



Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes für die Stadt

NEUSTADT a. Rbge.

Auftraggeber: Stadt Neustadt a. Rbge.

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Birgitt Wachs
Dr. Rainer Kahnert

Köln, Januar 2014



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
50679 Köln, Siegburger Straße 215
Telefon: 0221 – 989438-0 Telefax: 0221 – 989438-19
eMail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Vorbemerkung

Im November 2012 erteilte die Stadt Neustadt a. Rbge. der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes.

Ziel des Vergnügungsstättenkonzeptes ist es, eine gesamtstädtische räumliche Entwicklungskonzeption zur planungsrechtlichen Steuerung von neuen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet zu erhalten. Das Vergnügungsstättenkonzept stellt eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung weiterer Vergnügungsstätten im Neustädter Stadtgebiet.

Ergänzend zum Konzept für Vergnügungsstätten wurde auch eine Konzeption für die Steuerung von Bordellen und ähnlichen Betrieben des Erotikgewerbes erarbeitet, die mit den Regelungen des Vergnügungsstättenkonzeptes nicht erfasst werden können.

Insgesamt standen der GMA für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamt Niedersachsen, der Stadt Neustadt a. Rbge. sowie interne Daten der GMA zur Verfügung. Die Daten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Gewissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen ausgewertet.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen in der Stadt Neustadt a. Rbge. Eine Vervielfältigung und Weitergabe der vorliegenden Untersuchung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Auftraggeberin und der GMA.

G M A

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, Januar 2014
KTR / aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
II. Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Bedeutung	3
1. Definition und Entwicklung	3
1.1 Spielhallen	4
1.2 Weitere Vergnügungsstätten und ihre städtebaulichen Störpotenziale	6
1.2.1 Diskotheken und Tanzlokale	6
1.2.2 Wettbüros	7
1.2.3 Kinos und Kinocenter	8
1.2.4 Eventhallen	8
1.2.5 Swingerclubs	9
1.2.6 Billardcafés	9
2. Rechtliche Grundlagen	10
2.1 Definition kerngebietstypische Vergnügungsstätte	10
2.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	11
2.3 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	12
2.4 Steuerung aus städtebaulichen Gründen	13
2.5 Glücksspielstaatsvertrag und Niedersächsisches Spielhallengesetz	17
3. Bordelle und Prostitution	19
3.1 Systematisierung	20
3.2 Rechtliche Situation	22
3.3 Räumliche Steuerung der Prostitution	23
III. Situationsanalyse der Vergnügungsstätten in Neustadt a. Rbge.	26
1. Spielhallen	26
1.1. Spielhallenbestand Neustadt a. Rbge. im Vergleich	28
2. Sonstige Vergnügungsstätten	30
3. Bordelle und Prostitution	31
4. Perspektiven der zukünftigen Entwicklung	32

IV.	Strukturanalyse im Untersuchungsgebiet	34
1.	Kernstadt	34
2.	Sonstige Versorgungslagen	36
3.	Wohngebiete	40
4.	Gewerbegebiete	42
5.	Ortsteile	44
5.1	Bordenau	44
5.2	Poggenhagen	45
5.3	Mardorf	46
5.4	Otternhagen	47
5.5	Eilvese	48
5.6	Schneeren	48
5.7	Hagen	49
5.8	Helstorf	49
5.9	Mandelsloh	50
5.10	Mariensee	50
5.11	Sonstige Ortsteile	51
6.	Sonstige gewerbliche Standorte	51
7.	Sonstige gewerbliche Bereiche ohne Planungsrecht	53
V.	Planungsrechtliche Situation	54
1.	Bebauungspläne	58
1.1	Bebauungspläne mit einer (Teil-)Festsetzung als Kerngebiet (MK)	58
1.2	Bebauungspläne mit einer Festsetzung als Mischgebiet (MI)	58
1.2.1	Kernstadt	58
1.2.2	Ortsteile	59
1.3	Bebauungspläne mit einer Festsetzung als Gewerbegebiet (GE)	60
1.3.1	Kernstadt	60
1.3.2	Ortsteile	61
1.4.	Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Dorfgebiet (MD)	62
1.5	Gebiete mit einer Beurteilung nach § 34 BauGB	64

VI.	Gesamtstädtisches Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Neustadt a. Rbge.	65
1.	Ausschlussgebiete	67
1.1	Innenstadt	67
1.2	Sensible Nutzungen	68
1.3	Wohngebiete in der Kernstadt	69
1.4	Ortsteile	69
1.5	Gewerbegebiete	70
1.6	Sonstige Bereiche	72
2.	Eignungsgebiete	73
VII.	Zusammenfassung und Maßnahmenempfehlung	87
1.	Maßnahmenempfehlungen	88
1.1	Änderung bestehender Bebauungspläne	89
1.1.1	Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Kerngebiet (MK)	89
1.1.2	Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Mischgebiet (MI)	90
1.1.3	Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Gewerbegebiet (GE)	91
1.1.4	Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Dorfgebiet (MD)	92
1.2	Aufstellung von Bebauungsplänen	92
1.3	Dringlichkeit der Planänderungen bzw. -aufstellungen	93
1.4	Textformulierungen in Bebauungsplänen	95
	Verzeichnisse	97

I. Ausgangslage und Aufgabenstellung

In den letzten Jahren ist die Zahl der Bauanträge sowie der realisierten Vergnügungsstätten in Deutschland stark gestiegen. Viele Kommunen sehen sich einem zunehmenden Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen im Speziellen gegenüber. Die Expansion der Spielhallenbetreiber betrifft Kommunen aller Größenordnungen.

Auch die Stadt Neustadt a. Rbge. mit derzeit ca. 45.000 Einwohnern ist in den Fokus von Vergnügungsstättenbetreibern gerückt und stellt einen für Vergnügungsstätten interessanten Standort dar. Im Rahmen der Erhebungen für diesen Bericht wurden insgesamt zehn Spielhallen identifiziert. Daneben wurden zwei Billardsalons, eine Diskothek und ein Wettbüro vorgefunden. Vor allem im Sektor der Wettbüros dürfte nach der Zulassung privater Wettbüros zukünftig mit verstärkter Nachfrage zu rechnen sein.

Um möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen zu können, beabsichtigt die Stadt Neustadt a. Rbge. zukünftig die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gesamtstädtisch zu steuern. Das vorliegende Konzept stellt eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet. Das Konzept dient hier als räumlich-funktionale Leitlinie, die eigentliche **Steuerung** erfolgt über die Erstellung bzw. **Änderung von Bebauungsplänen**. Somit wird mit diesem Konzept unabhängig von konkreten Genehmigungsverfahren eine **Grundlage für die stadträumliche Steuerung von Vergnügungsstätten in Neustadt a. Rbge.** erstellt.

Laut Baugesetzbuch (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Gemeinde zum Wohl der Allgemeinheit zu sichern. Besondere Aspekte sind dabei u. a. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sozial stabile Bewohnerstrukturen, soziale und kulturelle Bedürfnisse sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Dabei ist grundsätzlich unstrittig, dass Kommunen durch Festsetzungen im Bebauungsplan Vergnügungsstätten im Allgemeinen oder auch Spielhallen im Speziellen beschränken bzw. ausschließen können¹.

¹ Vgl. hierzu insbesondere BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008 – 4 BN 9.08 – ZfBR 2008, 799 (Vergnügungsstätten); VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 30.03.2005 – 3 S 1524/05 -; VBIBW 2006, 142 (Vergnügungsstätten und Sexshops); BVwvG, Beschluss vom 05.01.1995 – 4 B 270/94 – m.w.N. (Spielhallen)

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen ist nicht die gesellschaftspolitische Bewertung der Betriebe relevant. Voraussetzung für eine planungsrechtliche Beschränkung sind vielmehr **besondere städtebauliche Gründe**. In innerstädtischen Standortlagen liegen diese städtebaulichen Gründe insbesondere vor, falls:

- traditionelle innerstädtische Nutzungen wie der Einzelhandel, gehobene Dienstleistungen, Gastronomie etc. verdrängt werden,
- das Image der zentralen Lagen durch die angesiedelten Vergnügungsstätten negativ beeinflusst und
- die Vermietbarkeit von Ladengeschäften im unmittelbaren Standortumfeld gleichzeitig erschwert wird.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten bedürfen der Darstellung der städtebaulichen Gründe und müssen ein **schlüssiges Konzept** erkennen lassen, das eine Überprüfung des Nutzungsausschlusses auf seine Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit ermöglicht. Nur ein solches Konzept bietet eine einheitliche Rechtsgrundlage für Entscheidungen über Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und kann als Beurteilungsgrundlage nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauNVO für die Bauleitplanung herangezogen werden. Es bildet damit gleichzeitig eine rechtliche Absicherung entsprechender Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Die Grundlage der Konzeption stellt eine Aufnahme und Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen im gesamten Stadtgebiet dar und dient als Grundlage für die zukünftige Steuerung von Vergnügungsstätten in ausgewählten und städtebaulich geeigneten Teilräumen. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen für die Stadt Neustadt a. Rbge. werden abschließend Empfehlungen für Stadtbereiche formuliert, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulässig sein sollte bzw. nicht zulässig sein sollte. Das Ergebnis dieser Konzeption liefert somit die konzeptionelle Grundlage für mögliche Bebauungsplanverfahren (Änderungen oder Aufstellungen) bzw. den möglichen Ausschluss von Vergnügungsstätten auf der Basis von besonderen städtebaulichen Gründen.

II. Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Bedeutung

1. Definition und Entwicklung

Der Begriff „**Vergnügungsstätte**“ ist städtebaulicher Natur und umfasst einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Als Vergnügungsstätte wird eine besondere Art von Gewerbebetrieben bezeichnet, bei denen die kommerzielle Unterhaltung und damit die kommerzielle Freizeitgestaltung der Besucher im Vordergrund steht¹. In der städtebaulichen Praxis sind die bedeutsamsten Vergnügungsstätten

- Diskotheken,
- Nachtbars,
- Kinos (als Kinocenter i. V. mit anderen Einrichtungen),
- Spielhallen,
- Eventhallen,
- Wettbüros,
- Betriebe mit Sexdarbietungen,
- Swingerclubs,
- und z. T. Billardcafés.

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Einrichtungen, die sportlichen Zwecken dienen sowie Veranstaltungen ohne standortgebundene Betriebsstätte (z. B. Weihnachts- oder Jahrmärkte). Bordelle und bordellartige Betriebe sind nach Urteilen der Verwaltungsgerichte ebenfalls nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe besonderer Art einzustufen².

Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass Vergnügungsstätten bzw. die jeweiligen Unterarten zu einer vielfältigen und urbanen Nutzungsstruktur beitragen können. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass von den unterschiedlichen Typen von Vergnügungsstätten Stör-

¹ vgl. Bielenberg in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 4 a BauNVO, RdNr. 58, Februar 2000.

² BVerwG v. 25.11.1983, Zulässigkeit eines Bordells im Gewerbegebiet, IV C 21/83; ebenso VGH Mannheim vom 05.03.2012, 5 S 3239/11

potenziale ausgehen können, die zu nachhaltigen städtebaulichen oder nutzungsstrukturellen Problemen führen können. Abhängig von ihren betriebstypischen Eigenschaften und den vor Ort vorhandenen stadtstrukturellen Rahmenbedingungen können an bestimmten Standorten durch einzelne Betriebe oder Häufungen von Angeboten städtebauliche Unverträglichkeiten entstehen. Um die jeweiligen Eigenheiten und möglichen Störpotenziale der wesentlichen Typen von Vergnügungsstätten nachvollziehen zu können, wird im Folgenden eine zusammenfassende Charakterisierung unter Bezugnahme auf mögliche Nutzungskonflikte durchgeführt.

1.1 Spielhallen

Bei Spielhallen handelt es sich um Betriebe, in denen ein räumlich gehäuftes Sortiment verschiedenartiger Spielautomaten mit Gewinnmöglichkeit sowie ohne Gewinnmöglichkeit, oft ergänzt durch nicht automatisierte Geschicklichkeitsspiele (Billard, Dart) angeboten wird.

Gemäß § 3 Abs. 1 SpielV dürfen in Schankwirtschaften, Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben und Wettannahmestellen höchstens drei Geld- oder Warenspielgeräte aufgestellt werden. Bei einer Aufstellung von mehr als drei Geräten ist demnach von einer Spielhalle auszugehen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der baurechtliche Begriff einer Spielhalle nicht mit dem gewerberechtlichen Begriff gleichzusetzen ist.

- **Gewerberechtlich** ist von einer Spielhalle auszugehen, wenn sie, verkürzt ausgedrückt, räumlich dem optischen Eindruck nach abgrenz- und abschließbar ist. Laut § 3 Abs. 2 SpielV darf in einer Spielhalle je 12 m² höchstens ein Spielgerät mit Gewinnmöglichkeit aufgestellt werden. Maximal darf eine Spielhalle jedoch 12 dieser Spielgeräte beinhalten. Eine gewerberechtliche Spielhalle muss demnach bei maximaler Ausstattung mit Spielgeräten mindestens 144 m² Grundfläche aufweisen. Allerdings können mehrere Spielhallen in einem baulichen Komplex untergebracht werden, wenn sie selbständig funktionsfähig sind, d. h. die Betriebsfähigkeit einer Spielhalle nicht durch die Schließung anderer Hallen beeinträchtigt wird.

