

Konzeption zur bauleitplanerischen Steuerung von Vergnügungsstätten im Bereich der Kernstadt und der erweiterten Kernstadt

1. Begriff Vergnügungsstätte

Auszug aus dem Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 24.03.1988:

Vergnügungsstätten im städtebaulichen Verständnis umfassen Anlagen, Betriebe und Nutzungen unterschiedlicher Ausprägung, die der Befriedigung bestimmter Freizeitbedürfnisse oder der Zerstreung und der Unterhaltung dienen.

Zu den Vergnügungsstätten gehören u. a.

- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos
- Nachtlokale jeglicher Art
- Diskotheken
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

Sex-Shops und ähnliche Betriebe, sofern sie sich auf den Verkauf von Waren beschränken, sind keine Vergnügungsstätten, sondern Einzelhandelsbetriebe.

2.0 Problemstellung

Spielhallen- und Gaststättenkonzentrationen lösen vielfach städtebauliche Probleme aus. Im Vordergrund städtebaulicher Negativwirkungen stehen „trading-down“-Effekte (Senkung der Qualität des Warenangebots), Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes.

Insbesondere durch die in der Vergangenheit vermehrte Ansiedlung von Spielautomatenstätten in der Innenstadt ist eine Steuerung der zukünftigen Zulässigkeit von Spielautomatenstätten erforderlich.

2.1 Ausgangssituation

Bereits 1982 wurde durch den Planungsausschuß in Detmold ein Ausschluß von Spielhallen u.ä. Nutzungen für die historische Kernstadt (Gebiet, das in seinen Abgrenzungen den sogenannten „Tennisschläger“ darstellt, siehe Anlage 2 A) beschlossen, um der vorgenannten Problematik entgegen zu wirken. 1986 wurde angesichts der sich herausbildenden Rechtsprechung eine weitergehende Konzeption zur Steuerung der Spielhallen u. ä. entwickelt. Hiernach wurde ein enger Bereich (Zone I der Gestaltungssatzung Kernstadt) abgegrenzt, in dem die Ansiedlung weiterer Spielhallen nicht zugelassen sind. Der Ausschluß dieser Nutzungen ist in den nachfolgend genannten

Bebauungsplänen	01-30/2
	01-30/3
	01-30/6
	01-30/14
	01-30/5A

01-305B
 01-30/4
 01-30/21
 und 01-30/11 festgesetzt (siehe Anlage 2A - 2D)

2.2 Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Konzept, soll aufgrund von weiteren Untersuchungen und Abgrenzungen Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung zur Steuerung von Vergnügungsstätten und somit weitere Entwicklungsziele bis zum Jahr 2005 aufgezeigt werden. Gerade die Steuerung von Vergnügungsstätten im erweiterten Kernstadtbereich ist erforderlich, da Standortansiedlungen in die sich anschließenden Baugebiete, insbesondere in den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zu erwarten sind.

Es soll definiert werden, wo städtebaulich verträgliche und unverträgliche Standorte (z.B. überwiegende Wohnnutzungen, Nähe zu öffentlichen Einrichtungen, usw.) insbesondere für Spielautomatenstätten bestehen. Die Neuaufstellung von Bebauungsplänen als auch die Umstellung (Änderung) der rechtskräftigen Bebauungspläne auf die BauNVO 1990 ist erforderlich, wobei vorhandene Nutzungen dem Bestandsschutz unterliegen, und bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Insgesamt sind zur Zeit im Kernstadtbereich, sowie im Umfeld der Kernstadt 10 Standorte von Spielautomatenstätten (siehe Anlage 1A - 1D) vorhanden. Auf die beiden in den Ortsteilen Heidenoldendorf und Pivitsheide VH ansässigen Spielstätten soll in diesem Konzept nicht näher eingegangen werden.

3.0 Struktur bestehender Nutzungen

Die untersuchten Gebiete sind in den Übersichtsplänen Anlage 2A - 2 D dargestellt, und erstrecken sich auf nachfolgende Bereiche:

3.1 Bereich südliche Lemgoer Straße bis zur Feldstraße, einschließlich nördliche Paulinenstraße bis zur Wotanstraße

Für diesen Bereich ist der Bebauungsplan 01-30/7A bis zur Marienstraße maßgebend.

Der Bebauungsplan setzt östlich der Lemgoer Straße, sowie entlang der Paulinenstraße Kerngebiet ohne Ausschluß von Vergnügungsstätten fest. Hier sind bereits 2 Spielautomatenstätten und 1 Sex-Shop ansässig. Das nördlich der Marienstraße bis zur Feldstraße vorhandene Gebiet ist unbeplanter Innenbereich (§ 34 Abs.2 BauGB) und wird überwiegend durch Wohnnutzung und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften geprägt und entspricht somit einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (§ 4 Bau NVO).

3.2 Bereich südliche Lagesche Straße bis zur Wittekindstraße

Der Bereich der Lageschen Straße wird überwiegend durch Wohnnutzung und kleineren Dienstleistungs- und Einzelhandelsansiedlungen geprägt, mit zum Teil empfindlichen öffentlichen Nutzungen wie der Südholzschiene sowie dem

Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen. Lediglich im Einmündungsbereich der Wittekindstraße sowie der Paulinenstraße entspricht die vorgefundene Struktur (Kfz-Gewerbe, Lippische Landeszeitung, ehem. Autohaus Bergmann mit genehmigter Spielautomatenstätte usw.) ansatzweise der eines Mischgebietes. Die Zulässigkeit von Vorhaben für diese Bereiche ist nach § 34 (1) BauGB zu beurteilen.

3.3 Wittekindstraße zwischen Bahnlinie und Lagesche Straße und Arminstraße zwischen Thusnelda- und Wittekindstraße

Überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägte Mischgebiete bzw. Gewerbegebiet (Beurteilung nach § 34 (2) BauGB) mit 2 Ansiedlungen von Spielhallen an einem Standort in der Wittekindstraße.

3.4 Elisabethstraße

Die Elisabethstraße ist überwiegend durch Wohnnutzung, Einzelhandels-, und Dienstleistungseinrichtungen geprägt, wobei in einzelnen Bereichen die Wohnnutzung überwiegt. Als besonders empfindlicher Bereich ist das Umfeld um die neu entstandene Berufsschule zu werten. Nach der BauNVO entspricht der untersuchte Bereich der eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO). Im Einmündungsbereich zur Hermannstraße sind 2 Spielautomatenstätten vorhanden, deren Zulässigkeit sich nach § 34 (1) BauGB beurteilt.

3.5 Bereich Bielefelder Straße zwischen Kissinger- und Paulinenstraße einschließlich Schubertplatz/55er Straße

Die Nutzung der vorhandenen Gebäude an der Bielefelder Straße im Bereich der Einmündung zur Paulinenstraße wird durch die Bebauungspläne 01-30/11 (zwischen Hermannstraße und Paulinenstraße) und 01-30/10A (zwischen Fürstengartenstraße und Paulinenstraße) geregelt, die bereits Vergnügungsstätten im Sinne der §§ 33 a und 33 i Gewerbeordnung im festgesetzten Kerngebiet (§7 BauNVO) ausschließen.

Der Bereich der Bielefelder Straße / Schubertplatz ist zum Teil durch die vorhandenen historischen Gebäude und der Heiligkreuzkirche als besonders empfindlich anzusehen. Hier sind vereinzelt kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschoßzonen, sonst jedoch überwiegend Wohnnutzungen vorzufinden. Ein weiterer empfindlicher Bereich ist in der Umgebung der ehemaligen Emilienkaserne (Baudenkmal) und die Nähe der Bachschule anzusehen. Insgesamt entspricht die Struktur des Gebietes der eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO.

3.6 Bereich der südlichen Paulinenstraße bis zur Wotanstraße

Entlang der Paulinenstraße sind die meisten Ansiedlungen von Spielautomatenstätten (2 Standorte) zu verzeichnen. Die Paulinenstraße ist überwiegend durch Einzelhandelsbetriebe, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur geprägt (Industrie- und Handelskammer, Banken, Versicherungen, Gerichte usw.) und entspricht einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO. In kleinen Teilbereichen ist ein Ausschluß von Vergnügungsstätten durch den Bebauungsplan 01-30/11 (siehe Übersichtskarte Anlage 2A) innerhalb des Kerngebietes bereits ausgewiesen.

