

Kon- zept

01/2020

Vergnügungstättenkonzept für die
Stadt Twistringen



STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Twistringen

Beschlussfassung

VERFASSEN

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

Fabian Schwartze, M. Sc.

Dortmund/Leipzig

22.01.2020

ABBILDUNGEN TITELBLATT

Stadt + Handel

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
1.1	Zielsetzung	5
1.2	Untersuchungsfragen und Methodik	5
2	Definitionen und Unterarten von Vergnügungsstätten	8
2.1	Definition von Vergnügungsstätten	8
2.2	Unterarten von Vergnügungsstätten	10
3	Rechtliche Rahmenbedingungen	12
3.1	Allgemeine rechtliche Rahmenbedingungen	12
3.2	Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen	13
3.3	Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen	18
4	Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten	21
4.1	Städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten	21
4.2	Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern	22
5	Strukturanalyse	26
5.1	Bestand von Vergnügungsstätten in der Stadt Twistringen	26
5.2	Standortbewertung der Gefährdungsbereiche in der Stadt Twistringen	28
5.3	Fazit	39
6	Szenarien für den Umgang mit Vergnügungsstätten	40
6.1	Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/Ortszentren	40
6.2	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Innenstädten/Ortszentren	41
6.3	Fazit	42
7	Zielsetzung und Ansiedlungsempfehlungen	43
7.1	Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart spiel	46
8	Umsetzungsempfehlungen	54
9	Schlusswort	58
	Literatur- und Quellenverzeichnis	59
	Abbildungsverzeichnis	60
	Tabellenverzeichnis	61

Das Thema Vergnügungsstätten ist, nachdem es die Stadtplaner bereits in den 1990er Jahren intensiv beschäftigte, heute wieder ein viel diskutiertes Thema in deutschen Kommunen. Zudem wurde in der aktuellen BauGB-Novelle und in der BauNVO-Novelle 2013 eine entsprechende Regelung zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Anlehnung an § 9 Abs. 2a BauGB als § 9 Abs. 2b BauGB aufgenommen. Analog zu den früheren Diskussionen sind erneut vor allem Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten im Fokus der Aufmerksamkeit.

Die Novellierung der SpielV im Jahr 2006 löste starke Ansiedlungsbestrebungen der Spielhallenbranche aus. Die SpielV wurde 2006 zugunsten von erweiterten Aufstellmöglichkeiten für Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeiten novelliert, was einen Grund für den Expansionsschwung darstellt. So ist im Nachgang dieser Novellierung ein bundesweiter Anstieg der Geldspielautomaten in Spielhallen, von rd. 84.110 im Jahr 2006 auf rd. 156.070 im Jahr 2014, festzustellen gewesen. Allein in der Zeit von 2010 bis 2014 stieg die Anzahl der Geldspielgeräte in Spielhallen nochmals um rd. 22 % an, wobei ab 2012 eine deutlich sinkende Zunahme zu konstatieren ist¹. Neben dem intensiven Anstieg der Anzahl der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit ist, wie in anderen Branchen, eine Marktkonzentration zu beobachten. Diese spiegelt sich zum einen in der tendenziellen Abnahme der Anzahl von Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit in gastronomischen Einrichtungen wieder und macht sich zum anderen in einem Anstieg der Größenordnung von Spielhallen (sog. Entertainmentcenter) bemerkbar. So ist mit der Steigerung der Geldspielgeräte auch die Anzahl der Spielhallenstandorte gestiegen. Die Anzahl der Spielhallenstandorte in Deutschland ist allein zwischen 2006 und 2010 um rd. 6 % und zwischen 2010 und 2012 nochmals um rd. 9 % angestiegen². Dieser Trend hat zur Folge, dass in den Kommunen mittlerweile zu den Bauanfragen für innerstädtische Flächen auch zunehmend Anfragen für größere Flächen in Gewerbegebieten auftreten.

Als Reaktion auf die oben beschriebenen Entwicklungen können sowohl der Beschluss des Ersten Staatsvertrages zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (kurz: Erster GlüÄndStV), in welchem auch die Spielhallen aufgenommen wurden³, als auch die im Zuge der aktuellen BauGB-Novelle implementierten Regelung zur Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen zur Steuerung von Vergnügungsstätten innerhalb des BauGB, angesehen werden. Wie sich die Regelungen des Ersten GlüÄndStV auf die Expansionsbestrebungen der Vergnügungsstättenbetreiber auswirken werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend absehbar.

Der bundesweite Trend ist auch in der Stadt Twistringen zu beobachten. Zuletzt ist die Zahl der Anfragen für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros stark angestiegen. Die meisten Anfragen für die Ansiedlung von Spielhallen richteten sich an exponierte Standorte in Gewerbegebieten sowie an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen der Stadt Twistringen.

¹ Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V. 2014, S. 12.

² Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V. 2014, S. 14.

³ Näheres zu den Inhalten des Ersten GlüÄndStV siehe Kapitel 4.1.

Um die Ansiedlungswünsche für Vergnügungsstätten in Twistringen zukünftig rechtssicher und in städtebaulich verträgliche Standorte lenken zu können, hat die Stadt Twistringen Stadt + Handel beauftragt, eine gesamtstädtische Konzeption zur Steuerung von Vergnügungsstätten zu erarbeiten. Neben Vergnügungsstätten werden innerhalb der vorliegenden Konzeption auch Bordelle berücksichtigt.

1.1 ZIELSETZUNG

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

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

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Twistringen ist in enger Abstimmung zwischen der Verwaltung und Stadt + Handel erarbeitet worden. Das Vergnügungsstättenkonzept ist als übergeordnetes städtebauliches Konzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB entwickelt worden und stellt, wenn durch das entsprechend politisch legitimierte Gremium beschlossen, einen Abwägungsbelang für die kommunale Bauleitplanung dar.

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

1.2 UNTERSUCHUNGSFRAGEN UND METHODIK

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

Rahmenbedingungen

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

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

Bestandssituation

Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Twistringen ist eine flächendeckende, strukturierte Bestandsaufnahme aller Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartiger Betriebe sowie Sexshops mit Videokabinen und deren Standortumfeld. Diese Bestandsaufnahme wird als eine Stichtagserhebung durchgeführt und beinhaltet somit alle im Erhebungszeitraum vorhandenen Vergnügungsstätten⁴.

Dabei sind folgende Aspekte thematisiert worden:

- Aktuelle Anzahl der Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartiger Betriebe sowie Sexshops mit Videokabinen im Stadtgebiet von Twistringen flächendeckend (differenziert nach jeweiliger Unterart),
- Ansiedlungsschwerpunkte (differenziert nach Stadtteilen und unterschiedlichen Standort- und Baugebieten, Gewerbegebiete, Wohnsiedlungsgebiete, gemischte oder gewerblich geprägte Gebiete usw.),
- Erkennbare städtebauliche Stärken und Schwächen an denjenigen Standorten, an denen Vergnügungsstätten verortet sind oder an denen künftig vermehrt Anfragen zu erwarten sind,
- Städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Problemstellungen, die sich aus der Angebotssituation für Twistringen ergeben,
- Standortkategorien bzw. Gebietskulissen die einen besonderen stadtplanerischen Handlungsbedarf zur Steuerung darstellen.

Bei der Erhebung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Stadt Twistringen wurden neben den Vergnügungsstätten selbst auch die unmittelbare Umgebung aufgenommen und entsprechend der obenstehenden Aspekte analysiert.

Ansiedlungsstrategien

Auf Grundlage der Bestandserhebung werden für die Stadt Twistringen Ansiedlungsstrategien abgeleitet. Dabei werden insbesondere bisherige kommunale Zielsetzungen aus der im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des Vergnügungsstättenkonzepts geführten Abstimmung mit der Stadt Twistringen berücksichtigt. Dazu zählt unter anderem auch das im Entwurf befindliche Einzelhandelskonzept für die Stadt Twistringen. Im Ergebnis werden Gebietskategorien bzw. konkrete Standortbereiche definiert, die:

- als Positivstandorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bewertet werden,
- als Negativstandorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten definiert werden,
- als Standort mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten definiert werden.

Umsetzungs- und Sicherungsinstrumentarium

Für eine Anwendbarkeit der Ansiedlungsstrategien werden Empfehlungen gegeben, wie diese mittels unterschiedlicher bauleitplanerischer Instrumente umge-

⁴ Die Erhebung für das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Twistringen wurde von Stadt + Handel im Mai 2018 durchgeführt.

setzt bzw. dauerhaft gesichert werden können. Des Weiteren werden Empfehlungen für Bereiche ausgesprochen, für die innerhalb des Gebiets der Stadt Twistringen bauleitplanerischer Handlungsbedarf erkennbar ist.

In der nachfolgenden Abbildung sind der Konzeptaufbau und die Methodik des Vergnügungsstättenkonzepts für die Stadt Twistringen zusammenfassend dargestellt.

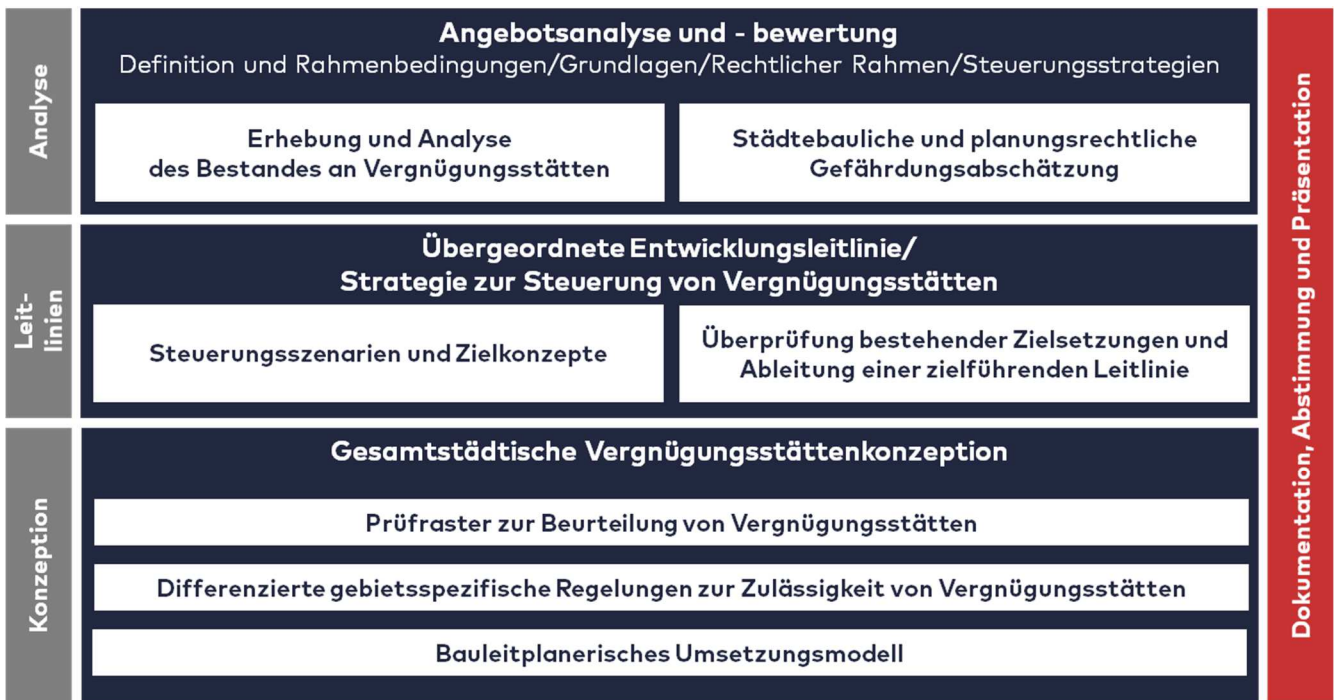


Abbildung 1: Konzeptaufbau und Methodik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

2

Definitionen und Unterarten von Vergnügungsstätten

Für eine rechtssichere Anwendung des Vergnügungsstättenkonzepts für die Stadt Twistringen ist es notwendig die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungen darzustellen und eine Gliederung unterschiedlicher Unterarten der Vergnügungsstätte vorzunehmen.

2.1 DEFINITION VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Vergnügungsstätten sind bislang nicht gesetzlich definiert und werden, abhängig davon unter welchem Rechtsbereich (bspw. Steuerrecht, Baurecht, Jugendschutz) sie betrachtet werden, unterschiedlich abgegrenzt.

Bauplanungsrechtlich können Vergnügungsstätten als

„Gewerbliche Einrichtungen (Gewerbebetriebe besonderer Art), die der kommerziellen Freizeitgestaltung, Zerstreuung und Entspannung, dem geselligen Beisammensein, der Bedienung der Spielleidenschaft oder Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen der Menschen dienen“ bezeichnet werden.⁵

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

„Vergnügungsstätten im bauplanungsrechtlichen Sinne sind Anlagen und Betriebe, die im Dienstleistungsbereich gewerbsmäßig, ohne ausschließlich und hauptsächlich Getränke und Speisen darzubieten, der Unterhaltung dienen, Veranstaltungen durchführen oder ein bestimmtes Triebverhalten ansprechen und dabei weder ein höheres Interesse an Kunst, Kultur und Wissenschaft noch sportliche Zwecke verfolgen.“⁶

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

Vergnügungsstätten sind demnach Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung im Vordergrund steht. Prägende Merkmale sind die kommerzielle Freizeitgestaltung und der Amüsierbetrieb⁷. Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Lasertag-Anlagen Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs. Städtebaulich relevant sind diese Nutzungen deshalb, weil sie wegen ihres Besucherkreises und ihres oftmals großen Einzugs-

⁵ Weidmann 2011: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten. Vortrag beim vhw Seminar in Dortmund am 11.01.2011.

⁶ Jeromin 1988, S. 15.

⁷ vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, Baugesetzbuch, § 4a BauNVO Rn. 58

bereichs, ihrer i. d. R. nächtlichen Nutzungszeiten sowie z. T. aufgrund ihrer äußeren Gestalt (z. B. grelle Lichtwerbung) erhebliche Immissionen, insbesondere Lärmbelastigungen, verursachen können. Auch wenn moralische Aspekte oder Belange des Jugendschutzes bei Vergnügungsstätten in der Kommunalpolitik häufig im Vordergrund der Diskussion stehen, sind diese Argumente planungsrechtlich unbeachtlich, weil sie weder städtebaulich noch bodenrechtlich relevant sind.

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

- Gaststätten,
- Zirkusveranstaltungen,
- kleine Tanz-Cafés,
- kulturelle Einrichtung wie bspw. Theater, Oper, herkömmliche Kinos,
- sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen (bspw. Fitnessstudios),
- Sexshops ohne Videokabinen und
- i. d. R. Bordelle⁸.

Gründe, dass die oben genannten Einrichtungen nicht als Vergnügungsstätten bewertet werden, liegen insbesondere in rechtssystematischen bzw. historischen Entwicklungen. Gastronomieeinrichtungen, einmalige oder zeitlich begrenzte Veranstaltungen ohne eigenen festen Standort, Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Einrichtungen für sportliche Zwecke sowie einige Rotlicht-Angebote wie Bordelle und Eros-Center werden nicht unter dem Begriff Vergnügungsstätte gefasst, sondern bilden eigene Nutzungsgruppen und werden planungsrechtlich den Gewerbebetrieben aller Art zugeordnet.

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

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

Zur praktischen Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungsarten, die einen vergnügungsstättenähnlichen Charakter aufweisen hilft es i. d. R. sich zu verdeutlichen, welche Nutzungsart den Hauptzweck der geschäftlichen Tätigkeit bildet⁹. Stehen bspw. in einer Gaststätte mit großzügiger Schank- und Speisearbeitung maximal drei Spielgeräte, was gem. § 3 SpielV möglich ist, wird diese weiterhin als Schank- und Speisewirtschaft bzw. gastronomische Einrichtung bewertet. Werden allerdings in einem kleinen Ladenlokal drei Geldspielge-

⁸ Bordelle und bordellähnliche Betriebe werden dennoch innerhalb des Vergnügungsstättenkonzepts aufgegriffen. So hat diese Form des Gewerbebetriebes sowohl in der Bestandserhebung als auch innerhalb der Ansiedlungsempfehlungen Berücksichtigung gefunden.

⁹ vgl. BVerwG Beschluss vom 18.03.1991 – AZ 1 B 30/91.

räte aufgestellt und nur wenige Getränke angeboten, stellt dies eine häufig betriebene Form der Umgehung der Einordnung als Spielhalle dar, ohne rechtliche Sanktionsmöglichkeiten.

2.2 UNTERARTEN VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Nachdem zuvor der Begriff Vergnügungsstätte allgemeingültig definiert worden ist, sollen nun die wesentlichen Unterarten von Vergnügungsstätten genauer betrachtet werden.

Trotz der abschließenden Regelung von Vergnügungsstätten in der BauNVO 2017 stellen sich regelmäßig Abgrenzungsfragen zu den Vorhaben, die dem Oberbegriff der Vergnügungsstätten zuzuordnen sind. Schwierigkeiten bereiten Gaststätten mit gelegentlichem Tanzbetrieb, Internetcafés mit Spielmöglichkeiten am Computer, einzelne Geldspielgeräte oder Billardtische in Gaststätten sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, wie Kabarett, Kleinkunsthörsäle, Kinos oder Bowling- und Kegelbahnen mit oder ohne gastronomischen Nutzungen. Auslegungshilfen bei der Abgrenzung zwischen einer Vergnügungsstätte und einer sportlichen Anlage, aber auch zu Gaststätten mit Tanzangeboten oder Kinos eröffnen der jeweilige Hauptnutzungszweck des Vorhabens, das Mischungsverhältnis der verschiedenen Nutzungen, ggf. auch das Programm einer Einrichtung und die ortsübliche Nutzung. Sofern es sich um städtebaulich unproblematische Nutzungen wie Billardcafés, normale Kinos ohne sexistisches Programm, Gaststätten mit gelegentlichen Tanzveranstaltungen oder einer gastronomischen Nutzung zugeordnete Kegelbahnen handelt, können diese Vorhaben nach ihrer Hauptnutzung als Schank- und Speisewirtschaft oder als Anlage für kulturelle Nutzungen in nahezu allen Baugebieten zugelassen werden¹⁰.

Grundsätzlich kann die Nutzungsart Vergnügungsstätte in die Unterarten „Spiel“, „Freizeit“ und „Erotik“ differenziert werden (s. Tabelle 1). Diese Kategorisierung ist bzgl. der Beurteilung der Auswirkungen dieser Nutzungen zu beachten. Die Auswirkungen betreffen sowohl ihre gesellschaftliche Akzeptanz, als auch ihre städtebaulichen Folgen und den bei Spielhallen und Wettbüros wichtigen Gefährdungen durch die Spielsucht.

¹⁰ vgl. Klinge, in: Bleicher/Bunzel/Engel/Finkeldei/Wecker, Baurecht, § 4a Ziff. 22.34a, Carl Link Kommunalverlag, Loseblattsammlung, 10.9.2011.

Tabelle 1: Klassifizierung unterschiedlicher Vergnügungsstätten

	Art	Vergnügungsstätte	Gewerbe (Verein)
Spiel	Spielhallen/Casinos	x	
	Wettbüros	x	
Freizeit	Diskotheken	x	
	Multiplexkinos	x	
	Bowlingcenter	x	(x)
	Billardclubs	x	(x)
	Nachtlokale	x	(x)
	Varietés	x	(x)
	Nacht-/Tanzbars	x	
	Hochzeitssäle	x	
	Lasertag-Anlagen	x	
	Erotik	Stripteaselokale	x
Videoshows		x	
Sexkinos		x	
Swingerclubs		x	
Bordelle			x
Sexshops			x

Quelle: Darstellung Stadt+Handel

Die Tabelle 1 verdeutlicht zum einen die Klassifizierung der verschiedenen Vergnügungsstätten in die genannten Unterarten, zum anderen wird in der Tabelle ein Überblick gegeben, welche Nutzungsarten i. d. R. als Vergnügungsstätte zu betrachten sind. Für die Erarbeitung des Vergnügungsstättenkonzepts wird die o. g. Systematik verwendet. Die „Grenzfälle“ werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall beurteilt.

