich und eine im Stadtteil Letmathe liegen. Aufgrund der geringen Konzentration wird aktuell kaum planungsrechtlicher Handlungsbedarf gesehen.

5.5 Bestand an Swingerclubs, Bordellen und bordellartigen Betrieben

Zum Erhebungszeitpunkt im Februar 2013 wurden in Iserlohn ein Swingerclub und sechs Bordelle erhoben, wobei lediglich der Swingerclub bauplanungsrechtlich zu den Vergnügungsstätten zu rechnen ist.

Drei Bordelle befinden sich im Bereich der Innenstadt von Iserlohn, die anderen drei liegen in den Stadtteilen Dröschede, Oestrich und Iserlohner Heide. Der Swingerclub liegt im Stadtteil Genna.

5.6 Bestand an Multiplex-Kinos

Am Kurt-Schumacher-Ring 1 -3 liegt das CineStar Kino, Iserlohns einziges Multiplex-Kino. Die Diskothek „Living“ sowie ein Gastronomiebetrieb sind in diesem Gebäudekomplex integriert.

6 Die besondere Situation in Iserlohn

In der Erhebung zeigt sich, dass die Probleme mit Vergnügungsstätten in der Stadt Iserlohn vorrangig in den Segmenten der kerngebietstypischen Spielhallen und Wettbüros bestehen. Explizit deutlich wird die besondere Situation der Stadt Iserlohn im Innenstadtbereich, denn hier haben drei Viertel des gesamten Bestands an Spielhallen (16 von 21 Spielhallen, s. auch 5.1) ihren Standort. Zudem befinden sich diese Spielhallen nicht geballt in einer Art „Vergnügungsmeile“ wie sie typischerweise in Bahnhofsnähe zu finden ist, sondern sind über den ganzen Innenstadtbereich verstreut. Zusätzlich ist zu beachten, dass sich in diesem Bereich neun weitere Vergnügungsstätten (vier Wettbüros, drei Nachtclubs, zwei Diskotheken) sowie drei Bordelle befinden.

Für den gesamten Innenstadtbereich von Iserlohn ist davon auszugehen, dass mit der weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten/Spielhallen Verdrängungseffekte sowie verstärkt Trading-Down-Prozesse ausgelöst werden. Weiterhin haben gerade die in Iserlohn vertretenen kerngebietstypischen Spielhallen älterer Bauart keine Orientierung hin zum öffentlichen Raum und unterbrechen die Lauflagen über geschlossene Fassaden bzw. verhangene oder zugeklebte Schauseiten (aus Gründen des Jugendschutzes zwingend erforderlich). Sie stellen damit Fremdkörper in der Vielfalt der straßenraumbezogenen Nutzungsangebote des Stadtzentrums sowie innerhalb der Wohnbereiche dar. Dies führt dazu, dass die wichtigen Lauflagen unterbrochen werden und damit der empfindliche Geschäftsbereich sowie die Wohnbezirke der Iserlohner Innenstadt nachhaltig beeinträchtigt werden.

Aus diesen Gründen wird empfohlen in der Stadt Iserlohn ein „Ventil“ zu öffnen, um den Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten aus dem Innenstadtbereich zu nehmen und um die Entwicklung auf verträgliche Standorte zu lenken. Hier empfiehlt es sich, Zulässigkeiten in den gewerblich genutzten Bereichen außerhalb der Innenstadt zu eröffnen und entsprechende Handlungsleitlinien zu definieren. Die Strategie muss in einer „Kanalisation“ der Ansiedlung von Vergnügungsstätten liegen.

Allerdings ist darauf zu verweisen, dass diese "Ventilfunktion" nur bis zu einem gewissen Grad und auf einer längeren Zeitschiene greifen wird. Die Klientel der wohnungsnahen, spielhallenähnlichen Betriebe im Innenstadtbereich unterscheidet sich in der Regel von der Besucherschaft der großen und neuen Spielbetriebe in Gewerbegebieten. Mit neuen Angeboten werden demnach zwar teilweise Verschiebungen der Spielaktionen im Stadtgebiet ausgelöst, gleichermaßen werden aber auch neue Kundengruppen angesprochen. Aufgrund der äußerst bedenklichen Situation in der Innenstadt sollte dieses Risiko allerdings in Kauf genommen werden.

In allen Innenstadtbereichen sollen Vergnügungsstätten konsequent ausgeschlossen werden. Wenn von einer Massierung von Vergnügungsstätten auszugehen ist, ist das ein Kriterium für Missstände, die durch weitere Sachverhalte forciert werden können wie z. B. Leerstandsquoten, strukturelle Defizite bei vorhandenen Nutzungen oder mangelhafter baulicher Zustand von Gebäuden und öffentlichen Straßen. Die Kriterien für einen Ausschluss sollen in der Begründung zum Bebauungsplan verankert werden. In der jeweiligen Begründung soll auf die in der Prüfmatrix dokumentierten städtebaulichen Auswirkungen (vgl. Kap. 4.) sowie die vorgenommene Bewertungen der Suchräume Rückgriff genommen werden.

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

7 Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten

7.1 Instrumente

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

- Die Regelung von Nutzungsänderungen gemäß § 14 BauGB und § 15 BauGB
- Einfacher B-Plan zur Änderung
- Textlicher (einfacher) Bebauungsplan (auch Vergnügungsstättensatzung) zur Änderung eines oder mehrerer rechtsverbindlicher Pläne. Durch eine planungsrechtliche Regelung nach § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) können solche Vergnügungsstätten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, die städtebauliche Konflikte nach sich ziehen. Eine Regelung dieser Art nach § 1 Abs. 9 BauNVO setzt voraus, dass "besondere städtebauliche Gründe" sie rechtfertigen. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können Vereinbarungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auch für den Geltungsbereich eines oder mehrerer bereits bestehender Bebauungspläne getroffen werden. Die Festsetzungen zu Vergnügungsstätten sind als nach § 1 Abs. 9 BauNVO zulässige Feindifferenzierungen der Bebauungspläne einzustufen.¹⁹ Der neue einfache Bebauungsplan, der demnach „über“ den bestehenden B-Plänen liegt, ersetzt nicht die vorliegenden Festsetzungen, vielmehr konkretisiert oder ändert er die Aussagen abschließend zu den Vergnügungsstätten.
- Einfacher B-Plan für § 34-Gebiete
- Textlicher (einfacher) Bebauungsplan für § 34 BauGB-Gebiete auf Basis des § 30 Abs. 3 BauGB bzw. zusätzlich auf Grundlage des § 9 Abs. 2 a BauGB. Das bedeutet, dass durch das vorliegende Steuerungskonzept in seiner Funktion als städtebauliches Entwicklungskonzept über einen einfachen Bebauungsplan festgesetzt werden kann, „dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können(...)“.²⁰

*Veränderungssperre und
Zurückstellung von Baugesuchen*

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

¹⁹ vgl. VG Stuttgart, Urteil vom 16. März 2010 – 13 K 1331/09 sowie VGH Bad.-Württ., Normenkontrollurteil vom 16. Dezember 1991 – 8 S 14/89 sowie Urteil vom 02. November 2006 – 8 S 18981/ 05 zu der Vergnügungsstättensatzung der Stadt Stuttgart für das Innere Stadtgebiet und das Stadtgebiet von Zuffenhausen

²⁰ vgl. § 9 Abs. 2a BauGB

Gemeinden ermöglicht, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auszuschließen.²¹ Danach kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan festsetzen, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Das Gesetz selbst listet dann die Gründe auf, die ein solches Vorgehen rechtfertigen sollen: Eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten.²²

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

Innerhalb der Bauleitplanung sind gemäß BauNVO folgende Vereinbarungen möglich:

*Festsetzungsmöglichkeiten
innerhalb der Bauleitplanung*

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

Weiterhin ist die „Feinsteuerung“ nach § 15 BauNVO zu thematisieren. Nach dieser Regelung sind Nutzungen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im spezifischen

„Feinsteuerung“ nach § 15 BauNVO

²¹ Deutsches Architektenblatt, 08/2013

²² vgl. § 9 Abs. 2b BauGB

Baugebiet oder dessen Umgebung unzumutbar sind. Wenn also Konzentrationen von Vergnügungsstätten auftreten, die die Eigenart eines Baugebiets negativ prägen, ist diese planungsrechtliche „Notbremse“ durchaus geeignet, ein unverträgliches Überhandnehmen von Vergnügungsstätten und weiteren unverträglichen Betriebsformen zu verhindern. Allerdings führt die Anwendung des § 15 BauNVO regelmäßig zu verwaltungsgerichtlichen Verfahren, da sie erst sehr spät eingesetzt wird. Wenn die Anwendung zum Tragen kommt, liegt häufig schon ein Bauantrag vor, und der Vorhabenträger hat bereits Investitionen in Grunderwerb, Immobilie und Konzept geleistet. Der Ausgang eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ist ungewiss und kann nicht unbedingt als Alternativlösung für die „präventive“ Regelung im Bebauungsplan gewertet werden. Die Anwendung des § 15 BauNVO stellt vielmehr die „ultima ratio“ zur Verhinderung einer nachweislich unverträglichen Einzelansiedlung dar.