- Der **baurechtliche** Begriff kann mehrere gewerberechtlich eigenständige Spielhallen als eine Einheit umfassen. Dazu muss u. a. dem Benutzer der Gesamtkomplex als eine Einheit erscheinen (u. a. gemeinsamer Eingangsbereich, einheitliche Betriebsbezeichnung und -werbung). Dies trifft insbesondere dann zu, wenn mehrere Spielhallen in einem gemeinsamen Gebäude untergebracht sind. In einem solchen Fall kann das Gebäude baurechtlich als eine Einheit bewertet – und genehmigt – werden, während jede Spielhalle eine individuelle gewerberechtliche Genehmigung benötigt.

Die Praxis hat gezeigt, dass die unkontrollierte und unkoordinierte Errichtung von Spielhallen eine gut entwickelte Infrastruktur sowie einen städtebaulich erwünschten Branchenmix im Bestandsschutz nachhaltig stören kann. Darüber hinaus kann auch die Entwicklung und Förderung von attraktiven Innenstadtlagen erschwert werden. Mit Spielhallen sind demnach häufig negative Begleiterscheinungen, wie trading-down-Effekte, die zu einer deutlichen städtebaulichen Imageabwertung durch Abwanderung von Käuferschichten und der Entstehung von Leerständen führen können, verbunden.

Darüber hinaus kann die Bereitschaft der Spielhallenbetreiber zu vergleichsweise hohen Mietzahlungen diese Abwärtsspirale verstärken, so dass Leerstände nicht wieder durch Einzelhandelsbetriebe, sondern ggf. durch für Vermieter ökonomisch attraktive Spielhallen nachgenutzt werden.

In Gewerbegebieten kann eine verstärkte Präsenz von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten über das Verwertungsinteresse von Grundstücks- oder Immobilienbesitzern die Nachnutzung aufgegebener Gewerbebestände in Richtung auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinflussen und damit die Versorgung der gewerblichen Wirtschaft mit Standortangeboten erschweren. Insbesondere in Gebieten mit einem besonderen Entwicklungsanspruch kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten die Realisierung des entsprechenden Konzeptes in Frage stellen.

Ein weiteres Konfliktpotenzial kann durch die überwiegend langen Öffnungszeiten der Spielhallen hervorgerufen werden. Lärmbelästigungen bzw. Ruhestörungen infolge des Besucherverkehrs (Ziel- und Quellverkehr der Spielhalle) können somit sensible Umfeldnutzungen stören. Des Weiteren kann z. B. durch oftmals abgeklebte Schaufensterflächen

oder weithin sichtbare (blinkende) Werbeelemente das Standortumfeld gestalterisch negativ beeinflusst werden.

1.2 Weitere Vergnügungsstätten und ihre städtebaulichen Störpotenziale

Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

Diese Unterart der Vergnügungsstätten umfasst u. a. Nachtbars mit verschiedenen Darstellungen, wie Striptease-Lokale oder sog. Tanz-Bars sowie u. a. Angebote wie Sexkinos, Videopeepshows oder Sexshows. Auch Erotikgeschäfte mit Videokabinen können zu diesem Typ Vergnügungsstätten gerechnet werden.

Ähnlich wie bei den Spielhallen ist auch hier von Nutzungskonflikten bzw. Störpotenzialen in städtebaulicher Hinsicht durch oftmals aggressive Außenwerbung (Leuchtreklame) sowie Lärmbelästigung aufgrund des Ziel- und Quellverkehrs für umliegende Nutzungen auszugehen. Auch von der Ansiedlung dieser Unterart von Vergnügungsstätten geht daher insbesondere bei einer Konzentration von Betrieben die Gefahr einer Nutzungsverdrängung und eines damit einhergehenden trading-down-Effektes aus. In Abhängigkeit der Größe sowie der Gestaltung des Betriebes sind die davon ausgehenden Störfaktoren durchaus von unterschiedlicher Intensität.

1.2.1 Diskotheken und Tanzlokale

Diskotheken sind Vergnügungsstätten, die als Freizeit- und Tanzeinrichtungen vor allem für die abendliche bzw. nächtliche Freizeitgestaltung einer größeren Personenanzahl bestimmt sind. Demnach sind diese Betriebe in der Regel deutlich größer als die o. g. Tanzbars. Der Trend in der Diskothekenentwicklung geht bei Neuansiedlungen vor allem auch hin zu Großdiskotheken, die über verschiedene großzügige Räumlichkeiten und demnach über ein überregionales Einzugsgebiet verfügen. Diese Nutzungen werden aufgrund ihrer speziellen Öffnungszeiten vor allem in den Abend- und Nachtstunden frequentiert, so dass es für bestimmte Umfeldnutzungen (vor allem Wohnen) zu Lärmbelästigungen infol-

ge der Verkehrssituation bzw. möglicher Außenbereiche der Diskotheken kommen kann. Auch bei dieser Unterart kann eine intensive Leuchtwerbung die städtebauliche und gestalterische Struktur im Umfeld negativ beeinflussen.

Tanzlokale sind demgegenüber Einrichtungen, die i. d. R. in Verbindung mit Gastronomiebetrieben existieren und regelmäßig Tanzveranstaltungen in Form von Gesellschaftstänzen – i. a. für eine Klientel in gesetztem Alter – anbieten, gelegentlich auch in Verbindung mit Tanzkursen. Das Zeitfenster der Nutzung liegt ebenfalls in den Abend- und Nachtstunden, aber deutlich früher als Nutzungszeiten für Diskotheken. Grundsätzlich sind von diesen Einrichtungen ebenfalls Lärmbelästigungen durch die Veranstaltung selbst bzw. den davon ausgelösten Verkehr möglich, ein Tanzcafe ist im Allgemeinen aber deutlich umgebungsverträglicher als eine Diskothek.

Gaststätten oder Lokale, in denen in größeren zeitlichen Abständen regelmäßige oder unregelmäßige Tanzveranstaltungen für einen deutlich geringeren Personenkreis abgehalten werden, sind demgegenüber nicht zu den Vergnügungsstätten zu zählen.

1.2.2 Wettbüros

Wettbüros sind Betriebe im Sinne von Vergnügungsstätten, wenn die Kunden nicht nur an Wetten teilnehmen können, sondern ihnen auch Aufenthaltsmöglichkeiten zur Verfügung stehen und diese durch eine kommerzielle Unterhaltung der Besucher ergänzt werden. Somit können entsprechende Wettbüros der Freizeitgestaltung der Bevölkerung dienen.

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen reine Wettannahmestellen oder Toto-Lotto-Läden, bei denen nur die Abgabe der Wetten bzw. die Einlösung von Gewinnen möglich ist und kein begleitendes freizeitorientiertes Angebot zur Verfügung steht.

Das städtebauliche Konfliktpotenzial von Wettbüros ist im Vergleich etwas geringer als bei den vorgenannten Unterarten und kann sich insbesondere bei einer räumlichen Häufung und einer sehr auffälligen Werbung bzw. Schaufenstergestaltung entfalten. Auch hier ist jedoch aufgrund der i. d. R. langen Öffnungszeiten von Lärmbeeinträchtigungen des Umfeldes in den Abend- und Nachtstunden auszugehen.

1.2.3 Kinos und Kinocenter

Kinos werden als Einzelstandort, aber auch als Standortagglomeration mehrerer Kinos nicht als Vergnügungsstätten angesehen, sondern zu den kulturellen Einrichtungen gezählt. Sofern allerdings ein Kinocenter andere freizeitorientierte Nutzungen wie gastronomische Einrichtungen oder sportorientierte Angebote im räumlichen Zusammenhang anbietet, ist die gesamte Einrichtung als Vergnügungsstätte zu werten.

Grundsätzlich sind Kinos und Kinocenter – auch und gerade in Verbindung mit anderen freizeitorientierten Nutzungen – ein zentraler Bestandteil einer attraktiven Innenstadt, der nur in begrenztem Maße mit anderen innenstadtorientierten Nutzungen in Konkurrenz steht. Allerdings sind von derartigen Zentren in der Regel aufgrund der hohen Besucherfrequenzen und der Nutzung in den Abend- und Nachtstunden erhebliche Lärmbelästigungen zu erwarten, die eine Verträglichkeit mit schutzbedürftigen Nutzungen (in erster Linie Wohnen) nur mit Schwierigkeiten herstellbar erscheinen lassen. Die großen Baukörper von Kinocentern verlangen darüber hinaus besondere Aufmerksamkeit bei der städtebaulichen Integration.

1.2.4 Eventhallen

Eventhallen sind Einrichtungen, die für regelmäßige oder sporadische besondere Veranstaltungen genutzt werden. Es handelt sich dabei um – häufig großmaßstäbliche – Veranstaltungsräume, in denen publikumsorientierte Veranstaltungen (Ü-30-Party, Ballermannparty, DSDS-Auswahlveranstaltungen u. dgl.) angeboten werden oder die für private Veranstaltungen mit einer hohen Gästezahl (Jubiläen, Hochzeiten etc.) angemietet werden können, wobei sich die Nutzung auf das Wochenende konzentriert und eine tägliche Nutzung nicht stattfindet.

Das städtebauliche Störpotenzial resultiert in erster Linie aus der hohen Nutzerzahl und dem daraus resultierenden An- und Abfahrtsverkehr, ggf. auch aus Lärmbelastungen der Veranstaltungen selbst. Eventhallen sind in dieser Hinsicht mit Großdiskotheken gleichzusetzen.

1.2.5 Swingerclubs

Auch Swingerclubs sind eine Unterart von Vergnügungsstätten, die in den vergangenen Jahren eine zunehmende Entwicklung aufgewiesen haben. Swingerclubs sind sexuell orientierte Einrichtungen, die neben Gruppensex auch Partnertausch oder die Befriedigung von Voyeurismus und Exhibitionismus auf freiwilliger Basis ermöglichen. Die städtebaulichen Störpotenziale dieser Einrichtungen sind vor allem aufgrund der in der Regel diskreten Außengestaltung dieser Angebotsform vergleichsweise gering. Mögliche Nutzungskonflikte können bei Swingerclubs durch ein negatives Image in der Bevölkerung und insbesondere bei den Nutzergruppen im Standortumfeld unter Umständen zu trading-down-Effekten und Nutzungsverdrängungen im Standortbereich führen. In Anbetracht der Öffnungszeiten der Clubs (abends bzw. nachts) ist in Abhängigkeit von der Größe der Einrichtung ggf. von erheblichen Lärmbelästigungen durch An- und Abfahrtsverkehr auszugehen.

1.2.6 Billardcafés

Billardcafés bzw. Billardclubs sind nicht eindeutig als Vergnügungsstätte zu klassifizieren, so dass eine planungsrechtliche Einstufung dieser Angebotsform Schwierigkeiten bereiten kann. Häufig werden Billardtische in Gastronomiebetrieben aufgestellt, so dass sich die Fragestellung ergibt, ob es sich dabei um ein Billardcafé oder um einen Gaststättenbetrieb handelt. Wenn der Spielcharakter in der Einrichtung, u. a. unterstützt durch weitere kommerzielle Spielgeräte, den sportlichen Charakter (oftmals sind Billardangebote auf Vereinsbasis organisiert) überwiegt, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte. Im umgekehrten Fall ist nicht von einer Unterart des Oberbegriffs Vergnügungsstätten auszugehen. Billardclubs bzw. -cafés können als ein attraktiver Baustein der freizeitorientierten urbanen Nutzungsstruktur angesehen werden, der überwiegend auch von jungen Leuten genutzt wird. Städtebauliche Konfliktpotenziale können durch eine sehr auffällige Werbegestaltung, den abendlichen bzw. nächtlichen Besucherverkehr sowie eine Konzentration von Betrieben in einem bestimmten Standortbereich (Imageabwertung) entstehen.

2. Rechtliche Grundlagen

Vergnügungsstätten bedürfen sowohl einer gewerblichen Erlaubnis nach § 33 der Gewerbeordnung als auch einer Baugenehmigung nach der jeweiligen Landesbauordnung, in Neustadt a. Rbge. der Landesbauordnung Niedersachsen. Grundsätzlich ist unstrittig, dass Vergnügungsstätten und ähnliche Einrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO als Nutzungen in der Bauleitplanung ausgeschlossen werden können. Voraussetzung dafür sind „besondere städtebauliche Gründe“ (siehe § 1 Abs. 9 BauNVO). Nicht relevant für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist eine soziale Wertung, etwa in Zusammenhang mit den Problemen der Spielsucht. Vielmehr hat eine städtebauliche Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen und der Vereinbarkeit von Vergnügungsstätten mit dem jeweiligen Gebietstypus des Bauplanungsrechts zu erfolgen.