3

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für die Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzepts sind einige rechtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die im folgenden Kapitel dargelegt werden. Hierzu gehören insbesondere die bauplanungsrechtlichen Vorgaben in Hinblick auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten welche in Kapitel 3.2 näher erläutert werden.

3.1 ALLGEMEINE RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Neben den bauplanungsrechtlichen Regelungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind weitere rechtliche Rahmenbedingungen, insbesondere gewerberechtliche Vorgaben, zu beachten.

Die gewerberechtliche Erlaubnis für den Betrieb von Vergnügungsstätten ist von der baurechtlichen Beurteilung unabhängig zu betrachten und selbstständig zu erteilen oder zu versagen. Die Beurteilung über die baurechtliche Zulässigkeit einer Spielhalle bzw. der gewerberechtlichen Konzession gem. § 33i GewO kann demnach unterschiedlich zur baurechtlichen Zulässigkeit ausfallen¹¹. Innerhalb der gewerberechtlichen Erlaubnis sind auch die Anforderungen des Ersten GlüÄndStV bzw. der entsprechenden Ausführungsgesetze der Länder sowie die Regelung der SpielV zu beachten. Die gewerberechtliche Erlaubnis gem. § 33i GewO ist ein gebundener Verwaltungsakt, sodass der zuständigen Behörde kein Ermessensspielraum gewährt wird – eine steuernde Wirkung kann durch diese folglich nicht erzielt werden.

Auf den in der Einleitung bereits angesprochenen Entwicklungsdruck von Seiten der Spielhallenbetreiber haben die Länder der Bundesrepublik Deutschland¹² mit der Aufstellung des Ersten Staatsvertrages zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland – kurz: Erster GlüÄndStV – reagiert, welcher zum 01.07.2012 in Kraft getreten ist. Der Erste GlüÄndStV trifft – abweichend zu seinem Vorgänger – auch Regelungen zu Spielhallen. So wird u. a. die Vergabe von sog. Mehrfachkonzessionen für Spielhallen untersagt (s. § 25 Erster GlüÄndStV)¹³. Weiterhin enthält der Erste GlüÄndStV eine sog. Experimentierklausel für Wettbüros, welche erstmals die Vergabe von begrenzten Konzessionen an Anbieter von Wettbüros ermöglicht. Die einzelnen Länder waren demzufolge aufgefordert Ausführungsgesetze zum Ersten GlüÄndStV zu erarbeiten. In Niedersachsen besteht seit dem 17. Dezember 2007 das Niedersächsische Glücksspielgesetz (NGLüSpG), welches durch Änderungen in den folgenden Jahren das entsprechende Ausführungsgesetz darstellt. In diesem wird u.a. ein Mindestabstand von 100 m Luftlinie zwischen Spielhallen festgelegt, jedoch kann dieser Wert durch eine Verordnung der Gemeinden auf 50 bis 500 m Luftlinie verändert

¹¹ vgl. Brandenburg; Brunner 2010: 1851.

¹² Mit Ausnahme des Landes Schleswig-Holstein.

¹³ Das Verbot der Mehrfachkonzession untersagt die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist.

werden, sofern ein öffentliches Bedürfnis oder besondere örtliche Verhältnisse vorliegen.

Die obenstehenden gewerberechtlichen Rahmenbedingungen sind lediglich bei der gewerberechtlichen Prüfung der Vergnügungsstätte beachtlich und können hinsichtlich des Abstands der Spielhallen untereinander und zu schutzwürdigen Nutzungen, wie Bildungs- oder sozialen Einrichtungen, steuernde Wirkung erzeugen. Die jeweiligen Gesetze sind jedoch rechtlich nicht unumstritten und stehen auf dem gerichtlichen Prüfstand. Deshalb ist es umso wichtiger, neben den gewerberechtlichen Steuerungsinstrumenten, zusätzlich bauleitplanerische Steuerungsinstrumente für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzusetzen, die u.a. auch Aussagen zu Wettbüros eröffnen. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Twistringen dient diesen bauleitplanerischen Steuerungsinstrumenten daher als wichtige Planungsgrundlage.

3.2 BAUPLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Eine steuernde Wirkung über die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bleibt dem Bauplanungsrecht vorbehalten. Die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen bezüglich der Steuerung von Vergnügungsstätten werden in diesem Kapitel erörtert. Dabei wird in der Anwendung des Bauplanungsrechts zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden. Die Differenzierung nach dieser sog. Kerngebietstypik wird im Folgenden erläutert.

3.2.1 Kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten haben entsprechend ihrer allgemeinen Zulässigkeit in Kerngebieten (MK) einen über die Stadtviertel hinausreichenden größeren Einzugsbereich und sind als zentraler Dienstleistungsbetrieb für ein größeres, allgemeines Publikum erreichbar. Sie sind aufgrund ihres Störpotenzials nur in Kerngebieten allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 2017) und können in Gewerbegebieten (§ 8 Abs. 3 BauNVO 2017) ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2.2 Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Im Gegensatz zu den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten haben die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 2017 einen geringeren Einzugsbereich und eine geringere Größe (i. d. R. bezogen auf die Flächendimensionierung). Hierunter sind im Wesentlichen Vergnügungsstätten zu fassen, die der „üblichen“ Betätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel dienen. Als Beispiel kann ein Tanzlokal, das vornehmlich von Einwohnern des Stadtviertels genutzt wird und nicht die typischen Merkmale einer Diskothek aufweist, herangezogen werden.

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

3.2.3 Abgrenzung von kerngebietstypischen zu nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten

Die Abgrenzung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterscheidet sich je nach Kategorie, unter der die Vergnügungsstätte zu fassen ist, und ist Gegenstand von zahlreichen obergerichtlichen Entscheidungen. Im Hinblick auf Spielhallen ist die Abgrenzung durch obergerichtliche Rechtsprechungen an einem Schwellenwert orientiert. Die Grenze zu kerngebietstypischen Spielhallen liegt demnach bei rd. 100 m² Nutzfläche¹⁴. In Verbindung mit der heute geltenden Fassung der SpielV 2006 liegt die maximale Anzahl an Geldspielgeräten in nicht kerngebietstypischen Spielhallen bei acht (8 Geldspielgeräte * 12 m² Nutzfläche = 96 m² Nutzfläche), wohingegen die Anzahl der Geldspielgeräte unter der alten Fassung der SpielV bei sechs lag (6 Geldspielgeräte * 15 m² Nutzfläche = 90 m²).

Die 100 m² Nutzfläche stellt keinen fest definierten Wert dar, kann jedoch in der Praxis als erster Anhaltswert herangezogen werden, um zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Spielhallen zu differenzieren¹⁵.

In der Praxis sollte bei der Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, insbesondere bei Spielhallen, der Einzelfall betrachtet und die Bewertung vor dem Hintergrund der Systematik der BauNVO 2017 getroffen werden. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind demnach aufgrund ihrer zentralen Funktion als Dienstleister im Unterhaltungssektor und ihrem daraus resultierenden größeren allgemeinen Publikum und dem damit verbundenen Störpotenzial nur in Kerngebieten allgemein zulässig. Einrichtungen, die aufgrund ihrer Ausgestaltung erheblich niedrigeres Störpotenzial aufweisen, können demgegenüber auch in Mischgebieten, Gewerbegebieten und besonderen Wohngebieten verträglich und damit zulässig sein.

Für die Abgrenzung von kerngebietstypischen zu nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit (insbesondere Diskotheken) bedeuten die obigen Ausführungen, dass diese regelmäßig als kerngebietstypisch einzuordnen sind, wenn sie als zentraler Dienstleistungsbetrieb einen größeren Einzugsbereich besitzen und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sind oder jedenfalls erreichbar sein sollen. Für diese Beurteilung wird in erster Linie die Größe des Betriebes maßgeblich sein. Kennzeichnende Merkmale sind bei einer Diskothek ferner die Raumgröße, die Größe der Tanzfläche und die Zahl der Besucherplätze. Außerdem kann der mit jeder Vergnügungsstätte typischerweise verbundene Zu- und Abgangsverkehr und die damit ausgelösten Geräusch- und sonstigen Immissionen als weitere Merkmale geeignet sein, eine Vergnügungsstätte als "kerngebietstypisch" zu qualifizieren.

¹⁴ vgl. BVerwG Beschluss vom 28.07.1988 – AZ 4 B 119.88; BVerwG Urteil vom 21.02.1983 – AZ 4 C 31.83 und BVerwG Urteil vom 20.08.1992 – AZ 4 C 57.89 (Nutzfläche umfasst keine Nebenräume, Toiletten, oder dem Spieler nicht zugängliche Räume).

¹⁵ vgl. Brandenburg; Brunner 2010: 1851. In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass in jüngster Zeit verwaltungsgerichtliche Rechtsprechungen ergingen, die die Schwelle von 100 m² Nutzfläche für die Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen vor dem Hintergrund der 2006 geänderten SpielV in Frage stellen (vgl. VGH-BW Urteil vom 22.02.2011 – AZ 3 S 445/09).

3.2.4 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind nach öffentlichem Baurecht zulässig, wenn sie sowohl die planungsrechtlichen Anforderungen der §§ 29 ff. BauGB als auch der jeweiligen Landesbauordnung erfüllen. Eine Vergnügungsstätte ist insgesamt nur dann zulässig, wenn das Vorhaben gewerberechtlich eine Konzession erhält (siehe Kapitel 3.1), zugleich alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt und an dem geplanten Standort nach dem Bauplanungsrecht – §§ 30, 33 oder 34 BauGB – zulässig ist. Stellschrauben für die Steuerung von Vergnügungsstätten eröffnen den Städten und Gemeinden grundsätzlich das Bauplanungsrecht, eingeschränkt das Bauordnungsrecht und bzgl. Spielhallen die Gewerbeordnung. Im Folgenden soll auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eingegangen werden, da die räumlichen Steuerungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet im Wesentlichen in diesem Rechtsgebiet zu sehen sind. Bauplanungsrechtlich muss in Hinblick auf Ansiedlungsbestrebungen von Vergnügungsstätten auf zwei unterschiedliche Zulässigkeitsmaßstäbe eingegangen werden. Zum einen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB, der abschließend die Zulässigkeit der Art der Nutzung regelt und zum anderen im sog. unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

3.2.5 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans wird die Zulässigkeit der Art der Nutzung (sofern im Bebauungsplan festgelegt) über die in den §§ 2 – 11 BauNVO definierten Baugebieten bestimmt. In der heute gültigen BauNVO 2017 sind Vergnügungsstätten als eigenständige Nutzungsart aufgenommen und damit die Zulässigkeit für die einzelnen Gebietskategorien der BauNVO abschließend festgelegt. Nach der BauNVO 2017 sind Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen, als Unterart von Vergnügungsstätten, in folgenden Gebietskategorien zulässig:

In Kerngebieten gem. § 7 BauNVO 2017

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

In Mischgebieten gem. § 6 BauNVO 2017

In Mischgebieten (MI) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 4 BauNVO 2017 (also nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) nur in jenen Teilen des Gebiets allgemein zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Eine Definition, wann ein Gebiet überwiegend gewerblich geprägt ist, gibt der Gesetzgeber normativ nicht vor. Aus der Zweckbestimmung des Mischgebiets kann jedoch abgeleitet werden, dass eine gewerbliche Prägung vorliegt, wenn der Anteil von Handel, Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe qualitativ wie quantitativ deutlich mehr als die Hälfte der zulässigen Nutzungen des Mischgebiets einnimmt. Außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Gebiete eines Mischgebiets sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 4 BauNVO nur ausnahms-

weise zulässig. Die Ausnahme liegt im Ermessen der Behörde, wobei in die Entscheidung nur städtebauliche und nachbarschützende Belange einfließen dürfen. Bei der Erteilung von Ausnahmen ist allerdings äußerste Sorgfalt geboten, da sich durch Ausnahmeregelungen Präzedenzfälle für zukünftige Anträge ableiten lassen können, wodurch das vom Gesetzgeber gewährte Ermessen bei künftigen Anträgen stark eingeschränkt werden kann.

In Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO 2017

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

In besonderen Wohngebieten gem. § 4a BauNVO 2017, Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO 2017 und urbanen Gebieten gem. § 6a BauNVO 2017

Sowohl in besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD) und urbanen Gebieten (MU) sind mischgebietsverträgliche Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Die Zulässigkeit nach BauNVO 2017 lässt sich wie Tabelle 2 dargestellt zusammenfassen.

Tabelle 2: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten der BauNVO 2017

Baugebiete BauNVO 2017	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlungen	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 3 Reines Wohngebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4a Besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiet (überwiegend Wohnen)	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiet (überwiegend Gewerbe)	zulässig	nicht zulässig
§ 6a Urbane Gebiete	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 11 Sonstige Sondergebiete	abhängig von der Zweckbestimmung	abhängig von der Zweckbestimmung

Quelle: Darstellung Stadt+Handel

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich gem.

§ 34 BauGB

Für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für den sog. unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB müssen zwei Gruppen unterschieden werden:

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

Lässt sich der Bereich, in dem das Vorhaben bzw. die Vergnügungsstätte realisiert werden soll und für den es keinen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB gibt, aufgrund seiner vorhandenen Strukturen in eine Gebietskategorie der BauNVO einordnen, ist die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung aus der derzeit gültigen Fassung der BauNVO 2017 abzuleiten (siehe oben).

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

In den Fällen, in denen kein Bebauungsplan vorliegt und sich das Grundstück (für das eine Vergnügungsstätte zur Genehmigung vorliegt) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB befindet, das keinem Baugebietstyp der BauNVO entspricht, ist eine Vergnügungsstätte zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. In diesen heterogenen Gebieten ist für die Bestimmung der Eigenart die konkret vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur ausschlaggebend. Bebauung, die die Umgebung nicht prägend beeinflusst, wird in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt. Eine Ausnahme hiervon bildet der sogenannte Fremdkörper, die nach der Fremdkörperrechtsprechung, nach der eine vorhandene Nutzung wegen ihres Charakters als Fremdkörper wirkt und deshalb nicht in die prägende Bebauung einbezogen wird¹⁶. Ein wesentliches Kriterium für die Zulässigkeit ist die Vorprägung des Gebiets. Ist innerhalb des Gebiets bereits eine Spielhalle bzw. Vergnügungsstätte vorhanden, wird es umso schwieriger, eine weitere Ansiedlung planungsrechtlich abzulehnen. Ist noch keine Vergnügungsstätte vorhanden, ist eine Ansiedlung planungsrechtlich unzulässig, wenn das Vorhaben bewältigungsbedürftige Spannungen nach dem Harmonie-Urteil des BVerwG erzeugt¹⁷.

¹⁶ vgl. BVerwG Urteil vom 7. 12. 2006 – AZ 4 C 11/05.

¹⁷ BVerwGE 55, 369 = DVBl 1978, 815

3.3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wie bereits dargestellt, ist eine Steuerung von Vergnügungsstätten an städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet auf Grundlage der Gewerbeordnung und des Ersten GlüÄndStV lediglich eingeschränkt möglich. Jedoch eröffnet das Bauplanungsrecht die Möglichkeit, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Spielhallengesetze, räumlich zu steuern. Es muss allerdings beachtet werden, dass ein gesamtstädtischer Ausschluss von Vergnügungsstätten über bauplanungsrechtliche Instrumente aufgrund der grundgesetzlich garantierten Gewerbefreiheit nach Art. 12 GG und aufgrund des Schutzes des Eigentums nach Art. 14 GG nicht zulässig ist¹⁸. Instrumente, die das Bauplanungsrecht zur räumlichen Steuerung von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten bereitstellt, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tabelle 3: Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten

Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

- Einschränkungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit gem. § 1 Abs. 5 – Abs. 9 BauNVO durch Bebauungspläne.
- Erteilung oder Versagung einer im Baugebiet nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätte.
- Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB: Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB ein einfacher Bebauungsplan auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgestellt werden, der schädliche Nutzungen (wie bspw. Spielhallen oder andere Vergnügungsstätten) ausschließt.
- Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2b BauGB: Zum Schutz von Wohnnutzungen oder anderer schutzbedürftiger Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder zum Schutz der sich aus den vorhandenen Nutzungen ergebenden städtebaulichen Funktion eines Gebietes (insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten) kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten oder bestimmter Arten von Vergnügungsstätten geregelt wird.
- Für Bebauungspläne, die noch unter älteren Fassungen der BauNVO aufgestellt wurden: Umstellung auf die derzeit geltende Fassung der BauNVO 2017 und ggf. ergänzende Regelungen zur Feinsteuerung.
- Anwendung von Plansicherungsinstrumenten während der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Zurückstellung gem. § 15 BauGB und der Veränderungsverbot gem. § 14 BauGB
- Als „ultima ratio“ kann eine Ablehnung einer Vergnügungsstätte, die im Baugebiet gem. BauNVO zulässig wäre, auf Grundlage des § 15 BauNVO erteilt werden. Hier ist allerdings genau zu prüfen, ob die in § 15 Abs. 1 und 2 BauNVO benannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Quelle: Darstellung Stadt+Handel

Viele Kommunen im Bundesgebiet haben in den letzten Jahren sukzessiv nur mit Hilfe der oben genannten Instrumente die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, oder als Unterart Spielhallen, verhindert. Auf Dauer birgt dieses Vorgehen allerdings die Gefahr, dass sich die Städte und Gemeinden bei einem möglichen Klageverfahren dem Vorwurf der Negativplanung ausgesetzt sehen – sofern sie sich nicht auf ein Vergnügungsstättenkonzept berufen können, welches sowohl Posi-

¹⁸ vgl. BVerwG Beschluss vom 22.5.1987 – AZ 4 N 4/86.

tiv- als auch Negativräume festlegt – und Vergnügungsstätten ggf. an Standorten zulassen müssen, an denen sie diese aus städtebaulicher Sicht nicht zulassen möchten.

Auch in Gebieten, in denen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind, ist die Berufung auf ein Vergnügungsstättenkonzept ratsam. Das Baugesetzbuch räumt den Kommunen in § 31 BauGB im Zuge der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans folgendes Ermessen ein:

„Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.“¹⁹

Hinsichtlich der Art der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die Regelungen der BauNVO abschließend. Zu den übrigen Festsetzungsmöglichkeiten nach der BauNVO gelten die dort abschließenden Regelungen zur Zulässigkeit von Ausnahmen von Festsetzungen. Die Erteilung einer Ausnahme durch die Bauaufsichtsbehörde setzt also eine im Bebauungsplan enthaltene Ausnahmeregelung voraus, die nach Art und Umfang bestimmt sein muss. Bei der Erteilung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung. Ausnahmeregelungen können ergänzend zu den in allen Baugebieten getroffenen Ausnahmen durch eine Feinsteuerung weitergehend gesteuert werden.

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

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

Dem Ermessen, dass der Kommune durch den § 31 Abs. 1 BauGB vom Gesetzgeber eingeräumt wird, ist daher ein enges Korsett angelegt. So darf die Kommune im Falle der Verweigerung einer Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB nur städte-

¹⁹ vgl. § 31 Abs. 1 BauGB.

bauliche Gründe heranziehen. Sind diese nicht gegeben, wird das eingeräumte Ermessen ggf. auf „Null“ reduziert und die Kommune ist, um sich nicht dem Vorwurf eines Ermessensfehlers gem. § 114 VwGO ausgesetzt zu sehen, gezwungen eine ungewollte Nutzung zuzulassen.

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

Weiterhin ist es möglich, soweit sich aufgrund der Zulässigkeit oder der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten negative Auswirkungen im Hinblick auf den Schutz und die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs ergeben, auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, welcher den zentralen Versorgungsbereich vor den mit Vergnügungsstätten einhergehenden Auswirkungen (insbesondere Trading-Down-Effekte und die Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben durch Spielhallen) schützen soll. Die unabdingbare Voraussetzung für eine Steuerung nach § 9 Abs. 2a BauGB ist, dass es sich um den Schutz oder die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs handeln muss. Andere Planungsziele, wie z. B. der Schutz der Wohnruhe vor Lärmbelastigungen, können hier nicht herangezogen werden.²⁰

Wie bereits erwähnt, ist im Zuge der aktuellen BauGB-Novelle der § 9 Abs. 2b BauGB eingefügt worden, welcher in Anlehnung an § 9 Abs. 2a BauGB die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans für im Zusammenhang bebaute Ortsteile, zur Steuerung von Vergnügungsstätten, ermöglicht. In diesem einfachen Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

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

zu verhindern.²¹

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

²⁰ vgl. Mitschang 2012, 426.