Als empfindlicher Bereich ist das Umfeld um die Kaiser-Wilhelm-Kirche anzusehen (Sparkasse, Post usw.).

3.7 Bereich zwischen Bahnhofstraße und Moltkestraße sowie Emilienstraße und Paulinenstraße

Diese Quartiere sind überwiegend durch die Wohnnutzungen und in der Nähe zum Gericht angesiedelte Dienstleistungsunternehmen geprägt (Rechtsanwalts-, Notarkanzleien, Arztpraxen usw.). Sonstige Gewerbebetriebe sind vereinzelt anzutreffen. Diese Quartiere sind aufgrund der vorgefundenen Nutzungen einem „Allgemeinem Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zuzuordnen. Teilweise (Moltke-, Hermann-, Sachsen- und Emilienstraße) sind ganze Häuserzeilen im Kulturgutverzeichnis der Stadt Detmold inventarisiert und als besonders schützenswerte Bereiche anzusehen.

3.8 Bereich westliche Bahnhofstraße und Temdestraße

Dieser Bereich wird ausschließlich durch Gewerbebetriebe geprägt und ist nach der Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) einzustufen und von eher geringer Empfindlichkeit.

3.9 Bereich zwischen Wotanstraße und Bismarckstraße / Rosental und Paulinenstraße und Lange Straße , Hasselter Platz

Besonders empfindliche Bereiche befinden sich im Umfeld des Landestheaters mit zahlreichen Baudenkmalern und historischen Gebäude, der nördlichen Lange Straße mit Einzelhandels- und Dienstleistungsansiedlungen, und zentralen Einrichtungen von Verwaltung (Krankenkasse), der Wirtschaft und der Kultur. Insbesondere die Straßenzüge Rosental, östliche Bismarckstraße, und nördliche Lange Straße (Standort eines Sex-Shops) sind als Kerngebiet nach § 7 BauNVO einzustufen. Teilbereiche der Wotan-/Behringstraße sind durch die Bebauungspläne 01-30/13 (Mischgebiet) und 01-30/9 (Hasselter Platz mit Weerth-Schule) überplant. Für das Bebauungsplangebiet 01-30/9 wurde eine Änderung mit dem Ziel des Ausschlusses von Spielautomatenstätten beschlossen.

3.10 Bereich Allee/Neustadt zwischen Willy-Brandt-Platz und Musikakademie

Städtebaulich empfindlichster Bereich aufgrund eines komplett einmalig in Detmold vorhandenen Straßenzuges historischer Gebäude (Baudenkmalern). Das Gebiet entspricht einem allgemeinem Wohngebiet und ist überwiegend durch Wohnnutzung und Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen (Rechtsanwalts- u. Notarkanzleien, Planungsbüros, usw.) geprägt. Der Bebauungsplan 01-30/8A setzt für die Gebäude Neustadt 2 - 20 ein allgemeines Wohngebiet nach der alten Baunutzungsverordnung von 1977 fest.

3.11 Bereich westliche Hornsche Straße einschließlich Krohnstraße bis zur Einmündung der Straße Im Langen Felde

Dieser Bereich ist aufgrund der Nähe zu Schulen (Gymnasium und Realschule), Landesbibliothek, Staatliches Bauamt und mit einigen gewerblichen Betrieben (Kfz-Werkstatt, Frisör, Tankstelle, Gaststätte usw.) als empfindlich einzustufen. Er ist durch den Bebauungsplan 01-08, (der jedoch keine Aussage über die bauliche Nutzung

trifft), überplant. Eine Zuordnung einer Gebietskategorie entsprechend der Baunutzungsverordnung ist nicht möglich. Die Zulässigkeit von Spielautomatenstätten ist nach § 34 (1) BauGB zu beurteilen.

4.0 Planungsrechtliche Voraussetzung

4.1 Zulässigkeit nach Baunutzungsverordnung

Mit der Änderung der Baunutzungsverordnung vom 27.01.1990 wurde die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten neu geregelt. Diese werden nunmehr direkt genannt und nach der Art der zulässigen Nutzung den einzelnen Baugebieten zugeordnet. Das bedeutet auch, daß sie nicht mehr als „sonstige Gewerbebetriebe“ beurteilt und entsprechend zugelassen werden müssen. Übersicht 2 zeigt eine vergleichende Darstellung alten und neuen Rechts (Baunutzungsverordnung) am Beispiel der Spielhallen.

Aus ihr geht hervor, daß die alte Fassung der Baunutzungsverordnung im Gegensatz zur neuen keine Unterscheidung zwischen großen und kleinen Spielstätten kannte. Große Spielstätten sind heute nur noch in Kerngebieten und in überwiegend gewerblich genutzten Mischgebieten zulässig.

Die Zulässigkeit einzelner Nutzungen, z.B. auch von Vergnügungsstätten wird eingeschränkt durch § 15 der Baunutzungsverordnung. Die Nutzung kann im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie für die Eigenart des Gebietes unzumutbar sind; dies trifft u. a. bei einer Massierung der Nutzung zu (siehe auch § 2a BauGB-MaßnahmenG).

Außerdem können in den im Zusammenhang bebauten Gebieten, auf die § 34 Abs. 1 BauGB Anwendung findet, in einem Bebauungsplan Festsetzungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 2a BauGB-MaßnahmenG (Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch) getroffen werden. Diese sollen dem Schutz von Wohnnutzungen oder von anderen schutzbedürftigen Anlagen, wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten, oder der städtebaulichen Funktion des Gebiets, dienen.

Unberührt bleibt weiterhin die Möglichkeit der Gemeinden, weitergehende Beschränkungen aus städtebaulichen Gründen im Rahmen der Festsetzungen eines Bebauungsplanes vorzusehen (§ 1 (5) u. (9) BauNVO).

4.2. Rechtsprechung

Die Rechtsprechung setzt an die Anwendung von § 1 (5) u. (9) BauNVO strenge Maßstäbe. Festsetzungen dürfen danach nur aus besonderen städtebaulichen Gründen erfolgen und nur von dem Ziel bestimmt sein, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten.

Ein pauschaler Ausschluß von Vergnügungsstätten aus den für sie nach der Baunutzungsverordnung bestimmten Kerngebieten oder etwa der gesamten Innenstadt, ist wegen eines damit verbundenen Abwägungsdefizits nicht zulässig.

„Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende „Spielhallenpolitik“ betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt“.

trifft), überplant. Eine Zuordnung einer Gebietskategorie entsprechend der Baunutzungsverordnung ist nicht möglich. Die Zulässigkeit von Spielautomatenstätten ist nach § 34 (1) BauGB zu beurteilen.

4.0 Planungsrechtliche Voraussetzung

4.1 Zulässigkeit nach Baunutzungsverordnung

Mit der Änderung der Baunutzungsverordnung vom 27.01.1990 wurde die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten neu geregelt. Diese werden nunmehr direkt genannt und nach der Art der zulässigen Nutzung den einzelnen Baugebieten zugeordnet. Das bedeutet auch, daß sie nicht mehr als „sonstige Gewerbebetriebe“ beurteilt und entsprechend zugelassen werden müssen. Übersicht 2 zeigt eine vergleichende Darstellung alten und neuen Rechts (Baunutzungsverordnung) am Beispiel der Spielhallen.

Aus ihr geht hervor, daß die alte Fassung der Baunutzungsverordnung im Gegensatz zur neuen keine Unterscheidung zwischen großen und kleinen Spielstätten kannte. Große Spielstätten sind heute nur noch in Kerngebieten und in überwiegend gewerblich genutzten Mischgebieten zulässig.

Die Zulässigkeit einzelner Nutzungen, z.B. auch von Vergnügungsstätten wird eingeschränkt durch § 15 der Baunutzungsverordnung. Die Nutzung kann im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie für die Eigenart des Gebietes unzumutbar sind; dies trifft u. a. bei einer Massierung der Nutzung zu (siehe auch § 2a BauGB-MaßnahmenG).