2.1 Definition kerngebietstypische Vergnügungsstätte

Im Planungsrecht wird seit der BauNVO 1990 zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden. Im Einzelfall sind die Größe des Betriebes, bei Vergnügungsstätten v. a. die Raumgröße, die Anzahl und die Art der Spielgeräte sowie die Besucherplätze, die typischen Betriebszeiten, die Verhaltensweise der Besucher und die Größe des Einzugsgebietes entscheidend. Dabei sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten zentrale Dienstleistungsbetriebe mit großem und allgemeinem Publikum aus übergemeindlichem bzw. übergebietlichem Einzugsgebiet. Durch sie können aufgrund der Öffnungszeiten und des Besucherverkehrs erhebliche Beeinträchtigungen auf benachbarte Wohnnutzungen entstehen. Eine Typisierung der Vergnügungsstätten durch individuell definierte Flächengrößen ist nicht zulässig. **Für Spielhallen hat sich in der Rechtsprechung aber ein Schwellenwert von 100 m² Grundfläche zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten etabliert¹.** Bei früheren Fassungen der BauNVO unterscheidet die Rechtsprechung zwischen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und solchen, die beispielsweise in einem Mischgebiet das Wohnen „nicht wesentlich stören“.

¹ BVerwG NVwZ-RR 1993, 287 sowie VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, - 8 S 1891/05 -, BauR 2007, 1373

Im Gewerbegebiet sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten bei früheren Fassungen der Bau-NVO nicht zulässig; die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sind aber generell zugelassen¹.

2.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die aktuelle Baunutzungsverordnung regelt die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit von den Baugebietstypen wie folgt:

- Innerhalb ausgewiesener **Kerngebiete** (§ 7 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) oder in **Sondergebieten** mit entsprechender Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO) sind Vergnügungsstätten **allgemein zulässig**.
- In **Gewerbegebieten** sind kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten **ausnahmsweise zulässig** (§ 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO).
- In **Mischgebieten** sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten **nicht zulässig**. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 8 BauNVO in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten **allgemein zulässig**. Außerhalb der gewerblich geprägten Teile von Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO nur **ausnahmsweise zulässig**.
- In **Dorfgebieten** und **besonderen Wohngebieten** sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO bzw. § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO **ausnahmsweise zulässig**.
- In allen weiteren Baugebietsarten, z. B. in **allgemeinen Wohngebieten**, **reinen Wohngebieten** und **Kleinsiedlungsgebieten** sind Vergnügungsstätten **unzulässig**.

Bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit kann eine Genehmigung versagt werden, wenn die Ansiedlung nachweislich zur Beeinträchtigung städtebaulicher, verkehrstechnischer, nachbarschaftlicher und sonstiger Art führen kann.

¹ Vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 28.07.1988, – 4B 199.88 – NVwZ 1989, 50 (Nutzfläche über 200 m²)

Von den in der BauNVO vorgegebenen Nutzungsarten für die jeweiligen Gebietstypen kann abgewichen und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten insgesamt bzw. von Spielhallen als Unterart geregelt und die Zulässigkeit aus besonderen städtebaulichen Gründen damit eingeschränkt werden. Besondere städtebauliche Gründe bedeuten jedoch nicht, dass hier eine ganz außergewöhnliche Situation vorliegen muss.

Besondere städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO können sich beispielsweise daraus ergeben, dass es ein Ziel der Gemeinde ist, die Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben aus der Innenstadt als Folge der Akkumulation von Vergnügungsstätten – so dass ein trading-down-Effekt einsetzt – zu verhindern. Es sollen Niveauabsenkungen und damit verbundene negative Strukturveränderungen im Gebiet verhindert und vielmehr die vorhandene Attraktivität, das vielfältige Angebot an Geschäften sowie die Wohnqualität zum Schutz der ansässigen Bevölkerung gesichert werden. Andere besondere städtebauliche Gründe können die Sicherung gewerblicher Bauflächen für die Entwicklung der lokalen Wirtschaft oder der Schutz des Ortsbildes, insbesondere denkmalgeschützter Bereiche sein. Die jeweiligen Gründe im Detail lassen sich nur an der konkreten Situation definieren.

2.3 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte im unbeplanten Innenbereich ist nach § 34 Abs. 2 BauGB (vergleichbar mit einem Baugebiet nach BauNVO 1990) und § 34 Abs. 1 BauGB (keine Entsprechung mit einem Baugebiet) zu unterscheiden. Ist eine Vergleichbarkeit mit einem in der BauNVO definierten Baugebiet gegeben, so wird die Zulässigkeit danach beurteilt. Ob sich eine Vergnügungsstätte in einem Bereich nach § 34 Abs. 1 BauGB einfügt, ist rechtssicher sehr schwierig zu beurteilen. Es empfiehlt sich demnach, für unbeplante Innenbereiche Regelungen in Form von Bebauungsplänen zu erstellen.

2.4 Steuerung aus städtebaulichen Gründen

Eine Einschränkung der nach der BauNVO in den einzelnen Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – damit auch Spielhallen bzw. Vergnügungsstätten – kann durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO dann erfolgen, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen.

Besondere städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten bedeuten jedoch nicht, dass hier eine ganz außergewöhnliche Situation vorliegen muss. Sie ergeben sich vielmehr aus dem gemeindlichen Anliegen, negative städtebauliche Auswirkungen auf die Stadtgestalt oder die Nutzungsstruktur zu verhindern.

Insbesondere betrifft dies die zentralen Versorgungsbereiche, wenn durch die Akkumulation von Vergnügungsstätten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus der Innenstadt verdrängt werden. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen Niveauabsenkungen und damit verbundene negative Strukturveränderungen im Gebiet verhindert und die vorhandene Attraktivität, das vielfältige Angebot an Geschäften sowie die Wohnqualität zum Schutz der ansässigen Bevölkerung gesichert werden. Im Einzelnen lassen sich hier die folgenden städtebaulichen Gründe auführen:

- **Attraktivitätsverlust – trading-down-Effekt** durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 21.12.1992); zum trading-down-Effekt führt Brandenburg¹ aus:

„Das Bundesverwaltungsgericht hat in der Entscheidung vom 22.5.1987 anerkannt, dass Vergnügungsstätten auch in Kerngebieten nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden können. Ob jedoch die Zulassung der Vergnügungsstätte tatsächlich zu einer Niveauabsenkung des Gebietes mit strukturverändernder Wirkung führe, sei Entscheidung des konkreten Einzelfalles. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.5.1987, Az. 4 N 4/86, zitiert nach Juris, Rn. 15)

Dieser Prozess wird als sogenannter „trading-down-Effekt“ bezeichnet. Von einem solchen Effekt kann gesprochen werden, wenn es aufgrund der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Vergnügungsstätten zu einem Qualitätsverlust von Einkaufsstraßen und -zonen kommt. (vgl. Kaldewei, BauR 2009, 1227, 1228)

Das Bundesverwaltungsgericht hat mehrfach entschieden, dass die Verhinderung des „trading-down-Effektes“ besonderer städtebaulicher Grund i. S. d. § 1

¹ Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München, Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, 2010.

Abs. 9 BauNVO sein kann und damit der Ausschluss von Vergnügungsstätten (in Kerngebieten) gerechtfertigt werden kann. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.5.1987, Az. 4 N 4/86, zitiert nach Juris, Rn. 14; Beschluss vom 04.09.2008, Az. 4 BN 9/08, zitiert nach Juris, Rn. 8)

Allerdings betont das Bundesverwaltungsgericht jeweils, dass sich das Vorliegen eines „trading-down-Effektes“ nur anhand der Umstände des konkreten Einzelfalles beurteilen lässt und daher keine verallgemeinernden Kriterien hierfür aufgestellt werden können. Die Anzahl von Vergnügungsstätten sei für die Beurteilung ohne Belang, da sich das Vorliegen eines „trading-down-Effektes“ nicht anhand quantitativer Faktoren bemessen lässt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, Az. 4 BN 9/08, zitiert nach Juris, Rn. 6 f.)

In der Literatur wird dagegen bezweifelt, ob der „trading-down-Effekt“ zum Ausschluss von Vergnügungsstätten gerade in Kerngebieten herangezogen werden könne, da es in einem solchen Gebiet zumeist an klassischen Einkaufsstraßen und -zonen, deren Attraktivität gemindert werden könnte, fehlt. Auch in Gewerbe- oder gewerblich geprägten Mischgebieten bestehen Zweifel an diesem Argument, da auch diese durch die Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben geprägt seien, die sich durch Geschäftskundenverkehr auszeichneten. Für diese spiele aber die Umgebung keinerlei Rolle. (vgl. hierzu Kaldewei, BauR 2009, 1227, 1228 f.9)

Der Verwaltungsgerichtshof von Baden-Württemberg hat allerdings in einer Entscheidung 2005 den „Trading-down-Effekt“ als Argument dafür ausreichen lassen, dass die Stadt Mannheim in bestimmten Plangebieten eines Kerngebietes die Ansiedlung von Sex-Shops und Vergnügungsstätten durch planerische Festsetzungen verbieten will. Die Stadt hatte dies damit begründet, dass sich in der Vergangenheit in gewissen Gebieten der Innenstadt wieder Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, wie kleine Boutiquen und Juweliere, angesiedelt hatten und mit einem weiteren Zuzug derartiger Betriebe zu rechnen sei. Die damit gegebene Attraktivität für Bewohner und Besucher müsse gefördert werden und der Beeinträchtigung der unterschiedlichen Nutzungsformen entgegengewirkt werden. (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 3.3.2005, Az. 3 S 1524/04, zitiert nach Juris, Rn. 28 ff., 32 ff.)

Der Rechtsprechung folgend ist es daher möglich, Vergnügungsstätten auch in Kerngebieten mit der Begründung eines „trading-down-Effektes“ auszuschließen.

Als „besondere städtebauliche Gründe“ i. S. d. § 1 Abs. 9 BauNVO sind nach der Ansicht des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung heranzuziehen. Solche Belange sind u. a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Erhaltung und Fortentwicklung bereits vorhandener Ortsteile, die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge und die Belange der Wirtschaft gerade in mittelständischen Strukturen.“¹

- Absinken des Niveaus einer Einkaufsstraße durch Häufung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 30.06.1989),

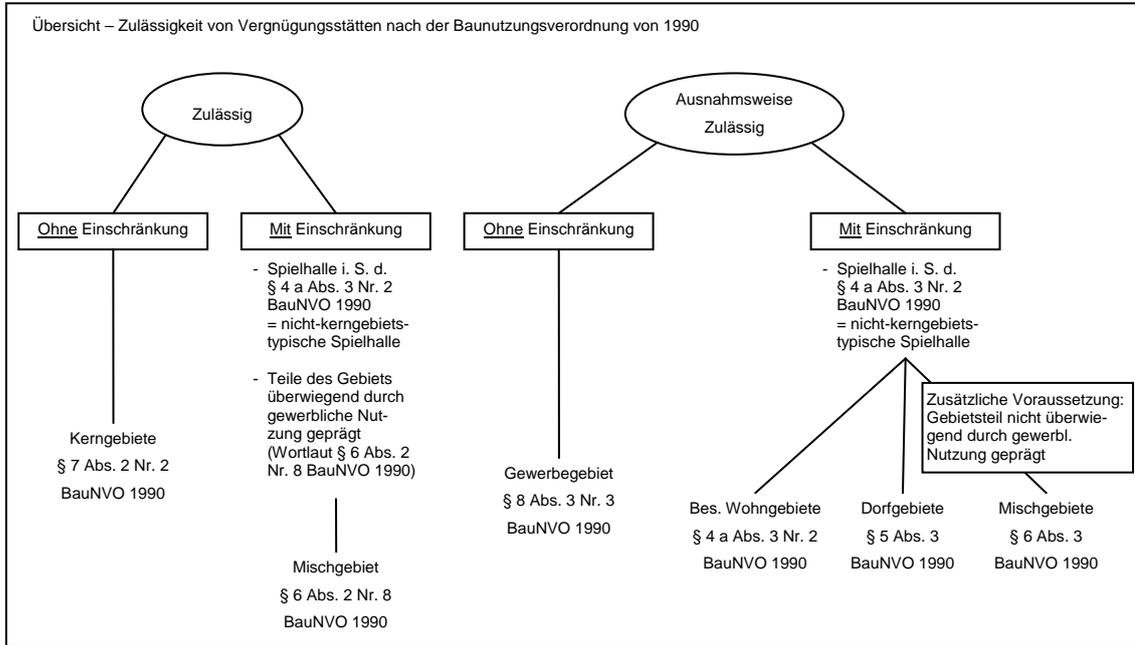
¹ Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München, Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, 2010.

- Veränderung anderer Nutzung durch die Zulassung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 01.03.1988),
- negative Beeinflussung des bisherigen Charakters eines Stadtteilkerns mit seinem gehobenen und zentralen Versorgungsgebieten (BVerwG, 05.01.1995).

In **Gewerbegebieten** kann eine verstärkte Präsenz von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten über das Verwertungsinteresse von Grundstücks- oder Immobilienbesitzern die Nachnutzung aufgegebener Gewerbestandorte in Richtung auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinflussen und damit die Versorgung der gewerblichen Wirtschaft mit Standortangeboten erschweren. Vor allem für kleine und wenig zahlungskräftige gewerbliche Nutzungen können sich dadurch Probleme ergeben, den Flächenbedarf für die betriebliche Entwicklung zu decken. In Gemeinden mit einer hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen kann daher die Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklungsfähigkeit ebenfalls ein städtebaulicher Grund zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten sein. Insbesondere in Gebieten mit einem besonderen qualitativen Entwicklungsanspruch kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten die Realisierung des entsprechenden Konzeptes in Frage stellen.

