

Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten (Spielhallen)



Nachtlokale, Diskotheken, Spielhallen u. ä. Amüsierbetriebe sind in besonderer Weise geeignet, das Wohnen durch Lärm und andere Belästigungen erheblich stören zu können. Die Baunutzungsverordnung fasst diese Einrichtungen unter der Nutzungsart der Vergnügungsstätten zusammen und schränkt die Zulässigkeit ein. Soweit ein Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft, sind Vergnügungsstätten nach der Baunutzungsverordnung in sogenannten Kerngebieten zulässig. Das sind die Stadtzentren wie sie in größeren Städten und insbesondere Großstädten zu finden sind. Ausnahmsweise sind Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten zulässig, wo sie mit klassischen gewerblichen Nutzungen konkurrieren, aber weniger Konflikte zu empfindlicheren Nutzungen auslösen.

Planungsanlass – Problembereich Spielhallen

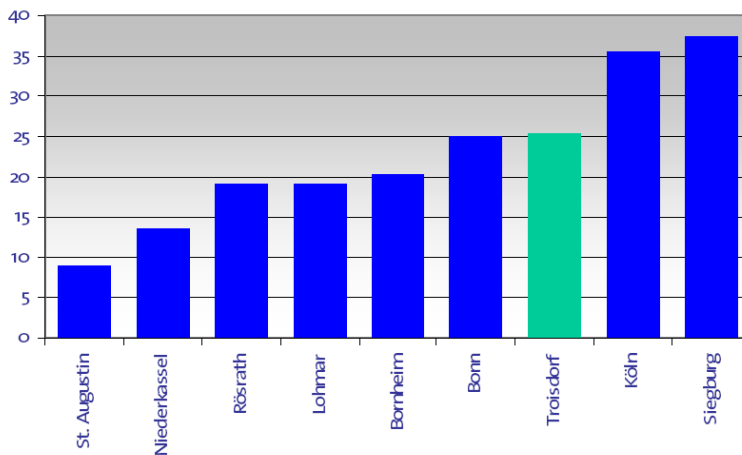
Der Begriff der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist aus der Baunutzungsverordnung der Fassung 1990 abgeleitet und umfasst kleinere Vergnügungsstätten mit einem engeren örtlichen Einzugsbereich. Vor allem Spielhallen fallen in diese Kategorie. Dieser in den 1980er Jahren stark expandierte Typ der Vergnügungsstätte, der neben einem sportlichen Angebot (Billard, etc.) und Geldspielautomaten zunehmend vom Boom der Computerspiele profitierte, führte zu erheblichen städtebaulichen Auswirkungen und Störungen. Nicht nur der Betrieb der Spielhallen an sich mit der Hauptnutzung in den Abendstunden und das Verhalten der meist jungen Besucher riefen Unverträglichkeiten mit empfindlichen Nutzungen hervor. Spielhallen erreichen oft auch deutlich höhere Renditen als Einzelhandelsläden, sodass ein Verdrängungswettbewerb in den zentralen Lagen einsetzt zu Lasten des verbrauchernahen Einzelhandels in den angestammten Versorgungsbereichen.



Spielhalle in der Troisdorfer Fußgängerzone

Spielhallen, meist nicht einsehbar, unterbrechen die Schaufensterfront und haben bei einer Häufung in vielfältiger Weise negative städtebauliche Auswirkungen.

Auch in Troisdorf wurden in den 1980er Jahren eine Reihe von Spielhallen eröffnet, insbesondere in der Innenstadt mit sich abzeichnenden negativen städtebaulichen Auswirkungen. Als Reaktion darauf sind Spielhallen seit 1990 in der zentralen Innenstadt ausgeschlossen, sodass keine neuen Spielhallen mehr dazu kommen können. Eine Begrenzung der Ansiedlung neuer Spielhallen ist auch deshalb gerechtfertigt, weil Troisdorf heute bereits über eine überdurchschnittliche Ausstattung mit Spielgeräten in Spielhallen und Gasstätten im regionalen Vergleich verfügt. Dies trifft auch für den landesweiten Vergleich zu.



Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit je 10.000 Einwohner

Quelle: Steuerungskonzept Vergnügungsstätten, Strategiepapier 2009, Dr. Jansen GmbH

Der Gesetzgeber hat in der Baunutzungsverordnung mit der Einführung des Begriffs der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätte klargestellt, dass Spielhallen in Wohngebieten unzulässig sind. In Mischgebieten nach § 6 der Baunutzungsverordnung sind Spielhallen in den gewerblich geprägten Bereichen zulässig. In den stärker mit Wohnnutzung durchsetzten Mischgebieten sind sie zumindest ausnahmsweise zulässig. Nach der Rechtsprechung liegt die Grenze für die Größe einer nicht kerngebietstypischen Spielhalle bei 100 qm Nutzfläche. Wie für die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten so können auch für die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten abweichende Regelungen in einem Bebauungsplan getroffen. In älteren Bebauungsplänen gelten oft noch Baunutzungsverordnungen älterer Fassung, die die Vergnügungsstätten in Mischgebieten nicht als eigenständige Nutzungsart erfasst haben. Hier können u. U. Spielhallen bis 100 qm Nutzfläche zulässig sein.