Außerdem können in den im Zusammenhang bebauten Gebieten, auf die § 34 Abs. 1 BauGB Anwendung findet, in einem Bebauungsplan Festsetzungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 2a BauGB-MaßnahmenG (Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch) getroffen werden. Diese sollen dem Schutz von Wohnnutzungen oder von anderen schutzbedürftigen Anlagen, wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten, oder der städtebaulichen Funktion des Gebiets, dienen.

Unberührt bleibt weiterhin die Möglichkeit der Gemeinden, weitergehende Beschränkungen aus städtebaulichen Gründen im Rahmen der Festsetzungen eines Bebauungsplanes vorzusehen (§ 1 (5) u. (9) BauNVO).

4.2. Rechtssprechung

Die Rechtsprechung setzt an die Anwendung von § 1 (5) u. (9) BauNVO strenge Maßstäbe. Festsetzungen dürfen danach nur aus besonderen städtebaulichen Gründen erfolgen und nur von dem Ziel bestimmt sein, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten.

Ein pauschaler Ausschluß von Vergnügungsstätten aus den für sie nach der Baunutzungsverordnung bestimmten Kerngebieten oder etwa der gesamten Innenstadt, ist wegen eines damit verbundenen Abwägungsdefizits nicht zulässig.

„Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende „Spielhallenpolitik“ betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt“.

Zwar gibt es keine allgemein verbindliche Definition der Begriffe „städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ und „besondere städtebauliche Gründe“, unstrittig ist aber, daß ein Bestreben, einen unerwünschten Wirtschaftszweig nicht zur Entfaltung kommen zu lassen, weder städtebaulich relevante Zielsetzung noch ein besonderer städtebaulicher Grund sein kann.

Besondere städtebauliche Gründe können immer dann als gegeben angesehen werden, wenn eine bestimmte, allgemein zulässige Bodennutzung durch ihre von der allgemeinen Typisierung abweichende Entwicklung die örtliche städtebauliche Zielsetzung gefährdet. Das kann jedoch nur nach den konkreten örtlichen Verhältnissen, die in der Prägung des Baugebietes bzw. Begründung zum Bebauungsplan genannt werden müssen, beurteilt werden.

5.0 Städteumfrage des Deutschen Institutes für Urbanistik (difu) zur Spielhallenentwicklung

Das Deutsche Institut für Urbanistik hat letztmalig Anfang 1995 254 Städte und Gemeinden in den alten und 54 in den neuen Bundesländern schriftlich zur Spielhallenentwicklung im Rahmen eines Forschungsvorhabens für das Bundeswirtschaftsministerium befragt. Die Umfrage bei den Ordnungsämtern aller Städte mit mehr als 50 000 Einwohnern und einer repräsentativen Auswahl der Städte mit 20 000 bis 50 000 Einwohnern bezog sich u.a. auf die Anzahl der Spielhallenstandorte und der Spielhallendichte für 1994.

Die Auswertung der Spielhallendichte ergab, daß in ländlich geprägten Regionen mit 17 Spielhallenstandorten pro 100 000 Einwohner die geringste Dichte besteht. Auf die Stadt Detmold mit zur Zeit ca. 73 000 Einwohnern bezogen, würden sich hiernach 13 Standorte ergeben. Der Bedarf für das gesamte Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile (10 Spielhallenstandorte Kernstadt und erweiterte Kernstadt sowie jeweils 1 Spielhallenstandort in Heidenoldendorf und in Pivitsheide VH) ist somit annähernd gedeckt. In der Übersicht 1 ist der Gesamtbestand der Spielhallenerlaubnisse, -standorte und Geldspielgeräte für die alten Bundesländer (Zeitraum 1980 - 1994) abgebildet. Die Anzahl der Standorte hat sich gegenüber den vergangenen Jahren (seit 1989) nicht verändert.

Trotzdem sollen mit dem vorliegenden Konzept weitere Möglichkeiten zur Ansiedlung, aber auch die Begrenzung von Spielautomatenstätten aufgezeigt werden, da u.a. auch die Prognose der Bezirksregierung Detmold von einem Bevölkerungsanstieg auf ca. 75 000 Einwohner bis zum Jahr 2005 ausgeht.

6.0 Angestrebte bauleitplanerische Steuerung

6.1 Gebiete, in denen Vergnügungsstätten allgemein zulässig sein sollen

Große Spielstätten sind nach der zur Zeit gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung in Kerngebieten allgemein zulässig (siehe Übersicht 2).

Die uneingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Kerngebieten wird begrenzt durch § 15 BauNVO. Er dient im Einzelfall der Abwehr einer an sich zulässigen Nutzung, wenn durch sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Nutzungen die Eigenart des Baugebietes einseitig geprägt würde. Als Grundlage kann gelten, daß der § 15 BauNVO dann anzuwenden ist, wenn die beantragte Vergnügungsstätte im Verbund mit schon vorhandenen entsprechenden Einrichtungen in einem dem äußeren Erscheinungsbild zusammenhängenden Straßenraum auffällig zu werden droht.

Entsprechende Gebiete wären nur in Kernstadtrandlagen vorzusehen. Da jedoch eine Begrenzung der Anzahl der Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich angestrebt wird, sollen nur Gebiete mit ausnahmsweiser Zulässigkeit von Spielautomatenstätten ausgewiesen werden.

6.2 Gebiete in denen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sein sollen

Für Gebiete, in denen Vergnügungsstätten gegenüber den in Punkt 6.1 beschriebenen aus städtebaulichen Gründen weiter eingeschränkt zulässig sein sollen, besteht die Möglichkeit, sie auszuschließen, oder sie jedoch in einem zu beschreibenden Umfang zuzulassen. Nach der Baunutzungsverordnung sollen Kerngebiete überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen von Wirtschaft und Verwaltung dienen. Städtebaulich wurde diese Struktur durch Planung und Investitionen (z.B. Fußgängerzonen) von der Stadt gestützt. Ein genereller Ausschluß der Vergnügungsstätten aus diesen Bereichen (Tennisschläger) wurde bereits realisiert.

Im Bereich entlang der nördlichen Paulinenstraße, der Einmündungen der Lemgoer und der Lageschen Straße soll eine Häufung von Spielautomatenstätten durch Wahrung eines Mindestabstandes (Radius) von 150 m der Einzelanlagen untereinander ausgeschlossen werden (siehe Anlage 2A - 2D). Dieser Mindestabstand ergibt sich aufgrund der ermittelten Abstände der vorgefundenen Spielhallen untereinander und bewirkt eine ausreichende Mischung verschiedenartiger Nutzungen, so daß keine Dominanz der Spielhallen in Bezug auf die Funktionalität und das Erscheinungsbild des Gebietes auftreten kann. Die Einzelanlagen sollen eine max. Größe von 150 qm Bruttogeschoßfläche nicht überschreiten, da diese Größe den hier ansässigen Spielautomatenstätten entspricht. Der Bebauungsplan 01-30/7A (nördliche Paulinenstraße) ist entsprechend zu ändern. Für die übrigen Bereiche sind Festsetzungen hierzu in einfachen Bebauungsplänen zu treffen.

Mischgebietscharakter mit überwiegend gewerblicher Nutzung ist in der Wittekindstraße anzutreffen. Die Arminstraße ist nach der Baunutzungsverordnung einem Gewerbegebiet zuzuordnen. Eine Beschränkung der Größe bedarf es nach der Baunutzungsverordnung nicht, da in Mischgebieten nur kleine Spielstätten, und in Gewerbegebieten große Spielstätten nur ausnahmsweise zulässig sind.

Es wird davon ausgegangen, daß in diesen Gebieten Vergnügungsstätten im oben beschriebenen Umfang städtebaulich verträglich sind.

6.3 Gebiete , in denen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollen

Die zur Zeit gültige Baunutzungsverordnung sieht Erleichterungen zur Aufstellung „einfacher“ Bebauungspläne zum Schutz von z.B. Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktionen des Gebietes vor.

Unumstritten war bisher, daß historisch bedeutsame Gebiete einen besonderen Schutz, auch z. B. aus stadtbildpflegerischen Gründen, genießen sollen.

Für diese Gebiete soll ein Ausschluß von Vergnügungsstätten durchgesetzt werden - der Bestandsschutz bleibt unberührt.