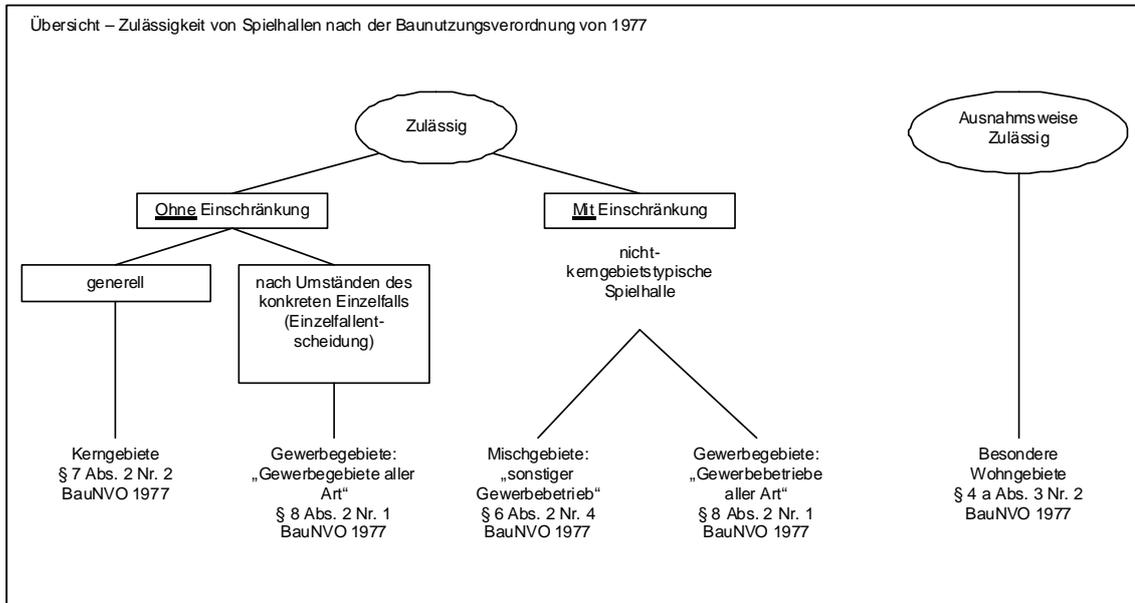
Der **Schutz gestaltempfindlicher Bereiche** kann ebenfalls ein besonderer städtebaulicher Grund sein, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auszuschließen oder an besondere Voraussetzungen zu knüpfen. In diesem Fall zählen die gestalterischen Beeinträchtigungen durch das äußere Erscheinungsbild oder die Werbeanlagen der Vergnügungsstätten. Mit diesem Argument kann im konkreten Einzelfall auch der Schutz von städtebaulichen Eingangssituationen – insbesondere dort, wo durch die bauliche Gestaltung und die deutliche Abgrenzung von Außenbereich und städtischem Bereich der Übergang in die Stadt deutlich markiert ist – gerechtfertigt werden.

Abbildung 1: Zulässigkeit nach BauNVO 1990



Quelle: Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München, Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, 2010.

Abbildung 2: Zulässigkeit nach BauNVO 1977



Quelle: Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München, Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, 2010.

2.5 Glücksspielstaatsvertrag und Niedersächsisches Spielhallengesetz

Aufgrund der Unvereinbarkeit mit EU-Recht – Ausschluss privater Wettanbieter – musste der bestehende Glücksspielstaatsvertrag der Bundesländer von 2007 überarbeitet werden. Der neue Glücksspielstaatsvertrag ist nach Ratifizierung durch die Bundesländer am 01.07.2012 in Kraft getreten.

Wenn der Staatsvertrag auch schwerpunktmäßig die Bedingungen für die Zulassung privater Wettangebote regelt, so enthält er auch wesentliche Veränderungen für den zukünftigen Umgang mit Spielhallen. Hier sind v. a. die folgenden Regelungen von Bedeutung:

- Spielhallen bedürfen zukünftig zusätzlich zur gewerberechtlichen Erlaubnis einer Genehmigung nach dem Glücksspielstaatsvertrag. Diese Genehmigung ist befristet.
- Bestehende Genehmigungen laufen spätestens nach fünf Jahren aus.¹
- Mehrfachspielhallen sind nicht (mehr) zulässig.²
- Die Bundesländer können im Rahmen gesetzlicher Regelungen Sperrzeiten von mindestens drei Stunden festlegen, die Befristung von Genehmigungen für Spielhallen regeln, die Öffnungszeiten limitieren und die Höchstzahl von Spielhallen in einer Gemeinde definieren.

Niedersachsen hat in Reaktion auf die Ermächtigungen das Niedersächsische Glücksspielgesetz vom 17.12.2007 mit den Gesetzen vom 21.06.2012 und 07.12.2012 geändert und in § 10 Regelungen für die Zulässigkeit von Spielhallen bestimmt. Verglichen mit anderen Bundesländern sind diese Regelungen jedoch eher knapp ausgefallen.

¹ § 29 des Glücksspielstaatsvertrages legt fest, dass bestehende Genehmigungen für Spielhallen, die vor dem 28.10.2011 eine Erlaubnis nach § 33i Gewerbeordnung erhalten haben, fünf Jahre nach Inkrafttreten des Glücksspielstaatsvertrages auslaufen. Bei Spielhallen, deren Erlaubnis nach dem 28.10.2011 erteilt worden sind, läuft die Genehmigung nach einem Jahr aus. Dies bedeutet, dass alle bestehenden Spielhallen spätestens zum 30.06.2017, neue Spielhallen sogar schon zum 30.06.2013, ihre Betriebsgenehmigung verlieren.

² „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, ist ausgeschlossen.“ Quelle: § 25 Abs. 2 Glücksspielstaatsvertrag.

Geregelt werden folgende Tatbestände:

- Die Zuständigkeit für Erlaubnisse nach § 24 Glücksspielstaatsvertrag wird bestimmt;
- es wird ein Mindestabstand von 100 m zwischen Spielhallen, gemessen an der kürzesten Verbindung zwischen Spielhallen, festgelegt;
- die Gemeinden werden ermächtigt, bei Vorliegen eines öffentlichen Bedürfnisses oder besonderer örtlicher Verhältnisse für ihr Gebiet oder Teile davon durch Verordnung einen geringeren Mindestabstand von mindestens 50 m oder einen größeren Mindestabstand von bis zu 500 m festlegen zu können.

Die Mindestabstandsregelung legt den im Vergleich niedrigsten Mindestabstand aller Bundesländer fest¹. Problematisch erscheint auch die Delegation der Zuständigkeit von differenzierten Mindestabständen auf die Kommunen, da die Abweichung von den Vorgaben des Landesgesetzes an bestimmte, wenig konkrete Anforderungen geknüpft ist (Vorliegen eines öffentlichen Bedürfnisses, besondere örtliche Verhältnisse) und hieraus ein besonderer Begründungsbedarf entsteht.

Regelungen für Mindestabstände zu Jugendeinrichtungen, wie sie andere Bundesländer festsetzen², sind im Niedersächsischen Glücksspielgesetz nicht enthalten.

Von Bedeutung ist außerdem, dass das niedersächsische Gesetz – anders als die Gesetze anderer Bundesländer – keine Regelungen zur Befristung von Genehmigungen enthält³.

Für den zukünftigen Umgang mit Spielhallen in Niedersachsen ergibt sich aus diesen Regelungen die folgende Situation:

¹ So hat beispielsweise Bremen den Mindestabstand auf 250 m, Nordrhein-Westfalen auf 350 m, Berlin, Hessen und Baden-Württemberg auf 500 m festgelegt

² So gelten die Mindestabstände zwischen Spielhallen in Bremen, Baden-Württemberg und in Nordrhein-Westfalen auch für Abstände zwischen Spielhallen und Einrichtungen für Jugendliche (Schulen, Kindergärten, Jugendfreizeitstätten)

³ Der Glücksspielstaatsvertrag fordert in § 24 Abs 2 die Befristung von Genehmigungen für Spielhallen. Die Bundesländer setzen hierfür in der Regel einen Zeitraum von maximal 15 Jahren fest.

- Alle bestehenden Genehmigungen laufen spätestens zum 30.06.2017 aus.
- Neue Genehmigungen sind nach Maßstab der erwähnten Gesetzesgrundlagen zu erteilen. Danach können bestehende Mehrfachspielhallen nur noch als Einfachspielhalle eröffnen, die anderen im baulichen Verbund befindlichen Spielhallen müssen geschlossen werden.
- Für die erneute baurechtliche Genehmigung ist das zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages geltende Planungsrecht entscheidend. Bestehende Spielhallen, die sich derzeit auf den Bestandsschutz berufen können, werden zukünftig nicht mehr genehmigungsfähig sein, wenn zwischenzeitlich eine Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen mit dem Ausschluss von Spielhallen geschaffen wurde.
- Spielhallen, deren Genehmigung nach dem 01.07.2012 erteilt wurde, können sich in Niedersachsen u. U. auf eine unbefristete Genehmigung berufen¹.
- Für die Anwendung der Abstandsregelung ist der Zeitpunkt der Genehmigungserteilung maßgebend. Im Umkreis von 100 m um eine einmal erteilte Genehmigung ist keine weitere Spielhalle möglich.
- Die grundsätzlich gegebene Möglichkeit, auf Gemeindeebene oder in Teilen des Gemeindegebietes größere Mindestabstände festzulegen, bedarf einer besonderen Begründung und sollte nicht ohne fachjuristische Beratung erfolgen.

3. Bordelle und Prostitution

Der Auftrag zur Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes beinhaltet auch die Einbeziehung von Bordellen und anderen Lokalitäten zur Ausübung der Prostitution. Analog zum Vergnügungsstättenkonzept war auch für diese Nutzungen die Existenz entsprechender Angebote in Neustadt a. Rbge. zu ermitteln, die Möglichkeiten der räumlichen Steuerung zu prüfen und spezielle Eignungsgebiete im Stadtgebiet zu identifizieren.

¹ Die rechtliche Situation ist aufgrund der widersprüchlichen Lage – Forderung der Befristung ohne nähere Zeitangabe im Glücksspielstaatsvertrag, keine Regelung im Niedersächsischen Glücksspielgesetz – unklar. Die Gemeinden in Niedersachsen werden hier ggf. eine fachjuristische Beratung benötigen

3.1 Systematisierung

Die Ausübung und insbesondere die räumliche Lokalisierung von Einrichtungen der Prostitution sind in sehr unterschiedlichen Formen möglich. Nachfolgend werden einige der gebräuchlicheren Formen dargestellt und kurz beschrieben. Ausgeklammert wird hier die Straßenprostitution, die nur begrenzt städtebaulich steuerbar ist, sondern eher ein ordnungsrechtliches Problem darstellt. Gleiches gilt für sog. „Parkplatzangebote“, in denen Prostitution in mobilen oder semimobilen Einrichtungen (Wohnmobile, Wohnwagen) ausgeübt wird.

Das Angebot an Prostitutionsleistungen kann folgende Formen annehmen:

- Eine der bekanntesten Formen ist das „klassische“ **Bordell** oder **Laufhaus**, das als Arbeits-, seltener auch als Unterkunftsort für eine unterschiedliche Zahl von Prostituierten dient. Die Angebote derartiger Einrichtungen konzentrieren sich auf die Bereitstellung von Arbeitszimmern von Prostituierten, gelegentlich auch einen Raum zum Ausschank von Getränken, der gleichzeitig als Kontaktort dienen kann, sowie vereinzelt auch Gemeinschaftseinrichtungen für die Prostituierten. Der Aufenthalt der Kunden ist auf das eigentliche Geschäft orientiert, dementsprechend ist die Fluktuation der Kunden hoch.
Baulich kann die entsprechende Einrichtung als Einzelgebäude oder als eine – i. d. R. teilabgesperrte – Straße mit mehreren Einzelhäusern in Erscheinung treten. Räumlich ist sie im Stadtgebiet i. d. R. in zentralen Lagen in der Nähe der Innenstädte oder der Bahnhöfe verortet.
- Eine Weiterentwicklung des Bordells stellt der **Club** dar, der unter verschiedenen Bezeichnungen – FKK-Club, Saunaclub, Partyclub, Pauschalclub oder Fantasienamen mit sexueller Annotation – existieren kann. Derartige Einrichtungen finden sich i. d. R. in umgebauten Gewerbegebäuden und zielen auf einen längeren Aufenthalt ihrer Kunden, wobei sie außer sexuellen Dienstleistungen auch Aufenthaltsmöglichkeiten, Bewirtung, Schwimmbad, Sauna, Sonnenterrasse und gelegentlich Massagen anbieten. Hinsichtlich der Preisgestaltung bieten einige dieser Clubs Pauschalpreise für einen zeitlich unbegrenzten Aufenthalt, der außer der Inanspruchnahme sexueller Dienstleistungen auch die Inanspruchnahme der sonstigen Einrichtungen, Getränke und Speisen einschließt. Andere Clubs unterscheiden zwischen einem Eintrittsgeld – das zur Benutzung aller Einrichtungen des Clubs inkl. Getränke und Speisen berechtigt – und den Kosten für sexuelle Dienst-

leistungen, die fallorientiert berechnet werden und im Allgemeinen auch direkt mit den Prostituierten abzurechnen sind.¹

Derartige Clubs finden sich i. d. R. in Industrie- oder Gewerbegebieten, wo sie ehemals gewerblich genutzte Liegenschaften übernehmen und für ihre Zwecke umbauen. Die Außenwirkung ist oftmals auf Diskretion angelegt, wobei auch Parkplätze abgeschirmt von der Straße angelegt werden.