²¹ vgl. Ausführungen zu § 9 Abs. 2b BauGB im Gesetzentwurf zum BauGB; Stand Bundesrat Drucksache 474/12 vom 10.08.2012.

4

Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten

Auch wenn Vergnügungsstätten eine Nutzung sind, die grundsätzlich eine Daseinsberechtigung im städtischen Gefüge besitzen, können von ihnen erhebliche Störungen für andere Nutzungen ausgehen, die es planerisch zu minimieren gilt. Nachdem im vorhergehenden Kapitel die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Thematik der Vergnügungsstätten erläutert wurden, werden in diesem Kapitel die städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten und die Standortpräferenzen von Spielhallenbetreibern dargestellt. Die städtebaulichen Störpotenziale sind je nach Art der Vergnügungsstätte sehr unterschiedlich und bedürfen einer Einzelfallbetrachtung vor Ort.

4.1 STÄDTEBAULICHE STÖRPOTENZIALE VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

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

Tabelle 4: Aktuelle städtebauliche Herausforderungen durch Vergnügungsstätten

Störpotenziale

- Trading-Down-Effekte (Einschränkung der Angebotsvielfalt, Abwertung des Umfelds) in ZVBs
- Verdrängung (z. B. von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in Innenstädten und von Gewerbebetrieben in Gewerbegebieten)
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges
- Flächenverbrauch von zweckbestimmten Flächen (z. B. Gewerbeflächen)
- Lärmbelästigung durch An- und Abfahrverkehr und lange Öffnungszeiten
- Störung des Ortsbildes durch auffällige Werbung und ortsuntypische Gestaltung
- Imageverlust eines Gebiets
- Mangelhafte Integration ins Stadtbild (geschlossene Fensterfronten, begrenzte Zugänglichkeiten)
- Weitere einzelfallabhängige Störungen und Konflikte

Quelle: Darstellung Stadt+Handel

Die aufgeführten möglichen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten sind insbesondere bei der Unterart Spielhalle zu unterstellen. So weisen Spielhallen regelmäßig ein hohes Störpotenzial auf. Zudem ist gerade im Bereich der Spielhallen in den letzten Jahren ein Anstieg der Genehmigungsanfragen zu verzeichnen. Grund hierfür mag in der Änderung der SpielV 2006, welche die rechtliche Grundlage für den Betrieb von Spielhallen darstellt, liegen.

Ein Trend, der auch in anderen Branchen zu beobachten ist, ist eine Marktkonzentration und die damit verbundene Tendenz zu Spielhallen mit mehrfacher Konzession für einen Standort – sog. Entertainmentcenter. Diese siedeln sich aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs (Grundstücksflächen ab 1.500 m²) bevorzugt in Gewerbegebieten oder großen innerstädtischen Ladenflächen an und zielen auf ein breiteres Publikum als die kleineren und älteren Spielhallen ab. Wie bereits in Kapitel 3 dargestellt, hat der Gesetzgeber auf diese Entwicklung durch den Ersten GlüÄndStV und die Aufnahme von § 9 Abs. 2b BauGB bereits reagiert. Es bleibt abzuwarten, ob die Einführung der Experimentierklausel für Wettbüros innerhalb

des Ersten GlüÄndStV dazu führen wird, dass zukünftig die Anfragen für die Ansiedlung von Wettbüros ansteigen. In zahlreichen Kommunen kann jedoch ein deutlicher Anstieg der Anfragen von Wettbüroanbietern festgestellt werden.

Ebenso ergeben sich allerdings auch städtebauliche Störpotenziale aus Vergnügungsstätten der Unterart Erotik und Freizeit, wobei bei letzterer insbesondere Diskotheken und diskotheekenähnliche Betriebe ein hohes städtebauliches Störpotential aufweisen können. Die nachfolgende Tabelle 5 gibt eine nach den Unterarten differenzierte Übersicht über die möglichen Störpotentiale von Vergnügungsstätten.

Tabelle 5: Aktuelle städtebauliche Herausforderungen durch Vergnügungsstätten

Störpotenzial mit städtebaulichen Auswirkungen	Unterart Spiel	Unterart Freizeit	Unterart Erotik (inkl. Sexshops*)	Bordelle*
Lärmemission	(X)	X	X	X
Hohes Verkehrsaufkommen (teilw. während typischer Ruhezeiten in den Abendstunden)	X	X	X	(X)
Negative Beeinträchtigung des Ortsbildes durch bauliche Gestaltung	X	(X)	(X)	(X)
Auslösung von „Trading-Down“-Effekten	X		(X)	X
Auslösung von Imageverlusten des Gebietes	X		X	X
Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges	X			
Auslösung von Nutzungskonflikten mit städtebaulich gewünschten Nutzungen	X	(X)	X	X

X: Störpotenzial für alle Unterarten (x): Potenzielles Störpotenzial nur für bestimmte Unterarten

Quelle: Darstellung Stadt+Handel *Sexshops ohne Videokabinen sowie Bordelle sind entspr. Tabelle 1 als Gewerbetriebe einzuordnen.

4.2 STANDORTPRÄFERENZEN VON VERGNÜGUNGSSTÄTTENBETREIBERN

In den folgenden Tabellen sind die allgemeinen Anforderungen der unterschiedlichen Betriebstypen an ihren jeweiligen Standort dargestellt. Unterschieden wurde hierbei, wie bereits in den vorherigen Kapiteln, nach den Unterarten Spiel, Freizeit

und Erotik. Soweit möglich wurden zur genauen Beschreibung der Standortanforderungen Expansionsleitfäden ausgewertet. Sofern diese für entsprechende Betriebstypen nicht verfügbar waren, wird auf Basis allgemeiner Anforderungen von vergleichbaren Betriebstypen und Branchen argumentiert.

Tabelle 6: Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“

Unterart	Art	Standortanforderungen
Spiel	Spielhallen/Casinos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lagen mit guter Erkenn-, Einseh- und Erreichbarkeit ▪ Nähe zu Einzelhandels-, Gastronomie- und anderen Vergnügungsbetrieben ▪ Objekteigene PKW-Stellplätze ▪ gute verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung an das ÖPNV-Netz
	Wettbüros	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nähe zu Einzelhandels-, Gastronomie- und anderen Vergnügungsbetrieben ▪ Nähe zu Wohngebieten, da häufig auf Stammpublikum ausgerichtet ▪ gute verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung an das ÖPNV-Netz

Quelle: Darstellung Stadt+Handel

Tabelle 7: Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“

Unterart	Art	Standortanforderungen
Freizeit	Diskotheiken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ große Stellplatzflächen, was i.d.R. Gewerbegebiete erfüllen ▪ gute verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung an das ÖPNV-Netz ▪ häufig Zwischen- und Nachnutzung von Gewerbeimmobilien ▪ Einschränkung durch Immissionsbelastung
	Multiplexkinos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Stellplatz- und Flächenanforderungen ▪ Hoch frequentierte Lagen in Innenstadtnähe oder nahe anderer Frequenzbringer ▪ Ansiedlungen in Gewerbegebieten soweit Synergien mit anderen Freizeitbetrieben möglich sind
	Bowlingcenter*	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Stellplatz- und Flächenanforderungen, was i.d.R. Gewerbegebiete erfüllen
	Billardclubs*	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nähe zu weiteren Gastronomiebetrieben
	Nachtlokale*	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine speziellen Standortanforderungen ▪ Einschränkung durch Immissionsbelastung
	Varietés*	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute verkehrliche Erreichbarkeit, da große Einzugsbereiche ▪ I.d.R. in der Nähe zu Bahnhöfen und/ oder Einfallstraßen
	Nacht-/Tanzbars	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine speziellen Standortanforderungen aufgrund der Breite des Angebots ▪ gute verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung an das ÖPNV-Netz
	Hochzeitssäle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Stellplatzanforderungen ▪ Häufig als Nach- oder Zwischennutzung von Gewerbeimmobilien
	Lasertag-Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Stellplatzanforderungen ▪ Ansiedlung in Gewerbegebieten soweit Synergien mit anderen Freizeitbetrieben möglich sind

Quelle: Darstellung Stadt+Handel; *je nach Ausprägung Gewerbebetrieb

Tabelle 8: Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Erotik“

Unterart	Art	Standortanforderungen
Erotik	Stripteaselokale	<ul style="list-style-type: none"> Nähe zu anderen Betrieben des Erotikbereichs zur Ausschöpfung von Synergieeffekten Nähe zu überörtlichen Verkehrsknotenpunkten
	Videoshows	<ul style="list-style-type: none"> Nähe zu anderen Betrieben des Erotikbereichs zur Ausschöpfung von Synergieeffekten Nähe zu überörtlichen Verkehrsknotenpunkten
	Sexkinos	<ul style="list-style-type: none"> Nähe zu anderen Betrieben des Erotikbereichs zur Ausschöpfung von Synergieeffekten Nähe zu überörtlichen Verkehrsknotenpunkten
	Swingerclubs	<ul style="list-style-type: none"> Keine speziellen Standortanforderungen
	Bordelle (Gewerbebetrieb)	<ul style="list-style-type: none"> Gewerbe- und Industriegebiete mit einer ausreichend hohen Mantelbevölkerung Nähe zu überörtlichen Verkehrsknotenpunkten Aufgrund weiter Spannweite der Angebote (Wohnungsprostitution bis hin zu exklusiven Clubs) unterschiedliche Standortanforderungen
	Sexshops (Gewerbebetrieb)	<ul style="list-style-type: none"> Nähe zu anderen Einzelhandelsbetrieben, da frequenzabhängig Nähe zu überörtlichen Verkehrsknotenpunkten Teilweise Ansiedlung an Autohöfen, um Frequenz der Autobahnen zu nutzen

Quelle: Darstellung Stadt+Handel

Hervorzuheben ist erneut, dass es sich nicht bei allen oben genannten Betriebstypen um Vergnügungsstätten im planungsrechtlichen Sinn handelt. So können Bowlingcenter, Billardclubs, Nachtlokale sowie Varietés in Ausnahmefällen auch als Gewerbebetriebe eingeordnet werden. Im Bereich Erotik handelt es sich bei Bordellen und Sexshops in jedem Fall um Gewerbebetriebe.

5 Strukturanalyse

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

Zum einen wird der Bestand von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebiets flächendeckend erfasst und bewertet, um ggf. die Vorprägung eines Gebiets durch Vergnügungsstätten zu bestimmen und die städtebaulichen Auswirkungen dieser zu bewerten. Zum anderen wird auf Grundlage der aktuellen Betreiberanforderungen (s. Kapitel 4.2) für die Stadt Twistringen dargestellt, welche Gebiete besonders von potenziellen Ansiedlungswünschen von Vergnügungsstättenbetreibern betroffen sein könnten.

5.1 BESTAND VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER STADT TWISTRINGEN

Für die Erfassung der Vergnügungsstätten wurde der Bestand in Twistringen an einem Stichtag flächendeckend erhoben (s. Kapitel 1.2). Erfasst wurden alle in Kapitel 2.2 definierten Unterarten von Vergnügungsstätten sowie Sexshops (mit Videokabinen) und Bordelle und bordellartigen Betriebe, die als Gewerbebetriebe einzuordnen sind.

Die Stadt Twistringen wies zum Zeitpunkt der Erhebung im Mai 2018 folgenden Besatz auf:

Tabelle 9: Vergnügungsstättenbesatz in der Stadt Twistringen

Unterart der Vergnügungsstätte	Gesamt	Davon im Stadtzentrum Twistringen*
Spiel	4	2
davon Spielhallen	4	2
davon Wettbüros	-	-
Freizeit	-	-
Erotik**	1	-
davon Vergnügungsstätten	-	-
Gesamt	4	2
Gesamt in %	100%	50%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2018

*Städtebauliche Abgrenzung gem. Stadt + Handel 2018; **auch Sexshops mit Videokabinen und Bordelle, die als Gewerbebetriebe gelten.

Die Standorte der Vergnügungsstätten konzentrieren sich hauptsächlich auf den Siedlungsschwerpunkt von Twistringen. Zwei Vergnügungsstätten der Unterart Spiel sind im Zentralen Versorgungsbereich verortet. Zwei weitere Spielhallen befinden sich an Ausfallstraßen bzw. an innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen. Ein

Bordell befindet sich außerdem im westlichen Teil der Gesamtstadt in einer Einzellage an der Landstraße Rüssen.

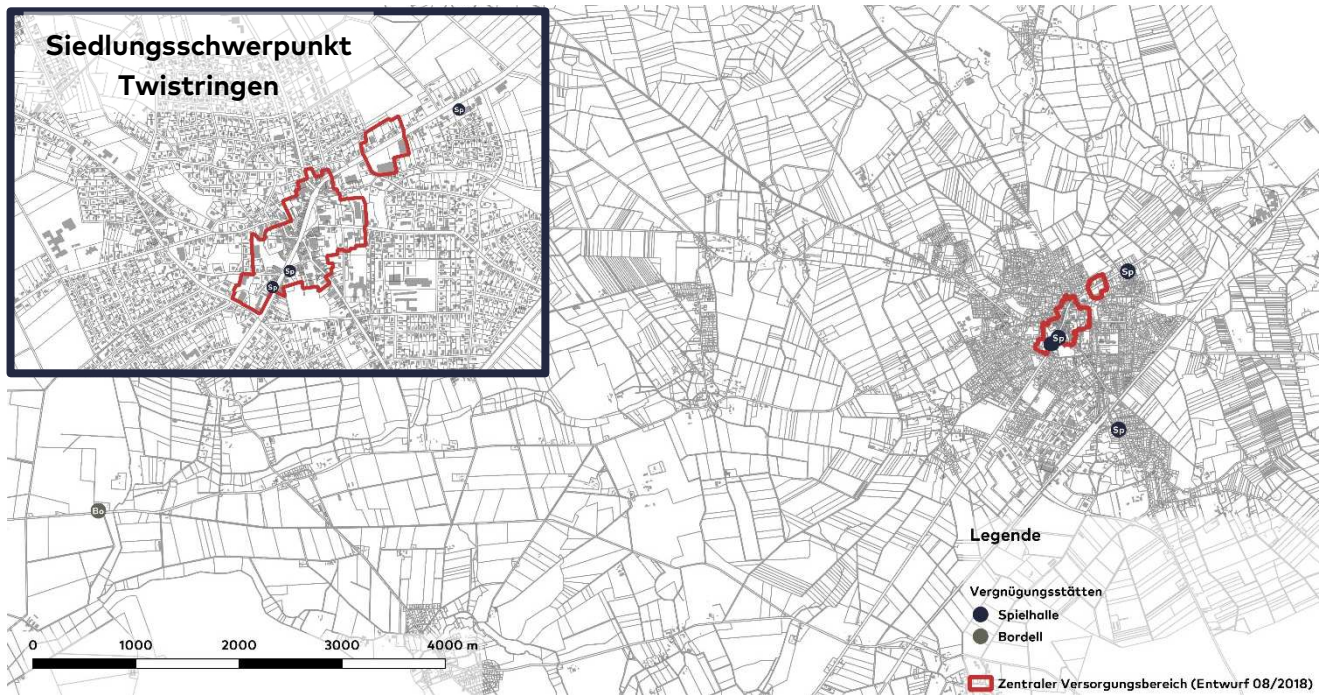


Abbildung 2: Vergnügungsstättenbestand in der Stadt Twistringen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2018; Kartengrundlage: Stadt Twistringen.

Auf Grundlage der Bestandserhebung sowie der in Kap. 4.2 dargestellten Standortpräferenzen der Vergnügungsstättenbetreiber konnten in der Stadt Twistringen sieben Standortbereiche identifiziert werden, in welchen Vergnügungsstätten bereits verortet sind oder ein erhöhtes Potenzial für mögliche Ansiedlungsbestrebungen zu erwarten ist:

- Standortbereich Stadtzentrum Twistringen
- Standortbereich Fachmarktzentrum Bremer Straße
- Standortbereich Gewerbegebiet Osterkamp
- Standortbereich Gewerbegebiet Am Bahnhof
- Standortbereich Gewerbegebiet In den Weiden
- Standortbereich Gewerbegebiet Scharrendorf
- Standortbereich Bahnhofstraße-Sulinger Straße

Sowohl die Bereiche, welche bereits im Bestand eine gewisse Vorprägung durch Vergnügungsstätten aufweisen sowie die Lagebereiche, welche aufgrund der Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern einem höheren Ansiedlungsdruck ausgesetzt sein könnten, bilden gemeinsam die Gefährdungsbereiche für Vergnügungsstättenansiedlungen in der Stadt Twistringen (s. nachfolgende Abbildung).

Hinsichtlich der Ausweisung von Positivbereichen sowie Tabuzonen werden die Gefährdungsbereiche in der nachfolgenden Konzeption tiefergehend betrachtet. Dabei werden alle übrigen Gebiete in der Stadt Twistringen, die weder aufgrund der Bestandsstruktur noch der Standortpräferenzen der Vergnügungsstättenbetreiber genannt wurden, als „übriges Stadtgebiet“ bezeichnet.

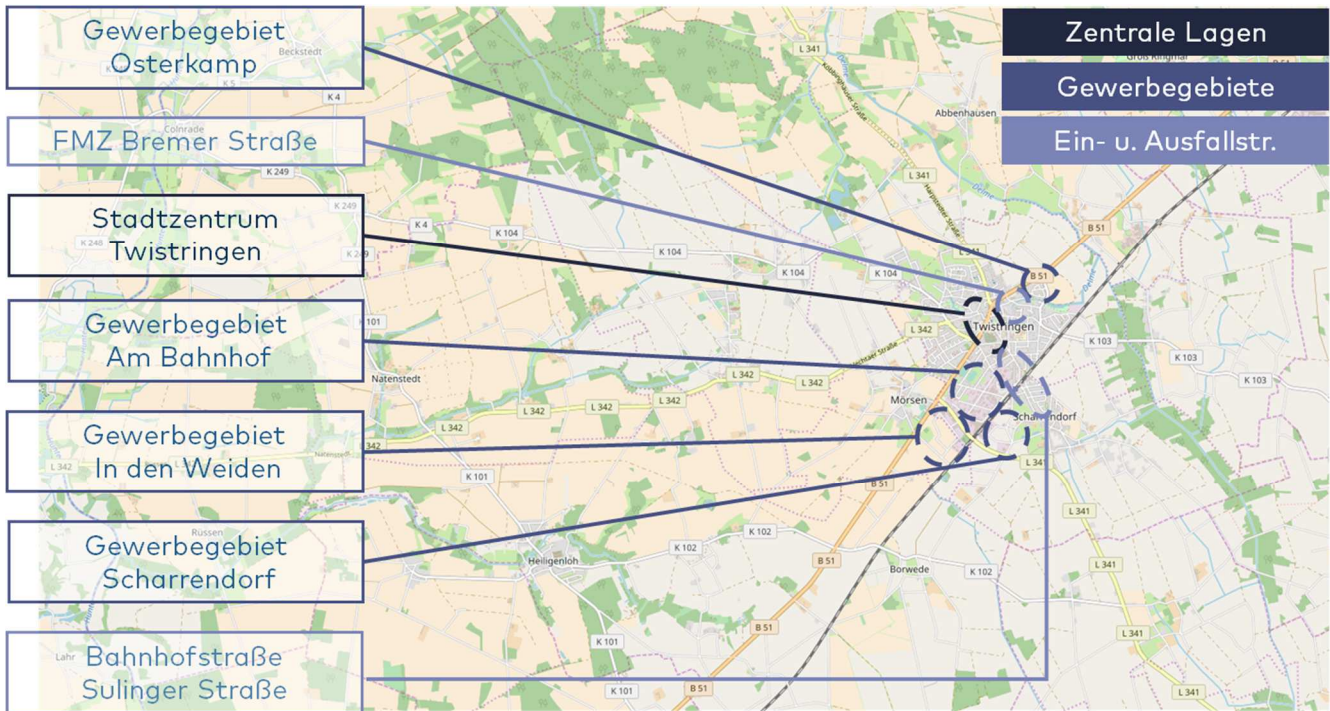


Abbildung 3: Gefährdungsbereiche in der Stadt Twistringen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2018: Kartengrundlage: OpenStreet-Map – veröffentlicht unter ODbL.