In den nachfolgend aufgeführten Bereichen ist aus einem oder mehreren der vorgenannten Gründe ein Ausschluß von Vergnügungsstätten festzulegen (Anlage 2A - 2D):

- Schubertplatz mit der Heiligkreuzkirche
- Kaiser-Wilhelm-Kirche
- Fläche zwischen Bahnhofstraße u. Molkestraße sowie Emilienstraße u. Paulinenstraße
- Fläche im Bereich des Landestheaters
- Fläche im Bereich der Allee/ Neustadt zwischen Willy-Brandt-Platz und Musikakademie
- Umgebung Leopoldinum (Gymnasium und Realschule)
- Umgebung der Kreis-Berufsschule in der Elisabethstraße
- Bereich der südlichen Paulinenstraße

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne ist der Ausschluß der Spielautomatenstätten entsprechend zu begründen.

7.0 Fazit

Die durch das Deutsche Institut für Urbanistik (difu) durchgeführte Untersuchung hinsichtlich der Anzahl der Standorte von Spielautomatenstätten kann nicht den Schluß zulassen, daß keine weiteren Nutzungen dieser Art zulässig sind. Ansiedlungsmöglichkeiten für diese Form der Nutzungen stehen im Bereich der Paulinenstraße und der Wittekindstraße / Arminstraße zur Verfügung, da hier keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten sind.

Die Auswertung des difu-Gutachtens in Verbindung mit der von der Bezirksregierung veröffentlichten Bevölkerungsprognose für die Stadt Detmold bis zum Jahr 2005 (ca. 75 000 Einwohner) führt jedoch zu dem Ergebnis, daß nur die Möglichkeit eines weiteren Spielhallenstandortes besteht.

Für den Bereich der Paulinenstraße sind aufgrund dem unter Punkt 6.2 beschriebenen Einschränkung (Abstand bzw. Radius von 150 m der Spielhallen untereinander) keine zusätzlichen Ansiedlungsmöglichkeiten gegeben. Nur durch Schließung einer Spielstätte ist eine Neuansiedlung in der Paulinenstraße möglich.

Ein entsprechendes Gebiet zur Zulassung eines weiteren Spielhallenstandortes ist im Bereich Wittekindstraße/Arminstraße vorgesehen. Einer Einschränkung hinsichtlich der Spielhallendichte ist für diese Baugebiete nicht erforderlich.

Weitere Ansiedlungsmöglichkeiten müssen aus planungsrechtlicher Sicht nicht geschaffen werden.

Untersuchungen für die Ortsteile sind zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Neufassung der Baunutzungsordnung - Zulässigkeit von Vergnügungsstätten -

BGBl. I, S. 132 ff. vom 26. Januar 1990

Baugebietskategorie	Neue Fassung		Alte Fassung*	
Reine Wohngebiete				
Kleinsiedlungsgebiete				
Allgemeine Wohngebiete				
Industriegebiete				
Besondere Wohngebiete				
Dorfgebiete				
Mischgebiete		a) überwiegend gewerbliche Nutzung 		
		b) restliche Teile von Mischgebieten 		
Gewerbegebiete				
Kerngebiete				

große Spielstätten



allgemein
zulässig



ausnahmsw.
zulässig



generell
unzulässig

kleine Spielstätten



allgemein
zulässig



ausnahmsw.
zulässig



generell
unzulässig

* keine Unterscheidung zwischen großen und kleinen Spielstätten

Übersicht 2

Quelle: Verband der Deutschen Automatenindustrie e.V.

Bericht 1990

Übersicht 1

Abbildung 1
 Gesamtbestand der Spielhallenerlaubnisse, -standorte und Geldspielgeräte pro 100 000 Einwohner 1980 - 1994 (alte Bundesländer)