- Eine dritte Variante ist die **Kombination von Nachbar und Prostitutionsangebot**, de facto also eine Kombination von Gastronomie und Bordell, wobei beide Leistungen auch unabhängig voneinander in Anspruch genommen werden können, d. h. die Besucher der Bar müssen nicht zwangsläufig Kunden der Prostituierten sein. Die entsprechenden Einrichtungen nutzen „normale“ gastronomische Immobilienangebote kombiniert mit im gleichen Gebäude befindlichen Wohnungen. Diese Wohnungen werden ggf. zum Zweck der Prostitution baulich angepasst. Sie finden sich dementsprechend auch in städtebaulich integrierten Lagen, z. B. an Ausfallstraßen oder in der Nähe der Innenstädte.
- Eine spezielle Form stellt die **Wohnungsprostitution** dar, wo in einer großen oder in mehreren miteinander verbundenen Wohnungen ein entsprechendes Angebot vorgehalten wird. Auch hier finden sich unterschiedliche Ausprägungen, die von der Anwesenheit mehrerer Prostituierten bis zur Einzelnutzung gehen können. Die entsprechenden Einrichtungen fungieren zum einen unter der Bezeichnung wie „Agentur XY“ und setzen hier klar auf das sexuelle Angebot, haben insofern Ähnlichkeit mit dem klassischen Bordell bzw. dem Laufhaus; eine andere Form fungiert unter Bezeichnungen wie „Partytreff“ und setzt hier ähnlich wie entsprechende Clubs auf einen längeren Aufenthalt, u. U. mit Bewirtung und der Möglichkeit zu Mehrfachkontakten.
- Eine fünfte Form stellt schließlich das Prostitutionsangebot einer **Einzelperson** dar, wobei auch hier eine Wohnung genutzt wird und dies auch in Kombination mit einer normalen Wohnnutzung stattfinden kann. Bei genauerer Analyse derartiger „Einzelangebote“ lässt sich feststellen, dass viele dieser Angebote eine gemeinsame Adresse haben bzw. unterschiedliche Namen im Zeitverlauf unter der gleichen Adresse auftauchen, so dass hier keine Einzelprostitution, sondern eine feste Einrichtung mit wechselnden Prostituierten existiert.

¹ Dies scheint in erster Linie arbeits-, steuer- und sozialrechtliche, u. U. auch strafrechtliche Gründe zu haben, da in derartigen Fällen die Prostituierten nicht als Angestellte des Clubs, sondern als selbständig Tätige geführt werden und sich um Steuern und Sozialversicherung selbst zu kümmern haben.

Die entsprechenden Einrichtungen sind in Wohngebieten – im Allgemeinen in Gebieten geringerer Qualität in Zentrumsnähe – untergebracht, können aber häufig ihre Adresse wechseln, sofern Konflikte mit den Behörden oder Anwohnern auftreten.

3.2 Rechtliche Situation

Prostitution ist in Deutschland für volljährige Personen eine legale berufliche Tätigkeit als abhängige Beschäftigung oder als selbständige Tätigkeit, die steuerpflichtig ist und sozialversicherungspflichtig sein kann. Nach aktueller Rechtsprechung liegt der Prostitution ein Vertragscharakter zwischen Kunden und Prostituierten zugrunde, bei dem der Prostitutionslohn erforderlichenfalls auch eingeklagt werden kann.

Zu unterscheiden von der grundsätzlichen gesetzlichen Legalität sind Beschränkungen, die Prostitution an bestimmten Orten, zu bestimmten Zeiten oder in bestimmten Formen (z. B. Straßenprostitution) einschränken. Entsprechende Sperrbezirksverordnungen können Teilgebiete einer Stadt oder auch das gesamte Gebiet einer Stadt umfassen; so haben die Stadt Dortmund im Jahr 2011 und die Stadt Augsburg im Jahr 2012 das gesamte Stadtgebiet zum Sperrbezirk für Straßenprostitution erklärt.

Baurechtlich sind Bordelle und Clubs als sog. „Dirnenunterkünfte“ als „Gewerbebetrieb besonderer Art“ zu bewerten. Sie sind als sonstige Gewerbebetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten, u. U. auch als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in Mischgebieten und Kerngebieten baurechtlich zulässig. Grundlage dieser Einstufung und der Abgrenzung der Bordelle zu Mischgebieten ist ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes von 1983, das jüngst in einem Urteil des VGH Mannheim bestätigt wurde.¹

In der Rechtsprechung wird im Wesentlichen eine einheitliche Meinung zur Zulässigkeit von Bordellen in Gewerbegebieten vertreten. Hinsichtlich der Zulässigkeit in Misch- und Kerngebieten fallen entsprechende Urteile allerdings unterschiedlich aus:

¹ „Ein Bordell ist auch nach der BauNVO 1990 den in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen ‚Gewerbebetrieben aller Art‘ und nicht den nach § 8 Abs 3 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen ‚Vergnügungsstätten‘ zuzuordnen.“

- So hat der VGH Baden-Württemberg im Jahr 2002 entschieden, dass sich ein Bordell nicht in ein Mischgebiet einfügt¹.
- Der VGH Berlin hat im Jahr 2010 ein „Laufhaus“ im Kerngebiet zwar für grundsätzlich zulässig erklärt, dies aber von der Größe und der Einfügung in die Umgebung abhängig gemacht und im konkreten Fall eine entsprechende Planung für unzulässig erklärt².

Hieraus kann die Folgerung gezogen werden, dass hinsichtlich der Zulässigkeit in Kern- und Mischgebieten besonders hohe Anforderungen an die Einfügung in die Umgebung zu stellen sind. Auch in einem Gewerbegebiet kann ein Bordell unter bestimmten Bedingungen untersagt werden, z. B. wenn das Gewerbegebiet an der Hauptzufahrtsstraße zu einem Wohngebiet liegt oder die betreffende Straße als Schulweg genutzt wird³.

3.3 Räumliche Steuerung der Prostitution

Grundsätzlich stellt sich das Problem der räumlichen Steuerung der Prostitution ähnlich dar wie bei der Steuerung von Spielhallen. Es geht um eine grundsätzlich zulässige städtebauliche Nutzung, die aber aus städtebaulichen (und auch aus sozialen bzw. moralischen) Gründen nicht an jedem Standort im Stadtgebiet erwünscht ist.

Planungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bordellen und vergleichbaren Einrichtungen nicht mit einer ähnlichen Deutlichkeit geregelt wie bei Vergnügungsstätten. Bordelle sind mit ihrer Definition als „Gewerbebetriebe besonderer Art“ eine Untergruppe einer allgemeineren Kategorie städtischer Nutzungen. Ihre Zulässigkeit ist daher immer analog zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben zu prüfen. Dabei kommt erschwerend hinzu, dass in der Rechtsprechung offenbar keine einheitliche Meinung darüber besteht, ob ein Bordell oder eine vergleichbare Einrichtung als nicht störend, nicht wesentlich störend oder wesentlich störend einzustufen ist. Nach der Mehrheit der entsprechenden Gerichtsurteile ist eine Tendenz zur Klassifizierung als „nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb“ festzu-

¹ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 24.07.2002, 5S 149/01.

² VGH Berlin, Urteil vom 19.05.2010, VG 19 A 168.08.

³ OVG Koblenz, Urteil vom 13.05.2005, 8C 10053/05 OVG.

stellen. Mit dieser Einstufung wäre ein Bordell oder eine vergleichbare Einrichtung grundsätzlich in

- Besonderen Wohngebieten (WB),
- Dorfgebieten (MD),
- Mischgebieten (MI),
- Kerngebieten (MK),
- Gewerbegebieten (GE),
- Industriegebieten (GI)

zulässig. Stärker als bei anderen Nutzungen kommt es hier allerdings auf die Verträglichkeit mit anderen in diesen Gebieten zulässigen Nutzungen an. Von daher ist zu erwarten, dass aufgrund der Auswirkungen auf Wohnnutzungen und ggf. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ein Bordell in einem Besonderen Wohngebiet oder einem Dorfgebiet kaum genehmigungsfähig wäre. Die Zulässigkeit in einem Mischgebiet oder einem Kerngebiet wäre zwar grundsätzlich möglich, würde aber sehr hohe Anforderungen an die Umgebungsverträglichkeit stellen. Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet ist hingegen von einer generellen Zulässigkeit auszugehen, sofern nicht besondere Gründe des Einzelfalls gegen eine solche Nutzung sprechen.

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Bordellen und vergleichbaren Einrichtungen lässt aber die Möglichkeit offen, nach § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmte Arten von Nutzungen, die in den jeweiligen Baugebieten allgemein zulässig sind, als nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig festzusetzen. Die einschränkende Bedingung, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleiben muss, kann im hier dargestellten Fall wohl generell als gegeben angesehen werden, da Bordelle und ähnliche Einrichtungen nicht charakteristisch für ein Gewerbe- oder Industriegebiet sind.

Darüber hinaus sind die Möglichkeiten der Kommunen zum Erlass einer Sperrgebietsverordnung zu berücksichtigen, mit denen Prostitution

- generell oder beschränkt auf bestimmte Formen,
- im gesamten Stadtgebiet oder für bestimmte Teile des Stadtgebiets

ausgeschlossen werden können. Durch die Kombination von Sperrgebietsverordnung und planungsrechtlichen Regelungen kann zumindest theoretisch eine recht genaue Steuerung entsprechender Einrichtungen erreicht werden.

Ein offener Punkt bleibt allerdings, dass eine Sperrgebietsverordnung und insbesondere die Kontrolle der Wohnungs- und Straßenprostitution einer intensiven Überwachungstätigkeit bedürfen und damit einen hohen Personalaufwand sowie eine enge Kooperation von städtischen Ordnungsdiensten und Polizei erfordert.

III. Situationsanalyse der Vergnügungsstätten in Neustadt a. Rbge.

1. Spielhallen

Derzeit existieren in Neustadt a. Rbge. nach Auskunft der Stadtverwaltung und eigenen Erhebungen 11 Spielhallen bzw. Spielhallenkonzessionen, die sich auf fünf verschiedene Standorte im Stadtgebiet verteilen. Im Einzelnen handelt es sich um zwei Dreifachspielhalle im Gewerbegebiet Ost sowie an der Nienburger Straße, eine Doppelspielhalle im südlichen Innenstadtbereich sowie drei Einzelstandorte.

Für eine weitere Spielhalle in der Innenstadt wurde aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation ein positiver Bauvorbescheid gegeben. Für einen Standort in der Marktstraße liegt darüber hinaus eine Bauvoranfrage vor, über die noch nicht entschieden ist.

Die räumliche Verteilung der Spielhallen (vgl. Karte 1) zeigt eine Konzentration der Standorte auf die Kernstadt Neustadt und hier auch die Innenstadt sowie das Gewerbegebiet Ost. Das jeweilige Standortumfeld der Spielhallen ist dabei entsprechend der Funktion und der Nutzungsstruktur in hohem Maße durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt.

Karte 1: Vergnügungsstätten in Neustadt a. Rbge.



Foto 1: Spielhalle am Bahnhof



Foto 2: Dreifachspielhalle Nienburger Straße



Foto 3: Spielhalle Gewerbegebiet Ost



Foto 4: Spielhalle Lindenstraße



Foto 5: Spielhalle Lindenstraße



Quelle: GMA 2012

1.1. Spielhallenbestand Neustadt a. Rbge. im Vergleich

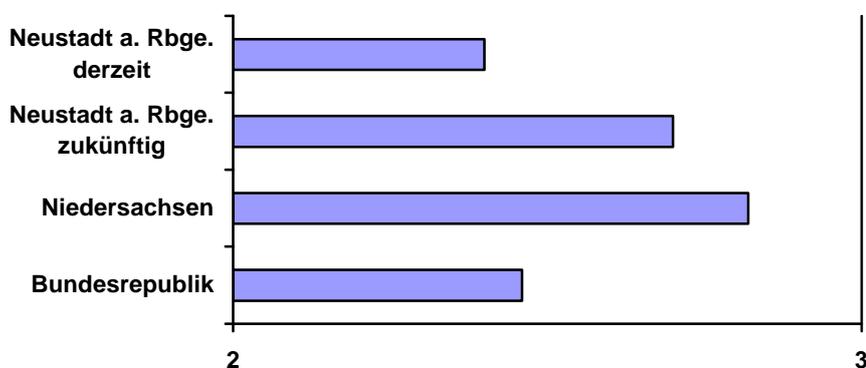
Vor dem Hintergrund des derzeitigen Bestands von 11 Spielhallenkonzessionen in Neustadt a. Rbge. sowie der Genehmigung einer weiteren Spielhalle ist eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung mit Spielhallen zu konstatieren. Dies wird insbesondere bei einer vergleichenden Kennziffernbetrachtung ersichtlich. Setzt man die Anzahl der Spielhallenkonzessionen in Bezug zur Einwohnerzahl, errechnet sich für die Stadt Neustadt a.