5.2 STANDORTBEWERTUNG DER GEFÄHRDUNGSBEREICHE IN DER STADT TWISTRINGEN

Im Folgenden werden die in Kap. 5.1 aufgezeigten (möglichen) Standortbereiche von Vergnügungsstätten in Twistringen näher dargestellt und städtebaulich bewertet. Für die Bewertungen werden, hinsichtlich der Intensität von städtebaulichen Auswirkungen durch mögliche Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, nachstehende Kriterien untersucht:

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

Bezüglich der städtebaulichen Auswirkung muss grundsätzlich angemerkt werden, dass gerade in den gewachsenen Ortszentren eine negative Wirkung von Vergnügungsstätten (insbesondere von Spielhallen) wesentlich durch die Wahrnehmung geprägt wird (siehe Abbildung 4). In Gewerbegebieten und insbesondere in durch Wohnnutzung geprägten Gebieten können Störpotenziale bereits durch das alleinige Vorhandensein von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten ausgelöst werden (z. B. durch Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Lärmbelästigung durch An- und Abfahrtsverkehr, lange Öffnungszeiten) und sich eher nachrangig auf gestalterische Kriterien begründen.



Abbildung 4: Beispiele für die unterschiedliche Wirkung innerstädtischer Spielhallen (Beispiele aus anderen Städten)
 Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel 2014

5.2.1 Standortbewertung des Stadtzentrums von Twistringen

Die Abgrenzung des Stadtzentrums von Twistringen entspricht der städtebaulichen Abgrenzung der aktuellen Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes durch Stadt + Handel aus dem Jahr 2018. Darin sind neben den vorwiegenden Einzelhandelslagen auch angrenzende, überwiegend von Wohnnutzung bzw. anderen Dienstleistungsbetrieben oder öffentlichen Einrichtungen geprägte Bereiche enthalten. Zudem ist der Fachmarktstandort an der Bremer Straße nördlich des Stadtzentrums ein Teil des zentralen Versorgungsbereiches. Die einheitliche Abgrenzung des Stadtzentrums ermöglicht eine Vergleichbarkeit der unterschiedlichen konzeptionellen Darstellungen.

Innerhalb des Stadtzentrums von Twistringen sind zwei Vergnügungsstätten der Unterart Spiel erfasst worden (s. nachfolgende Abbildung). Damit entfallen 50 % der Vergnügungsstätten auf das Stadtzentrum. Beide Vergnügungsstätten sind Spielhallen und im südlichen Teil des Stadtzentrums verortet. Sie bilden somit eine Agglomeration im Kreuzungsbereich der B61 und der Kolpingstraße.

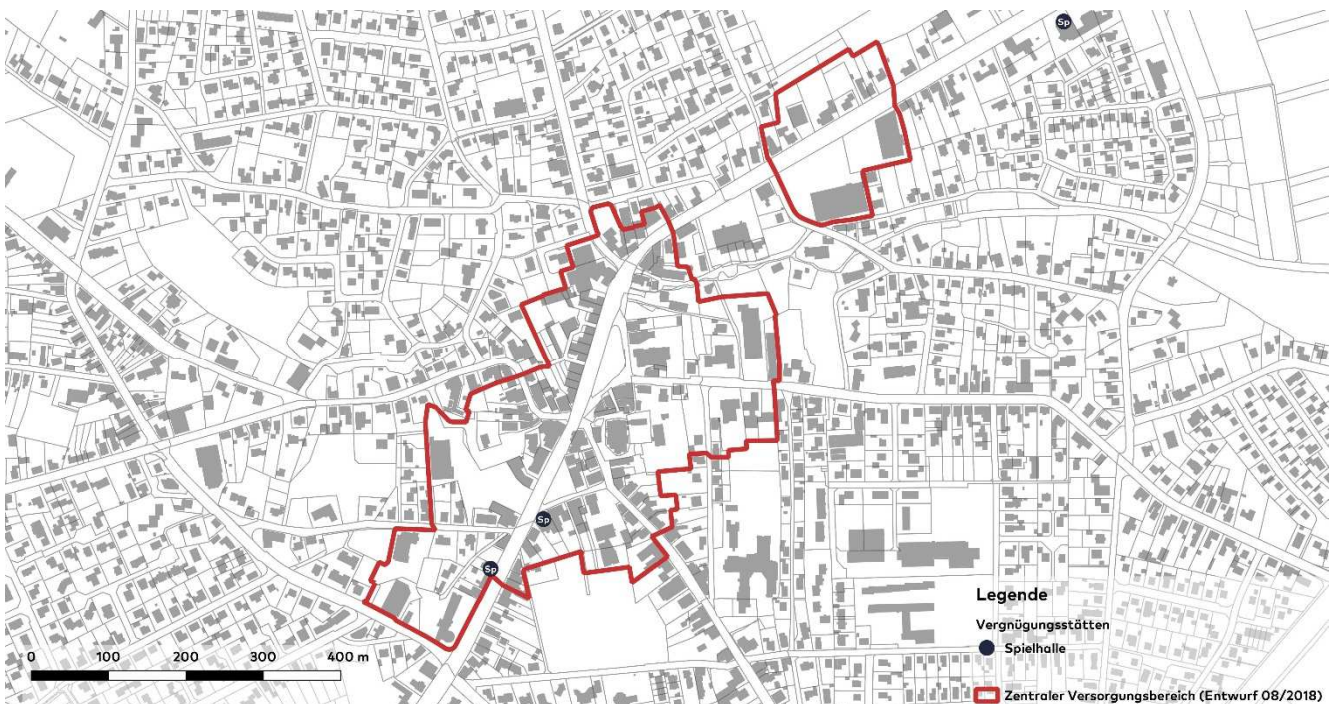


Abbildung 5: Überblick der Vergnügungsstätten im Stadtzentrum Twistringen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2018; Kartengrundlage: Stadt Twistringen.

Das Stadtzentrum von Twistringen ist durch wichtige zentrale Funktionen wie die Verwaltung mit dem Rathaus, die Haupteinkaufslage entlang der B 51 und die angrenzenden zentralen Plätzen geprägt. Diese werden durch Dienstleistungen und Gastronomie ergänzt. Der zentrale Versorgungsbereich wird entsprechend dem in der Neuaufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept in drei Lagebereiche aufgeteilt:

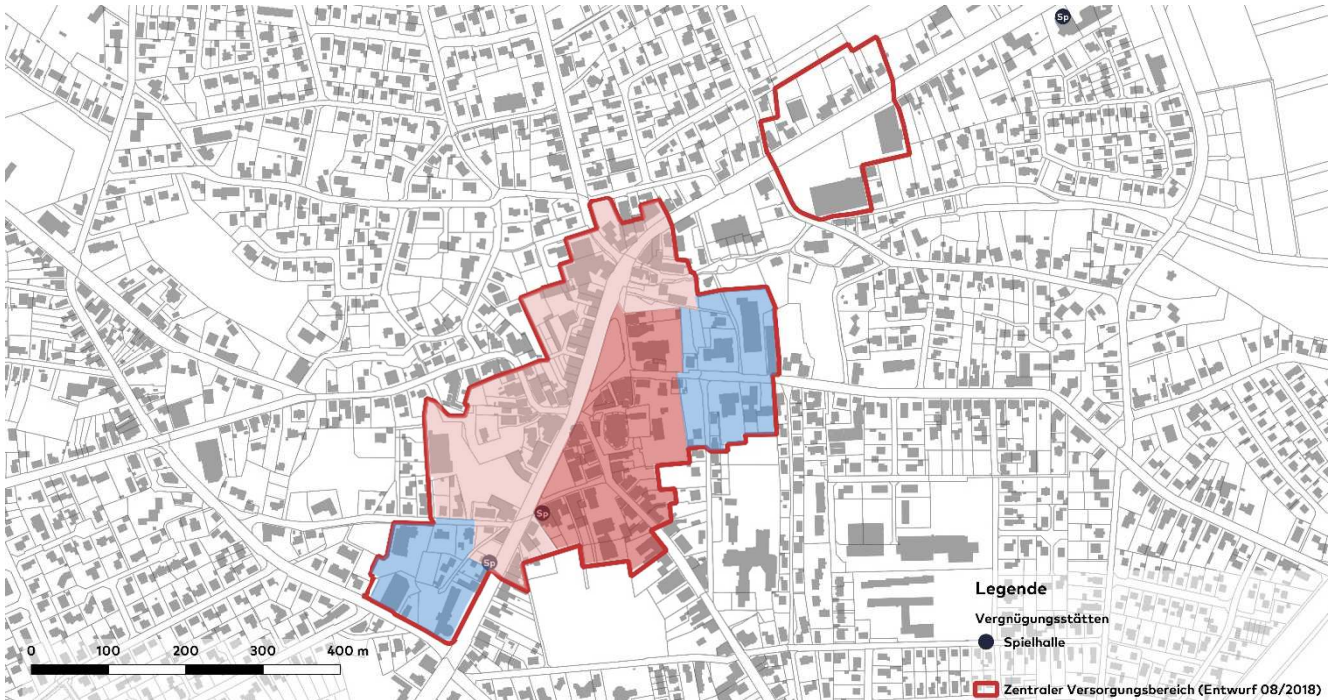


Abbildung 6: Lagebereiche im Stadtzentrum Twistringen (Beschreibung s. Tabelle 10)

Quelle: Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Twistringen (Stadt + Handel 08/2018)

Diese Lagebereiche differenzieren sich in den Stadtkern („Historische Mitte“), den erweiterten Stadtkern („Fahrlage“) und die Ergänzungslagen „Nahversorgung“ und „Rathaus“. Die Eigenschaften der einzelnen Bereiche werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 10: Lagebereiche im Stadtzentrum von Twistringen

Stadtkern („Historische Mitte“)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kleinteilige Einzelhandelsnutzungen mit inhabergeführten Fachgeschäften und Wochenmarkt ▪ geringe Einzelhandelsdichte und hohe Leerstandsquote ▪ fehlende Anker nutzungen und geringe Passantenfrequenzen ▪ neu gestaltete und attraktive öffentliche Plätze
Erweiterter Stadtkern („Fahrlage“)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ eingeschränkte Aufenthaltsqualität u. a. aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und Barrierewirkung der B 51 ▪ fehlende Synergieeffekte zwischen Fachmarktzentrum (NVZ Bremer Straße) und IZ Twistringen ▪ geprägt durch Barrierewirkung der B 51
Ergänzungslage „Nahversorgung“	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringer Anteil an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen ▪ gewisser städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zum Stadtkern ▪ wichtiger Versorgungspol für die Stadt
Ergänzungslage „Rathaus“	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geprägt durch wichtige zentrenergänzende Funktionen (Rathaus, Bücherei) ▪ ggf. Flächenpotenzial für Handel

Quelle: Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Twistringen (Stadt + Handel 08/2018)

Der Stadtkern bildet das gewachsene Zentrum von Twistingen mit teilweise historischer Bausubstanz. Entlang der südöstlich gelegenen Bahnhofstraße lässt sich eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur identifizieren. Mit zunehmender Entfernung von der B 51 nimmt die Einzelhandelsdichte ab. Im Verlauf der Bahnhofstraße lassen sich bereits Trading-Down-Tendenzen identifizieren, welche sich durch Leerstände im Stadtbild zeigen. Durch den Autoverkehr wird die Straße zudem in ihrer Aufenthaltsqualität eingeschränkt. Zum Erhebungszeitraum wurden keine Vergnügungsstätten in der Bahnhofstraße festgestellt. Eine frühere Spielhalle wird heute als Imbiss genutzt, liegt aber bereits außerhalb des definierten Stadtzentrums.

Im südwestlichen Bereich der „Historischen Mitte“ befindet sich der Marktplatz, welcher durch Einzelhandel und Dienstleister geprägt ist. Zudem befinden sich in diesem Bereich zwei Spielhallen. Eine Spielhalle befindet sich im östlichen Kreuzungsbereich der B 51 und der Straße „Am Markt“. Durch die Lage an der B 51 ist das verkehrliche Störpotenzial begrenzt. Vielmehr wird durch die Gestaltung der verklebten Fensterfronten mit auffälliger Werbung und die Nutzung einer exponierten Erdgeschosslage eine mangelnde Integration in die Einzelhandelsauflage erzeugt. Konflikte mit umgebenden Wohn- und Einzelhandelsnutzungen können aufgrund von Verzerrungen des Bodenpreisgefüges möglich sein. Südwestlich des Objektes, westlich der B 51 ist eine weitere Spielhalle verortet. Sie bildet den Abschluss des erweiterten Stadtkerns im Übergang zur Ergänzungslage „Rathaus“. Durch die verklebten Schaufensterfronten wird hier eine mögliche Auflage deutlich unterbrochen. Aufgrund der exponierten Lage an der Bundesstraße ist zudem eine mangelnde Integration in das Stadtbild zu attestieren, die in Verbindung mit der Lage am Rand des zentralen Versorgungsbereiches zu möglichen Verzerrungen im Bodenpreisgefüge führen kann, sodass auch an diesem Standort deutliche städtebaulichen Störpotenziale durch das Objekt vorliegen.

Nördlich des Kreuzungsbereiches B 51/Am Markt sind während der Erhebung keine Vergnügungsstätten festgestellt worden. Der erweiterte Stadtkern wird im südlichen Bereich vor allem durch einen Lebensmitteldiscounter geprägt. Nördlich schließen sich vermehrt kleinteilige Einzelhandelsnutzungen und Gastronomiebetriebe an. Die Ergänzungslage „Nahversorgung“ zeichnet sich durch einen Lebensmittelvollsortimenter aus, wird ansonsten aber durch Wohnnutzungen dominiert. Das gesamte Stadtzentrum wird zudem durch öffentliche Einrichtungen durchsetzt, welche oftmals sensible Nutzungen darstellen. Dazu zählen u. A. Schulen und Kindergärten sowie eine Tagesklinik und die zentrale Kirche.



Abbildung 7: Eindrücke von Vergnügungsstätten im Stadtzentrum von Twistingen

Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel im Zuge der Bestandserhebung 05/2018.

Nachfolgend werden die aus der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes abgeleiteten Entwicklungszielstellungen für die verschiedenen Lagebereiche des Stadtzentrums von Twistringen darstellt:

Tabelle 11: Entwicklungszielstellungen nach Lagebereichen für das Stadtzentrum Twistringen

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: STADTKERN

- Stärkung der nur noch schwach ausgeprägten Handelsfunktion und der Vielfalt der inhabergeführten Fachgeschäfte
- sofern möglich: Ansiedlung von Ankernutzungen (auch jenseits des Einzelhandels) und Aktivierung von Leerständen (z. B. durch Flächenzusammenlegungen)
- Entwicklung von frequenzunabhängigen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben mit hohem identitätsstiftenden Potenzial
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und Funktionsvielfalt
- Erhalt der Pkw-Stellplätze und Stärkung der Verbindungsfunktion der Bahnhofstraße (insb. für den Pkw-Verkehr)
- Zielperspektive: soziale Treffpunkt, Aufenthaltsqualität, gastronomische Angebote

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERWEITERTER STADTKERN

- Überwindung der Barrierewirkung der B 51 im Rahmen anstehender Straßenabschnittssanierungsmaßnahmen
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion
- Entwicklung von frequenzabhängigen und frequenzerzeugenden Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben, insbesondere in räumlicher Nähe zu den öffentlichen Plätzen
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und der Funktionsvielfalt
- Verbesserung der stadträumlichen Integration des Aldi-Marktes (insb. Fußwegesituation)
- Zielperspektive: Schwerpunktum für klassische Handelsnutzungen, Nutzung des Potenzials der neu gestalteten öffentlichen Plätze

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGLAGEN

- funktionale Stärkung und Ergänzung des Innenstadtzentrums
- Sicherung und Weiterentwicklung der Angebote im zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (insb. Nutzungen mit hohem Flächenbedarf)
- Potenzialbereiche für Neuansiedlungen bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Stadtkern
- Zielperspektive „Nahversorgung“: Schwerpunktum für nahversorgungsrelevante Betriebe inkl. arrondierender Nutzungen
- Zielperspektive „Rathaus“: Schwerpunktum für öffentliche Einrichtungen, zentrenergänzende Funktionen und geeignete Handelsnutzungen in Ergänzung zum Stadtkern

Quelle: Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Twistringen (Stadt + Handel 08/2018)

Nahversorgungszentrum Bremer Straße

Der Fachmarktstandort an der Bremer Straße bildet den nördlichen, vom Hauptbereich abgesetzten Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Twistringen und ist als Nahversorgungszentrum definiert. Das Nahversorgungszentrum ist durch einen größeren Nahversorger und weitere Einzelhandelsbetriebe für Sortimente aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich geprägt. Vergnügungstätten sind in diesem Bereich nicht festgestellt worden.

Als Entwicklungsziel für diesen Standort wird ein Ausbau der zentrenergänzenden Funktionen vorgesehen sowie eine Verbesserung der Integration und Kopplung des Standortes an die Haupteinkaufslagen im Stadtzentrum. Umgebend ist dazu eine Wohnbauentwicklung zielführend, um die Nahversorgungsfunktion des Standortes auszubauen.

5.2.2 Standortbewertung der übrigen Gefährdungsbereiche in Twistringen

Im Folgenden werden die weiteren Gefährdungsbereiche entsprechend Abbildung 3 in Steckbriefform dargestellt. Dabei handelt es sich um:

- Standortbereich Gewerbegebiet Osterkamp
- Standortbereich Gewerbegebiet Am Bahnhof
- Standortbereich Gewerbegebiet In den Weiden
- Standortbereich Gewerbegebiet Scharrendorf
- Standortbereich Bahnhofstraße – Sulinger Straße

Tabelle 12: Standortbereich Gewerbegebiet Osterkamp

Standortbereich Gewerbegebiet Osterkamp	
Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nordöstlich der Innenstadt Twistringens ▪ Nördlich an Wohnbebauung angrenzend
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsgünstige Lage Bremer Straße (B 51)
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumliche Fassung umfasst das Gewerbegebiet südlich der Bremer Straße sowie westlich und östlich im nördlichen Teil der Straße Osterkamp
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein klassisches Gewerbegebiet ▪ Überprägung durch Autowerkstatt, Tankstelle, Einzelhandel und Motelbetrieb ▪ Bestehende Leerstandsituation
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Vergnügungsstätte der Unterart Spiel vorhanden



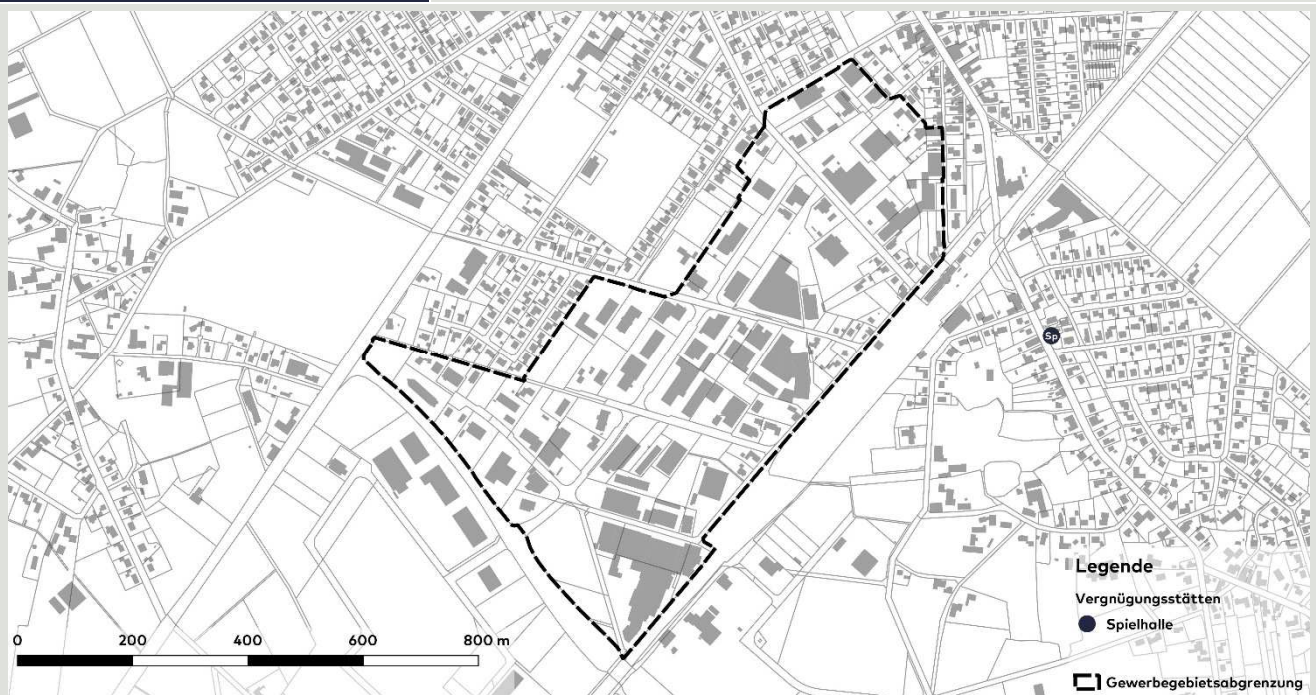
Entwicklungszielstellungen

- Östlich der Straße „Osterkamp“: Sicherung für hochwertige Gewerbenutzungen
- Westlich der Straße „Osterkamp“: Ansiedlung von Vergnügungsstätten denkbar (s. Kapitel 7)