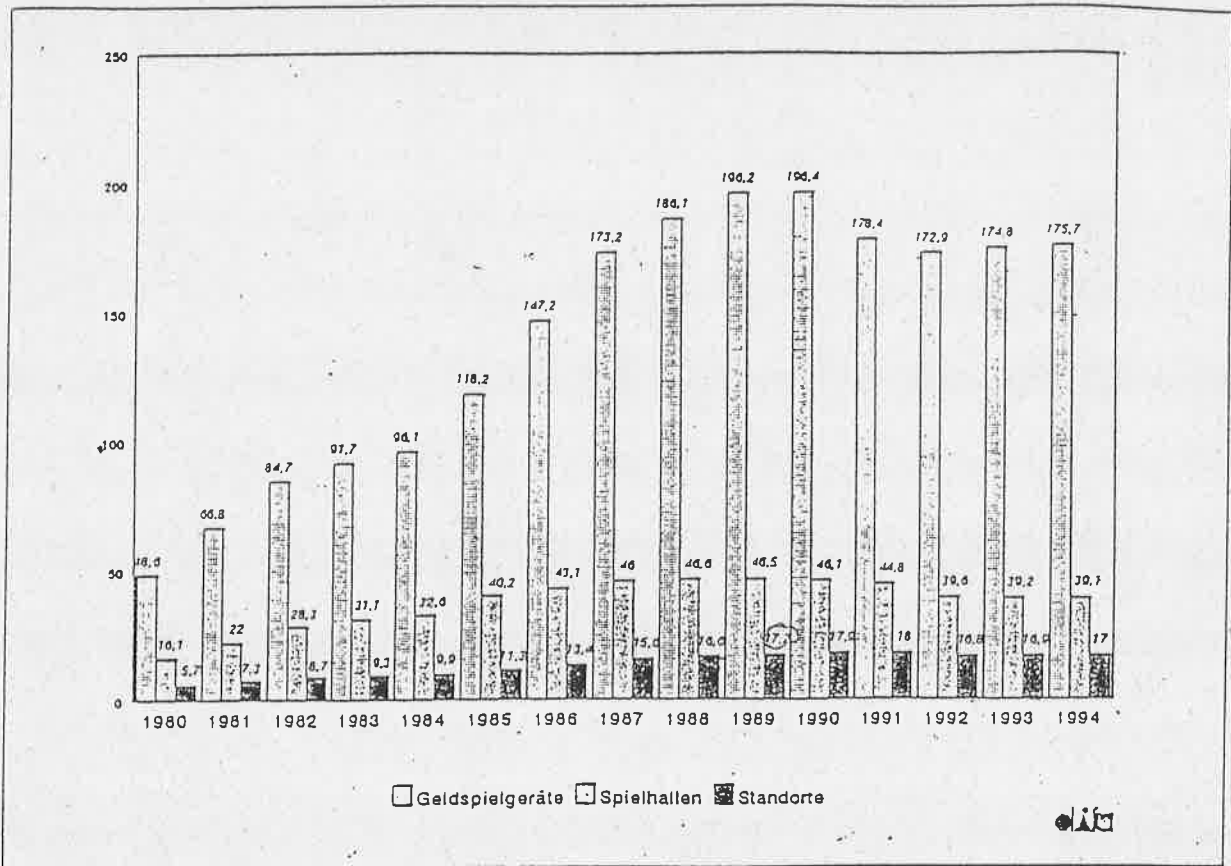
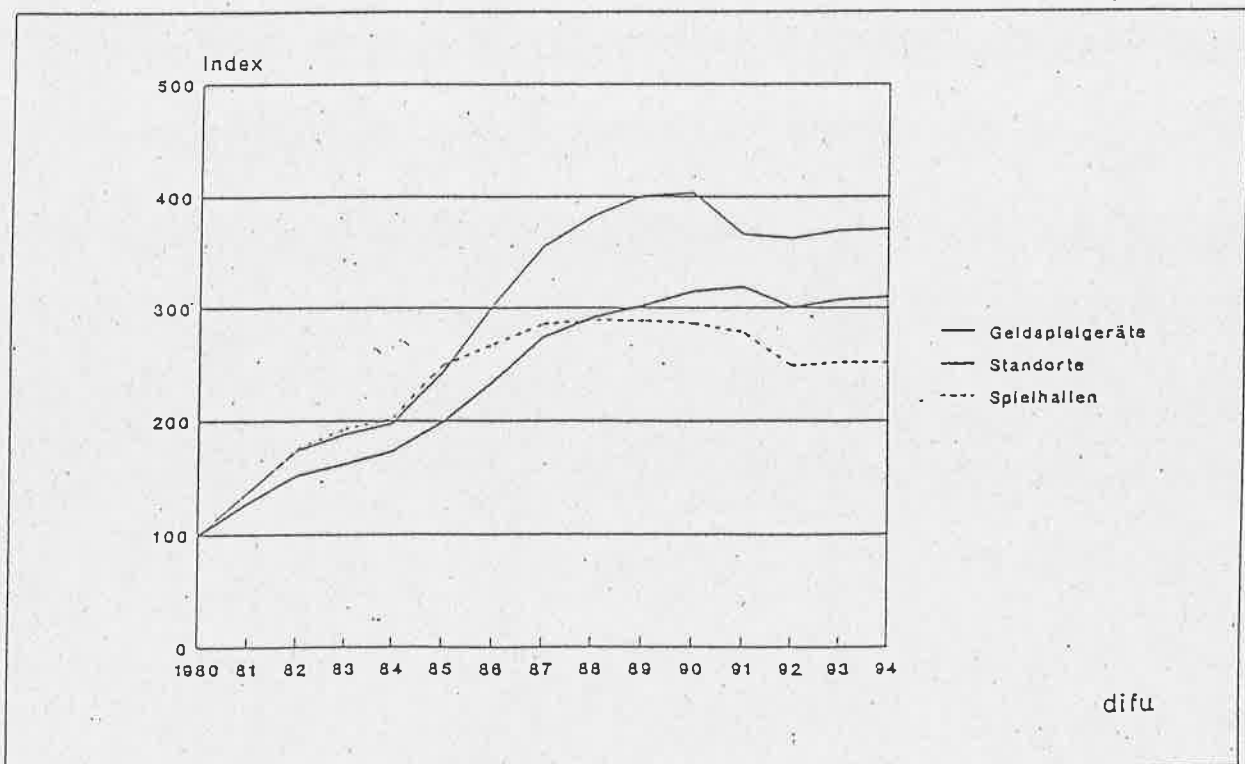
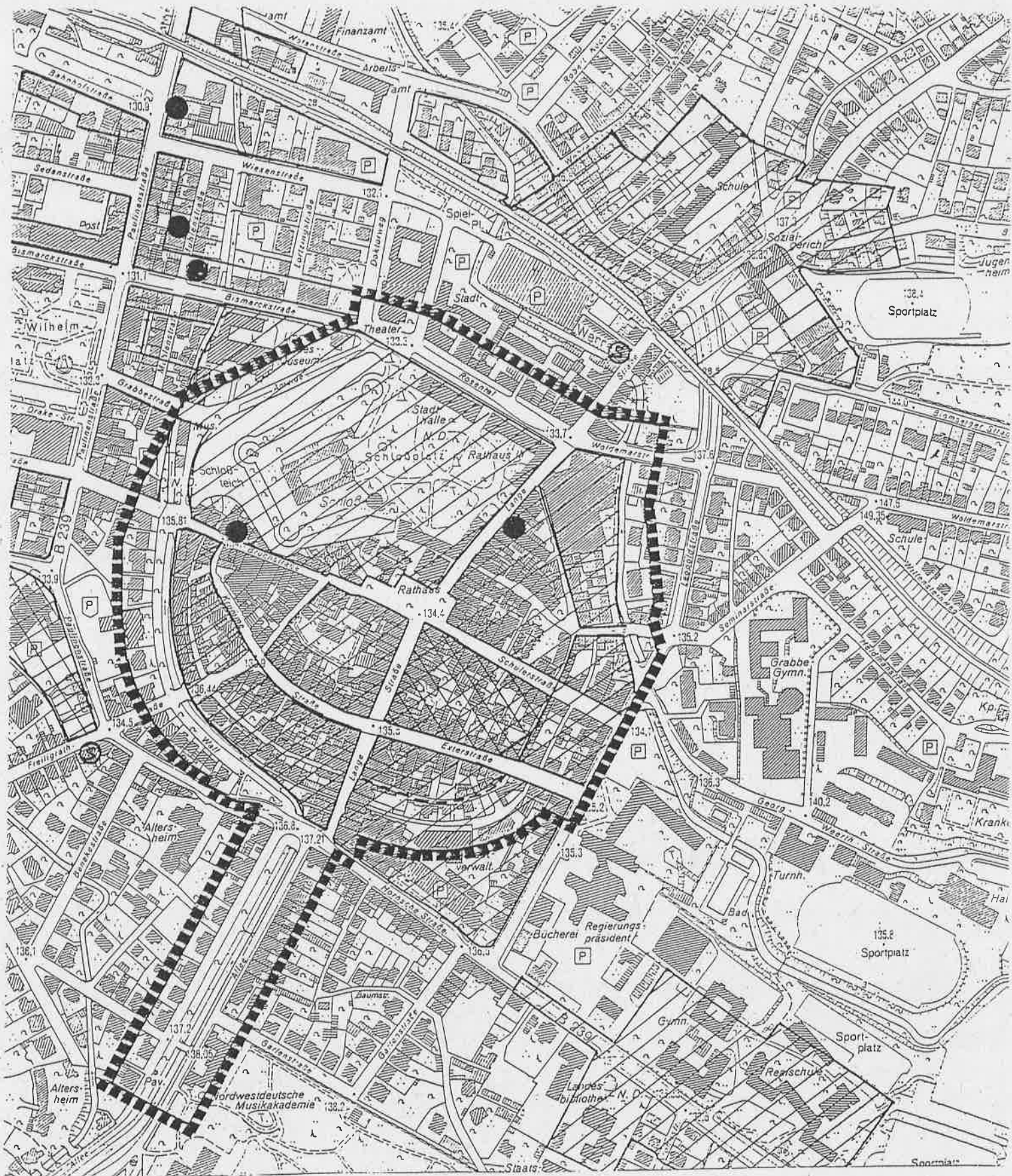


Abbildung 2
 Index der Entwicklung des Gesamtbestandes der Spielhallenerlaubnisse, -standorte und Geldspielgeräte 1980-bis 1994 bezogen auf