Rbge. nach aktuellem Stand von 11 Konzessionen und rd. 45.000 Einwohnern eine Ausstattungskennziffer von **ca. 4.090 Einwohnern je Spielhallenkonzession**. Bei einer Umrechnung auf Einwohnerwerte bedeutet dies einen Bestand von 2,4 Konzessionen je 10.000 Einwohner.

Der zusätzlich beantragte Standort würde diesen Wert auf 3.750 Einwohner je Konzession bzw. 2,7 Konzessionen je 10.000 Einwohner verändern.

Nach Anhaben des Arbeitskreises gegen Spielsucht e. V. existiert in **Niedersachsen** derzeit eine durchschnittliche Ausstattungskennziffer von rund **3.538 Einwohnern pro Spielhallenkonzession, entsprechend 2,82 Konzessionen je 10.000 Einwohnern**. **Deutschlandweit** beträgt die Kennziffer Berechnungen zufolge knapp **4.056 Einwohner je Konzession oder 2,46 Konzessionen je 10.000 Einwohner¹**.

Abbildung 3: Konzessionen je 10.000 Einwohner



Quelle: Arbeitskreis gegen Spielsucht 2012; GMA 2012

Vor diesem Hintergrund verzeichnet Neustadt a. Rbge. derzeit eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung, liegt zukünftig aber nur geringfügig unter dem niedersächsischen Durchschnitt.

¹ Quelle: Jürgen Trümper, Christiane Heitmann Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V.: Angebotsstruktur der Spielhallen und Geldspielgeräte in Deutschland 2012.

2. Sonstige Vergnügungsstätten

Über die Spielhallen hinaus finden sich in Neustadt a. Rbge.

- ein Wettbüro,
- zwei Billardsalons und
- eine Diskothek.

Das **Wettbüro** findet sich am Rand der Innenstadt an der Nienburger Straße. Mit nur einem Wettbüro hat Neustadt a. Rbge. derzeit eine geringe Besetzung; angesichts der Zulassung privater Wettanbieter ist zukünftig mit einem stärkeren Investitionsinteresse zu rechnen.

Die **Billardsalons** finden sich zum einen in der Innenstadt in unmittelbarer Bahnhofsnähe sowie nördlich der Innenstadt in einem Wohngebiet an der Leinstraße. Im Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße findet sich außerdem der Standort eines Billardvereins, der aber nicht als Vergnügungsstätte zu rechnen ist.

Die **Diskothek** befindet sich in baulicher Einheit – aber offenbar separater Führung – mit einem Billardsalon in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs.

Foto 6: Billardsalon mit Diskothek am Bahnhof



Foto 7: Billardsalon im Wohngebiet Leinstraße



Quelle: GMA 2012

Die einzelnen Einrichtungen sind unterschiedlich zu bewerten:

- **Wettbüros** dürften städtebaulich vergleichbare Probleme aufwerfen wie Spielhallen, wenn sie auch längst nicht so auffällig gestaltet sind und – da es sich bei vielen Wettbüros offenbar um Filialen einer Kette handelt – sogar von einem gewis-

sen Bemühen um Corporate Identity gesprochen werden kann. Das für Wettbüros typische Abkleben von Schaufenstern findet sich mittlerweile auch bei anderen Nutzungen (z. B. Fahrschulen). Allerdings können Belästigungen der Umgebung aus dem Kundenverkehr zu ungewöhnlichen Zeiten und der gelegentlich zu beobachtenden Neigung der Besucher, sich vor dem Wettbüro auf der Straße aufzuhalten, resultieren.

- **Billardsalons** können im Einzelfall Störungen in der Umgebung hervorrufen, i. d. R. sind sie aber nicht als störendes, sondern als belebendes Element zentraler Bereiche zu werten, so dass sie städtebaulich und stadtstrukturell unproblematischer sein können als andere Vergnügungsstätten. Problematisch kann allenfalls ihre Unterbringung im Umfeld störungsempfindlicher Nutzungen – z.B. in Wohngebieten – sein.
- Im Grundsatz gilt dies auch für **Diskotheken**, allerdings ist hier das Störpotenzial deutlich höher anzusetzen und entsprechend ein deutlich höherer Anspruch an die städtebauliche Integration gegeben.

3. Bordelle und Prostitution

In Neustadt a. Rbge. lassen sich derzeit keine Einrichtungen identifizieren, die den genannten Ausprägungen eines Bordells entsprechen.

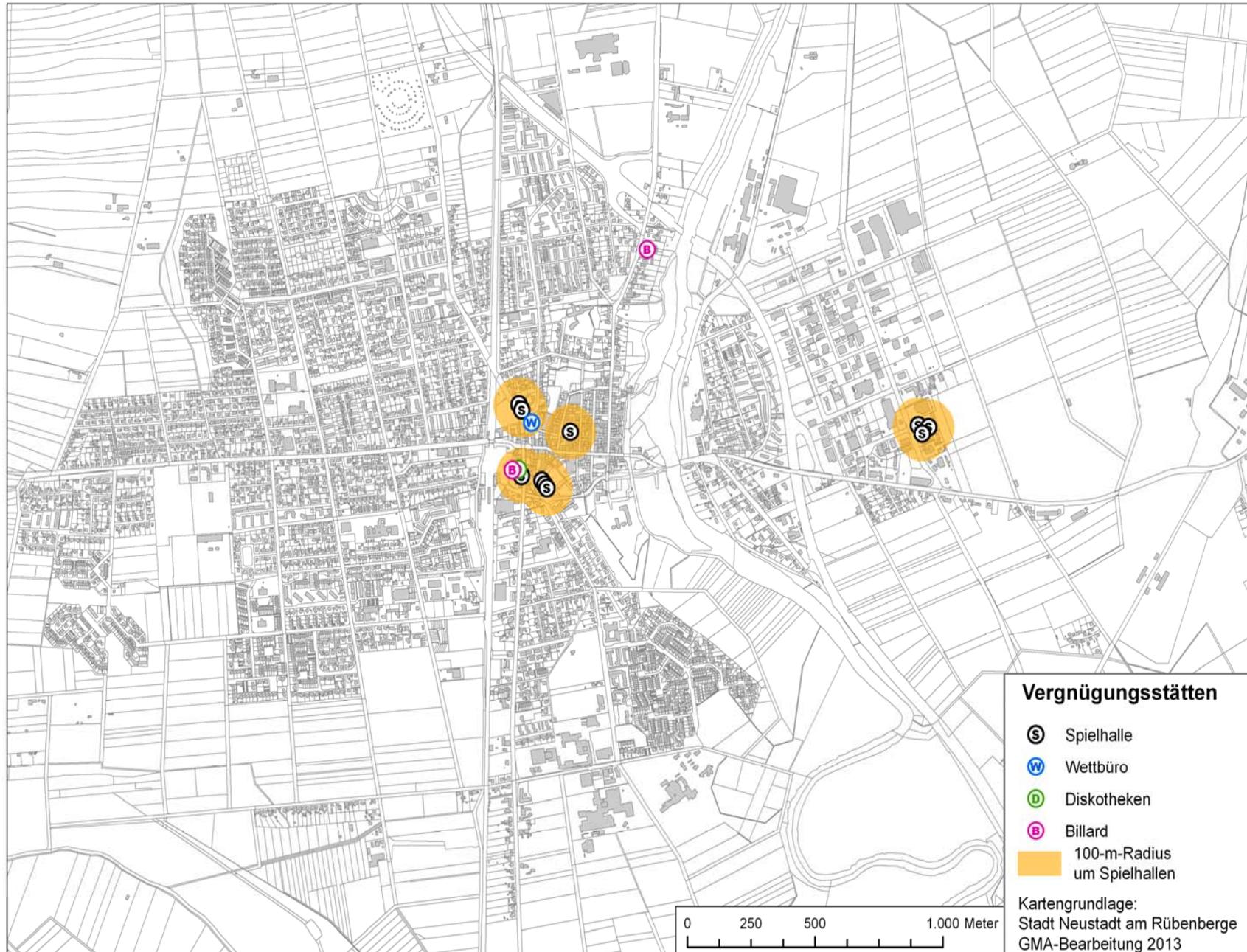
Recherchen auf einschlägigen Seiten im Internet haben darüber hinaus keine Hinweise auf organisierte Angebote der Wohnungsprostitution, etwa in Form so genannter „Agenturen“ oder „Partytreffs“ erbracht. Allerdings finden sich insgesamt drei Angebote, die als Teilzeit- oder Freizeitprostitution – d. h. Angebote von Einzelpersonen, die ausdrücklich auf begrenzte zeitliche Verfügbarkeit hinweisen – angesehen werden können und offenbar im Rahmen einer normalen Wohnungsnutzung ausgeübt werden. Ordnungsrechtlich sind diese Angebote ambivalent zu bewerten; städtebaulich stellen sie allerdings kein Problem dar und bleiben daher im Kontext dieser Analyse außer Betracht.

4. Perspektiven der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der zukünftig veränderten Rahmenbedingungen durch Glücksspielstaatsvertrag und Niedersächsisches Glücksspielgesetz wird sich die Situation der Vergnügungsstätten - insbesondere bei Spielhallen - in Neustadt a. Rbge. wie folgt gestalten:

- Die derzeit im Genehmigungsverfahren befindliche Spielhalle in der Mittelstraße 5 wird bereits nach der neuen gesetzlichen Grundlage genehmigt und wird sich möglicherweise auf eine unbefristete Genehmigung stützen können.
- Die Genehmigungen der bestehenden Spielhallen laufen zum 30.06.2017 aus. Zumindest die Dreifachspielhalle an der Nienburger Straße, die Dreifachspielhalle im Gewerbegebiet Ost und die Doppelspielhalle im südlichen Innenstadtbereich werden nicht mehr in der bestehenden Form wiedereröffnen können. Allenfalls sind zukünftig an diesen Standorten Einzelspielhallen möglich.
- Mit der Überplanung bestehender Standorte kann erreicht werden, dass die bestehenden Standorte zukünftig nicht mehr besetzt werden. Entsprechende Empfehlungen werden in Kapitel VII gegeben.
- Die in Niedersachsen geltende geringe Mindestentfernung von 100 m lässt zumindest für Teile der Innenstadt keine weitere Spielhalle zu. Ansonsten ergeben sich aus dieser Entfernungsregelung nur geringe Restriktionen für zukünftige Spielhallen (vgl. Karte 2).
- Es ist zu prüfen, ob für den Bereich der Innenstadt eine – grundsätzlich vom Gesetz ermöglichte – größere Mindestentfernung festgelegt werden soll. In diesem Fall würde die Innenstadt bereits durch einzelne Spielhallen vollständig abgedeckt werden. Sowohl zur Begründung eines abweichenden Mindestabstandes als auch zur Bestimmung dieses Mindestabstandes bedarf es jedoch einer besonderen und sehr präzise zu formulierenden Begründung. Dazu sollte in jedem Fall eine ergänzende fachjuristische Beratung hinzugezogen werden.

Karte 2: Spielhallen mit Mindestabstand nach Niedersächsischem Glücksspielgesetz



IV. Strukturanalyse im Untersuchungsgebiet

Um zukünftig Anfragen von Betreibern bzw. die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf Basis städtebaulicher Begründungen räumlich steuern zu können, wird im folgenden Kapitel die vor Ort durchgeführte Siedlungsstrukturanalyse der Stadt Neustadt a. Rbge. dargestellt (vgl. Karte 3). Auf Basis dieser übergeordneten Strukturanalyse werden im weiteren Verlauf Ausschlussgebiete sowie Eignungsgebiete, in den Vergnügungsstätten angesiedelt werden können, formuliert. Die Siedlungsstruktur von Neustadt a. Rbge. lässt sich zu diesem Zweck zusammenfassend in die folgenden Bereiche aufteilen:

- Kernstadt, hier wiederum unterteilt in die Bereiche Innenstadt, Wohngebiete und Gewerbegebiete,
- größere Ortschaften (Poggenhagen, Bordenau, Otternhagen, Eilvese, Helstorf, Hagen, Mandelsloh, Mariensee, Mardorf, Schneeren),
- sonstige Ortschaften.

1. Kernstadt

Die Kernstadt, d. h. der Ortsteil Neustadt, ist mit rd. 18.700 Einwohnern der mit Abstand größte Ortsteil und der dominierende Siedlungsbereich von Neustadt a. Rbge.

Der Ort wird durch die Bahnlinie Hannover – Bremen in zwei etwa gleich große Bereiche unterteilt. Westlich der Bahnlinie dominieren umfangreiche Wohngebiete mit den dazu gehörenden Infrastruktureinrichtungen, östlich der Bahnlinie befinden sich neben weiteren Wohngebieten die Innenstadt, größere gewerbliche Quartiere sowie weitere umfangreiche Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Krankenhäuser) (vgl. Karte 4).