Quelle: Darstellung Stadt+Handel; Kartengrundlage: Stadt Twistringen

Tabelle 13: Standortbereich Gewerbegebiet Am Bahnhof

Standortbereich Gewerbegebiet Am Bahnhof	
Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erstreckt sich vom südlichen Innenstadtbereich bis zur südlichen Grenze des Siedlungsschwerpunktes ▪ Nördlich und westlich Wohnen, östlich und südlich Gewerbe
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anschluss an B 51/B 61 über Nienburger Straße im Süden sowie Konrad-Adenauer-Straße im Norden und Raiffeisenstraße im zentralen Bereich des Gewerbegebietes
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumliche Abgrenzung durch Nienburger Straße im Süden und Bahntrasse im Osten bestimmt ▪ Westlich und nördlich an Wohnbebauung angrenzend
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Größtenteils klassisches Gewerbegebiet ▪ Teilweise Überprägung durch Einzelhandel, Autowerkstätten und Dienstleistungen
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden



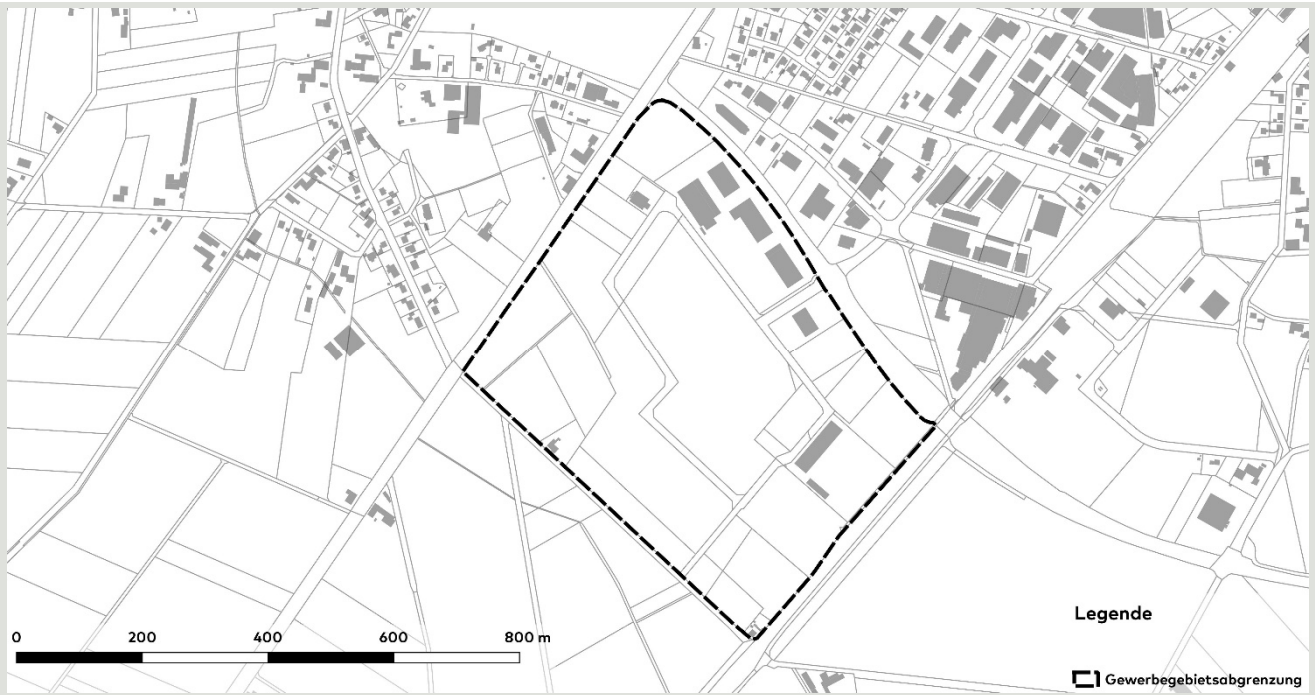
Entwicklungszielstellungen	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Weiterentwicklung als Gewerbegebiet für klassisches und produzierende Gewerbe ▪ Wahrung der Gebietseinheit von strukturprägendem Gewerbebetrieb im nördlichen Bereich ▪ Schutz der angrenzenden Wohnlagen ▪ Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Teilbereichen denkbar (s. Kapitel 7)

Quelle: Darstellung Stadt+Handel; Kartengrundlage: Stadt Twistringen

Tabelle 14: Standortbereich Gewerbegebiet In den Weiden

Standortbereich Gewerbegebiet In den Weiden

Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Südlich des Siedlungsschwerpunktes ▪ Südlich an Gewerbegebiet Am Bahnhof angelagert
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anbindung an die B 51/B 61 über Nienburger Straße
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Westlich durch die B 51, südlich durch die Straße An der Bahn und östlich durch Bahnstrecke (Bremen-Osnabrück) begrenzt
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klassisches Gewerbegebiet ▪ Entwicklungsflächen für neue Nutzungen vorhanden
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Vorprägung durch Vergnügungstätten vorhanden



Entwicklungszielstellungen

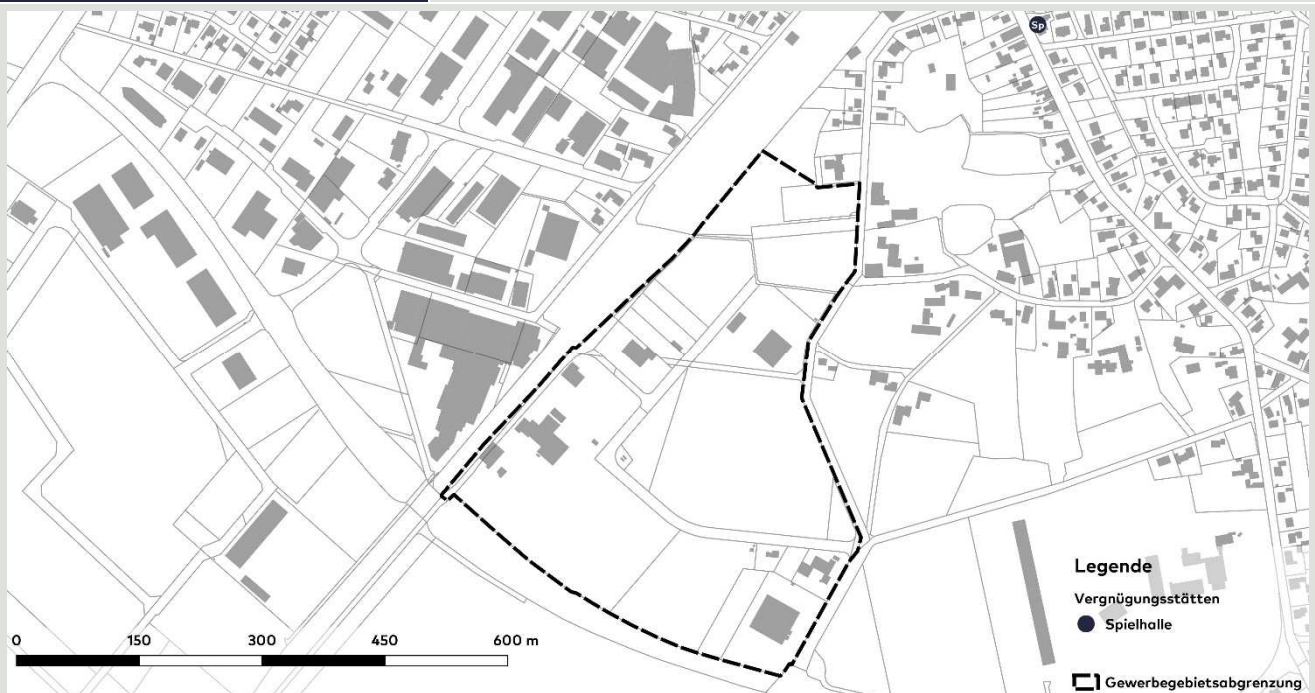
- Sicherung und Weiterentwicklung als Gewerbegebiet für klassische/hochwertige Gewerbebetriebe
- Verhinderung von bodenpreislichen Spannungen

Quelle: Darstellung Stadt+Handel; Kartengrundlage: Stadt Twistringen

Tabelle 15: Standortbereich Gewerbegebiet Scharrendorf

Standortbereich Gewerbegebiet Scharrendorf

Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Östlich des Gewerbegebiets Am Bahnhof ▪ Südwestlich der Ortschaft Scharrendorf
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anbindung an die B 51/B 61 über Nienburger Straße
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumlich abgegrenzt durch Bahntrasse im Osten, Nienburger Straße im Süden und Borweder Weg
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dominanz von Hersteller von Futtermitteln ▪ Klassische Gewerbenutzungen ▪ Bestehende Freiflächen mit aktueller landwirtschaftlicher Nutzung
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Vergnügungsstätten vorhanden



Entwicklungszielstellungen

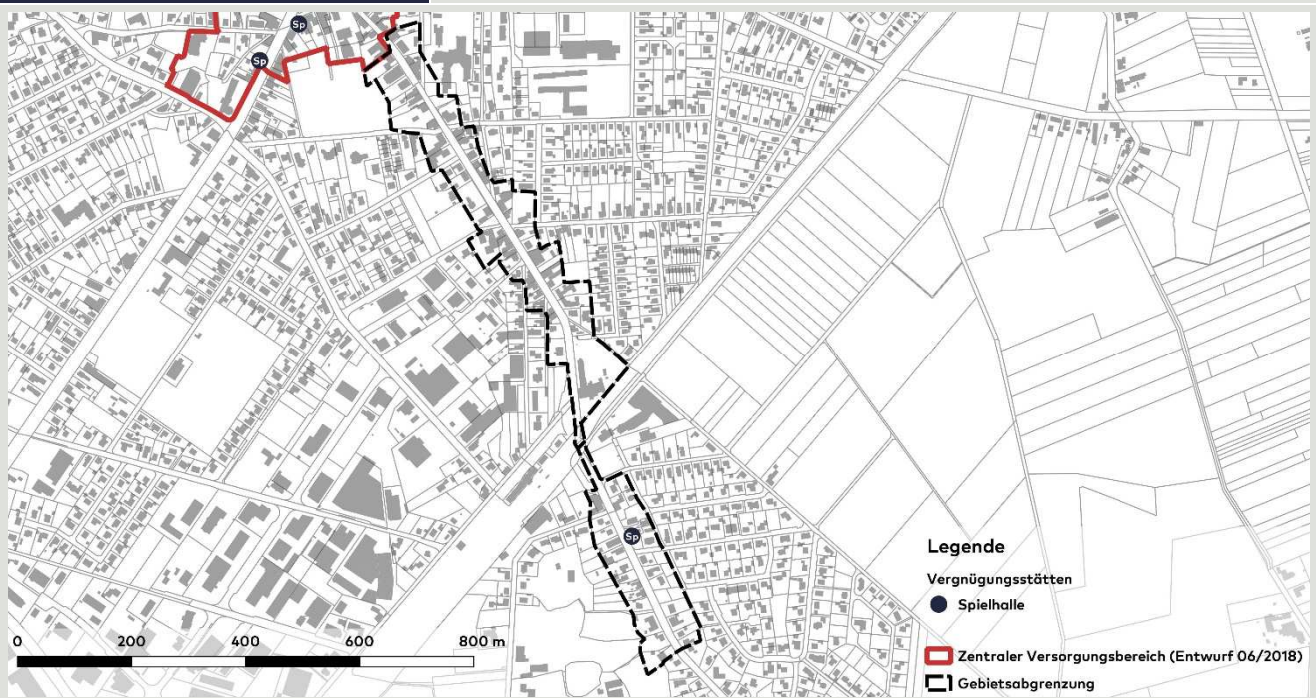
- Sicherung und Weiterentwicklung als Gewerbegebiet für klassische/hochwertige Gewerbebetriebe
- Schutz der Wohnlagen im nordöstlichen Bereich

Quelle: Darstellung Stadt+Handel; Kartengrundlage: Stadt Twistringen

Tabelle 16: Standortbereich Bahnhofstraße - Sulinger Straße

Standortbereich Bahnhofstraße – Sulinger Straße

Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Südöstlich der Innenstadt Twistringens ▪ Von Wohnnutzung und Gewerbeflächen umgeben
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausfallstraße vom Zentrum zum Bahnhof ▪ Ehemalige Hauptverbindung nach Sulingen
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Straßenzüge entlang der südlichen Bahnhofstraße und der nördlichen Sulinger Straße
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vereinzelt Einzelhandelsfunktionen und zentrenergänzende Funktionen ▪ Hauptsächlich Wohnnutzung
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Vergnügungsstätte der Unterart Spiel vorhanden



Entwicklungszielstellungen

- Sicherung und Entwicklung als Wohnstandort im zentralen Stadtgebiet
- Aufwertung der Verbindung von zentralem Versorgungsbereich und Bahnhof
- Umnutzung von Leerständen und Verhinderung von Trading-Down-Prozessen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Twistringen

5.3 FAZIT

Als Ergebnis der Strukturanalyse in Twistringen sind die sieben dargestellten Bereiche in Hinblick auf ihre räumliche Struktur und Standortanforderungen von Vergnügungsstättenbetreibern als mögliche Ansiedlungsbereiche zu klassifizieren.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass insbesondere für das Stadtzentrum sowie für einige Gewerbegebiete und Einzellagen in besonders exponierter Lage von zunehmenden Ansiedlungsbestrebungen auszugehen ist. Dies begründet sich überwiegend durch eine sehr gute Erreichbarkeit, ein günstiges Bodenpreisgefüge sowie eine aus Kundensicht kopplungsfähigen Nutzungsmischung, insbesondere mit Einzelhandelsbetrieben und anderen sogenannten zentrenergänzenden Funktionen wie u.a. Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. So sind Vorprägungen durch Vergnügungsstätten insbesondere im Stadtzentrum, welche aus Sicht des Gesetzgebers auch das zu präferierende Ansiedlungsgebiet (überwiegend Kerngebietsausweisung) für Vergnügungsstätten darstellen, festzustellen. In den Analysen ist festgestellt worden, dass in Teilbereichen des Stadtzentrums von Twistringen erste Anzeichen für Trading-Down-Prozesse zu erkennen sind, welche insbesondere aufgrund eines Rückzugs des (Fach-)Einzelhandels aus den klassischen Ergänzungs- und Nebenlage resultieren. Es ist zu empfehlen, dass im Stadtzentrum von Twistringen zukünftig keine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ermöglicht werden sollte. Vor dem Hintergrund der dargestellten Analyseergebnisse sowie des städtebaulichen Gefährdungspotenzials von Vergnügungsstätten sollte eine Verstärkung der Trading-Down-Prozesse unterbunden werden. Im Stadtzentrum von Twistringen sind eine Vielzahl von sensiblen Umfeldnutzungen verortet, welchen eine gewissen Schutzanspruch besitzen. Diese gilt es zu berücksichtigen, sodass die Ausweisung eines Positivbereiches als kritisch angesehen werden muss.

Innerhalb der Gewerbegebiete ist in der Stadt Twistringen lediglich innerhalb des Gewerbegebietes Osterkamp eine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden. In den nachfolgenden Kapiteln sind, aufbauend auf den getroffenen Empfehlungen, Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten herauszuarbeiten, wobei sowohl die Entwicklungsziele als auch mögliche städtebauliche Störpotenziale, schutzwürdige Umfeldnutzungen sowie die Anforderungen von Seiten der Betreiber zu berücksichtigen sind. Auf Basis der Analyse rücken hierbei insbesondere die Gewerbegebiete Osterkamp und Am Bahnhof näher in den Fokus.

Als weitere von möglichen zukünftigen Ansiedlungen betroffene Gebiete sind stark frequentierte, innerörtliche Hauptverkehrsstraßen, oftmals in Kombination mit relevanten Einzelhandelsangeboten und zusätzlich in der Nähe der Innenstädte, zu berücksichtigen. Zu diesen Gefährdungsbereichen zählt das Nahversorgungszentrum an der Bremer Straße. Eine Prüfung, ob der Standort als Positivbereiche für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Frage kommt, ist notwendig. Bevor auf die konkreten Ansiedlungsstrategien für die identifizierten Bereiche in der Stadt Twistringen eingegangen wird, werden zunächst die grundsätzlichen Möglichkeiten die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu steuern, erläutert.

6

Szenarien für den Umgang mit Vergnügungsstätten

Inwiefern die Einzelfallentscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ggf. zu stadtentwicklungspolitisch unerwünschten Ansiedlungen führen kann, wurde bereits in Kapitel 4.1 erläutert. Im Folgenden werden die allgemeinen Steuerungsansätze im Umgang mit Vergnügungsstättenansiedlungen dargestellt. Die Steuerungsansätze lassen sich im Wesentlichen auf zwei Varianten zurückführen, die je nach Struktur der Kommune in einer Konzeption zur Anwendung gebracht werden können:

- Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren bei gleichzeitiger Definition von Ansiedlungsgebieten außerhalb der Innenstadt/ des Ortszentrums.
- Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren, flankiert durch eine differenzierte baurechtliche Steuerung und gleichzeitigem Ausschluss in Gebieten außerhalb der Innenstadt/ des Ortszentrums.

Beide Ansätze werden im Folgenden näher erläutert.

6.1 AUSSCHLUSS VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN INNENSTÄDTEN/ORTSZENTREN

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren (oftmals als Kerngebiete (MK) ausgewiesen) sollte in der Planungspraxis immer mit einer Ausweisung von Ansiedlungsgebieten für Vergnügungsstätten an anderer Stelle einhergehen, um nicht ausschließlich „Negativplanung“ zu betreiben.

Bei diesem Steuerungsansatz wird es zu verstärkten Ansiedlungsbestrebungen in anderen Gebieten, wie z. B. den Gewerbegebieten, führen. Gerade Gewerbegebiete sind i. d. R. für Preissteigerungen durch Ansiedlung von Nutzungen, die höhere Miet- bzw. Bodenpreise zahlen können, besonders anfällig, sodass es durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten leicht zu Verdrängungseffekten von klassischen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben kommen kann. Des Weiteren ist die Möglichkeit einer planungsrechtlichen und gestalterischen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten relativ begrenzt, sodass sich die Ansiedlung in einem Gewerbegebiet als durchaus präsent und besonders wahrnehmbar darstellen kann. Gerade für Gewerbebetriebe, die einen repräsentativen Anspruch haben, kann dies zu einer negativen Bewertung bzw. Wahrnehmung eines Gewerbebestands - im Sinne eines Trading-Down-Effekts - führen und demzufolge eine erschwerte Vermarktbarkeit nach sich ziehen.

Jedoch stellen Vergnügungsstätten - insbesondere die Unterart Spiel - ebenso ein hohes Gefährdungspotenzial für Innenstädte und Ortszentren dar. Diese Bereiche sind in vielen Kommunen oftmals als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen und bilden für die allgemeine Entwicklung der Kommune einen bedeutenden Standort mit teils überregionaler Bedeutung aus. Das Gefährdungspotenzial der

Vergnügungsstätten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist insbesondere dann gegeben, wenn bereits - wie in Twistringern zu beobachten - erste Trading-Down-Prozesse zu erkennen sind.