den Index 1980 = 100 (alte Bundesländer)



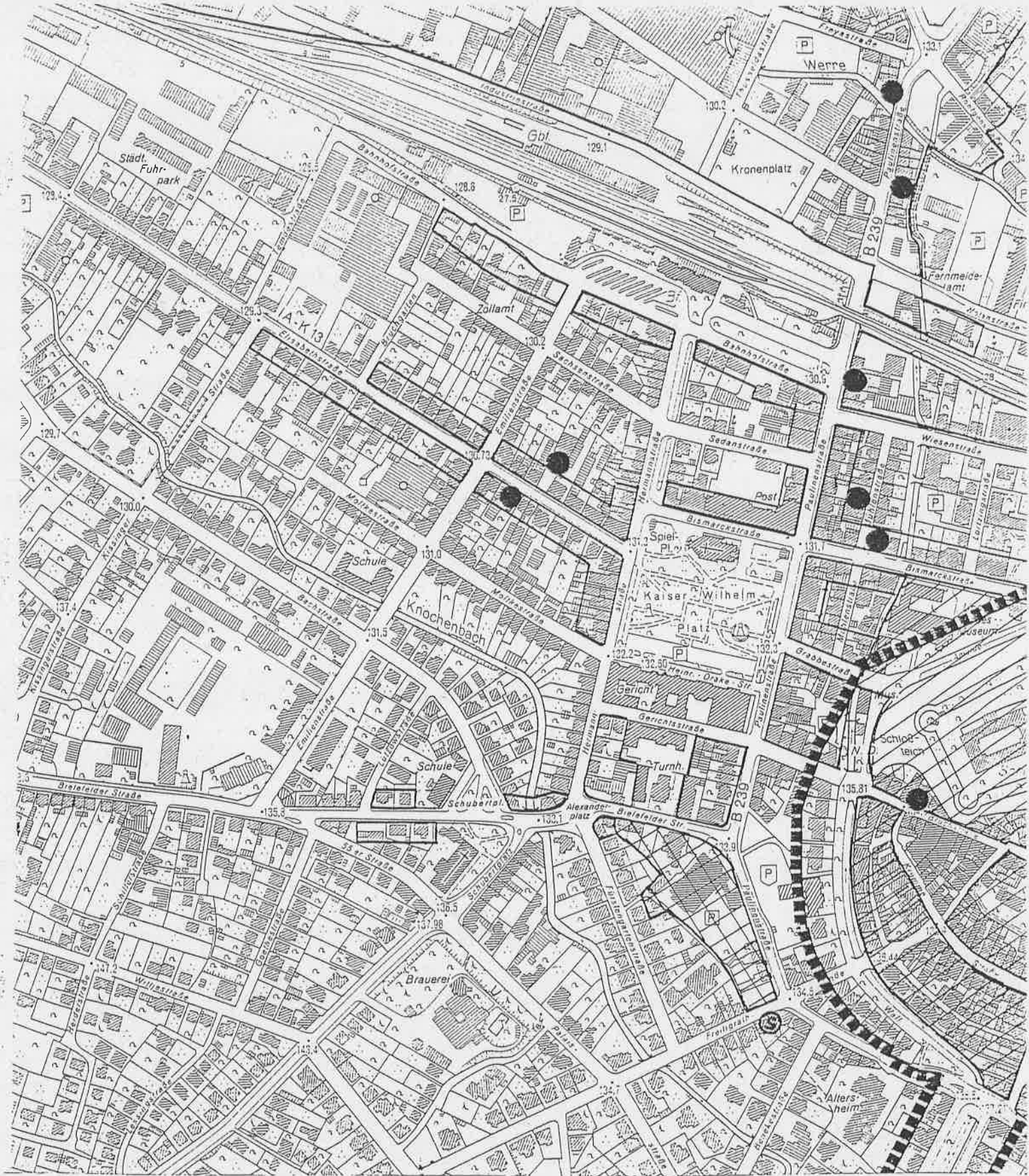
Quelle: difu-Gutachten zur Entwicklung der Spielhallen in der Bundesrepublik Deutschland im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft - Zwischenbericht für 1994-