Da Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, meist in bestehenden Gebäuden eingerichtet werden, kommt der Nutzungsänderung eine besondere Bedeutung zu. Die Nutzungsänderung bestehender Gebäude erfordert in der Regel eine Baugenehmigung, bei der auch ein Stellplatznachweis zu führen ist. Dabei kann die Stadt bei nicht erfüllter Stellplatzverpflichtung, insbesondere bei Nutzungsänderungen, die Annahme des gebotenen Stellplatzablösebetrags verweigern. Diese Verweigerungshaltung ist u. a. durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt worden, wonach die Schaffung von Stellplätzen ein Instrument zur Sicherung bzw. Erreichung einer angestrebten Nutzungsstruktur sein kann, die mit der Anwendung des Baurechts alleine nicht durchsetzbar ist.²³

Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck lediglich auf den Verkauf von Artikeln mit erotischem und sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind (Fach-)Einzelhandelsbetriebe und als solche in den meisten Baugebieten, insbesondere Kern- und Mischgebieten, allgemein zulässig. Das OVG Lüneburg hat bereits 1985 entschieden, dass für einen Ausschluss solcher Einzelhandelsbetriebe kein rechtfertigender städtebaulicher Grund erkennbar ist. Die Gefahr, dass sie seriöse Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe verdrängen und damit das Niveau eines Hauptgeschäftsbereichs herabsetzen können, sei nicht in dem gleichen Maße wie bei Sex-Kinos u. ä. Einrichtungen gegeben.²⁴ Gleichwohl kann es bei einer vorliegenden Wohnfunktion zu relevanten bodenrechtlichen Spannungen kommen und ein Ausschluss vor diesem Hintergrund zu begründen sein.

Steuerung über Stellplatznachweise

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

²³ Urteil vom 04. September 1986 (-4 B 186/187.86-, NVwZ 87, 410)

²⁴ OVG Lüneburg Urteil vom 11. September 1985 - AZ.: 1 OVG C 26/85 -

7.2 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten

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

Umsetzung über die Bauleitplanung

Im Folgenden wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten thematisiert. Grundsätzlich gilt, dass im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, d. h. eines Bebauungsplans, der Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubare Grundstücksfläche und über die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig ist, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

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

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

7.3 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor der Novellierung der BauNVO 1990

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

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

Für die Nutzungsarten

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

waren sie in der BauNVO zwar nicht aufgeführt; dies bedeutete aber nicht, dass sie in diesen Baugebieten von vornherein ausgeschlossen waren. Vergnügungsstätten waren hier immer als eine Unterkate-

gorie der planungsrechtlichen Nutzungsart „Gewerbebetriebe“ einzuordnen.²⁵

7.4 Zulässigkeit nach der Novellierung der BauNVO 1990

Seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 sind folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben:

- Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4 a BauNVO - ausnahmsweise zulässig: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nach nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO - ausnahmsweise zulässig wie § 4 a BauNVO (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO - allgemein zulässig (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte) in den Teilen des Baugebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind und ausnahmsweise zulässig (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten) in Gebieten, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind
- Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO - allgemein zulässig (kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO - ausnahmsweise zulässig (kerngebiets- und nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten)
- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO - nicht zulässig

Abbildung 7 Übersicht über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten nach BauNVO 1990

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

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

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

In allen weiteren Baugebieten nach BauNVO sind Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht zulässig.

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

- sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen (Absatz 1 Satz 1) oder
- von ihnen für das Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen können (Absatz 1 Satz 2).

Die Neuregelungen der BauNVO 90 zu Vergnügungsstätten finden keine Anwendung auf Bebauungspläne, die vor Inkrafttreten der Novellierung am 27. Januar 1990 offengelegen haben, da der Verordnungsgeber die Überleitungsvorschrift des § 25 c Abs. 3 BauNVO wieder aufgehoben hat. Die herrschende Meinung geht davon aus, dass bis zum Inkrafttreten der BauNVO 1990 Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe nicht nur in MK-Gebieten und ausnahmsweise in WB-Gebieten genehmigungsfähig sind, sondern auch in den weiteren Baugebieten, soweit dort Gewerbebetriebe jeweils zulässig sind.²⁶ Dagegen hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Grundsatzurteil u. a. ausgeführt: „In einem Mischgebiet kann eine Vergnügungsstätte als sonstiger Gewerbebetrieb nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sein, wenn sie nicht dem Typus der Vergnügungsstätten, wie er für Einrichtungen im Kerngebiet kennzeichnend ist, entspricht und keine wesentlichen Störungen für die Wohnruhe, vor allem am Abend und in der Nacht, mit sich bringt.“²⁷

keine Anwendung der BauNVO 1990 auf Bebauungspläne, die vor dem 27.01.1990 offen gelegen haben

7.5 Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich

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

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

²⁶ Andere Meinung VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 15. Mai 1979 - V442/79-BRS 35 Nr. 36, das ausführt, dass Wortlaut, Sinn, Zusammenhang und Zweck der in Rede stehenden Vergnügungsstätten der BauNVO dafür sprechen, Vergnügungsstätten nicht als Gewerbebetriebe im Sinne der BauNVO einzustufen.

²⁷ Grundsatzurteil vom 25. Januar 1983 (Baurecht 1984, S. 142)

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

Wenn in der näheren Umgebung keine Vergnügungsstätte vorhanden ist, fügt sich eine Vergnügungsstätte im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB nur ein, wenn sie die gegebene Situation nicht negativ in Bewegung bringt.²⁸

²⁸ BVerwG Urteil 15. Dezember 1994 - 4 C 13.93 - Baurecht 3/1995, S. 361

8 Zulässigkeiten in Iserlohn

8.1 Vorbemerkung

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

8.2 Allgemeine Zulässigkeit

Bei der allgemeinen Zulässigkeit ist zu beachten, dass damit die grundsätzliche Möglichkeit von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten bestehen wird. Eine planerische Reglementierung kann bei dieser Zulässigkeit nur noch dann vorgenommen werden, wenn erkennbar ist, dass bei einem bereits vorliegenden hohen Bestand an Vergnügungsstätten die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten dazu führte, dass die ursprüngliche Baugebietskategorie (z. B. Kerngebiet oder Gewerbegebiet) nicht mehr gegeben wäre und der Bereich eher als Vergnügungsviertel zu werten wäre. Die Messlatte einer derartigen Reglementierung nach § 15 BauNVO liegt demnach relativ hoch. Nachdem aber das „Umkippen“ eines Stadtquartiers oder eines Gewerbegebietes sich sehr zügig und konsequent vollziehen kann, wird eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Stadt Iserlohn nicht empfohlen.

8.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit

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

Diese Kriterien werden sich insbesondere auf das Zusammenwirken von Vergnügungsstätten beziehen. Eine einzelne Vergnügungsstätte (insbes. Spielhalle) muss nicht unbedingt städtebaulich negative Auswirkungen von ausreichendem Gewicht nach sich ziehen. In der Regel sind es erst die Agglomeration und Konzentration von Ver-

Zielrichtung der Kriterien

gnügungsstätten, die in ihrem Zusammenwirken die bereits beschriebenen Trading-Down-Prozesse auslösen können.

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

Verhindern von Agglomerationen

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

*negatives Zusammenwirken
verhindern*

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

- An die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bedingung geknüpft, dass Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und deren Erweiterungen sowie Wettbüros, nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn sich im selben Gebäude, im gleichen Straßenzug in mittelbarer und unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens keine Vergnügungsstätte befindet und damit zu erwarten ist, dass über die Häufung von Angeboten an Vergnügungsstätten oder Nutzungen minderer Qualität der Bereich negativ in Bewegung gebracht oder das städtebauliche Ziel für diesen Bereich erschwert wird. Es ist sicherzustellen, dass Störungen im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 15 Abs. 3 BauNVO nicht auftreten werden. Es wird, vorbehaltlich einer Überprüfung der konkreten räumlichen und städtebaulichen Situation, zunächst davon ausgegangen, dass ein neues Vorhaben im selben Straßenzug oder innerhalb eines Radius von 100 m um eine bestehende Vergnügungsstätte negative städtebauliche Auswirkungen über das Zusammenwirken der Angebote auslösen wird. Dieser 100 m-Radius hat keine bindende Wirkung, er dient als Orientierungswert und Anlass für eine Prüfung der konkreten Situation vor Ort
- Wettbüros haben dann nicht den Charakter einer bloßen Wettannahmestelle und werden im Sinne einer Feingliederung nach § 1 Abs. 9 BauNVO als Vergnügungsstätten gewertet, wenn die Kundschaft durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten angeregt wird, sich dort länger aufzuhalten und in geselligem Beisammensein (gemeinschaftliches Verfolgen der Spor-

*Formulierungsvorschlag für die
Bauleitplanung*

tübertragungen) Wetten abzuschließen. Die Gelegenheit zu Aufenthalt und Spiel stellt dabei einen wesentlichen Teil der Geschäftsnutzung dar. Wettbüros sind insoweit an dieselben Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit geknüpft wie Spielhallen.