Wie bereits in Kapitel 3.3 dargestellt, ist es möglich, auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB einen (einfachen) Bebauungsplan aufzustellen, welcher den zentralen Versorgungsbereich vor den mit Vergnügungsstätten einhergehenden Auswirkungen schützen kann. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren stellt somit ein städtebaulich begründbares Steuerungsszenario dar, sofern diese Gebiete als zentrale Versorgungsbereiche definiert sind.

6.2 ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN INNENSTÄDTEN/ORTSZENTREN

Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren und Zulässigkeit an anderer Stelle im Kommunalgebiet ist eine weitere Ansiedlungsstrategie Vergnügungsstätten gerade in die Innenstädte/ Ortszentren zu lenken, da diese Gebiete oftmals als Kerngebiete ausgewiesen sind. Aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesen Gebieten, besteht die Möglichkeit die Vergnügungsstätten dort durch eine bauleitplanerische Feinsteuerung städtebaulich verträglich zu gestalten. Dieser Ansatz folgt der Logik des Gesetzgebers, der Vergnügungsstätten allgemein in Kerngebieten (MK) als zulässig vorsieht. Gerade innerhalb funktionierender Innenstadtlagen stehen den Vergnügungsstättenansiedlungen Nutzungsstrukturen gegenüber, die i. d. R. aufgrund des bereits hohen Bodenpreisniveaus gegen Verdrängungswirkungen resistenter sind als bspw. manche Gewerbebetriebe. Doch vor allem in bereits geschwächten Innenstädten/ Ortszentren können Vergnügungsstätten ein hohes Gefährdungspotenzial, gerade innerhalb der häufig weniger resistenten Nebenlagen, darstellen und letztlich Trading-Down-Effekte nach sich ziehen.

Weiteren Störpotenziale, die möglicherweise von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, ausgelöst werden (vgl. Kapitel 4.1), können jedoch innerhalb der Innenstädte/ Ortszentren durch eine bauleitplanerische Steuerung (bspw. mittels § 1 Abs 5 – 9 BauNVO) entschärft und im besten Fall sogar vermieden werden. So kann die städtebauliche Wahrnehmung bzw. Präsenz dadurch gesteuert werden, indem einzelne Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) nur in den Ober- und Untergeschossen, bzw. in den hinteren Gebäudeteilen zulässig sind, einzelne Unterarten von Vergnügungsstätten in Teilbereichen ausgeschlossen oder andere (bspw. des Freizeitsektors) explizit zugelassen werden.

6.3 FAZIT

Die beiden aufgeführten, theoretisch hergeleiteten Steuerungsszenarien bieten beide Vor- und Nachteile für den Umgang mit Vergnügungsstätten in Twistingen. Aufgrund der Vielzahl von schützenswerten sensiblen Nutzungen, der bestehenden Leerstandssituation und der gegebenen Vorschädigungen durch Spielhallen wird im zentralen Versorgungsbereich von der Ausweisung eines Positivbereichs abgesehen. Dementsprechend wird die erste Steuerungsvariante für dieses Vergnügungsstättenkonzept angewendet.

Im Folgenden werden auf Grundlage der genannten Ansiedlungsstrategien und der identifizierten potenziellen Ansiedlungsgebiete, vor dem Hintergrund der ausgesprochenen Entwicklungszielstellungen der potenziell im Fokus von Ansiedlungsbestrebungen der Betreiber von Vergnügungsstätten stehenden Bereiche, für die Stadt Twistingen zugeschnittene Ansiedlungsempfehlungen ausgesprochen. Im Hinblick auf den Schwerpunkt des Vergnügungsstättenkonzepts mit der Unterart Spiel, wird der Fokus der folgenden Darstellung zunächst auf dieser Nutzungsart liegen, allerdings ebenso die Unterart Freizeit und Erotik sowie bordellartige Nutzungen, welche Gewerbebetriebe und keine Vergnügungsstätten darstellen, berücksichtigen.

Zielsetzung und Ansiedlungsempfehlungen

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 5.2 identifizierten Bereiche, die für zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Vergnügungsstättenbetreibern grundsätzlich attraktiv sind, kann für die Stadt Twistringen die folgende Ansiedlungsstrategie empfohlen werden:

Für das Stadtzentrum von Twistringen ist festzuhalten, dass es sowohl aufgrund seiner Gestaltung als auch aufgrund seiner funktionalen Zusammensetzung in verschiedene Bereiche aufzuteilen ist, für die jeweils unterschiedliche Entwicklungsziele bestehen (s. Kap. 5.2.1). Aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung ist allerdings das gesamte Stadtzentrum als zentrale Einzelhandelslage der Stadt Twistringen für den Einzelhandel und ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen und Gastronomie zu sichern und weiterzuentwickeln. Zu den ergänzenden Nutzungen zählen vor allem auch öffentliche Einrichtungen mit sensiblen Nutzungen. Diese Ziele stehen im Widerspruch zu einer möglichen gezielten Ansiedlung von Vergnügungsstätten, welche verbunden wäre mit den aufgezeigten möglichen städtebaulichen Störpotenzialen. In Folge eines vermehrten Auftretens von Spielhallen, insbesondere in den Haupt- und Nebenlagen, würden die verbleibenden Lauflagen gefährdet und die bereits bestehenden Trading-Down-Tendenzen weiter verstärkt. So könnte das Stadtbild aufgrund ortsuntypischer Werbeanlagen nachhaltig beeinträchtigt, gewünschte Einzelhandels-, Gastronomie- oder sonstige Dienstleistungsbetriebe in Folge eines steigenden Bodenpreisniveaus verdrängt und Konflikte mit benachbarter Wohnnutzung aufgrund von Lärmemissionen in den Abendstunden ausgelöst werden. In diesem Zusammenhang wurde für Einrichtungen mit sensibler Nutzung ein Schutzradius von 200 Metern angenommen. Dieser gründet einerseits darauf, dass die Einrichtungen oftmals nicht nur punktförmig verortet sind, sondern sich baulich in die Umgebung erstrecken. Zudem werden direkte Zuwege, im städtebaulichen Kontext stehende Gebäude sowie Parkplatzbereiche, welche der Einrichtung zugeordnet sind, vor möglichen Nutzungskonflikten geschützt. So kann zudem sichergestellt werden, dass keine direkten Sichtbeziehungen entstehen. Das städtebauliche Ziel der Freihaltung des Stadtzentrums wird aktuell durch die Bauleitplanung nicht unterstützt. Der Bereich ist planungsrechtlich aktuell nicht einheitlich zu beurteilen, da verschiedene Bebauungspläne das Stadtzentrum überdecken. Diese weisen sowohl Kern- als auch Mischgebiete aus, welche unterschiedliche Regelungen zu der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten treffen.

Aus den genannten Gründen ist für das Stadtzentrum ein weitgehender Ausschluss von Vergnügungsstätten aus diesem Lagebereich zu empfehlen, sodass sich das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept kohärent zu den bislang verfolgten stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen zeigt und diese fortführt. Positivbereiche werden dafür in den Gewerbegebieten Osterkamp und Am Bahnhof ausgewiesen.

Die grundsätzlichen Ziele, die durch die empfohlenen Ansiedlungsstrategien für die Stadt Twistringen verfolgt werden, sind:

- Sicherung und Stärkung der Haupteinzelhandelslagen sowie der Nutzungsmischung entlang des bestehenden Haupteinkaufsbereiches
- Schutz des Ortsbildes, insbesondere der Lauflagen im zentralen Versorgungsbereich,
- Weiterentwicklung und Erhalt der Einzelhandelsstruktur; Vermeidung von funktionalen und gestalterischen Brüchen in der Innenstadt und den sonstigen relevanten Einzelhandelsstandorten,
- Schutz der Wohnnutzung und sonstiger schutzwürdiger Nutzungen in Misch- und Wohngebieten,
- Freihaltung von Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe und Vermeidung von Verdrängungseffekten.

Zur Zielerreichung werden im Folgenden die Ansiedlungsstrategien für die oben dargestellten Standortbereiche in der Stadt Twistringen erläutert. Dabei wird zunächst, aufgrund der hohen Störpotentiale, des bestehenden Ansiedlungsdrucks und damit besonderen städtebaulichen Relevanz, auf Vergnügungsstätten der Unterart Spiel eingegangen. Für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordellnutzungen und bordellartiger Betriebe) werden ebenso wie für die Unterart Freizeit hingegen Einzelfallentscheidungen empfohlen, welche nachfolgend näher begründet wird.

Damit ist der in Kap. 6.1 aufgezeigte Ansatz zu empfehlen, welcher einen Ausschluss von Vergnügungsstätten in der Innenstadt, bei gleichzeitiger Ausweisung von Positivbereichen in ausgewählten Gewerbegebieten, vorsieht. Diese empfohlenen Positivbereiche sind in Abstimmung mit der Stadt Twistringen sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen Entwicklungszielstellungen zu ermitteln. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen und städtebaulichen Störpotenziale der Unterarten von Vergnügungsstätten können für diese jeweils abweichende Positivbereiche zu empfehlen sein. Die zu empfehlenden Standorte sollten unter Berücksichtigung möglicher städtebaulicher Störpotenziale, welche von Vergnügungsstätten ausgelöst werden können, ein möglichst geringes Konfliktpotenzial aufweisen.

Hinsichtlich der zukünftigen Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in der Stadt Twistringen ist die folgende schematische Abbildung als übergeordnetes Leitbild zu verstehen, welches innerhalb der weiteren Darstellungen konkretisiert wird:

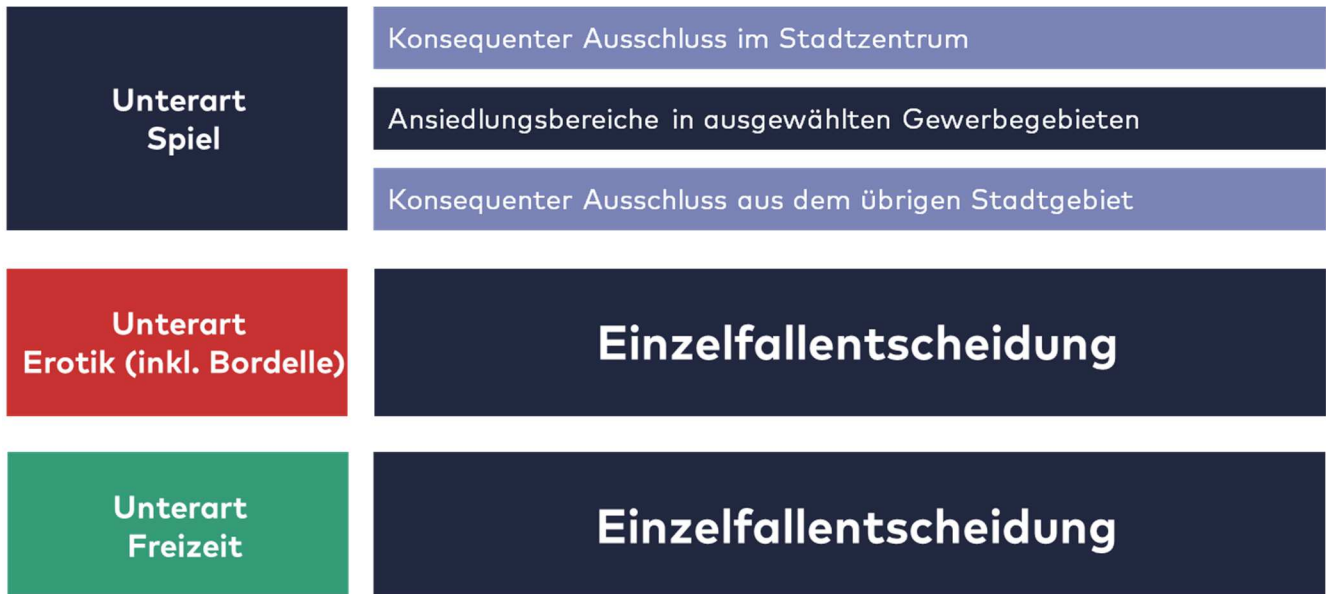


Abbildung 8: Schematische Übersicht über Ansiedlungs- und Ausschlussbereiche für Vergnügungsstätten
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Für alle Bereiche der Stadt Twistringen, für die im Rahmen dieses Vergnügungsstättenkonzepts keine Ansiedlungsempfehlungen ausgesprochen werden, sind Vergnügungsstätten – mit Ausnahme der Unterarten Freizeit und Erotik – konsequent auszuschließen.

Für die Unterart Spiel werden innerhalb des folgenden Kapitels klare Positivbereiche zugeordnet. Der Unterart Spiel werden in den Gewerbegebieten Osterkamp und Am Bahnhof Positivbereiche zugewiesen.

Für die Unterart Freizeit wird eine Einzelfallentscheidung empfohlen, da Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit keine homogenen, sondern stark variierende Störpotenziale entfalten können. So bestehen sehr unterschiedliche Auswirkungen in Folge der Ansiedlung eines Billard-Salons bzw. der einer Großraumdiskothek oder eines Multiplexkinos. Dabei ist zu beachten, dass gerade von Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit auch positive Impulse ausgehen können. So wäre in gewissen Lagen die Ansiedlung eines Multiplexkinos und die damit einhergehenden Passantenströme durchaus zu empfehlen.

Für die Unterart Erotik wird ebenfalls eine Einzelfallentscheidung empfohlen. Die begründet sich darin, dass aktuell nur ein geringer Handlungsbedarf herrscht, da kein nennenswerter Ansiedlungsdruck besteht. Die Einzelfall-Steuerung ermöglicht der Stadt Twistringen einen freieren Umgang mit möglichen Ansiedlungsvorhaben.

7.1 ANSIEDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN DER UNTERART SPIEL

Bei der Erarbeitung der Positivbereiche für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel sind verschiedene Ziele und Restriktionen beachtet worden. Allgemeine Entwicklungsziele für das Stadtzentrum und die Gewerbegebiete haben die Lage der Bereiche ebenso beeinflusst wie Standorte im Umfeld mit sensiblen Nutzungen. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Positivbereiche für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Stadt Twistringen:

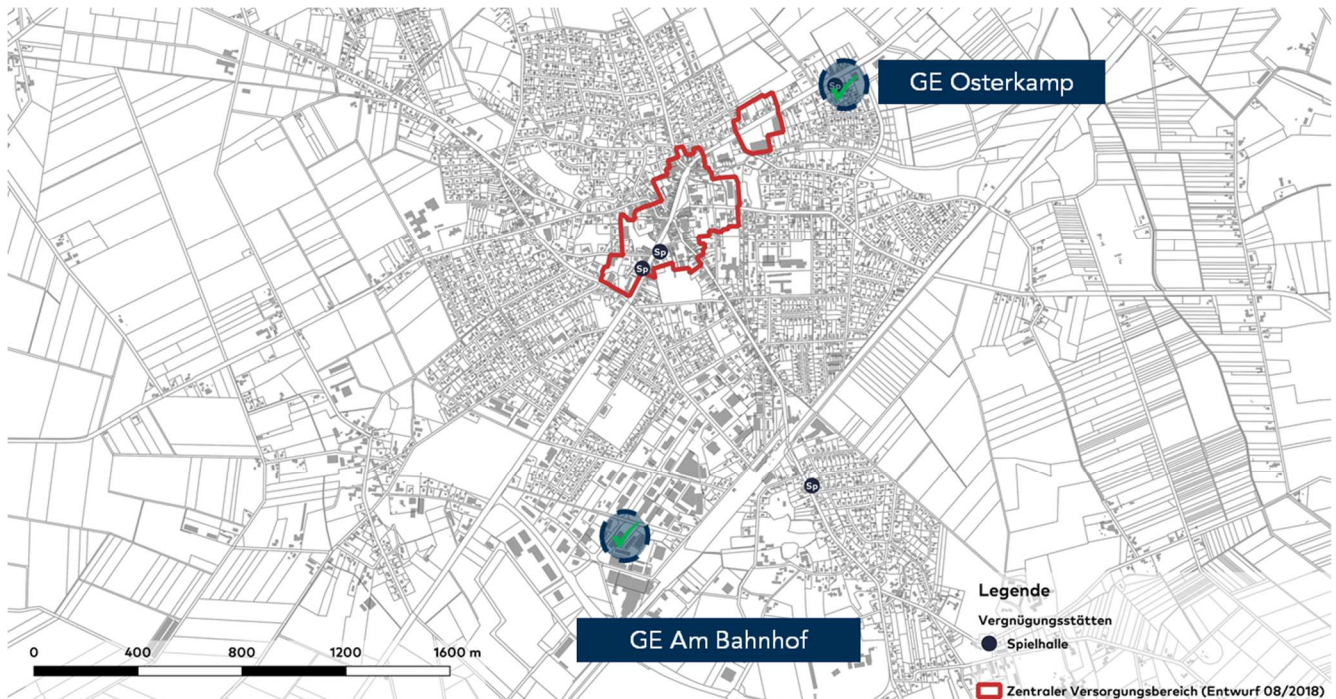


Abbildung 9: Übersicht über die Positivbereiche für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (Teilbereiche)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Twistringen

Nachfolgend wird der konsequente Ausschluss im Stadtzentrum näher begründet und die zwei Positivbereiche für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Stadtgebiet sowie ihre Herleitung genauer dargestellt.