ÜBERSICHTSPLAN 1 : 5 000
 VORHANDENE SPIELAUTOMATENSTÄTTEN
 UND SEX-SHOPS

ANLAGE 1A

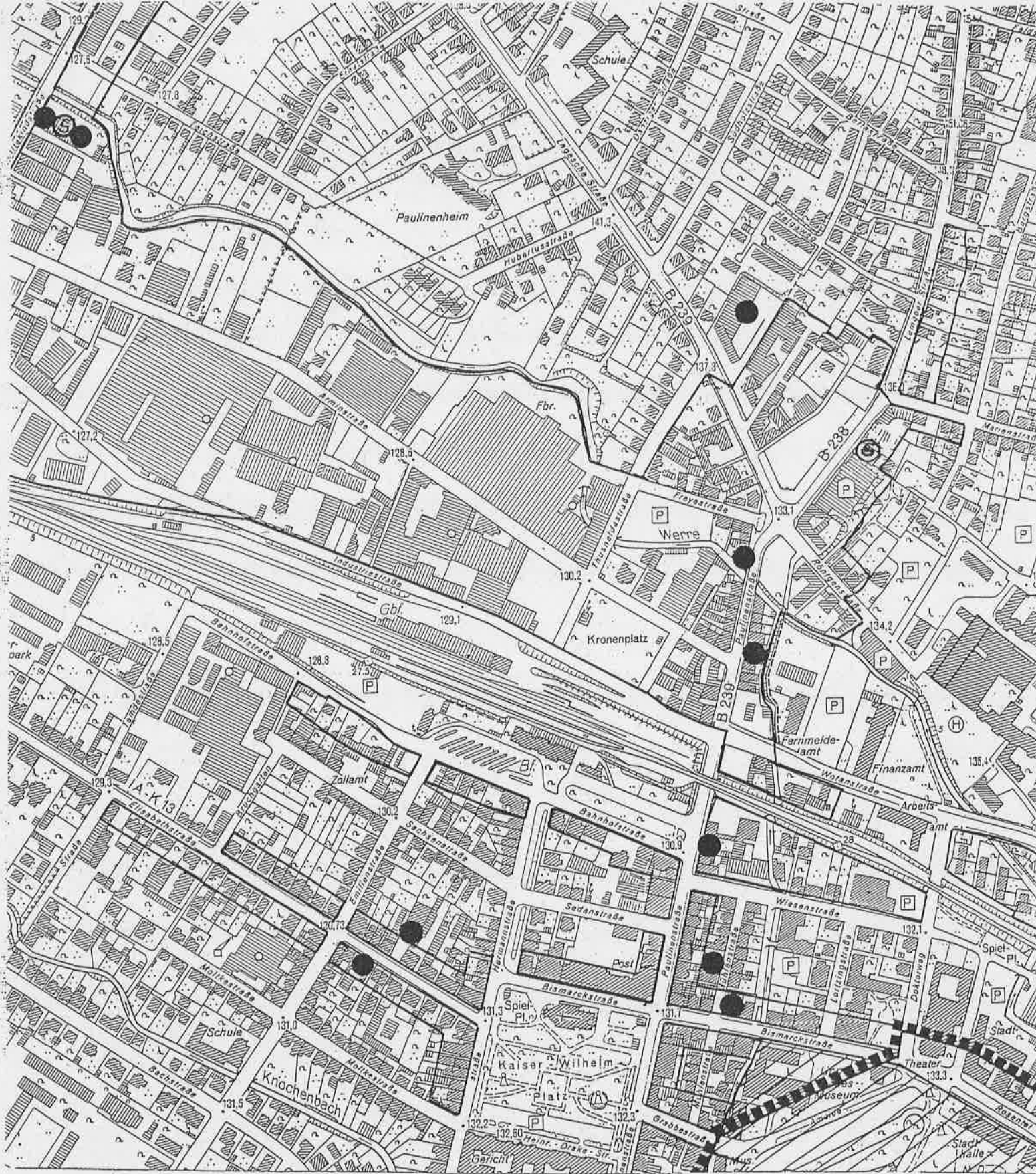
- Spielautomatenstätte
- Ⓢ Sex-Shop



ÜBERSICHTSPLAN 1 : 5 000
 VORHANDENE SPIELAUTOMATENSTÄTTEN
 UND SEX-SHOPS

ANLAGE 1B

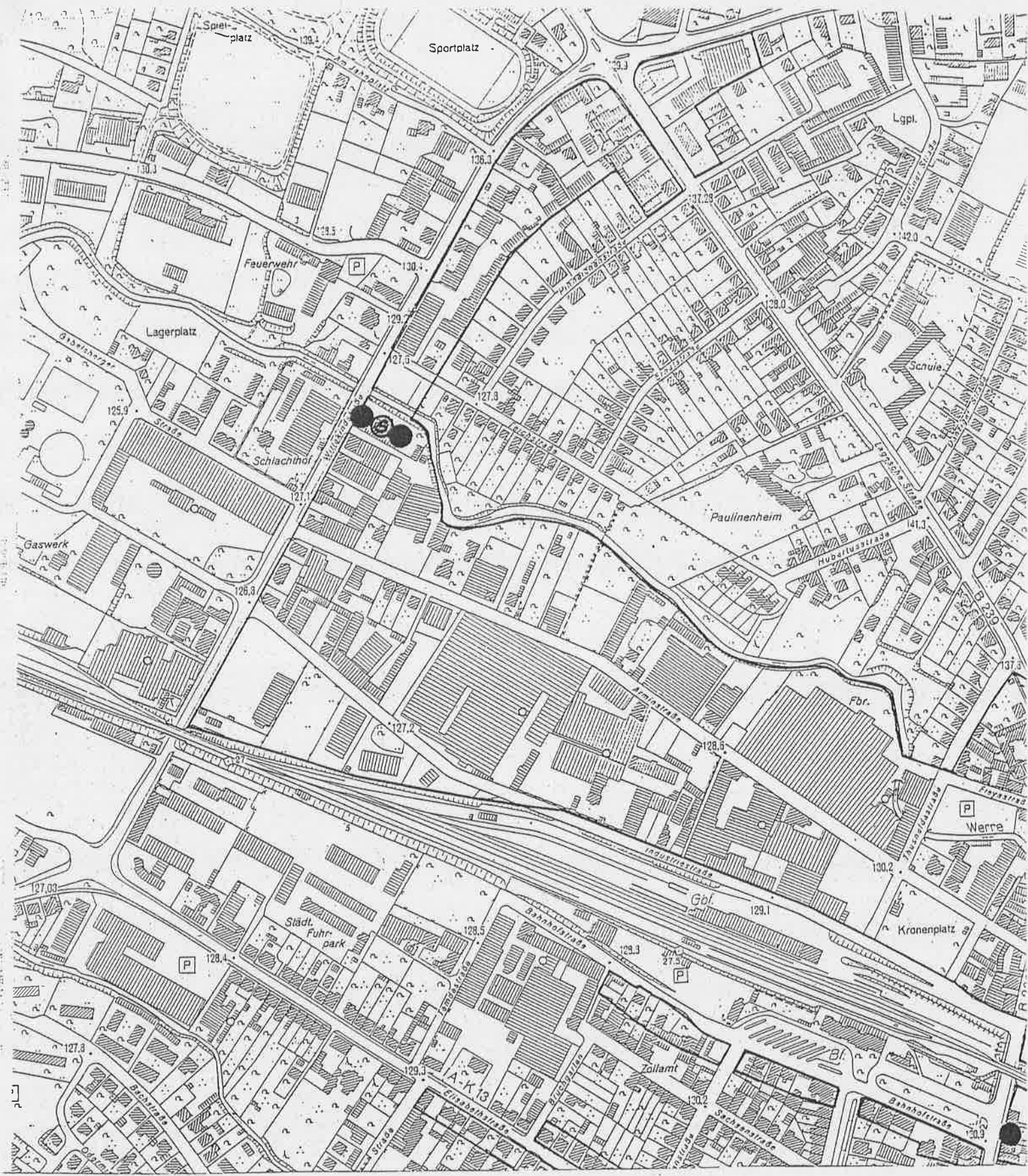
- Spielautomatenstätte
- Ⓢ Sex-Shop



**ÜBERSICHTSPLAN 1 : 5 000
 VORHANDENE SPIELAUTOMATENSTÄTTEN
 UND SEX-SHOPS**

ANLAGE 1C

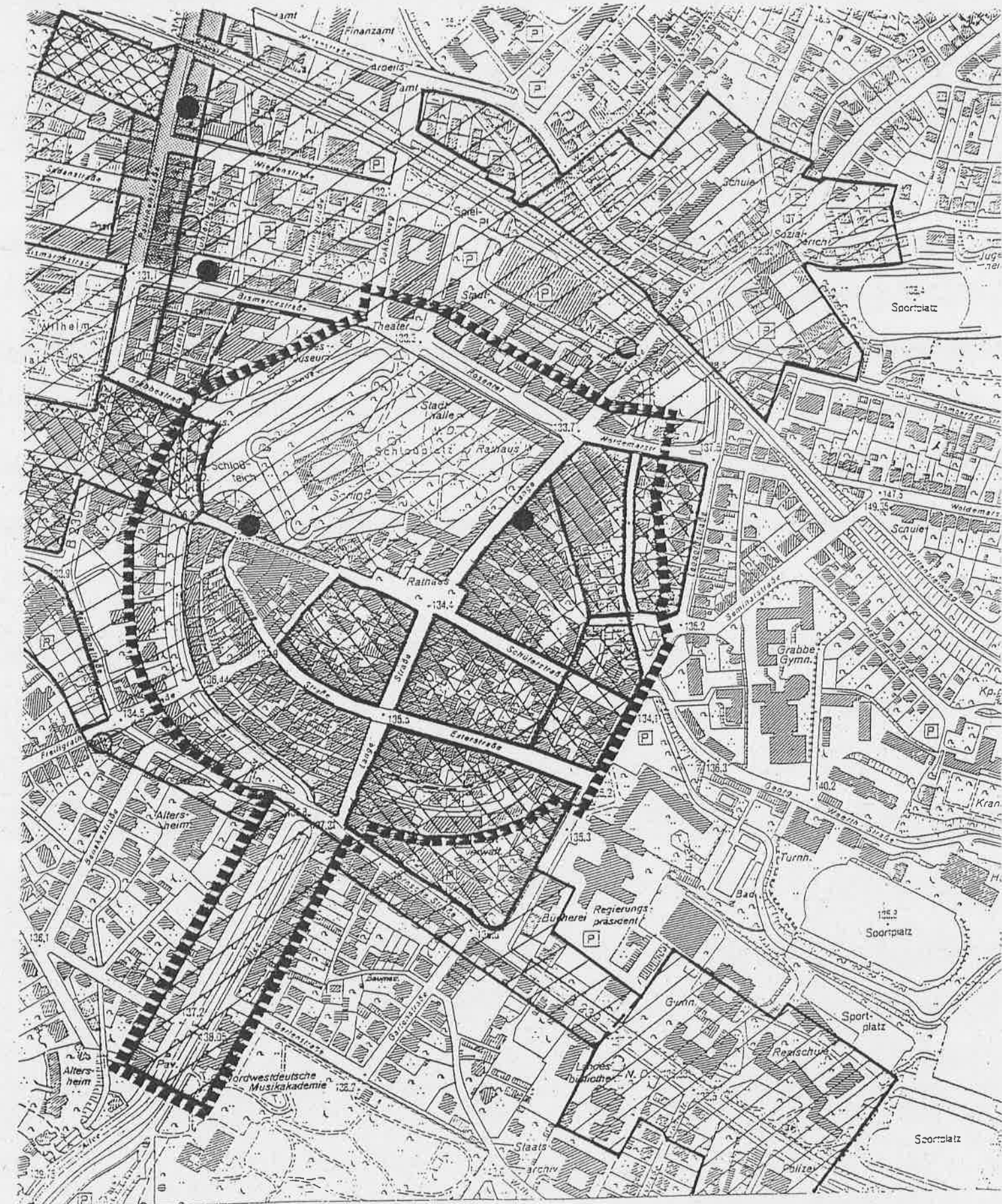
- Spielautomatenstätte
- Ⓢ Sex-Shop



ÜBERSICHTSPLAN 1 : 5 000
 VORHANDENE SPIELAUTOMATENSTÄTTEN
 UND SEX-SHOPS

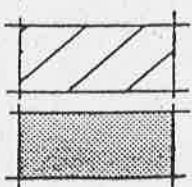
ANLAGE 1D

- Spielautomatenstätte
- Ⓞ Sex-Shop



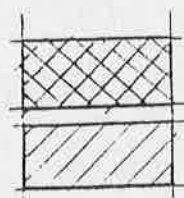
ÜBERSICHTSPLAN 1 : 5 000

ANLAGE 2A



Ausschluß von Vergnügungsstätten
bzw. Spielautomatenstätten beabsichtigt

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
bzw. Spielautomatenstätten beabsichtigt



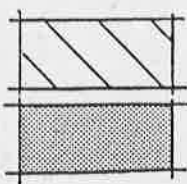
rechtsverbindl. Bebauungspläne
mit Ausschluß von Spielauto-
matenstätten

Aufstellungsbeschlüsse für
Bebauungspläne zum Aus-
schluß v. Spielautomatenstätten