Eine genaue und individuelle Prüfung, ob die Kriterien des § 15 BauNVO greifen, ist zwingend erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der Antragsteller den Klageweg beschreiten wird. Dabei ist darauf zu verweisen, dass der im § 15 genannte städtebauliche Begriff „Störungen“ gemäß § 15 Abs. 3 BauNVO über eine immisionsschutzrechtliche Bedeutung erheblich hinausgeht. Dies kann auch die Außenwirkung von Vergnügungsstätten beinhalten.²⁹

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

Vorgehensweise in der Prüfung

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

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

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

8.4 Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten

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

- Bereiche, in denen große (d. h. kerngebietstypische) Spielhallen und Wettbüros negativ wirken, in denen aber die kleinen (d. h. nicht-kerngebietstypischen) Spielhallen nicht negativ wirken, sind aufgrund der empfindlichen Wohn- und Handelsstruktur in

²⁹ vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“ 11. Auflage 2008; § 15 Rn. 12.2 S. 978

der Stadt Iserlohn nicht erkennbar. D. h., es ist davon auszugehen, dass mit der Zulässigkeit von kleinen Spielhallen in einzelnen Quartieren negative Strukturveränderungen ausgelöst werden können. In einer Stadt wie Iserlohn können Zulässigkeiten nur in gewerblichen Bereichen definiert werden – und in diesen Bereichen ist auf die kerngebietstypischen Spielhallen abzustellen.

- Nicht-kerngebietstypische Spielhallen sind grundsätzlich auch in Bereichen für kerngebietstypische Spielhallen zulässig, sodass eine gesonderte Regelung nicht zwingend erforderlich ist.
- Nicht-kerngebietstypische Spielhallen schöpfen aufgrund ihrer Größe von max. 100 qm Nutzfläche nicht die Möglichkeiten einer vollständigen gewerberechtlichen Lizenz aus (mind. 144 qm). Sie sind durch diese geringe Größe im Hinblick auf Neuansiedlungen kaum noch marktrelevant.

8.5 Gestaffelter Festsetzungskatalog

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

Zulassungstatbestände

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

9 Handlungsräume für Zulässigkeiten

9.1 Vorbemerkung

Es wird zunächst ein Überblick über die Stadt Iserlohn gegeben, durch den deutlich wird, an welchen Stellen im Stadtgebiet sinnvoll Handlungsräume für Zulässigkeitsbereiche anzuordnen sind. Hierfür spielen drei Kriterien eine Rolle:

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

Prüfkriterien

9.2 Stadtverträglichkeit

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

9.3 Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen

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

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

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

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

... im Zusammenwirken aber sehr wohl vorauszusetzen

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

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

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

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

9.4 Standortprofile

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

*keine "verkappte"
Verhinderungsplanung*

Geeignete Standorte für Betreiber sind im Grundsatz die Kerngebiete, Gewerbe- und Mischgebiete im Bereich der Stadteinfallsstraßen sowie weitere innenstadtnahe Gewerbeflächen. Darüber hinaus wird in der Regel die Nachbarschaft zum Einzelhandel gesucht. Durch die aktuelle Gesetzeslage in Nordrhein-Westfalen haben sich insbesondere die Standortnachfragen bei den Betreibern von Spielhallen verändert. Derzeit ist nach nordrhein-westfälischem Recht nur noch die Vergabe **einer** Konzession an **einem** Standort zulässig, womit die großen Mehrfachspielhallen nicht mehr genehmigungsfähig sind. Da jedoch davon auszugehen ist, dass gegen das Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag erfolgreich geklagt werden kann, werden im Folgenden auch die Standortfaktoren für Mehrfachspielhallen geprüft.

Zusammenfassend spielen folgende Kriterien für die Betreiber von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, eine maßgebliche Rolle:

- Gute autoorientierte Erreichbarkeit
- Direkte Anbindung an eine übergeordnete Straße, wenn möglich an eine wichtige Stadteinfallsstraße

- Nachbarschaft zu Fachmarktzentren bzw. Einzelhandelslagen, sowohl in innerstädtischen Bereichen als auch an dezentralen, nicht integrierten Einzelhandelsstandorten
- Ausreichende Grundstücksgröße von ca. 400 qm pro Konzession
- Einsehbare und großflächige Stellplatzanlagen
- Möglichst Nachbarschaft zu Schnellrestaurants

9.5 Suchräume

Im Zusammenwirken der genannten Faktoren wurden auf Basis einer Bestandsanalyse im gesamten Stadtgebiet zwölf Bereiche identifiziert, die bereits eine Vorprägung haben und/oder die relevante Standortfaktoren für potenzielle Entwickler von Vergnügungsstätten aufweisen.

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

- Innenstadt Iserlohn
- Letmathe und Genna
- Grüne
- Hennen
- Iserlohner Heide mit Gewerbegebiet
- Gewerbegebiete Kalthof
- Gewerbegebiet Sümmern-Rombrock
- Gewerbegebiete Letmathe
- Gewerbegebiet Dröschede
- Reiterweg
- Gewerbe- und Gründerzentrum Corunna

Suchräume

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

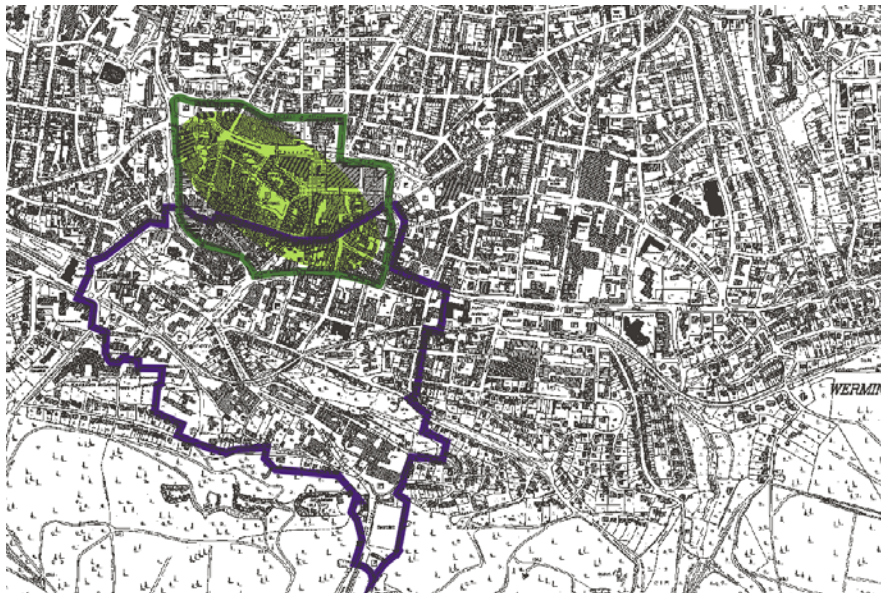
Abbildung 8 Suchräume für Zulässigkeiten



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

10 Suchraum Innenstadt Iserlohn

Abbildung 9 Suchraum Innenstadt Iserlohn
(ohne Maßstab)



Quelle: Grüne Abgrenzung: Hauptzentrum, Violette Abgrenzung: Soziale Stadt
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Iserlohn,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

10.1 Lage und Profil

Der Suchraum Innenstadt erstreckt sich über den grün markierten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Iserlohn sowie den violett gekennzeichneten Bereich der Sozialen Stadt.

Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Iserlohn liegt innerhalb der Straßen Theodor-Heuss-Ring, Baarstraße, Hohler Weg und Konrad-Adenauer-Ring. Innerhalb dieses Gebiets liegen mehrere, innerstädtische Fußgängerzonen, wobei der Fußgängerzone Wermingser Straße die größte Bedeutung zukommt. Die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Iserlohn aus dem Jahr 2008 zählt für diesen Innenstadtbereich 216 Betriebe, die 35 % des Iserlohner Einzelhandelsumsatzes erzielen.³⁰

³⁰ Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Iserlohn, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Mai 2008

Abbildung 10 Alter Rathausplatz



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Das Warenhaus Karstadt liegt am Schillerplatz, Filialen von C&A, H&M und des Drogeriemarkts dm liegen am Alten Rathausplatz. Entlang der Wermingser Straße finden sich viele Filialen von großen Einzelhändlern: z. B. Parfümerie Douglas, Buchhandlung Thalia, Bekleidung Jack Wolfskin, Tee Gschwendner, Tchibo. Sieben Spielhallen liegen in direkt in dem zentralen Versorgungsbereich der Iserlohner Innenstadt.

In einigen Straßenzügen der Innenstadt ist es bereits zu starken Trading-Down-Prozessen gekommen. Teilweise gibt es Leerstände, die wie beispielsweise in der Straße Mühlentor eine beginnende Verwahrlosung anzeigen. Andererseits gibt es hier neben zwei Spielhallen, einem griechischen Kulturverein und den erwähnten Leerständen auch attraktiv besetzte Ladenlokale (z. B. Café Spitz, Fachgeschäft für Bastelbedarf).

Abbildung 11 Mühlentor



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Das direkt südlich an die Fußgängerzone angrenzende Gebiet der Sozialen Stadt ist in zwei Teilbereiche gegliedert: „bei dem Bereich Südliche Innenstadt handelt es sich um ein gründerzeitliches, gemischt genutztes Quartier mit überwiegend verdichteter Blockrandbebauung, teilweise auch mittelalterlichen Strukturen; der Bereich Obere Mühle stellt demgegenüber einen altindustriellen Standort in stark eingeschnittener Tallage dar, der aufgrund der vorhandenen Mängel keine Zukunftsfähigkeit als Gewerbestandort aufweist.