Die Innenstadt von Neustadt a. Rbge. lässt sich städtebaulich mit der Nienburger Straße, der Theodor-Heuss-Straße, der Leinstraße und der Herzog-Erich-Allee abgrenzen. Innerhalb dieser städtebaulichen Umgrenzung umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Marktstraße zwischen Nienburger Straße und dem Flusslauf der Kleinen Leine, jenseits davon den Bereich zwischen den Brücken, im Süden bis zur Herzog-Erich-Allee, im Norden bis zur Straße Am Walle und nach Westen über die Nienburger Straße hinaus unter

Einschluss des Bahnhofs bzw. des Bahnhofsvorplatzes und des Kreuzungsbereiches zwischen Marktstraße und Nienburger Straße (vgl. Karte 5). Dabei finden sich Einzelhandelsnutzungen v. a. entlang der Marktstraße sowie der Leinestraße und der Windmühlenstraße, während der Bereich nördlich der Marktstraße v. a. von Gastronomie / Freizeit / Hotellerie und privaten Dienstleistungen, der Bereich südlich der Marktstraße auch von öffentlichen Einrichtungen bestimmt wird.

Im Einzelhandelskonzept von 2009¹ wird für Neustadt a. Rbge. insgesamt eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, eine unterdurchschnittliche Umsatzleistung und eine unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung von 62 % konstatiert. Dabei ist die Kaufkraftbindung im kurzfristigen Bedarf mit Werten von 74 – 85 % am höchsten. Diese unterdurchschnittliche Ausstattung und unterdurchschnittliche Positionierung ist zweifellos auf die Nähe zu deutlich besser ausgestatteten Zentren (v. a. Hannover, aber auch Garbsen, Nienburg und Wunstorf), aber auch auf eine hohe Präsenz von Einzelhandelsnutzungen im dezentral gelegenen Gewerbegebiet Ost zurückzuführen.

Dementsprechend empfiehlt das Gutachten eine Stärkung der Innenstadt v. a. im Verhältnis zum Gewerbegebiet Ost und identifiziert dazu insgesamt fünf Potenzialflächen, von denen zwei Flächen allerdings keine fußläufige Anbindung an das Hauptzentrum Marktstraße aufweisen. In der Summe verdeutlicht dies einen Entwicklungsbedarf für das Zentrum von Neustadt.

Planungsrechtlich ist der Bereich durch die Bebauungspläne 108 A bis 108 H abgesichert, die die Innenstadt vollständig abdecken und – gemäß der Nutzungsstruktur – im Bereich der Marktstraße und der Leinstraße Kerngebiet (MK) und teilweise Mischgebiet (MI), in den hinteren Bereichen i. a. Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) ausweisen. Vergnügungsstätten sind allerdings nur in einzelnen Bebauungsplänen ausgeschlossen; dies betrifft

- den Bebauungsplan 108 E „Kleine Leine“ ,
- den von der 2. Änderung erfassten Teil des Bebauungsplanes 108 C,

¹ GMA, Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge., Köln 2009

- den Bebauungsplan 162 „Mecklenhorster Straße/Hannoversche Straße“.

In dem von der 3. Änderung erfassten Teil des Bebauungsplanes 106 A „Landwehrunterführung“ (Busbahnhof und angrenzender Baublock) ist außerdem eine Eingrenzung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf Lichtspieltheater, Tanzcafes und Tanzschulen vorgenommen worden¹.

In den übrigen Plänen werden keine Aussagen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemacht.

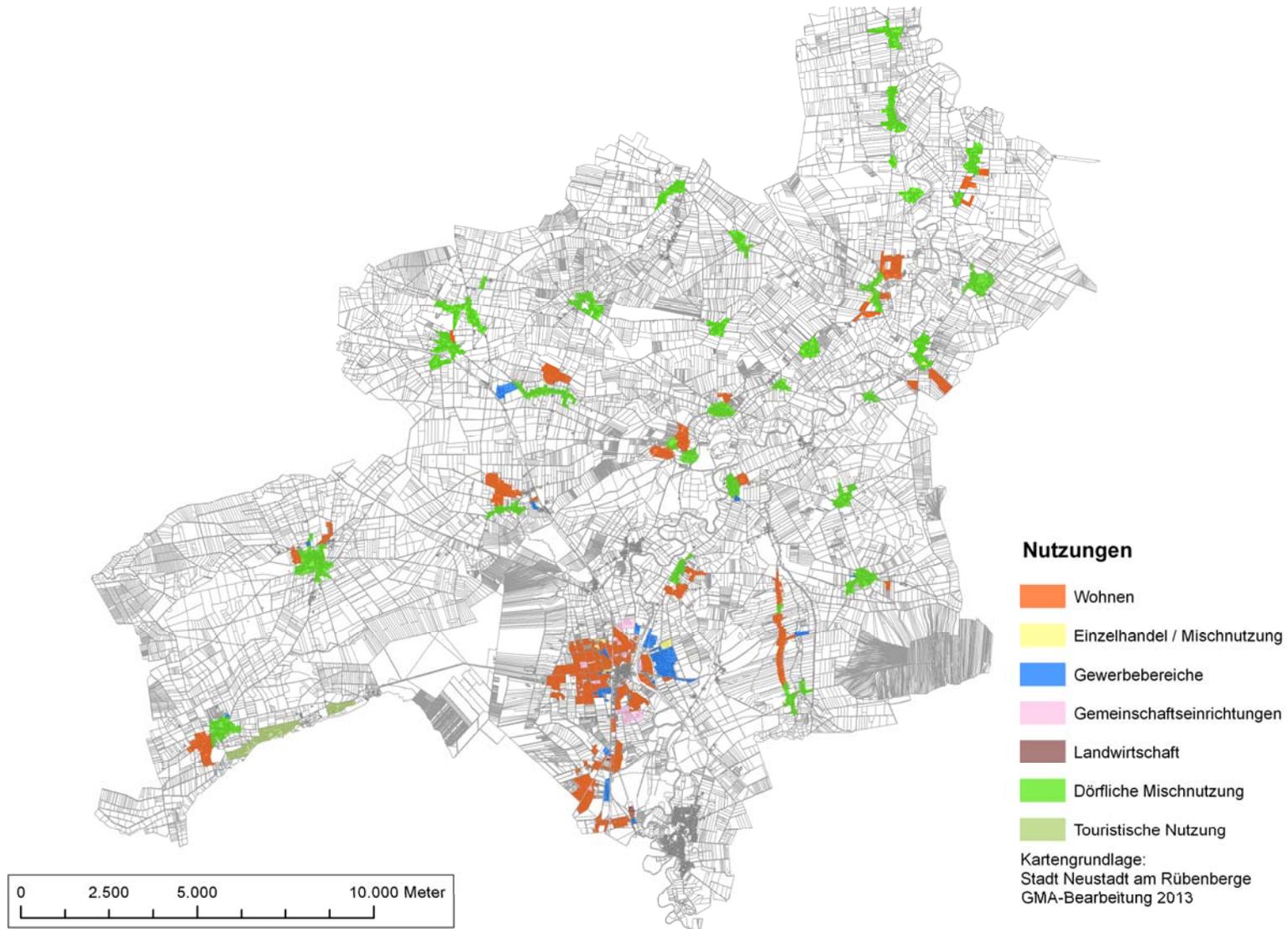
2. Sonstige Versorgungslagen

Das Einzelhandelskonzept von 2009 erwähnt außer dem zentralen Versorgungsbereich in der Kernstadt noch die folgenden Versorgungslagen:

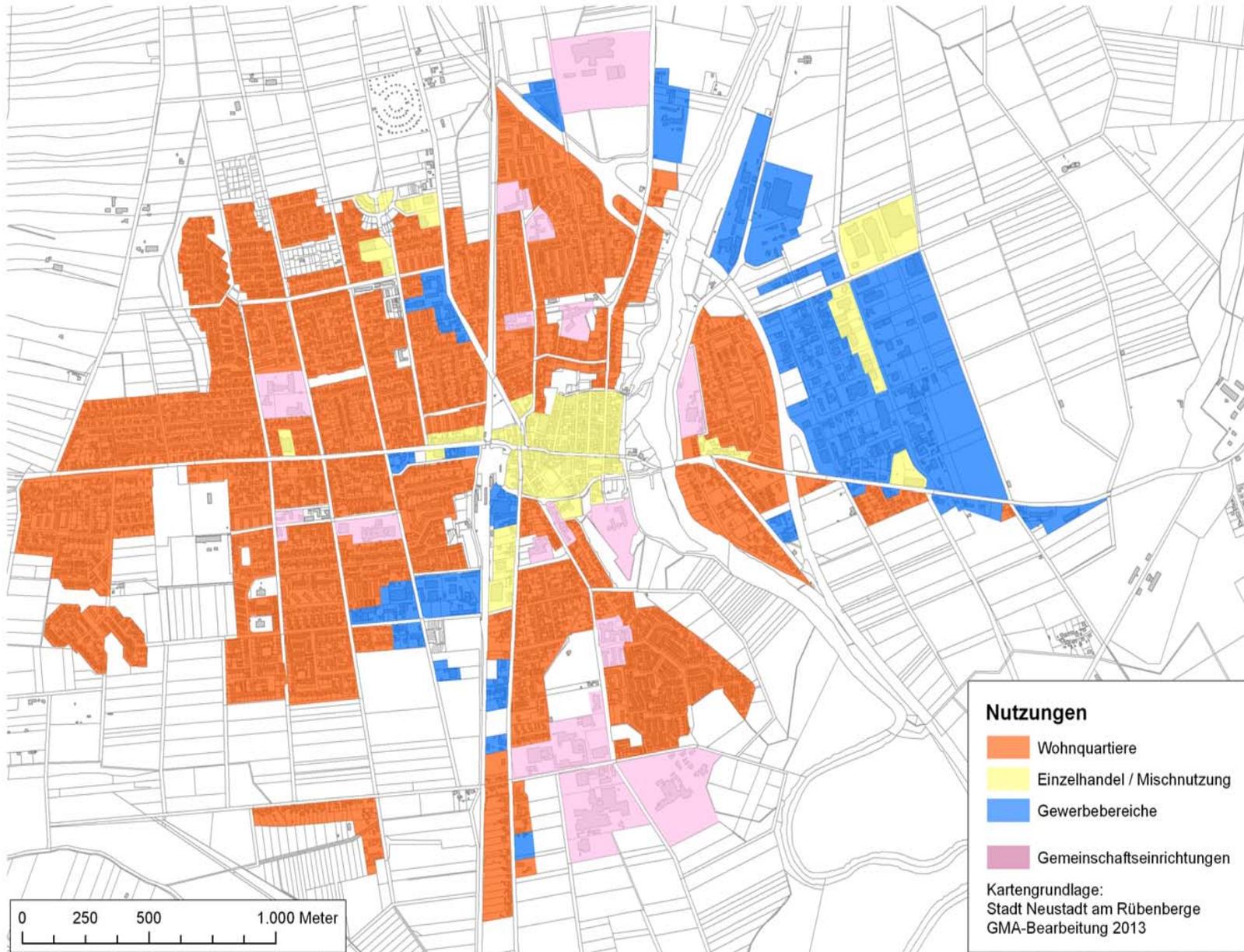
- Im nördlichen Stadtgebiet an der Nienburger Straße befindet sich das Nahversorgungszentrum „Auenland“ mit einem Vollsortimenter, mehreren Discountern sowie weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Der Bereich dient in erster Linie der Versorgung der umliegenden Wohnlagen, hat aber auch Versorgungsfunktionen für nördlich davon gelegene Ortsteile von Neustadt. Planungsrechtlich ist der Bereich durch den Bebauungsplan 159 A 1 mit einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) abgesichert, der Plan enthält aber keine Aussagen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

¹ Da Lichtspieltheater (d. h. Kinos) und Tanzschulen nach herrschender Meinung keine Vergnügungsstätten darstellen, sind de facto nur Tanzcafes zulässig. Die in diesem Bereich bestehende Spielhalle und Billardcafe haben damit keine planungsrechtliche Grundlage.