Steuerungskonzepte

Um den Bedarf und die Möglichkeiten für eine aktive Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu ermitteln, wurde 1998 ein Gutachten beauftragt. Das gutachterliche Konzept zur Steuerung von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist als informelles Entwicklungskonzept vom zuständigen Fachausschuss beschlossen worden und als Leitlinie für die Entwicklungsplanung gültig. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in den zentralen Versorgungsbereichen in der Kernstadt und in den Ortsteilzentren eine Neuansiedlung von Spielhallen bereits ausgeschlossen ist oder nicht empfohlen wird.

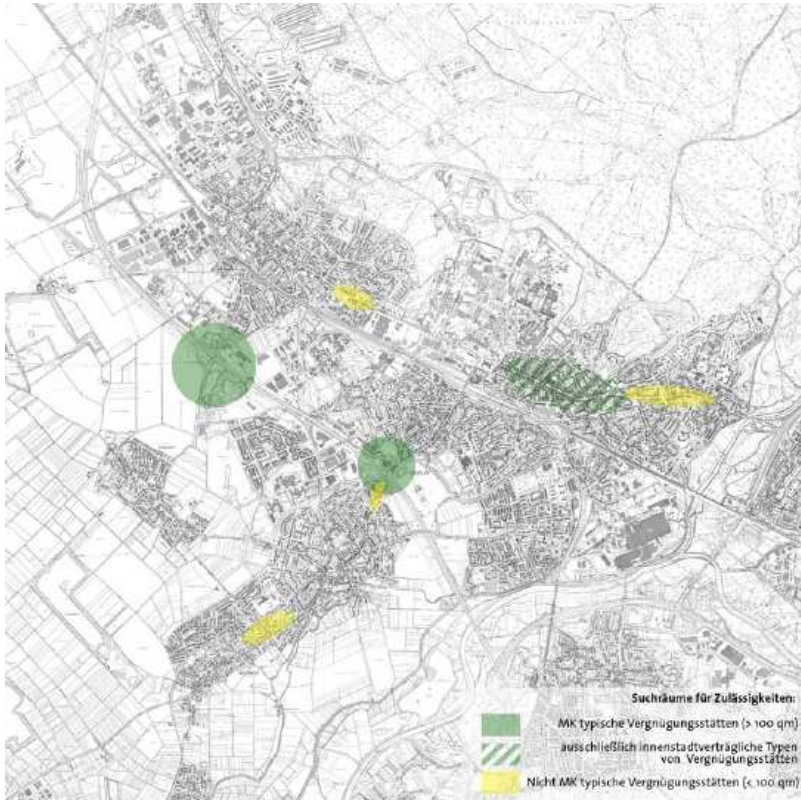
Neuere Entwicklungen haben Handlungsbedarf für eine Fortschreibung des Konzeptes ausgelöst. Die Anfragen für Spielhallen haben sich in der jüngeren Vergangenheit wieder erheblich gehäuft und neuen Planungsbedarf ausgelöst. Insbesondere durch die Beantragung von so genannten Mehrfachspielhallen, also mehreren für sich abgeschlossenen Spielstätten in einem Gebäude, die die Beschränkungen der Spielverordnung unterlaufen, entstehen große Entertainment-Center, deren städtebauliche Auswirkungen regelungsbedürftig sind.



Mehrfachspielhalle in einem Gewerbegebiet in Troisdorf

Das Interesse von Betreibern richtet sich verstärkt auf die Umnutzung von Gewerbehallen in Gewerbegebieten für diesen neuen Typ von Spielhalle. Vergnügungsstätten sind hier nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig, sofern ein Bebauungsplan dies nicht ausdrücklich ausschließt. Auch die gesetzlichen Neuregelungen zum Einzelhandel mit einer genaueren Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sind Anlass für die Fortschreibung des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

Das fortgeschriebene Konzept 2010 wurde vom Fachausschuss am 15.04.2010 beschlossen. Das Konzept sieht vor, die tendenziell labilen Einzelhandelsstrukturen sämtlicher zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgungslagen dadurch zu stärken, dass eine Konkurrenzsituation mit Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) vermieden wird. Das Angebot an Spielmöglichkeiten soll stattdessen im Rahmen einer angemessenen Versorgung eingeschränkt und auf bestimmte Standorte gelenkt werden. Dazu sind einige Einzelstandorte in Gewerbegebieten, die auch den Bedarf an kerngebietstypischen Spielhallen abdecken, als Positivstandorte definiert worden. Darüber hinaus sind über den Nichtausschluss außerhalb der Zentren noch verkehrsgünstige Standorte an Hauptverkehrsstraßen zwischen den zentralen Versorgungsbereichen möglich, wo nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Mischgebieten zulässig sind.



Suchräume für Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten (Spielhallen)

(Stadt- u. Regionalplanung Dr. Jansen, 2010)

Als Handlungskonzept zur planungsrechtlichen Umsetzung des Konzeptes wurde eine Prioritätenliste von Bebauungsplänen beschlossen, für die nach dem Konzept ein Ausschluss von Vergnügungsstätten (Spielhallen) zum Schutz von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen erfolgen soll.