Potenziale für das Gebiet ergeben sich vor allem aus der innenstadtnahen Lage, der z. T. attraktiven Bausubstanz, bereits vorhandenen Ansätzen kreativer Nutzungen im Bereich Obere Mühle und der Vielzahl im Gebiet ansässiger Vereine, sozialer Träger und sonstiger Akteure. Um den Standort entsprechend seiner Bedeutung für die Stadt Iserlohn weiterzuentwickeln und den vorhandenen und zukünftig erwarteten Herausforderungen anzupassen, stehen vier Ziele/Strategien im Vordergrund der Aktivitäten:

- Stärkung der Wohnfunktion
- Stabilisierung der Sozialstruktur
- Nutzung der industriehistorischen Ansätze
- Förderung der lokalen Ökonomie³¹

Die Mendener Straße ist die Zufahrtsstraße zur Innenstadt aus östlicher Richtung. Hier gibt es eine wechselnde Bebauung aus älteren

³¹ www.iserlohn.de, Stadtentwicklung Soziale Stadt, 2013

Wohn- und Gewerbebauten. Teilweise werden die Erdgeschosslagen als Ladenlokale genutzt, diese sind aber nicht komplett vermietet. An der Mendener Straße gibt es mehrere türkische Friseurgeschäfte, Imbissbetriebe, eine Tankstelle an der Ecke Freiligrathstraße und gegenüberliegend ein Sonnenstudio. An der Mendener Straße, Ecke Seilerseestraße liegt das neu errichtete Nahversorgungszentrum Baedekerplatz, das einen Kaufpark- sowie einen Aldi-Markt beherbergt. Derzeit wird das Zentrum um eine große dm-Filiale erweitert, die im Herbst 2013 eröffnet hat.

10.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Im Grundsatz ist jede innerstädtische Lage interessant für Betreiber von Vergnügungsstätten/Spielhallen. Gleichwohl sind gute Lagequalitäten für eine Spielhalle mit mehreren Konzessionen nur bedingt vorhanden, da der Stellplatznachweis sowie die bauliche Separierung der Konzessionen mit Schwierigkeiten behaftet sein wird. Auch wird es kaum gelingen, den Kriterien, die an den Immissionschutz zu stellen sind, gerecht zu werden. Die Standortgunst für größere Spielhallen ist insoweit nur sehr eingeschränkt gegeben, für Wettbüros und nicht-kerngebietstypische Spielhallen liegen allerdings gute Standortvoraussetzungen vor.

10.3 Städtebauliche Bewertung

Die Hauptfußgängerzonen mit den großen Filialisten sind stabile innerstädtische Einkaufslagen. In diesen wichtigen Lauflagen der Iserlohner Fußgängerzonen sollten Spielhallen und Wettbüros nicht zugelassen werden, um die city-typische Reihung von Einzelhandelslagen nicht durch introvertierte Spielhallen oder Wettbüros unterbrechen zu lassen.

Gerade die Randlagen innerstädtischer Einkaufsbereiche brechen in ihrer Nutzungsqualität häufig ab wie beispielsweise in Teilbereichen der Friedrichstraße. Trading-Down-Prozesse können in einer solchen sensiblen Randsituation sehr zügig eintreten, wenn Mindernutzungen die allgemeine Geschäftsqualität beeinträchtigen.

Die innerstädtischen Randlagen mit ihrem Streubesatz im Einzelhandel und vorherrschender Wohnnutzung sind hochsensible Bereiche. Sie reagieren äußerst empfindlich auf Nutzungen, die Trading-Down-Prozesse auslösen oder die Wohnqualität maßgeblich beeinträchtigen. Dies betrifft in erster Linie die Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und wird durch die wichtige Wohnfunktion belegt, die hier vorherrscht. Grundsätzlich ist durch die nächtlichen Öffnungszeiten von Nutzungskonflikten auszugehen, zumal das Standortumfeld keine Prägung eines typischen

Kerngebiets hat. Die Zulässigkeit würde zu negativen Strukturveränderungen führen.

Der Spielhallen- oder Wettbüronutzung an der Mendener Straße steht aus städtebaulichen Gesichtspunkten nichts entgegen, da dieser Straßenzug keine relevante Außenwirkung einzelner Ladenlokale erzeugt und das Nutzungsgefüge sehr heterogen ist. Empfohlen wird allerdings die Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Spielhallen/Wettbüros ausschließlich im einem abgegrenzten Bereich zwischen der Freiligrathstraße bis an das Nahversorgungszentrum Baedekerplatz.

10.4 Zusammenfassende Bewertung

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

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den zentralen Einkaufslagen
- Verstärkung von Trading-Down-Effekten
- Beeinträchtigung des Straßenbilds
- Immissionskonflikte
- Unterbrechung von Lauflagen in zentralen Einkaufslagen
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge
- Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken
- Faktoren, die den städtebaulichen Zielsetzungen im Projekt „Soziale Stadt“ zuwiderlaufen

Keiner der genannten Punkte kann in der Iserlohner Innenstadt vollständig ausgeräumt werden. Die Fußgängerzone muss sich in einer verschärften Konkurrenzsituation im Einzelhandel behaupten und sich gleichermaßen als wichtiger Identifikationsort für die gesamte Stadt Iserlohn weiter entwickeln. Mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten/Spielhallen/Wettbüros sind die wichtigen Lagen einem weiteren und sehr konsequenten Trading-Down-Prozess ausgesetzt, der weitere Missstände wie beispielsweise höhere Leerstandsquoten oder strukturelle Defizite bei vorhandenen Nutzungen mit sich bringt. Die städtebaulichen Zielsetzungen, die die Stadt Iserlohn für den abgegrenzten Bereich der Sozialen Stadt definiert hat, lassen sich zudem nicht mit einem derartigen Bestand von Vergnügungsstätten vereinbaren. Aus diesen Gründen kann eine entsprechende Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für den Innenstadtbereich von Iserlohn nicht empfohlen werden.

Für Teilbereiche der Mendener Straße, die eine der Zufahrtsstraßen zur Innenstadt darstellt, ist die Bewertung anders anzusetzen. Für diesen abgegrenzten Teilbereich ist nicht mit den oben aufgeführten, negativen städtebaulichen Konsequenzen zu rechnen, sodass

hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ermöglicht werden kann.

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



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

Alle vorhandenen Vergnügungsstätten im Iserlohner Innenstadtbereich, die sich nicht in dem gekennzeichneten Bereich zur ausnahmsweisen Zulässigkeit befinden, werden bei Umsetzung der Bauleitplanung auf ihren Bestandsschutz reduziert. Das heißt, mittel- bis langfristig werden sie an diesem Standort nicht mehr bestehen.

11 Suchräume Letmathe und Genna

Abbildung 13 Suchräume Letmathe und Genna
(ohne Maßstab)



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

11.1 Lage und Profil

Letmathe ist der südwestlichste Stadtteil von Iserlohn, zu dem folgende Sektoren gehören: Dröschede, Genna, (Unter-)Grüne, Grümannsheide, Lasbeck, Lössel, Oestrich, Pillingsen, Roden, Stenglingsen und Stübbeken. Die zu den Ortsteilen Dröschede und Stenglingsen gehörenden Gewerbegebiete werden in dem separaten Kapitel 17 untersucht.

Die Gebiete von Letmathe und Genna werden durch den Fluss Lenne getrennt. Genna liegt südlich von Letmathe und ist Standort des Bahnhofs von Letmathe. Direkt am Bahnhof ist eine Spielhalle (S4), in der zwölf Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit zu finden sind. Der einzige Swingerclub in Iserlohn, der Saunaclub 69, liegt an der Gennaer Straße. Das Gewerbegebiet Genna ist Standort des Spezialchemieunternehmens Momentive, des Entsorgers Lobbe sowie diverser metallverarbeitender Betriebe.

Abbildung 14 Spielhalle Happy Play an der Bahnhofstraße in Genna



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Als ehemals eigenständige Stadt verfügt der Stadtteil Letmathe über eine eigene Innenstadt. Entlang der Hagener Straße, die teilweise Fußgängerzone ist, finden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und private Dienstleister. Ein Hauptanziehungspunkt ist ein großes Woolworth-Kaufhaus. Zahlreiche Bäckereien, kleinere Sport- und Modegeschäfte, aber auch Dienstleister wie Friseure, Reisebüros, Optiker und Banken sind hier zu finden. Filialen von Firmen wie Ernsting's family, NKD und Lebensmittel Kaiser's haben hier ihren Standort genauso wie zahlreiche kleinere Gastronomiebetriebe (Pizzeria Oase, Istanbul Grill usw.). Die Straße ist durch Straßenbäume und aufwendige Pflasterung städtebaulich attraktiv gestaltet.