7.1.1 Konsequenter Ausschluss im Stadtzentrum von Twistringen

Das Stadtzentrum von Twistringen dehnt sich westlich und östlich der Bundesstraße B 51 aus. Es wird südlich durch die Westerstraße und nördlich durch die Kreuzung B 51/Harpstedter Straße begrenzt. Das Stadtzentrum wird durch einen Lebensmitteldiscounter und einen Lebensmittelvollsortimenter als Ankerbetriebe sowie eine Vielzahl zentrenergänzender Funktionen geprägt. Hier spielt besonders die Kirche im Zentrum sowie das südlich gelegene Rathaus eine wichtige Rolle. Hinzu kommen einige kleinere inhabergeführte Fachgeschäfte. Die zentralen Plätze sind der Zentralplatz sowie der Marktplatz östlich der B 51. Im südlichen Bereich des Marktplatzes besteht bereits eine Spielhalle, welche sich ungenügend in die Auflagen integriert und einen Bruch zu den Umfeldnutzungen bildet. Südwestlich der bestehenden Spielhalle, ist eine weitere Spielhalle westlich der Lindenstraße verortet, welche sich aufgrund ihrer Werbung und ihrer verklebten Schaufensterfronten ebenfalls ungenügend in Umgebung integriert. Die Lage der Spielhalle am Markt ist wie die weiteren Bereiche des Stadtzentrums östlich der B51 und um den Zentralplatz als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB zu

beurteilen. Die Spielhalle an der Lindenstraße liegt in einem Mischgebiet mit überwiegend gewerblicher Nutzung und kann somit als bauplanungsrechtlich zulässig angesehen werden.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2018 gelten folgende allgemeine Entwicklungsziele für das Stadtzentrum von Twistringen:

Tabelle 17: Entwicklungsziele für das Stadtzentrum von Twistringen

Allgemeine Entwicklungsziele für das Stadtzentrum von Twistringen

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes
- Positivraum für den Einzelhandel mit höherwertigem und spezialisiertem Angebot
- Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften
- Sicherung und punktueller Ausbau des Warenangebotes im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs (z. B. Läden mit regionalspezifischen Produkten)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Die Entwicklungszielstellung Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches führt zu einer Beschränkung des möglichen Positivraumes auf die Ergänzungslagen des Stadtzentrums. Weiterhin wird das Stadtzentrum durch diverse sensible Nutzungen geprägt, welche entsprechend der vorgenannten städtebaulichen Herleitung, durch einen 200 Meter Radius geschützt werden sollen. Dies führt dazu, dass lediglich im südlichen Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches potenzielle Ansiedlungsbereiche verbleiben. Dieser Bereich wird bereits durch zwei Spielhallen geprägt, welche baurechtlich Bestandsschutz genießen.²² Die Restriktionen durch die sensiblen Umfeldnutzungen sind in der folgenden Abbildung darstellt:

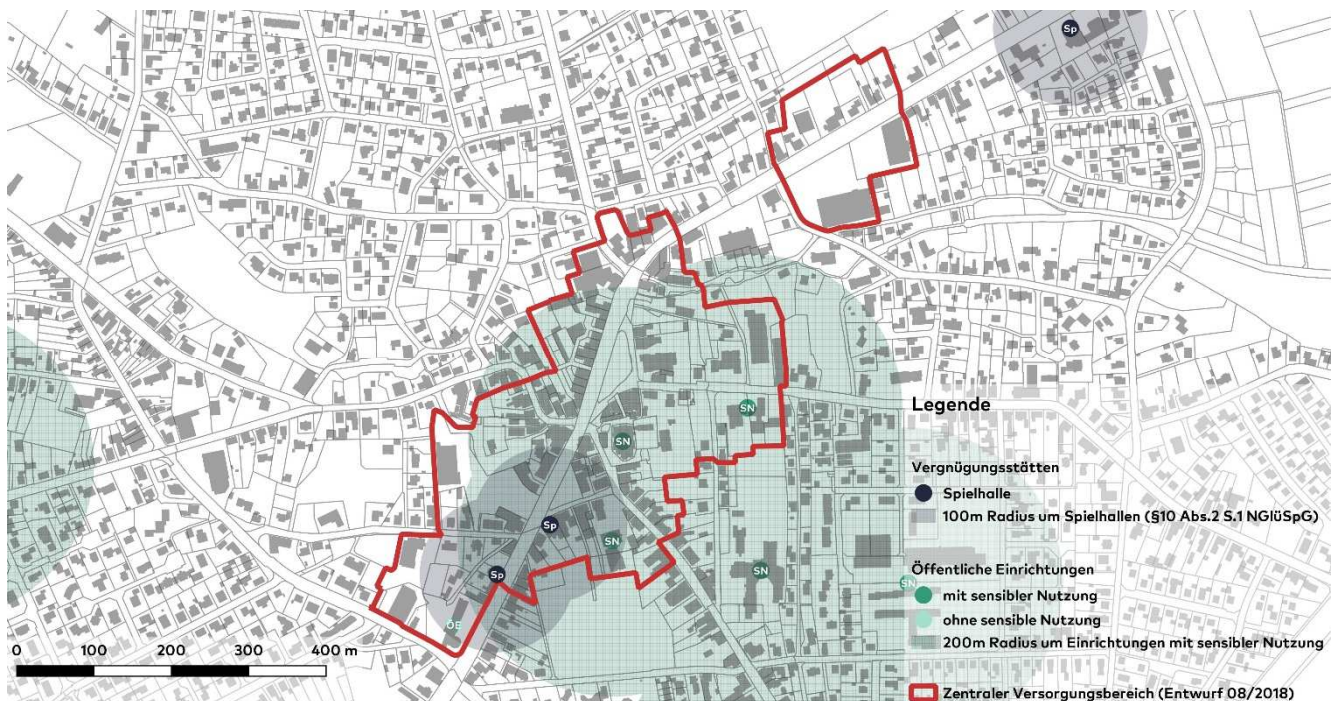


Abbildung 10: Bestandssituation und Restriktionen im Stadtzentrum von Twistringen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Twistringen

Durch die bestehenden Beschränkungen in weiten Teilen des Stadtzentrums ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Stadtzentrum

²² Einhaltung des Mindestabstandes von Spielhallen gem. § 10 NGlÜSpG jedoch fraglich.

nicht zielführend. Die hohe Dichte von öffentlichen Einrichtungen mit sensiblen Nutzungen erfordert einen großen Schutzbereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Weiterhin ist das Stadtzentrum im südlichen Bereich bereits durch zwei Spielhallen vorgeprägt, sodass eine weitere Ausweisung von Flächen in diesem Bereich nicht sinnvoll erscheint. Hier beanspruchen zudem freistehende Einzelhandelsimmobilien (bspw. westlich des Rathauses) weiteren Schutz, da die Leerstandsituation andernfalls in der Verbindung mit weiteren Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zu verstärkten Trading-Down-Prozessen führen könnte. Aktuell ist das Stadtzentrum im östlichen und nördlichen Bereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Im Südwesten ist ein Mischgebiet ausgewiesen, während die Bebauungspläne Nr. 34 und 81 Vergnügungsstätten für die westlichen Bereiche des Stadtzentrums ausschließen.

Zum Schutz des Ortsbildes des Stadtzentrums und der öffentlichen Einrichtungen mit sensiblen Nutzungen, der Sicherung der Einzelhandelslagen sowie der Unterbindung einer Verdrängung von gewünschten Nutzungen, insb. Einzelhandel-, Gastronomie- oder sonstiger Dienstleistungsbetriebe, wird empfohlen Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Stadtzentrum von Twistringen vollständig auszuschließen.

7.1.2 Positivbereiche in Gewerbegebieten im Stadtgebiet von Twistringen

Gewerbegebiete, die auch zukünftig für die Ansiedlung von klassischen sowie überwiegend produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben vorgesehen sind und demnach in ihrer gewerblichen Struktur gewahrt werden sollen, sind grundsätzlich von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten freizuhalten.

Für die Stadt Twistringen ist, wie zuvor dargestellt, kein Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Bereich des Stadtzentrums zu empfehlen. Durch die Ausweisung von Positivbereichen in Gewerbegebieten wird deutlich, dass die Stadt Twistringen keine „Negativplanung“ betreibt, sondern ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes berücksichtigt. Bei der Öffnung dieser Gebiete für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten können ebenfalls, unter Berücksichtigung aller erfolgten Analyseschritte, Teilbereiche ausgewiesen werden, in denen eine höhere städtebauliche Verträglichkeit für diese Nutzungen besteht. Hierfür sind insbesondere die Ergebnisse der Strukturanalyse, die erfolgten Standortbewertungen aus Kap. 5.2 sowie die stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Twistringen heranzuziehen, so dass für alle Unterarten von Vergnügungsstätten insgesamt ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten geboten werden.

Für die Gewerbegebiete in der Stadt Twistringen ergeben sich die in den nachfolgenden Unterkapiteln dargestellten Empfehlungen. Demnach ist zu empfehlen, dass Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in den Gewerbegebieten Osterkamp und Am Bahnhof in den dargestellten Positivbereichen zukünftig angesiedelt werden können. Durch die Ausweisung von Positivbereichen in diesen Gebieten wird erreicht, dass ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in räumlicher Nähe zu den Siedlungsbereichen bestehen. Um die restlichen gewerblich geprägten Flächen in Twistringen vor Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu schützen, die vorhandene gewerbliche Struktur zu bewahren

und die Flächen hinsichtlich gewerblicher Nutzungen vorzuhalten, ist zu empfehlen, Vergnügungsstätten in den anderen Gewerbegebieten und den nicht als Positivbereiche abgegrenzten Gebieten innerhalb der Gewerbegebiete auszuschließen und nur die empfohlenen Bereiche für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu öffnen.

Zum Schutz der Gewerbegebiete ist zu empfehlen, Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in allen Gewerbegebieten auszuschließen, ausgenommen die nachfolgend dargestellten Positivbereiche in den Gewerbegebieten Osterkamp und Am Bahnhof.

Positivbereich für Ansiedlungen im Gewerbegebiet Osterkamp

Das Gewerbegebiet Osterkamp im nordöstlichen Bereich des Siedlungskerns von Twistingen erstreckt sich südlich der B 51 und wird durch die Straße Osterkamp in der Mitte geteilt. Das Gewerbegebiet ist durch die Lage an der B 51 unmittelbar vom Stadtzentrum zu erreichen. Durch die Verortung an der Ein- und Ausfallstraße in Richtung Bassum ist zudem eine überörtliche Bedeutung gegeben. Der Bereich östlich der Straße Osterkamp wird durch einen hochwertigen Gewerbebetrieb mit südlich liegenden Erweiterungsflächen geprägt. Westlich der Straße liegen weitere Gewerbebetriebe sowie eine Ausgabestelle der Tafel. Südlich und westlich befinden sich Wohngebiete. Der westliche Bereich des Gewerbegebiets an der B 51 ist durch einen Nutzungsmix geprägt, welcher kein klassisches Gewerbegebiet darstellt. Neben einer Vorprägung des Gebiets durch eine Spielhalle, finden sich ein Motelbetrieb, eine Tankstelle sowie eine Autowerkstatt. Aufgrund der gegebenen Vorprägung und der nicht-klassischen Gewerbegebietsnutzungen im westlichen Bereich wird empfohlen diesen Teilbereich als potenziellen Ansiedlungsbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel anzusehen. Allgemein gelten dementsprechend für das Gewerbegebiet Osterkamp die folgenden Entwicklungsziele:

Tabelle 18: Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Osterkamp

Allgemeine Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Osterkamp

- Weiterentwicklung als Gewerbegebiet entlang der Straße Osterkamp
- Schutz der südlich angrenzenden Wohnnutzungen
- Positivraum für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im westlichen Bereich entlang der B 51

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Planungsrechtlich sind Vergnügungsstätten in dem beschriebenen Positivbereich gemäß der für den Bebauungsplan Nr. 64 „Osterkamp“ gültigen BauNVO aus dem Jahr 1990 ausnahmsweise zulässig. Bei einer Ausweisung als Positivbereich besteht somit kein Handlungsbedarf. Die folgende Abbildung konkretisiert den angesprochenen Bereich.

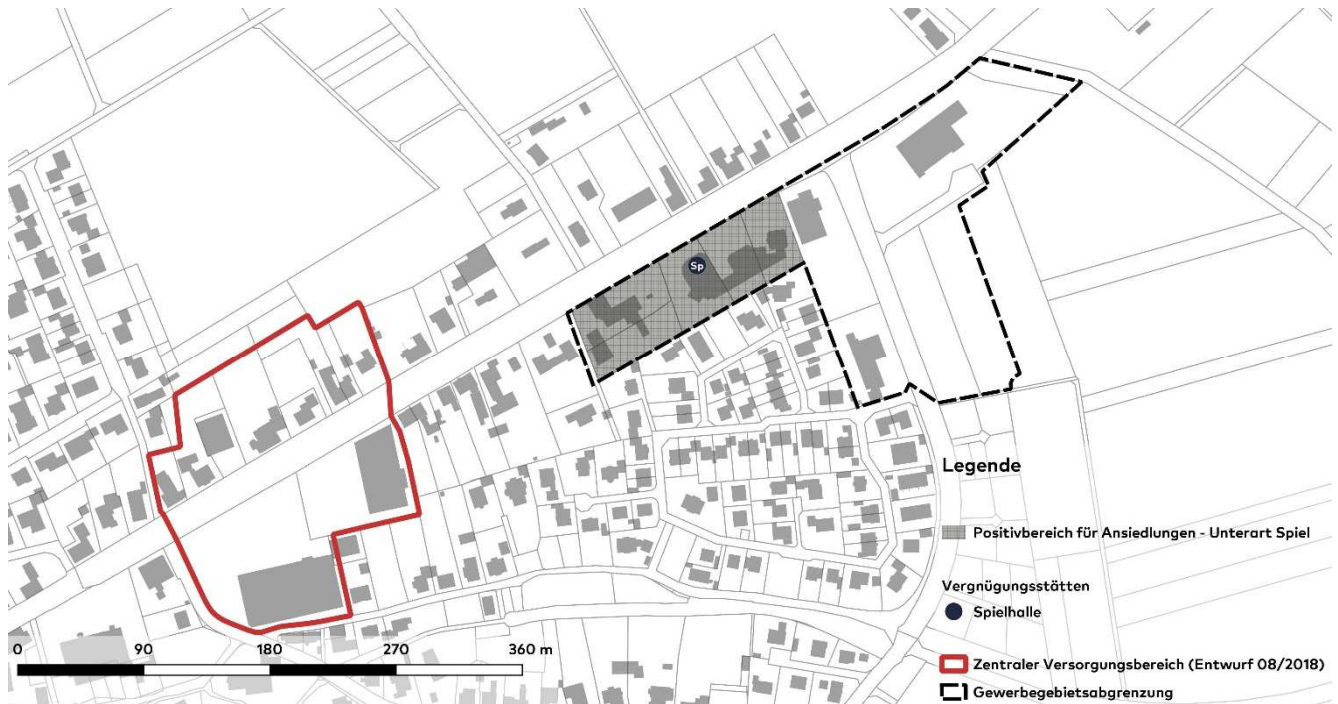


Abbildung 11: Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Osterkamp

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Twistringen

Die Empfehlung der Ausweisung des westlichen Teilbereiches des Gewerbegebietes Osterkamps als Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel gründet insbesondere auf der gegebenen Vorprägung und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit, welche sehr attraktiv für Vergnügungsstättenbetreiber ist. Durch die Lage am Rande des Siedlungskerns werden keine sensiblen Umfeldnutzungen durch mögliche Ansiedlungen beeinträchtigt. Die nördlich angrenzenden Wohnlagen besitzen zwar einen gebietsbezogenen Zusammenhang, werden aber durch die Barrierewirkung der B 51 vor möglichen Lärmemissionen geschützt. Durch die empfohlene Öffnung lediglich eines Teilbereichs und einen Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in den weiteren Bereichen des Gewerbegebietes können überdies negative Entwicklungen der Boden- und Mietpreise in den östlicheren Bereichen des Gewerbegebietes verhindert werden, die für klassische Gewerbebetriebe vorgesehen werden.

Positivbereich für Ansiedlungen im Gewerbegebiet Am Bahnhof

Das Gewerbegebiet Am Bahnhof befindet sich südlich des Stadtzentrums von Twistringen. Es umfasst die Bereiche westlich und östlich der Industriestraße. Im Norden wird das Gebiet über die Bahnhofstraße und die Konrad-Adenauer-Straße an das Stadtzentrum und die B 51 angebunden. Im Süden verläuft die Nienburger Straße welche im Westen die B 51 kreuzt und südöstlich als Anbindung an die Stadt Sulingen dient. Die Bundesstraße 51 bindet Twistringen an die Städte Diepholz und Bassum an. Allgemein lässt sich das Gewerbegebiet in mehrere Teilbereiche unterteilen. Im Norden werden große Bereiche durch eine Raiffeisengenossenschaft genutzt, welche sowohl durch Gewerbebetriebe als auch durch einen Einzelhandelsbetrieb vertreten ist. Im südöstlichen Randbereich befinden sich klassische Gewerbebetriebe, während der Zwischenbereich größtenteils durch einen Nutzungsmix zwischen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen

definiert wird. Hier finden sich unter anderem Autohändler und -werkstätten, Groß- und Baustoffhändler sowie Fitnessstudios und Einzelhandelsbetriebe. Östlich wird das Gewerbegebiet durch die Bahntrasse Bremen-Osnabrück begrenzt. Im Westen schließen sich Wohnlagen sowie Sportanlagen an. Für das gesamte Gebiet gelten die folgenden Entwicklungszielstellungen:

Tabelle 19: Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Am Bahnhof

Allgemeine Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Am Bahnhof

- Sicherung und Weiterentwicklung als Gewerbegebiet für klassisches und produzierende Gewerbe
- Wahrung der Gebietseinheit von strukturprägendem Gewerbebetrieb im nördlichen Bereich
- Schutz der angrenzenden Wohnlagen
- Ansiedlung von Vergnügungsstätten denkbar

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Wie in der obenstehenden Tabelle erkennbar wird, sind die angrenzenden Wohnlagen als schützenswert einzustufen und bedürfen eines gewissen Abstandes zu Vergnügungsstätten, welche gerade in den Abendstunden erhöhte Verkehrsaufkommen und Lärmemissionen hervorrufen. Weiterhin befindet sich nördlich des Gewerbegebiets ein Friedhof inklusive Kapelle, welcher als sensible Umfeldnutzung zu betrachten ist. Die damit einhergehenden Restriktionen für mögliche Positivbereiche werden in der folgenden Abbildung dargestellt:

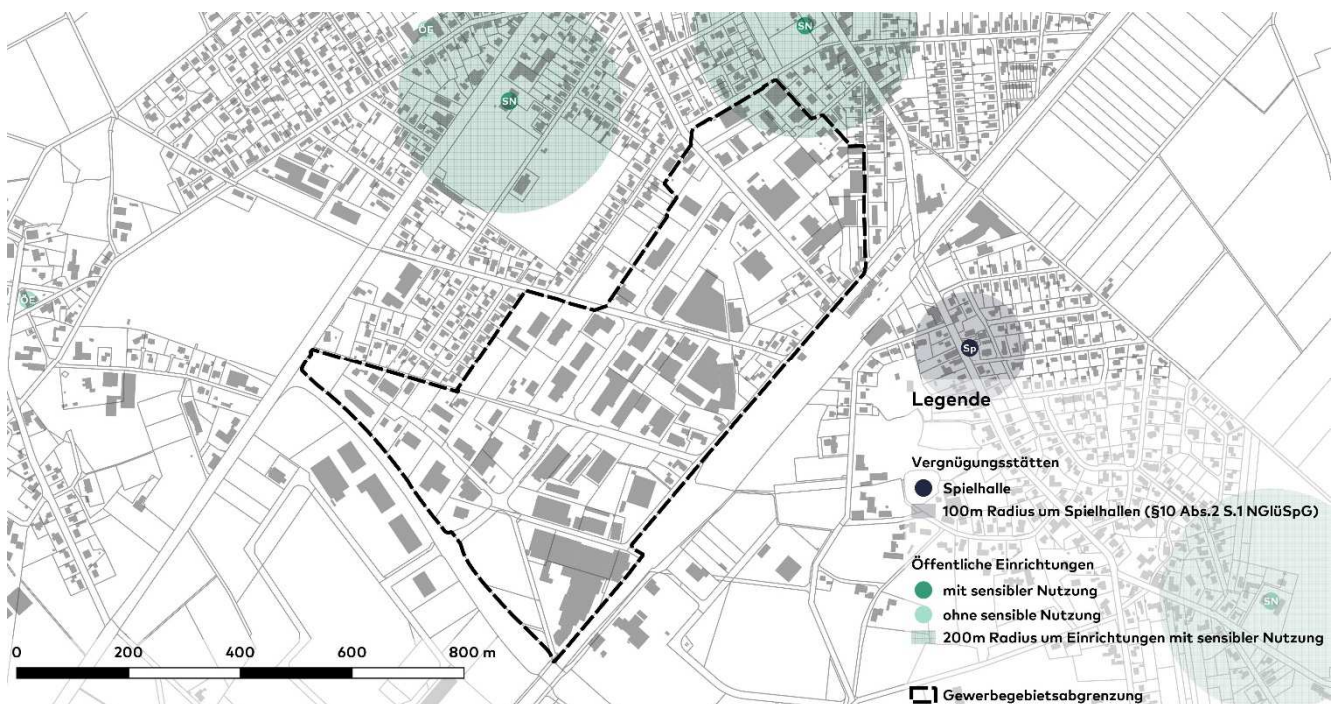


Abbildung 12: Bestandssituation und Restriktionen im Gewerbegebiet Am Bahnhof

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Twistringen

Durch die Lage am Rand des Siedlungskerns und der äußeren Begrenzung durch die Bahntrasse im Osten und die Nienburger Straße im Süden qualifiziert sich das Gewerbegebiet Am Bahnhof als Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Unter Beachtung der genannten Zielstellungen und Restriktionen durch die sensiblen Umfeldnutzungen sollte der Positivbereich jedoch auf die Bereiche südlich der Raiffeisenstraße begrenzt werden. Westlich sollte ein angemessener Abstand (mind. 100 m fußläufig) zu den angrenzenden Wohnlagen eingehalten werden.

Der angedachte Positivbereich ist planungsrechtlich nahezu einheitlich zu beurteilen. Für den südwestlichen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 29 „Am Bahnhof II“ (inkl. 1. Änderung), welchem die BauNVO von 1977 zugrunde liegt. Hier wird ein GE-Gebiet ausgewiesen, welches in der Beurteilung bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aktuell strittig ist. Für den übrigen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 25 „Am Bahnhof“ (inkl. 3. & 4. Änderung). Zugrunde liegen hier die BauNVO 1977 und für die Änderungen jeweils die BauNVO 1990. Größtenteils werden hier Gewerbegebiete ausgewiesen, sodass die baurechtliche Zulässigkeit einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Bereich des Bebauungsplans Nr. 25 aktuell strittig ist, während im Gebiet der 4. Änderung Ansiedlungen ausnahmsweise zulässig sind. Im Bereich der 3. Änderung wird ein Mischgebiet ausgewiesen, in welchem nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig sind, da das Gebiet gewerblich geprägt ist. Eine Ausweisung als Positivbereich würde somit für die angesprochenen Pläne gegebenenfalls Anpassungsbedarf aufgrund der unterschiedlichen Deutungen der BauNVOs erzeugen.