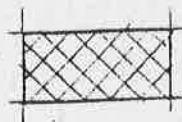
ÜBERSICHTSPLAN 1 : 5 000

ANLAGE 2B

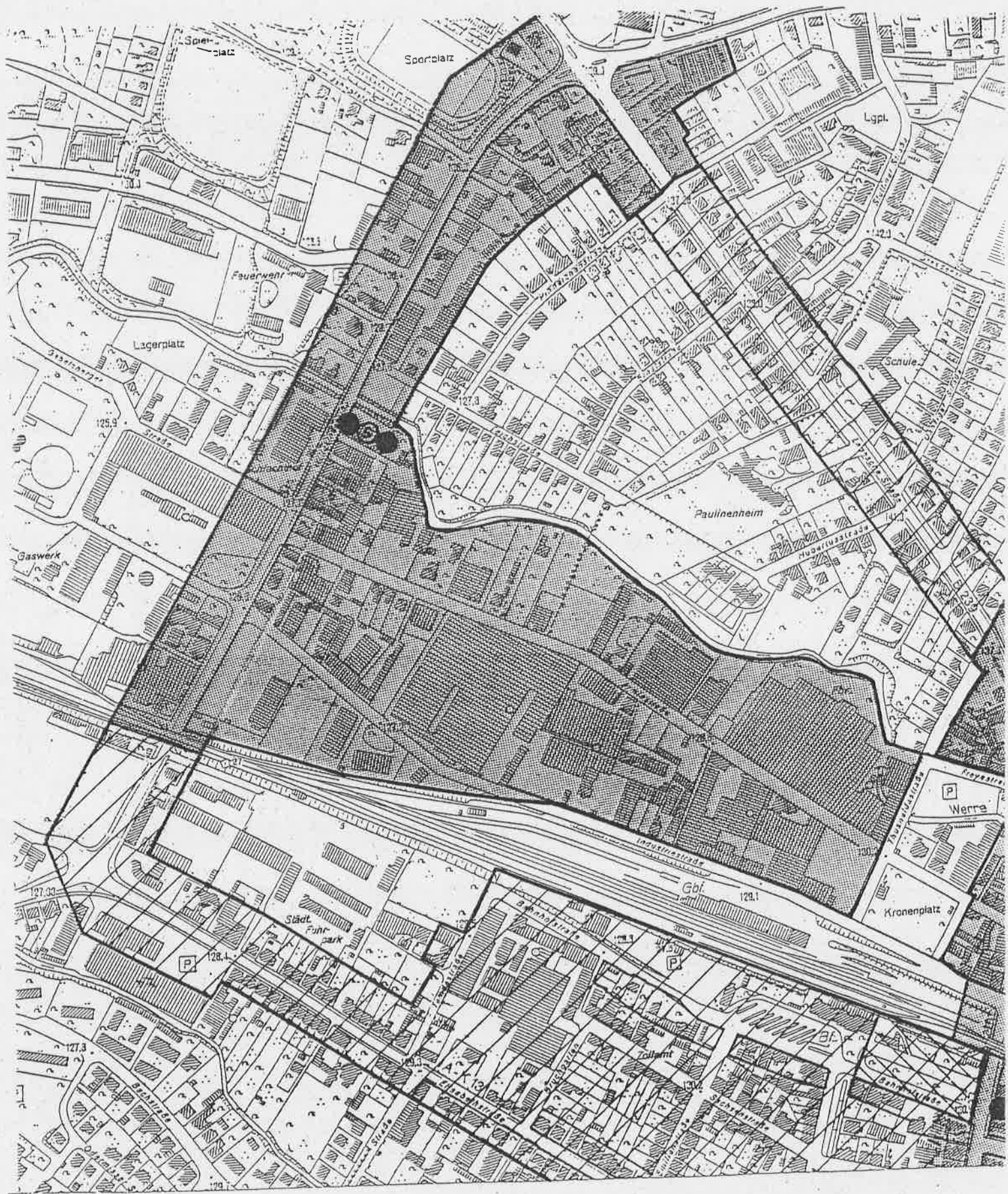


Ausschluß von Vergnügungsstätten
bzw. Spielautomatenstätten beabsichtigt

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
bzw. Spielautomatenstätten beabsichtigt

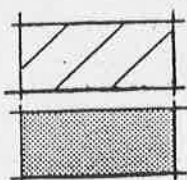


rechtsverbindl. Bebauungspläne
mit Ausschluß von Spielauto-
matenstätten



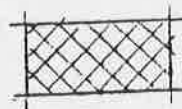
ÜBERSICHTSPLAN 1 : 5 000

ANLAGE 2C

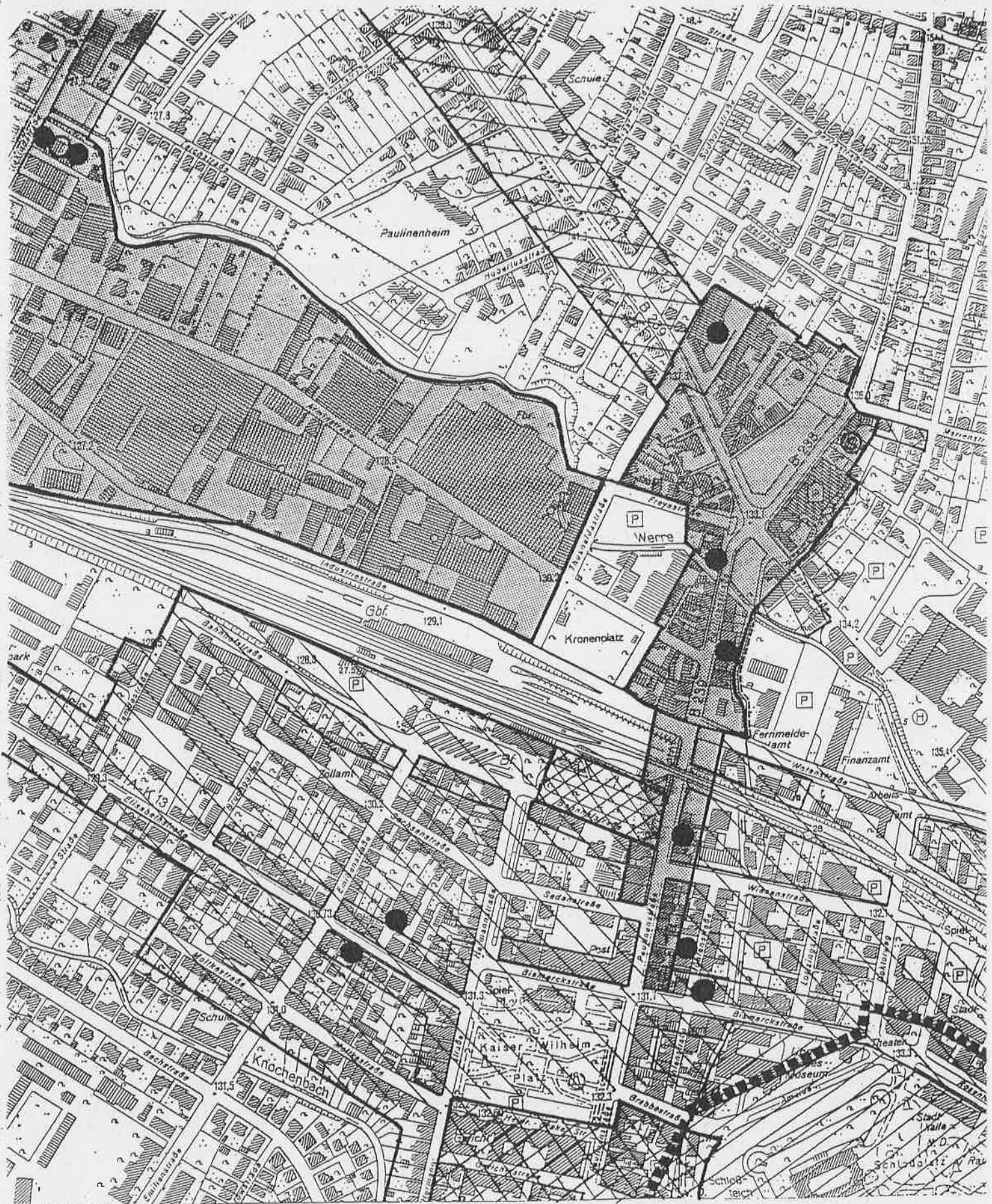


Ausschluss von Vergnügungsstätten
bzw. Spielautomatenstätten beabsichtigt

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
bzw. Spielautomatenstätten beabsichtigt

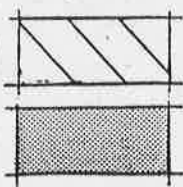


rechtsverbindl. Bebauungspläne
mit Ausschluss von Spielauto-
matenstätten



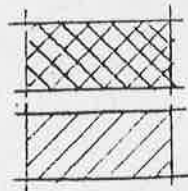
ÜBERSICHTSPLAN 1 : 5 000

ANLAGE 2D



Ausschluß von Vergnügungsstätten
bzw. Spielautomatenstätten beabsichtigt

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
bzw. Spielautomatenstätten beabsichtigt



rechtsverbindl. Bebauungspläne
mit Ausschluß von Spielauto-
matenstätten
Aufstellungsbeschlüsse für
Bebauungspläne zum Aus-
schluß v. Spielautomatenstätten