Abbildung 15 Hagener Straße in Letmathe



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

An der Hagener Straße 14a findet sich eine Spielhalle „Ihre Spielothek“, die äußerlich unauffällig gestaltet ist. Direkte Standortnachbarn sind ein „Multi-Shop“ mit einem breit gefächerten Sortiment im Billigsegment und ein Handy-Laden. An der Hagener Straße 63 und 65 sind in benachbarten Ladenlokalen zwei Wettbüros zu finden.

11.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Im Grundsatz ist jede Lage in einem Stadtteilzentrum für Betreiber von Vergnügungsstätten/Spielhallen nur eingeschränkt interessant. Gute Lagequalitäten für eine Spielhalle mit mehreren Konzessionen sind nur bedingt vorhanden, da der Stellplatznachweis sowie die bauliche Separierung der Konzessionen mit Schwierigkeiten behaftet sein wird. Auch wird es kaum gelingen, den Kriterien des Immissionsschutzes gerecht zu werden. Die Standortgunst für größere Spielhallen ist insoweit nur sehr eingeschränkt gegeben, für Einfachspielhallen und Wettbüros liegen allerdings gute Standortvoraussetzungen vor. Außerhalb des eigentlichen Zentrums liegt die Brinkhofstraße, die direkt am Verkehrsfluss der Durchgangsstraße „An Pater und Nonne“ angeschlossen ist und Standort von einigen größeren Unternehmen wie beispielsweise dem Textildiscounter kik ist. Dieser Straßenzug ist für die Betreiber von Vergnügungsstätten aufgrund der günstigen Verkehrslage als attraktiv einzustufen.

Aus Betreibersicht ist der Suchraum Genna als Standort für Vergnügungsstätten/Spielhallen mit Ausnahme des Bahnhofsbereichs

nicht sonderlich attraktiv. Nur in der Bahnhofsnähe ist mit einer ausreichenden Anzahl von Passanten zu rechnen.

11.3 Städtebauliche Bewertung

Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sollte im Ortszentrum entlang der Hager Straße nicht ermöglicht werden, um negative städtebauliche Veränderungen, die mit möglichen Trading-Down-Prozessen in Quartierzentren einhergehen, schon im Vorfeld auszuschließen.

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

In einem abgegrenzten Bereich entlang der Brinkhofstraße zwischen „An Pater und Nonne“ bis zur Querstraße „An der Gerre“, der heute von dem Textildiscounter kik, einem mexikanischen Gastronomiebetrieb, der Car Kosmetik und Höynk & Spengler, einem Einzelhandelsunternehmen für Schrauben, Werkzeuge und Industriebedarf geprägt wird, kann eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen/Vergnügungsstätten ermöglicht werden, ohne dass mit den erwähnten negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist.

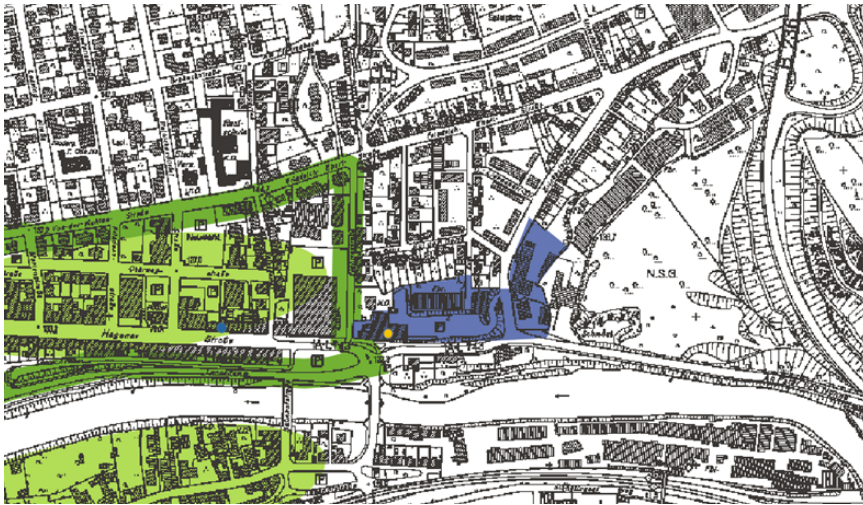
11.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend können für den Stadtteil Letmathe folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den Einkaufslagen in Letmathe-Zentrum
- Auslösen von Trading-Down-Effekten
- Immissionskonflikte

Für einen abgegrenzten Bereich entlang der Brinkhofstraße, der den typischen Mix einer Stadt- bzw. Stadtteileinfahrtslage widerspiegelt, kann zusammenfassend die Aussage getroffen werden, dass mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen/Vergnügungsstätten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Abbildung 16 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Letmathe (ohne Maßstab)



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

Da der zentrale Bereich von Genna überwiegend von Wohnhäusern geprägt und vom Bahnhof dominiert wird, ansonsten aber jeglicher Einzelhandel fehlt, sollte hier von einer Zulässigkeit von Vergnügungsstätten abgesehen werden.

12 Suchraum Grüne

Abbildung 17 Suchraum Grüne (ohne Maßstab)



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

12.1 Lage und Profil

Der Stadtteil Grüne gliedert sich in Ober- und Untergrüne. Die Untergrüner Straße schafft die wichtige Verbindung zwischen Iserlohn-Zentrum und Letmathe. Der Bereich Obergrüne wird wesentlich durch kleinere Wohngebiete gekennzeichnet. Als größter Betrieb ist hier die Privatbrauerei Iserlohn aufzuführen. Entlang der Untergrüner Straße liegen vereinzelte Gewerbebetriebe und Wohnhäuser.

12.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Für den Suchraum Grüne gilt, dass einzig die Untergrüner Straße aufgrund ihrer wichtigen Funktion als Verbindungsstraße zwischen Iserlohn und dem Stadtteil Letmathe als möglicher, interessanter Standort einzustufen ist.

12.3 Städtebauliche Bewertung

Der Ortsteil Grüne, insbesondere Obergrüne wird durch die Wohnbebauung charakterisiert, sodass Vergnügungsstätten hier nicht stadtteilverträglich sind.

An der Untergrüner Straße befinden sich, gegenüber eines großen Parkplatzes, ein kleiner Imbissbetrieb und mehrere Handwerksbetriebe, die auch Ausstellungsräume betreiben (z. B. ein Sanitärunternehmen, eine Markisen- und Jalousienhandlung). Da die Untergrüner Straße die wichtigste Zufahrtsstraße zur stark besuchten Dechenhöhle und dem Deutschen Höhlenmuseum ist, sollte hier eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass das Straßenbild in dieser wichtigen Zufahrtssituation durch Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden kann.

12.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen für Grüne folgende, städtebaulich relevante Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen, die eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten unmöglich machen:

- Keine Stadtteilverträglichkeit
- Beeinträchtigung des Straßenbildes
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge
- Immissionskonflikte

13 Suchraum Hennen

Abbildung 18 Suchraum Hennen
(ohne Maßstab)



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

13.1 Lage und Profil

Der Stadtteil Hennen liegt im nördlichsten Teil von Iserlohn. Der Bahnhof von Hennen liegt wiederum am südwestlichen Rand des Stadtteils. Der Marktplatz, die Bahnhofstraße, Scherlingstraße und Schöneberger Straße bilden das Zentrum von Hennen. Die umliegenden Straßenzüge sind im Wesentlichen dem Wohnen vorbehalten. Hier sind ein Kaufpark, kleinere Ladenlokale, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe zu finden.

13.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Der Suchraum Hennen ist aus Betreibersicht als Standort für Vergnügungsstätten nur bedingt geeignet, da es sich hier um ein Stadtteilzentrum handelt. Gut geeignet ist der Bereich jedoch für nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten und Wettbüros, da für diese auch kleine Einzugsbereiche interessant sind.

13.3 Städtebauliche Bewertung

Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sollte in Hennen nicht ermöglicht werden, um negative städtebauliche Veränderungen, die mit möglichen Trading-Down-Prozessen einhergehen, schon im Vorfeld auszuschließen.

13.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen für den Stadtteil Hennen folgende, städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen:

- Keine Stadtteilverträglichkeit
- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den Einkaufslagen
- Auslösen von Trading-Down-Effekten
- Immissionskonflikte

14 Suchraum Iserlohner Heide mit Gewerbegebiet

Abbildung 19 Suchraum Gewerbegebiet Iserlohner Heide (ohne Maßstab)



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

14.1 Lage und Profil

Der Stadtteil Iserlohner Heide wird durch ein großes Gewerbegebiet geprägt, das östlich und westlich der Baarstraße liegt, sich an der Giesestraße entlangzieht, sich über die Leckingser Straße an der Friedrich-Kirchhoff-Straße erstreckt und an der Kastanienallee bzw. Bassestraße verläuft. Hier finden sich zahlreiche Fachmärkte, Autohäuser und viele Industrie- und Handwerksbetriebe. Zudem sind am

Echelnteichweg (außerhalb des Gewerbegebiets) eine Spielhalle und an der Giesestraße ein äußerlich unauffälliges Bordell angesiedelt.