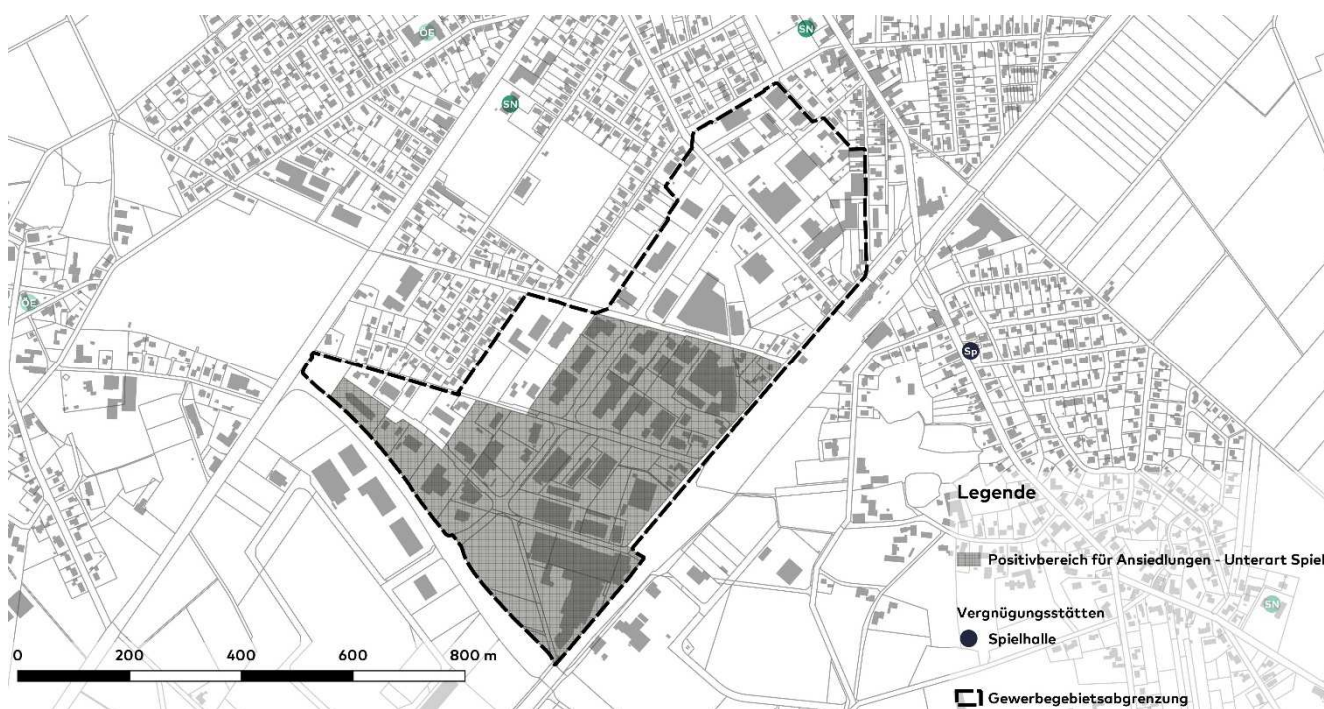


Abbildung 13: Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Am Bahnhof

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Twistringen

Abbildung 13 zeigt die Abgrenzung des Positivbereichs für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel. Die Ausweisung ebendieser Fläche basiert auf zwei zentralen Aspekten. Einerseits wird die gute verkehrliche Erschließung des Gebietes über die Nienburger Straße und die Industriestraße genutzt, welche ein zentrales Argument für Vergnügungsstättenbetreiber bei der Ansiedlung sein kann. Andererseits ist in diesem Gebiet eine störungsminimierte Integration von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel möglich. Es besteht ausreichend Abstand zur Wohnbebauung um mögliche Lärmbelastungen durch An- und Abfahrtsverkehr zu vermeiden. Gleichzeitig werden Verdrängungseffekte gegenüber klassischen, hochwertigen Gewerbebetrieben vermieden, da hier bereits eine Überprägung des Gewerbegebiets stattgefunden hat und das Unternehmen im südöstlichen Bereich eine starke Standortbindung besitzt. Dementsprechend ist auch kein Imageverlust für das Gewerbegebiet zu befürchten, da es leistungsstarke Einzelbetriebe gibt, die aus dem Nutzungsmix hervorstechen.

Die folgende Übersicht fasst die Empfehlungen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Stadt Twistringen zusammen:

Tabelle 20: Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Stadt Twistringen

Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel	
Stadtzentrum von Twistringen	
<ul style="list-style-type: none">▪ Konsequenter Ausschluss aus dem Stadtzentrum<ul style="list-style-type: none">– zur Sicherung und Stärkung der Haupteinzelhandelslagen sowie der Nutzungsmischung entlang des bestehenden Haupteinkaufsbereiches– zum Schutz des Ortsbildes, insbesondere der Laufwegen im zentralen Versorgungsbereichs– zur Weiterentwicklung und zum Erhalt der Einzelhandelsstruktur; Vermeidung von funktionalen und gestalterischen Brüchen in der Innenstadt und den sonstigen relevanten Einzelhandelsstandorten– zum Schutz der Wohnnutzung und sonstiger schutzwürdiger Nutzungen in Misch- und Wohngebieten	
Gewerbegebiete	
<ul style="list-style-type: none">▪ Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in ausgewiesenen Bereichen der Gewerbegebiete Osterkamp und Am Bahnhof▪ Ausschluss in allen weiteren Gewerbegebieten sowie den weiteren Bereichen der genannten Gewerbegebiete, die keine Positivbereiche darstellen zur Freihaltung dieser Flächen für klassische Gewerbebetriebe	
Übriges Stadtgebiet	
<ul style="list-style-type: none">▪ Konsequenter Ausschluss	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

8

Umsetzungsempfehlungen

Damit das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Twistringen Wirksamkeit entfaltet, ist zu empfehlen, dieses vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschließen zu lassen. Durch den Beschluss des Vergnügungsstättenkonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 11 und 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Um eine Entwicklung zu vermeiden, die den formulierten Ansiedlungsstrategien zuwiderläuft, ist eine Prüfung, welche Bereiche des Stadtgebiets derzeit gemäß den bauleitplanerischen Festsetzungen oder aufgrund einer Bewertung nach § 34 BauGB nicht mit den Ansiedlungsstrategien konform sind, zu empfehlen. Diese Bereiche sind sodann durch eine Änderung bzw. Aufstellung von Bebauungsplänen zu bearbeiten und den Ansiedlungsstrategien anzupassen.

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

Für die in Kapitel 7 identifizierten potenziellen Ansiedlungsbereiche können folgende Umsetzungsempfehlungen gegeben werden:

Steuerungsinstrumente des BauGB für Vergnügungsstätten

Alle Bebauungspläne erzeugen nur Steuerungswirkung innerhalb ihres Geltungsbereichs. Deshalb müssen nicht nur die nach dem Vergnügungsstättenkonzept vorgeschlagenen Positivstandorte für diese Vorhaben betrachtet werden, sondern auch die übrigen Standorte, um hier nach geltendem Baurecht zulässige Spielhallen und Wettbüros auszuschließen. Alle benannten Positivstandorte sind innerhalb der planungsrechtlichen Analyse bereits positiv auf ihre Eignung als Ansiedlungsstandort für Vergnügungsstätten geprüft worden (s. Kap. 7). Die nachfolgende Auflistung zeigt die Bebauungsplantypen zur Steuerung von Vergnügungsstätten auf:

- **§ 30 BauGB i.V.m. § 13 BauGB:** Änderung bestehender qualifizierter und einfacher Bebauungspläne durch Umstellung auf aktuelle Fassung der BauNVO 2017 und Ausschluss oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros als typisierbare Unterarten von Vergnügungsstätten. Weil hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Das vereinfachte Verfahren verzichtet auf eine Umweltprüfung mit Eingriffsregelung und kann im verkürzten Verfahren durchgeführt werden. Weitere Gutachten, beispielsweise zum Immissionsschutz, sind nicht erforderlich.

Dieses Verfahren bietet sich für die vorgeschlagenen Standorte an, in denen nach den Bebauungsplänen die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros nach geltendem Baurecht möglich ist.

- **§ 30 BauGB:** Eine Aufstellung neuer qualifizierter Bebauungspläne bzw. erstmalige Überplanung unbeplanter Innenbereiche ist denkbar, aber nicht empfehlenswert wegen der höheren Regelungsdichte, notwendiger Gutachten, Eingriffsregelung, ggf. Umweltprüfung oder ggf. Artenschutz. Neuaufstellung bzw. erstmalige Überplanung unbeplanter Innenbereiche nur dann, wenn weitere Planungsziele konkret vorliegen. Diese Bebauungspläne können als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bzw. als Vollverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden.
- **§ 13 BauGB:** Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 13 BauGB, bei denen der prägende Rahmen des unbeplanten Innenbereichs als Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert wird. In diesem empfohlenen Bebauungsplantyp wird lediglich die Art der Nutzung, z.B. Kerngebiet, festgesetzt. Diese Festsetzung konkretisiert die Planungsziele und vermeidet die Probleme bei der Bestimmung der Art der zulässigen Nutzungen bei Vorhaben im bisherigen unbeplanten Innenbereich für die Stadtplanung und Bauaufsicht. Zugleich werden durch die Festsetzung der Art der zulässigen Nutzung ergänzend die Standortanforderungen an Spielhallen und Wettbüros (bspw. Zulässigkeit nur im Ober- und Untergeschoss) festgesetzt. Für die Bereiche, wo ein Ausschluss von Vergnügungstätten empfohlen wird, kann folgendes Vorgehen empfohlen werden: Die dort bestehenden Bebauungspläne sind auf Ansiedlungsmöglichkeiten von Spielhallen und Wettbüros zu überprüfen und im Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Strategisch wäre zu prüfen, ob in einem Verfahren nach § 13 BauGB sowohl die unbeplanten Innenbereiche als auch die bestehenden Bebauungspläne zu ändern wären. Rechtlich wäre dies grundsätzlich möglich. Diese Verfahrensstrategie ist u.a. von der Regelungsdichte, der Verfahrensdauer und dem damit zusammenhängenden Einsatz von Sicherungsinstrumenten sowie der späteren Handhabbarkeit der Pläne abhängig.
- **§ 13 a BauGB:** Ausschluss oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen oder Wettbüros durch Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung für die Wiedernutzung von Flächen. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu

berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

- **§ 9 Abs. 2a BauGB:** Die Steuerung zentraler Versorgungsbereiche für Einzelhandel und Vergnügungsstätten ist nach § 9 Abs. 2a BauGB im Verfahren nach § 13 BauGB auf Grundlage des Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzepts möglich. Dieser einfache Bebauungsplan für unbeplante Innenbereiche setzt lediglich fest, dass zentrale Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros oder Einzelhandel zulässig, unzulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig sind, ggf. ergänzend noch die Lage der Vorhaben. Der einfache B-Plan zur Steuerung zentraler Versorgungsbereiche ist nur dann zu empfehlen, wenn neben der Steuerung von Vergnügungsstätten zugleich die Einzelhandelssteuerung erfolgt und dadurch Verfahrenssynergien erreichbar wären. § 9 Abs. 2a BauGB ist insbesondere einsetzbar zur Ausschlussplanung außerhalb der geplanten Standorte für Einzelhandel und Vergnügungsstätten.
- **§ 9 Abs. 2b BauGB:** Für alle übrigen Standorte im Stadtgebiet, in denen Spielhallen und Wettbüros städtebaulich unverträglich sind, wie z.B. Gewerbegebiete und Nahversorgungsstandorte, ist eine überschlägige Gefährdungsabschätzung zu empfehlen. Mit dem neuen § 9 Abs. 2b BauGB lassen sich Fehlentwicklungen in den unbeplanten Innenbereichen an hierfür städtebaulich ungeeigneten Standorten gezielt verhindern. Im Gegensatz zu § 9 Abs. 2a BauGB handelt es sich um eine Art „Einzelfallentscheidung“ zur schnellen Verhinderung von Fehlentwicklungen, ohne das Gesamtkonzept insgesamt umzusetzen.
- In den Bereichen mit einfachem oder qualifiziertem Baurecht nach § 30 sowie im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 2 BauGB ist das Ansiedlungspotential lediglich in Dorf-, Misch-, Kern- und Gewerbegebieten gegeben. Dieses Potential ist zugleich abhängig vom jeweiligen Alter der Bebauungspläne. Großes Gefährdungspotential besteht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Neben den oben dargestellten Steuerungsinstrumenten ist es möglich ergänzende gestalterische Festsetzungen als „Huckepackfestsetzung“ in den Bebauungsplan aufzunehmen oder eigenständige Gestaltungssatzung nach der Landesbauordnung zu erlassen. Eine eigenständige Gestaltungssatzung stellt sich hierbei als flexibler dar, da diese schneller änderbar ist. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung vermutlich oftmals abweichend vom Geltungsbereich der Bebauungspläne.

Priorisierte bauleitplanerische Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts zu empfehlen

Es ist zu empfehlen, dass die bauleitplanerische Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes priorisiert erfolgt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen für welche Bereiche des Stadtgebiets eine hohe Dringlichkeit bzw. ein hohes Fehlentwicklungspotential besteht. Es bietet sich demnach an, die Zielstellungen des Vergnügungsstättenkonzepts zunächst für die dargestellten potentiellen Ansiedlungsbereiche von Vergnügungsstätten bauleitplanerisch umzusetzen. Innerhalb dieser potentiellen Ansiedlungsbereiche wird empfohlen zunächst die Zielstellungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb der Innenstadt bauleitplanerisch umzusetzen. Insbesondere bei solchen Bereichen, die bauleitplanerisch als Kerngebiet i.S. der BauNVO ausgewiesen sind, ist eine tiefgehende Begründung eines Ausschlusses von Vergnügungsstätten erforderlich.

Nachfolgend ist zu empfehlen die Zielstellungen zu den Gewerbegebieten entsprechend bauleitplanerisch zu sichern und schließlich potentielle Bereiche in der Kernstadt der Stadt Twistringen, welche nach dem geltenden Baurecht Ansiedlungen von Vergnügungsstätten ermöglichen würden, zu überplanen.

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept dient der Stadt Twistringen als Grundlage für eine kohärente bauleitplanerische Steuerung von Vergnügungsstätten unter besonderer Berücksichtigung von Spielhallennutzungen. Das Konzept trägt dem Gedanken Rechnung, dass Vergnügungsstätten grundsätzlich legale und damit zulässige Nutzungsarten im städtischen Gefüge darstellen, auch wenn die öffentliche Diskussion nicht selten durch moralische Vorbehalte geprägt wird. Ein „Komplettausschluss“ von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet ist rechtlich nicht haltbar. Dessen ungeachtet können Vergnügungsstätten, wenn sie keiner städtebaulich verträglichen Steuerung unterliegen, Störungen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung auslösen. Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Twistringen werden daher Standorte bzw. Ansiedlungsregeln definiert, die aus städtebaulicher Sicht die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aller Unterarten dort empfehlen, wo sie mit der städtischen Ordnung und Entwicklung verträglich sind. So wurden für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel Positivbereiche in Gewerbegebieten empfohlen.

Neben dem besonderen Fokus auf Vergnügungsstätten der Unterart Spiel finden auch Vergnügungsstätten der Unterart Erotik inklusive Bordelle Berücksichtigung. Für diese wird eine Einzelfallentscheidung empfohlen.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit ist eine flexible Einzelfallsteuerung zu empfehlen, die das überwiegend geringe Störpotenzial sowie die zahlenmäßig geringe Verbreitung dieser Nutzungen berücksichtigt.

Außerhalb der dargestellten Positivbereiche ist folglich, sofern es sich um keine Vergnügungsstätte der Unterart Freizeit oder Erotik handelt, ein konsequenter Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zu empfehlen. Damit bestehen für alle Unterarten von Vergnügungsstätten sowie jeden beliebigen Standort innerhalb der Stadt Twistringen klare Empfehlungen.

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

Literatur- und Quellenverzeichnis

- Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V. (2014): Angebotsstruktur der Spielhallen und Geldspielgeräte in Deutschland (Stand 01.01.2014). Unna
- Brandenburg, Christoph/ Brunner, Tanja (2010): Die Steuerung von Spielhallenansiedlungen. In: BauR 11/ 2010. Neuwied
- Bunzel; Finkeldei, Engel; Beicher, Klinge, Wecker: Baurecht. Carl Linke Verlag. Neuwied
- Jeromin, Dr. Curt M. (1988): Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet 1988. Ohne Ort
- Klinge (2011): § 4a Ziff. 22.34a. In: Bleicher/Bunzel/Engel/Finkeldei/Wecker, Baurecht, Carl Link Kommunalverlag, Loseblattsammlung, 10.9.2011. Köln
- Mitschang, Stephan (2012): Der Vergnügungsstättenbebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB-neu. In: ZfBR 2012: 419-429.
- Stadt + Handel (2018): Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Twistringen. Dortmund.
- Stüer, Bernhard (2006): Der Bebauungsplan - Städtebaurecht in der Praxis, 3. Auflage. München
- Website Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V. (2012), abgerufen 24.05.2018: www.ak-spielsucht.de. Ohne Ort.
- Weidmann (2011): Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten – Vortrag beim vhw Seminar in Dortmund.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Konzeptaufbau und Methodik	7
Abbildung 2:	Vergnügungsstättenbestand in der Stadt Twistringen	27
Abbildung 3:	Gefährdungsbereiche in der Stadt Twistringen.....	28
Abbildung 4:	Beispiele für die unterschiedliche Wirkung innerstädtischer Spielhallen (Beispiele aus anderen Städten)	29
Abbildung 5:	Überblick der Vergnügungsstätten im Stadtzentrum Twistringen	29
Abbildung 6:	Lagebereiche im Stadtzentrum Twistringen.....	30
Abbildung 7:	Eindrücke von Vergnügungsstätten im Stadtzentrum von Twistringen.....	31
Abbildung 8:	Schematische Übersicht über Ansiedlungs- und Ausschlussbereiche für Vergnügungsstätten	45
Abbildung 9:	Übersicht über die Positivbereiche für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (Teilbereiche).....	46
Abbildung 10:	Bestandssituation und Restriktionen im Stadtzentrum von Twistringen.....	47
Abbildung 11:	Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Osterkamp	50
Abbildung 12:	Bestandssituation und Restriktionen im Gewerbegebiet Am Bahnhof.....	51
Abbildung 13:	Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Am Bahnhof.....	52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Klassifizierung unterschiedlicher Vergnügungsstätten	11
Tabelle 2:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten der BauNVO 2017.....	16
Tabelle 3:	Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten.....	18
Tabelle 4:	Aktuelle städtebauliche Herausforderungen durch Vergnügungsstätten	21
Tabelle 5:	Aktuelle städtebauliche Herausforderungen durch Vergnügungsstätten	22
Tabelle 6:	Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“	23
Tabelle 7:	Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“	24
Tabelle 8:	Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Erotik“	25
Tabelle 9:	Vergnügungsstättenbesatz in der Stadt Twistringen.....	26
Tabelle 10:	Lagebereiche im Stadtzentrum von Twistringen	30
Tabelle 11:	Entwicklungszielstellungen nach Lagebereichen für das Stadtzentrum Twistringen	32
Tabelle 12:	Standortbereich Gewerbegebiet Osterkamp.....	34
Tabelle 13:	Standortbereich Gewerbegebiet Am Bahnhof.....	35
Tabelle 14:	Standortbereich Gewerbegebiet In den Weiden.....	36
Tabelle 15:	Standortbereich Gewerbegebiet Scharrendorf	37
Tabelle 16:	Standortbereich Bahnhofstraße - Sulinger Straße	38
Tabelle 17:	Entwicklungsziele für das Stadtzentrum von Twistringen	47
Tabelle 18:	Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Osterkamp	49
Tabelle 19:	Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Am Bahnhof	51
Tabelle 20:	Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Stadt Twistringen.....	53