Der Suchraum lässt sich in mehrere Abschnitte unterteilen:

- Südlicher Bereich Baarstraße bis zur Giesestraße
- Giesestraße
- Friedrich-Kirchhoffstraße
- Kastanienallee/Bassestraße

Die Baarstraße ist eine der Haupteinfallsstraßen in die Stadt Iserlohn. In dem südlichen Bereich der Baarstraße bis zur Giesestraße finden sich viele Autohäuser wie beispielsweise Toyota, Mazda usw. und andere Betriebe aus dem automobilen Umfeld wie z. B. ein Autoglas-Service oder ein Auto-Audio-Spezialist. Auch der Einzelhandel ist in diesem Bereich stark vertreten: Ein Hellweg Garten- und Baumarkt hat hier seinen Standort wie auch beispielsweise Schlafsyste-me Breiden, ein Aldi-Markt und das Natur-Bauhaus Mengler. Neben kleineren Imbissbetrieben gibt es in diesem Bereich auch eine Filiale von Subway.

Abbildung 20 Gewerbegebiet Iserlohner Heide – Giesestraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Entlang der Giesestraße, die einen Rundweg um den Baarbach bildet, ist der Schwerpunkt bei Industrie- und Handwerksbetrieben zu finden: JOST, ein Hersteller für Mikronährstoffe und Kunstdünger, Serafini Metallverarbeitung, Autoverwertung Schneider, Dröge Elektro, aber auch der TÜV Iserlohn haben hier ihren Standort. An der Giesestraße befindet sich das Café Traum lady (B2) in Nachbarschaft des Sonnenstudios Mega Sun.

Entlang der Leckingser Straße liegen unter anderem die POCO-Einrichtungen, Matratzen Concord und ein Friseur. An der Friedrich-Kirchhoff-Straße ist im Bereich zur Leckingser Straße zunächst eine Rewe-Filiale zu finden, eine Filiale des Tierfutter-Unternehmens Fressnapf, HAM Polnische Wurstwaren sowie ein PC-Serviceunternehmen, das in separaten Räumen Internet und Geldspielgeräte anbietet. Im nördlichen Bereich der Friedrich-Kirchhoff-Straße und entlang der Schmölestraße liegen großflächige Betriebe wie Schlüter Systems und Rombi Bauelemente.

Abbildung 21 Gewerbegebiet Iserlohner Heide – Giesestraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In dem Bereich der Kastanienallee, Bassestraße und Fritz-Lürmann-Straße finden sich Einzelhandelsbetriebe wie beispielsweise Musik Professional Center, Sprenger Tabakwarengroß- und -einzelhandel, Cou Tex Raumausstattung. Aber auch kleinere Handwerksbetriebe wie Lüling Konfektionsstände oder Kube Metallschleiferei sind in diesem Bereich vertreten.

14.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Der Suchraum Iserlohner Heide bietet aus Betreibersicht aufgrund der guten autoorientierten Erreichbarkeit und der Einzelhandelsnutzung im Umfeld sehr gute Voraussetzungen. Flächen in Nachbarschaft zu den Einzelhandelsunternehmen sind aus Betreibersicht diejenigen Flächen, die den Standortkriterien von Vergnügungsstätten/Spielhallen am weitesten entsprechen. Insgesamt liegt eine sehr gute Standorteignung vor.

14.3 Städtebauliche Bewertung

Die Lage für den Einzelhandel im Gewerbegebiet Iserlohner Heide, insbesondere direkt an der Baarstraße, ist als herausragend zu bewerten. Sie ist von Autohäusern und mehreren Baumärkten besetzt. Bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich können durch die großen Flächen, die von den Einzelhandelsbetrieben genutzt werden, bodenrechtliche Spannungen entstehen, da die Rendite von Vergnügungsstätten über der des dort ansässigen Einzelhandels liegt. Zudem ist die Wirkung von Spielhallen/Vergnügungsstätten auf das Stadtbild zu berücksichtigen, da bei dieser exponierten Lage an der Baarstraße das Stadteingangsbild ganz wesentlich geprägt wird.

In der zweiten Reihe, in einem abgegrenzten Bereich an der Giesestraße ist mit diesen Befürchtungen nicht zu rechnen. Die Ansiedlung einer Spielhalle/Vergnügungsstätte lässt hier keine bodenrechtlichen Spannungen erwarten. Im vorhandenen Umfeld ist in dem abgegrenzten Bereich ferner nicht mit Trading-Down-Effekten zu rechnen.

14.4 Zusammenfassende Bewertung

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

Abbildung 22 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an der Giesestraße (ohne Maßstab)



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

Alle Standorte direkt an der Baarstraße, an der Friedrich-Kirchhoff-Straße und der Kastanienallee/Bassestraße sollten dem vorhandenen Profil vorbehalten werden, da bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit den folgenden städtebaulichen Effekten zu rechnen ist:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Beeinträchtigung des Straßenbildes
- Trading-Down-Effekte in Gewerbegebieten

15 Suchraum Gewerbegebiete Kalthof

Abbildung 23 Suchraum Gewerbegebiete Kalthof (ohne Maßstab)



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

15.1 Lage und Profil

Der Suchraum Gewerbegebiete Kalthof umfasst das Gewerbegebiet Kalthof westlich der Kettenwerke Thiele, das Gewerbegebiet Kalthofer Feld und das Gewerbegebiet Kalthof Zollhaus.

Das Gewerbegebiet Kalthof westlich der Kettenwerke Thiele ist das flächenmäßig kleinste der drei Gewerbegebiete, hat aber durch das hier ansässige Werk des Unternehmens WDI Westfälische Drahtin-

dustrie, des größten konzernfreien Drahtproduzenten Europas, große Bedeutung für die Iserlohner Wirtschaft.

Das Gewerbegebiet Kalthofer Feld liegt nördlich des Ortsteils Kalthof und ist direkt an die B233 angeschlossen. Hier haben zahlreiche großflächige Betriebe wie Böhm Kabel, Siemens, DROIGK Formenbau GmbH, TCT TESIC Foundry Marketing und Otto Beutler Druck und Verpackung ihren Standort.

Abbildung 24 Gewerbegebiet Kalthofer Feld



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Das Gewerbegebiet Kalthof Zollhaus liegt nördlich der Innenstadt von Iserlohn, direkt an der B233. Hier finden sich große Industriebetriebe wie beispielsweise Klauke Aluminium, Lueg Draht, Witt + Arnold Kabel GmbH und Dienstleistungsbetriebe wie Burgtec Systemlösungen GmbH.

15.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Das Gewerbegebiet rund um das Unternehmen WDI liegt östlich der B233 und ist über die Mühlenstraße zu erreichen. Auf dieser Straße gibt es kaum Durchgangsverkehr, außer zur Justizvollzugsanstalt im Ortsteil Eichelberger Heide. Da in diesem Gebiet kein Einzelhandel vorhanden ist und die großen Verkehrsströme daher ebenfalls ausbleiben, ist dieser Bereich für die Betreiber von Vergnügungsstätten nicht von Interesse.

Bei dem Gewerbegebiet Kalthofer Feld ist die Anbindung an eine wichtige Verkehrsstraße gegeben, aber die bevorzugten Nachbarn von Vergnügungsstätten wie Tankstellen, Einzelhandel und Schnellrestaurants sind nicht vorhanden. Aus diesem Grunde sind die Voraussetzungen an diesem Standort aus Betreibersicht als wenig attraktiv einzuschätzen.

Aufgrund der hohen Flächenverfügbarkeit im Gewerbegebiet Kalthof Zollhaus kann die Bewertung aus Betreibersicht nicht vollständig abgeschlossen werden, aber durch die bisherige Ansiedlung von Großbetrieben ist der Standort nicht von großem Interesse.

Abbildung 25 Gewerbegebiet Kalthof Zollhaus, Zollhausstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

15.3 Städtebauliche Bewertung

Da das Kalthofer Gewerbegebiet wesentlich von dem großen Industriebetrieb WDI geprägt wird, sollte hier von einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten abgesehen werden.

Mit einer Zulässigkeit von Spielhallen/Vergnügungsstätten im Bereich Kalthofer Feld können bodenrechtliche Spannungen ausgelöst werden, da die flächenbezogene Produktivität der hier angestammten Gewerbebetriebe deutlich unterhalb derjenigen von Vergnügungsstätten/Spielhallen liegt. Auch das Profil „Industrie“ spricht deutlich gegen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Aus diesen Gründen kann in diesem Suchbereich eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht in Frage kommen.

Aufgrund der zahlreichen noch unbelegten Flächen ist eine abschließende städtebauliche Bewertung für Kalthof Zollhaus nicht möglich. Da das Gebiet aufgrund der großen Flächen grundsätzlich für weitere Industriebetriebe geeignet ist, sollte eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zunächst nicht in Frage kommen. Zudem ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Iserlohn für das Gewerbegebiet Kalthof Zollhaus zu berücksichtigen.

Vergnügungsstätten/Spielhallen werden in allen drei Gewerbegebieten im Kalthofer Bereich wie Fremdkörper wirken und sich nicht in das bestehende Nutzungsgefüge einbinden lassen.

15.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend ist zu bemerken, dass aus den genannten Gründen die folgenden städtebaulichen Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

Zusammenfassend kann für das Gewerbegebiet Kalthof Zollhaus festgehalten werden, dass eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorläufig nicht in Frage kommen sollte. Erst nach der vollständigen Erschließung des Gewerbegebiets kann die Bewertung endgültigen Charakter haben.

16 Suchraum Gewerbegebiet Sümmern-Rombrock

Abbildung 26 Suchraum Gewerbegebiet Sümmern-Rombrock
(ohne Maßstab)



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

16.1 Lage und Profil

Die ehemals eigenständige Gemeinde Sümmern liegt im Nordosten Iserlohns und verfügt durch das Gewerbegebiet Rombrock über eines der größten Industriegebiete im Iserlohner Raum. Das Gewerbegebiet Sümmern-Rombrock ist über die Sümmerner Straße direkt von der B 233 erreichbar.

Im hinteren Bereich der Straße Hegestück liegen sehr raumintensive Firmen wie Lobbe Entsorgung GmbH oder Platenius GmbH, ein Spezialist für Federn, Draht- und Metallwaren. Aber auch Handwerksbetriebe wie beispielsweise die Meyer Tischlerwerkstätten sind hier zu finden. Entlang der Straße Heckenkamp und Köbbingser Mühle sind mehrere Standorte von Verwaltung und Armaturenfabrik der Dornbracht Beteiligungs GmbH angesiedelt. Eine Inline-Skater-Halle, die Iserlohner Werkstätten, der Papiergroßhandel Fischer und das domus Gebäudemanagement sind beispielhaft für die Straße Langer Brauck aufzuführen.

Abbildung 27 Gewerbegebiet Sümmer-Rombrock, Heckenkamp



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

16.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Typische Standortnachbarn von Vergnügungsstätten wie Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Schnellrestaurants fehlen im Gewerbegebiet Sümmer-Rombrock. Zudem ist das Gebiet von der Straße B 233 nur schlecht einsehbar. Aufgrund dieser Tatsachen sind die Voraussetzungen für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht besonders günstig.

16.3 Städtebauliche Bewertung

Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Suchraum Sümmer-Rombrock wird nicht empfohlen, da es zu bodenrechtlichen Spannungen kommen kann. Diese Spannungen können dadurch ausgelöst werden, dass die flächenbezogene Produktivität der hier angestammten Gewerbebetriebe deutlich unterhalb derjenigen von Vergnügungsstätten/Spielhallen liegt.

Im Schwerpunkt werden Spielhallen/Vergnügungsstätten in den Abendstunden aufgesucht, und Kopplungen sowie Synergien mit dem vorhandenen Besatz im Gewerbegebiet entstehen nicht. Die Vergnügungsstätten werden demnach wie Fremdkörper in diesem gewerblichen Bereich wirken.

16.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend ist anzumerken, dass aus den genannten Gründen folgende städtebauliche Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

17 Suchraum Gewerbegebiete Letmathe

Abbildung 28 Suchraum Gewerbegebiet Letmathe-Ostfeld (ohne Maßstab)



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

Abbildung 29 Suchraum Gewerbegebiet Letmathe-Stenglingsen (ohne Maßstab)



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

17.1 Lage und Profil

Der Suchraum Gewerbegebiete Letmathe umfasst die beiden Bereiche Ostfeld und Stenglingsen, wobei das Gewerbegebiet Genna bereits in das Kapitel 10 eingeflossen ist.

Das Gewerbegebiet Ostfeld schließt sich östlich an den Innenstadtbereich von Letmathe an. Hier haben zahlreiche Betriebe aus dem Metallbereich ihren Sitz: Giebel Kaltwalzwerk und Tilgert Walzwerksmaschinenbau sind hier als Beispiele zu nennen.

Das Gewerbegebiet Stenglingsen erstreckt sich entlang des Flusses Lenne und ist aufgrund der topografischen Bedingungen eines Flusstals relativ schmal. Hier befinden sich ebenfalls überwiegend Standorte von metallverarbeitenden Betrieben: SBO GmbH Spaltbandtechnik Oberhausen, Alcoa Aluminium Deutschland Co, Risse & Wilke Kaltband GmbH & Co.

17.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Die Betreiber von Vergnügungsstätten suchen in der Regel Grundstücke, welche direkt an wichtige Verkehrsstraßen angebunden sind oder die in Nachbarschaft zu Einzelhandelslagen liegen. Diese Voraussetzungen werden in keinem der Gewerbegebiete von Letmathe erfüllt, sodass diese Standorte nicht von Interesse sind.

17.3 Städtebauliche Bewertung

Mit einer Zulässigkeit von Spielhallen/Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten von Letmathe können bodenrechtliche Spannungen ausgelöst werden, da die flächenbezogene Produktivität der hier angestammten Gewerbebetriebe deutlich unterhalb derjenigen von Vergnügungsstätten/Spielhallen liegt. Aus diesen Gründen kommt in diesem Suchbereich eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht in Frage.

17.4 Zusammenfassende Bewertung

In der Zusammenfassung kann festgehalten werden, dass aufgrund der genannten Punkte die folgenden städtebaulichen Kriterien zum Tragen kommen:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

18 Suchraum Gewerbegebiet Dröschede

Abbildung 30 Suchraum Gewerbegebiet Dröschede
(ohne Maßstab)



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

18.1 Lage und Profil

Der Suchraum Gewerbegebiet Dröschede liegt westlich der Iserlohrner Innenstadt und bietet Unternehmen aus verschiedenen Branchen einen Standort. Beispielhaft sind zu nennen: Menzel-Krause Elektroanlagen, Schäfer Handel GmbH, Kottmann, Tennis-Center Hellweg, Spedition Sperialux, Schaper Cash & Carry. Das Gewerbegebiet ist direkt von Autobahn A 46 einsehbar und über die Abfahrt Iserlohn-Zentrum erreichbar.

Abbildung 31 Gewerbegebiet Dröschede



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

18.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Aus Betreibersicht ist das Gewerbegebiet Dröschede sowohl durch seine Nähe zur Iserlohrner Innenstadt als auch zur Autobahn A 46 als sehr interessant einzustufen. Auch der Branchenmix im Gewerbegebiet selber, darunter auch Einzelhandelsunternehmen oder Sportzentren lassen es für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten interessant erscheinen.

18.3 Städtebauliche Bewertung

Die Ansiedlung einer Spielhalle/Vergnügungsstätte lässt im Gewerbegebiet Dröschede aufgrund der heterogenen Nutzungsmischung keine bodenrechtlichen Spannungen erwarten. Zudem ist in dem vorhandenen Umfeld nicht mit gewerblichen Trading-Down-Effekten zu rechnen. Auch ist hier nicht davon auszugehen, dass mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten Verschiebungen im Bo-

denpreisgefüge zu erwarten sind. Insoweit kann hier die Zulässigkeit von Spielhallen/Wettbüros unter bestimmten Voraussetzungen eingeräumt werden.

18.4 Zusammenfassende Bewertung

Für das Gewerbegebiet Drörschede kann zusammenfassend die Aussage getroffen werden, das mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen/Vergnügungsstätten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Abbildung 32 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Drörschede (ohne Maßstab)



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

19 Suchraum Reiterweg

Abbildung 33 Suchraum Reiterweg (ohne Maßstab)



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

19.1 Lage und Profil

Der Suchraum Reiterweg liegt im nordöstlichen Teil von Iserlohn zwischen der Mendener Landstraße und der Autobahn A 46. In diesem relativ kleinen gewerblichen Bereich liegen ein Hagebaumarkt, das Bauzentrum Bauking sowie ein großes Fitness-Studio.

Abbildung 34 Reiterweg



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

19.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Aus Betreibersicht ist der Suchraum Reiterweg sowohl durch seine Nähe zur Iserlohrer Innenstadt als auch zur Autobahn A 46 als sehr interessant einzustufen. Auch der Branchenmix im Gewerbegebiet selber, darunter auch Einzelhandelsunternehmen oder Sportzentren, lassen es für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten interessant erscheinen.

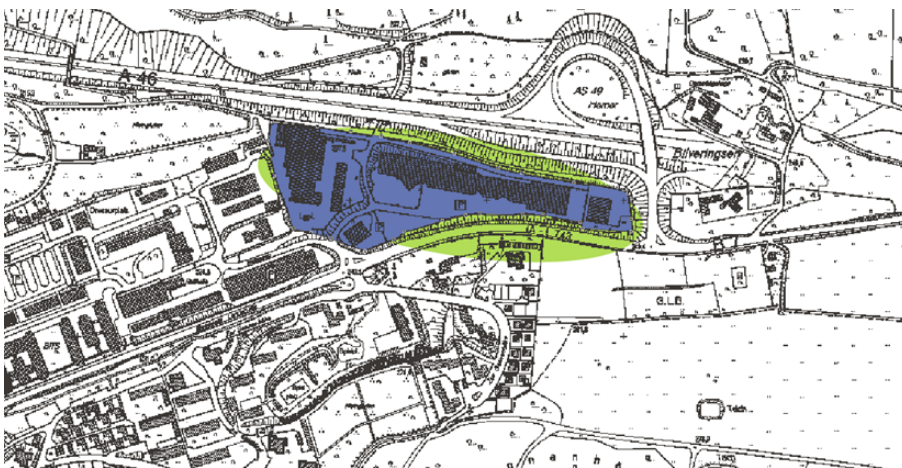
19.3 Städtebauliche Bewertung

Die Ansiedlung einer Spielhalle/Vergnügungsstätte lässt in dem abgegrenzten Bereich am Reiterweg keine bodenrechtlichen Spannungen erwarten. Zudem ist in dem vorhandenen Umfeld nicht mit Trading-Down-Effekten zu rechnen.

19.4 Zusammenfassende Bewertung

Für den Suchraum Reiterweg kann zusammenfassend die Aussage getroffen werden, dass mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen/Vergnügungsstätten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Abbildung 35 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten am Reiterweg (ohne Maßstab)



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

20 Suchraum Gewerbe- und Gründerzentrum Corunna

Abbildung 36 Suchraum Gewerbe- und Gründerzentrum Corunna
(ohne Maßstab)



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

20.1 Lage und Profil

Das Gewerbegebiet Corunna befindet sich südöstlich von der Innenstadt Iserlohns, nördlich der Westfalenstraße. Hier haben sich viele Handwerksbetriebe angesiedelt, aber auch Firmen mit Publikumsverkehr wie beispielsweise ein Fotostudio, ein Raumausstatter und ein Werksverkauf von Druckertinte.

Bereits 1997 wurde an diesem Standort bei der Konversion eines Militärstandorts ein Existenzgründerzentrum gebildet. Ca. 1.750 qm Bürofläche, die flexibel angemietet werden können, stehen seitdem für Existenzgründer und Jungunternehmer zur Verfügung.

20.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Trotz der verkehrsgünstigen Lage des Gewerbegebiets Corunna ist dieser Standort für die Betreiber von Vergnügungsstätten nicht von ausgeprägtem Interesse, da die großen Kundenmagneten wie großflächiger Einzelhandel, Schnellrestaurants etc., hier nicht mit Filialen präsent sind.

Abbildung 37 Gewerbe- und Gründerzentrum Corunna



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

20.3 Städtebauliche Bewertung

Vergnügungsstätten und das Profil des Gewerbe- und Gründerzentrums Corunna lassen sich aus städtebaulicher Sicht nicht miteinander vereinbaren. Mit einer Zulässigkeit von Spielhallen/ Vergnügungsstätten in dem Bereich des Gewerbe- und Gründerzentrums Corunna können zusätzlich bodenrechtliche Spannungen ausgelöst werden, da die flächenbezogene Produktivität der hier angestammten Gewerbebetriebe deutlich unterhalb derjenigen von Vergnügungsstätten/Spielhallen liegt. Aus diesen Gründen kann in diesem Suchbereich eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht in Frage kommen.

20.4 Zusammenfassende Bewertung

Folgende städtebauliche Kriterien kommen bei der Standortprüfung zusammenfassend zum Tragen:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Keine Standortverträglichkeit

21 Resümee

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

Zulässigkeitsbereiche

Als Ergebnis des Steuerungskonzepts ist festzuhalten, dass negative städtebauliche Auswirkungen fast auf alle Teilräume der relevanten Such- bzw. Handlungsräume gleichermaßen zutreffen. Allein für einige, streng abgegrenzte Bereiche können in der Stadt Iserlohn ausnahmsweise Zulässigkeiten formuliert werden:

- Für kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Iserlochner Heide, im Gewerbegebiet Dröschede, im gewerblich genutzten Bereich des Reiterwegs, im Bereich Brinkhofstraße/An Pater und Nonne in Letmathe
- Für nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten an der Mendener Straße

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

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

Gewerbegebiete

Aufgrund der hohen Bedeutung der Gewerbegebiete für die Stadt Iserlohn wird eine relativ strenge Reglementierung über die Bauleitplanung - insbesondere für Spielhallen und Wettbüros - in den Gewerbegebieten empfohlen. Um die Attraktivität und Qualität der Gewerbegebiete zu sichern, sind bodenrechtliche Spannungen und städtebauliche Qualitätsverluste unbedingt zu vermeiden. Vergnügungsstätten erzielen deutlich höhere Bodenrenditen als die „klassischen“ Gewerbebetriebe und sind dadurch geeignet, diese zu verdrängen. In den Gewerbegebieten sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden mit Ausnahme für die unter Zulässigkeiten benannten Bereiche.

Innenstadt Iserlohn

Heute befindet sich der überwiegende Teil der Iserlohner Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich – diesen Trend heißt es durch das Steuerungskonzept umzukehren. In den zentralen Einkaufslagen der Stadt Iserlohn und in dem als „Soziale Stadt“ definierten Bereich sollen aufgrund der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen keine Vergnügungsstätten zugelassen werden. Diese wichtigen Handels- und Identifikationsorte sollen auf keinen Fall negativ in Bewegung gebracht werden. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen oder Wettbüros durch die Bauleitplanung ausgeschlossen sein.

Anhang: Rechtsprechung zu Vergnügungsstätten

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

Tabelle 3 Urteile und Beschlüsse der Verwaltungsgerichte

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



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



36	VG München	22.07.04		Az. M 11 K 03.5710	VHW Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) „Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten“ 2009	In einem Gewerbegebiet ohne Vergnügungsstättennutzung kann die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden, wenn nicht andere städtebauliche Gründe dagegen sprechen
37	OVG Berlin		10.11.04	2 S 50/04	http://www.baurecht-brandenburg.de/texte/OVGB3.pdf	Sanierungsgebiet: Untersagung der Nutzung eines Raums in einem Lokal als Diskothek, weil nicht vereinbar mit Mischgebietscharakter und Sanierungsziel
38	VGH Baden-Württemberg	03.03.05		3 S 1524/04	http://www.juraforum.de - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Veränderungssperre in MK zulässig bei Trading-Down-Effekt durch Vergnügungsstätte
39	BverwG		20.11.05	4 B 56.06	http://lexetius.com Volltextsuche: Vergnügungsstätte	Einstufung einer Veranstaltungshalle (Zweck: türkisch-kurdische Hochzeiten) als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte
40	VG Minden		10.02.06	1 L 69/06	http://www.kostenlose-urteile.de - Urteilssuche anhand Aktenzeichen	Umwandlung eines Ladenlokals in ein Wettbüro benötigt neue Baugenehmigung
41	OVG Rheinland-Pfalz		13.03.06	A 11599/05	http://www.advogaran.t.de - Infocenter - Archiv - Baurecht 2006 - Planvorgaben	Untersagung der Umnutzung eines Zahntechniklabors in eine Sauna mit Prostitutionsausübung
42	VG Stuttgart		04.05.06	12 K 1360/06	http://vgstuttgart.de Suche: Vergnügungsstätte	Genehmigung der Nutzungsänderung eines bestehenden Verwaltungsgebäudes in einen „FKK-Sauna Club“
43	VG Stuttgart		12.06.06	16 K 1782/06	http://www.juriforum.de Erweiterte Suche: - Spielhalle Stuttgart - Rechtsprechung - Gericht	Bei einem hinreichend konkretisierten Planungskonzept für ein Kerngebiet ist die Zurückstellung eines Bauantrags für eine Spielhalle rechtmäßig
44	VG Frankfurt		19.09.06	3 TG 2161/06	http://www.kostenlose-urteile.de - Urteilssuche anhand Aktenzeichen	Untersagung der Nutzungsänderung eines Ladenlokals in ein Sportwettenbüro aufgrund anderer bauplanungsrechtlicher Anforderungen
45	VGH Baden-Württemberg	02.11.06		8 S 1891/05	http://www.juraforum.de - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Spielhalle mit 10 (nicht gerundet) Geldspielgeräten in der Regel in MI nicht zulässig
46	VGH Baden-Württemberg		01.02.2007	8 S 2606/06	http://www.juraforum.de/urteile/vgh-baden-wuerttemberg/vgh-baden-wuerttemberg-beschluss-vom-01-02-2007-az-8-s-260606 - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Formelle Nutzungsuntersagung; formelle Baurechtswidrigkeit; sofortige Vollziehbarkeit „... Wettbüros [sind] dann Vergnügungsstätten, wenn sie nicht nur Gelegenheit zur Abgabe von Wetten und zur Entgegennahme von Gewinnen, sondern zu einem wesentlichen Teil auch zur Unterhaltung und zum Spiel [...] bieten.“



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



56	VGH Mannheim		26.08.2009	3 S 1057/09	VHW Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) „Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten“ 2009	Ist ein faktisches Gewerbegebiet bislang frei von Vergnügungsstätten und wird seine Eigenart durch das Vorhandensein eines Berufsbildungszentrums geprägt, kommt ggf. auch ein Verstoß gegen § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO in Betracht. Ein Betrieb von vier kerngebietstypischen Spielstätten (mit einer Nutzfläche von jeweils 144 qm) unter einem Dach in einem faktischen Gewerbegebiet ist nicht als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässig
57	OVG Rheinland-Pfalz		14.04.2011	8 B 10278/11	http://www.juraforum.de - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Ein Wettbüro verliert dann den Charakter einer bloßen Wettannahmestelle und ist als Vergnügungsstätte zu werten, wenn die Kunden durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten animiert werden, sich dort länger aufzuhalten und in geselligem Beisammensein (gemeinschaftliches Verfolgen der Sportübertragungen) Wetten abschließen