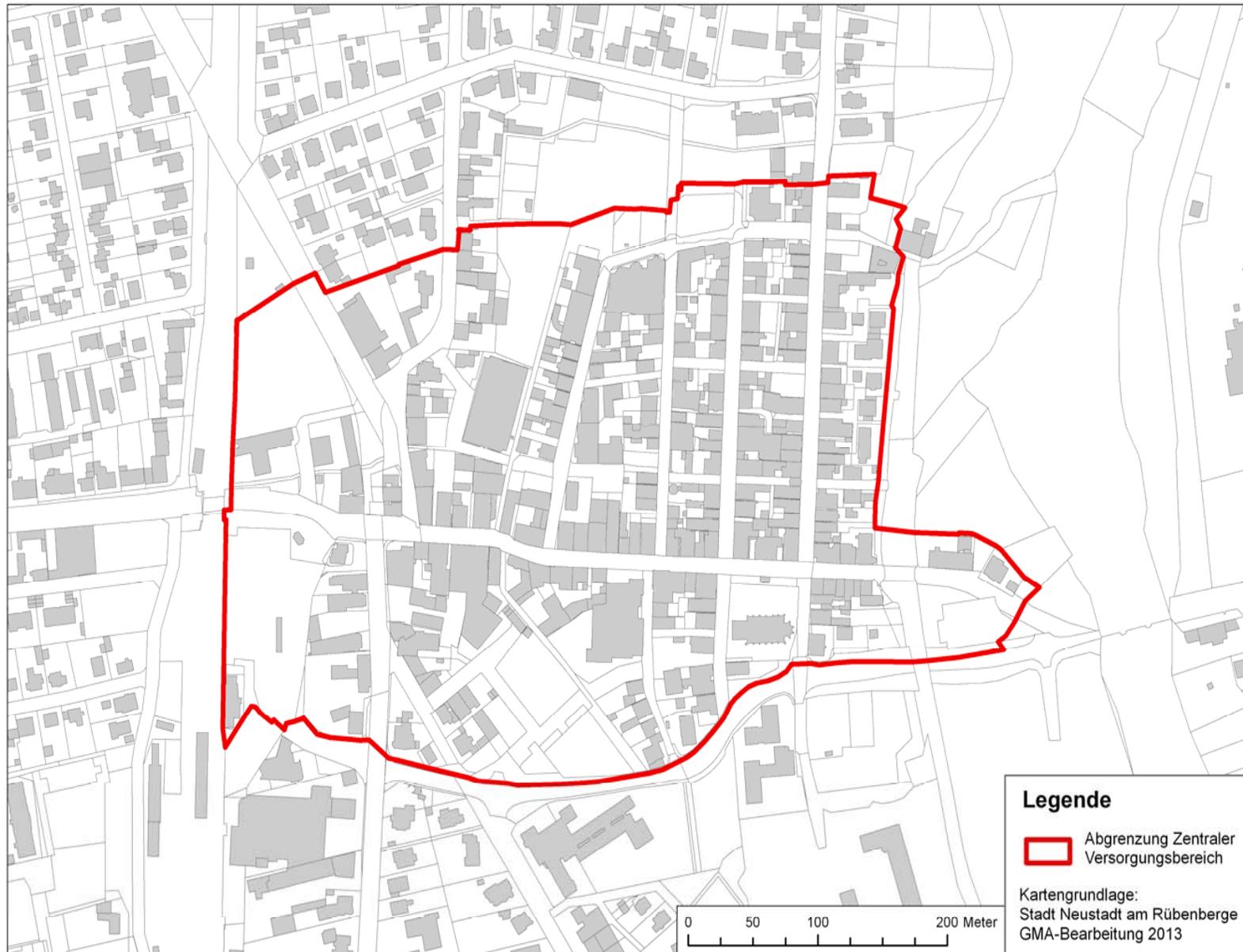
Karte 3: Siedlungsstrukturanalyse in Neustadt a. Rbge.



Karte 4: Siedlungsstrukturanalyse in Neustadt a. Rbge.



Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich in Neustadt a. Rbge.



- Eine hohe Konzentration von Handelsnutzungen weist das Gewerbegebiet Ost auf. Die Einzelhandelsnutzungen konzentrieren sich auf die zentrale Erschließungsachse Justus-von-Liebig-Straße und beinhalten neben einem am nördlichen Rand des Gebietes gelegenen Verbrauchermarktes und einem Baumarkt mehrere Lebensmitteldiscounter sowie verschiedene Fachmärkte. Im Eingangsbereich des Gebietes an der Mecklenhorster Straße befindet sich außerdem eine Fachmarktzeile.
Planungsrechtlich weisen die Bebauungspläne 128 A (in Neuaufstellung) und 128 G Gewerbegebiet (GE) aus und schließen zwar Bordelle, aber keine Vergnügungsstätten aus.
- Neben diesen Handelsagglomerationen finden sich verschieden Solitärstandorte vor allem an den Ausfallstraßen Landwehr und Wunstorfer Straße. Die Standorte sind planungsrechtlich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, die Pläne enthalten keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

3. Wohngebiete

Die Wohngebiete in der Kernstadt befinden sich zum einen westlich der Bahnlinie, zum anderen östlich der Bahnlinie nördlich und südlich des Ortszentrums. Der Bereich westlich der Bahnlinie wird von Wohnnutzungen dominiert und stellt mit einzelnen Ausnahmen einen weitgehend geschlossenen Wohnbereich dar. Die Ausnahmen beziehen sich

- auf einen Versorgungsbereich am nördlichen Bereich der Königsberger Straße (Versorgungszentrum Auenland);
- auf einzelne Handels- und gewerbliche Nutzungen entlang des Hüttendamms bzw. der Landwehrstraße;
- auf einen gewerblich genutzten Bereich im südlichen Teil an der Siemensstraße;
- auf eine gemischte Nutzung entlang der Landwehrstraße und der Arnswalder Straße zwischen der Bahnlinie und dem Straßenverlauf Kleiner Tösel / Hans-Böckler-Straße.

Von diesen kleinen Bereichen abgesehen, stellt die Nutzung des gesamten Bereiches eine Mischung von Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern dar, der durch einzelne Schulnutzungen und andere soziale Infrastruktur (Kindergärten) ergänzt werden.

Planungsrechtlich ist dieser Bereich fast vollständig durch eine Reihe von Bebauungsplänen mit Ausweisungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) oder Reines Wohngebiet (WR) abgesichert.

Östlich der Bahnlinie konzentrieren sich die Wohnnutzungen in zwei Bereichen. Der eine Bereich findet sich nördlich der Theodor-Heuss-Straße und wird überwiegend von Mehrfamilienhäusern geprägt; planungsrechtlich ist nur der Bereich nördlich des Straßenzuges Friedrich-Brandt-Straße / Großer Weg / Schulze-Lohhof-Straße abgesichert, der Bereich südlich davon bis zur Kernstadt ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, weist aber die Charakteristika eines Allgemeinen Wohngebietes auf.

Der zweite große Wohnbereich findet sich südlich der Herzog-Ernst-Allee und ist v. a. durch verdichtete Einfamilienhausbebauung bestimmt. Hier existieren für weite Teile des Bereiches, insbesondere für das Quartier östlich Lindenstraße / südlich Marschstraße Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA); der Bereich beidseits der nördlichen Lindenstraße und südlich der von-Berckefeldt-Straße weist kein Planungsrecht auf und ist nach § 34 BauGB – ggf. mit Ausnahme der Bauzeile an der Wunstorfer Straße – als Wohngebiet zu beurteilen.

Ein weiterer, überwiegend durch Wohnnutzung bestimmter Bereich findet sich zwischen dem Flusslauf der Kleinen Leine und der B 6 nördlich und südlich der Herzog-Erich-Allee und ist in seinem nördlichen Teil aus einer Mischung aus Mehrfamilienhausbau und verdichtetem Einfamilienhausbau bestimmt, während der südliche Teil durch eine extensivere Bebauung mit Einzelhäusern geprägt ist.

Auch diese Wohnbereiche stellen eine weitgehend homogene Nutzung dar, die durch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie durch einzelne Läden und Dienstleistungsnutzungen ergänzt werden. Planungsrechtlich ist dieser Bereich ebenfalls in weiten Teilen durch Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) abgesi-

chert, lediglich der Bereich südlich der Mecklenhorster Straße beidseits der Apfelallee weist kein Planungsrecht auf.

4. Gewerbegebiete

Gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich in Neustadt a. Rbge. in erster Linie auf den Kernort, daneben auch einzelne kleine Bereiche in Poggenhagen, Bordenau, Eilvese und Hagen. Einzelne gewerbliche Nutzungen finden sich außerdem in den Kernbereichen vieler kleiner Ortschaften als Bestandteil von Dorfgebieten und Mischgebieten, ohne dass die gewerbliche Nutzung in diesen Bereichen dominiert oder eine prägende Funktion ausübt.

Dominierend in Neustadt ist das **Gewerbegebiet Ost**, das sich östlich der B 6 / Hannoverische Straße und nördlich der Mecklenhorster Straße entwickelt hat und durch insgesamt neun Bebauungspläne abgesichert wird. Das Gebiet umfasst eine Größe von knapp 59 ha und wird von der Mecklenhorster Straße durch die Justus-von-Liebig-Straße als zentrale Achse erschlossen, von der weitere Straßen zur Detailerschließung abgehen. Das Gebiet ist weitgehend besiedelt und weist lediglich in den westlichen und östlichen Randgebieten noch freie Grundstücke auf. Eine Erweiterung um rd. 8 ha im südöstlichen Teil erfolgt durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 128 H.

Nutzungsstrukturell ist das Gebiet durch eine Mischung aus Einzelhandelsnutzungen und gewerblich-industriellen Nutzungen geprägt. Einzelhandelsnutzungen befinden sich schwerpunktmäßig im südlichen Eingangsbereich an der Einmündung zur Mecklenhorster Straße / Justus-von-Liebig-Straße sowie entlang der Justus-von-Liebig-Straße und in einem separaten Bereich im nördlichen Teil beidseits der Gerhard-Mercator-Straße, hier durch die Bebauungspläne 121 und 128 F mit der Ausweisung als Sondergebiet auch planungsrechtlich abgesichert. Darüber hinaus ist das Gewerbegebiet durch eine Mischung von Betrieben aus Industrie, Handwerk, Großhandel und Kfz-Gewerbe geprägt, ohne dass sich ein Nutzungsschwerpunkt oder eine Quartiersbildung nach der Art oder der Größe der Betriebe herausgebildet hat. Das städtebauliche Niveau ist durchschnittlich ohne besondere bauliche Qualitäten, aber auch ohne wesentliche Missstände. Leerstände und Brachflächen treten nur vereinzelt auf.

Die gewerbliche Nutzung setzt sich nördlich und südlich des Gebietes fort; südlich findet sich in der Bauzeile südlich der Mecklenhorster Straße eine Mischung aus Wohnnutzungen und verschiedenen gewerblichen Nutzungen, die keine planungsrechtliche Absicherung haben. Von der Struktur ist das Gebiet zwischen einem Mischgebiet und einem Gewerbegebiet einzuordnen. Nördlich des Gewerbegebietes Ost findet sich eine große industrielle Nutzung der Firma Abbot Industries (Chemie / Biotechnik). Planungsrecht für den Standort besteht nicht. Nach § 34 BauGB wäre der Standort als Industriegebiet einzustufen.

Ebenfalls im nördlichen Siedlungsgebiet von Neustadt zwischen B 6 / Hannoversche Straße und der Leinestraße findet sich das **Gewerbegebiet Nord**, das sich an das Schulzentrum Nord angliedert. Die Zulässigkeit der Nutzungen ist im Bebauungsplan 113 auf Verwaltungsgebäude und auf Lagergebäude sowie Nebenanlagen beschränkt. Derzeit finden sich dort ein Betrieb sowie ein leerstehendes Gebäude.

Östlich der Leinstraße findet sich ein kleiner gewerblicher Standort, der neben dem städtischen Betriebshof und dem TÜV mehrere andere kleinere Gewerbebetriebe enthält. Der Bebauungsplan 129 setzt für die entsprechenden Teilflächen Gewerbegebiet fest.

Ein kleiner gewerblicher Bereich findet sich an der **Hannoverschen Straße** südlich der Mecklenhorster Straße. Die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen ist auf Betriebe des Kfz-Gewerbes und Straßenmeistereien beschränkt, diese Festsetzungen entsprechen auch der realen Nutzung.

Im Stadtgebiet östlich der Bahnlinie findet sich im südlichen Bereich beidseits der **Siemensstraße** ein Gewerbegebiet, das durch eine Reihe kleingewerblicher Nutzungen (Handwerksbetriebe, Kfz-Gewerbe, Dienstleistungen) geprägt wird und planungsrechtlich durch verschiedene Bebauungspläne – 106, 136, 137, 138, 143 – abgedeckt wird. Vor allem der Bebauungsplan 136, der den Bereich zwischen Bahnlinie, Siemensstraße und Hans-Böckler-Straße abdeckt, weist noch größeren räumlichen Entwicklungsspielraum auf.

Südlich der Kernstadt im Übergangsbereich zu Poggenhagen befindet sich im nördlichen Teil der Moordorfer Straße an der Bahnüberführung ein kleingewerblich genutzter Be-

reich, der nur zum Teil durch den Bebauungsplan 156 „Moordorfer Straße“ abgesichert ist, der aber keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält.

Zu erwähnen ist schließlich der Bereich westlich der Bahnlinie zwischen Bahnlinie und Wunstorfer Straße, im Norden durch den Bahnhof und im Süden durch den Gutenbergweg begrenzt. Dieser Bereich, der praktisch nur eine Bautiefe zwischen Wunstorfer Straße und Bahnlinie umfasst, ist durch eine Mischung aus Wohnen und verschiedenen gewerblichen Nutzungen geprägt und im Bebauungsplan 118 als Mischgebiet, im nördlichen Bereich auch als Gewerbegebiet, ausgewiesen. Diese Ausweisung betrifft allerdings nur die planungsrechtliche Absicherung eines dort ansässigen Betriebes.

5. Ortsteile

Bei den Ortsteilen ist zu unterscheiden zwischen

- den größeren Orten, die i. d. R. außer dem alten Dorfkern im hohen Maße Wohnnutzung, häufig in separaten Quartieren, aufweisen, häufig einen kleinen Versorgungskern beinhalten und vereinzelt auch kleine Gewerbegebiete aufweisen,
- den kleineren Ortsteilen, die im Allgemeinen aus einer engen Mischung von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen, vereinzelt auch mit kleinen separaten Wohnquartieren sowie einzelnen Gewerbe-, Handels- oder Gastronomienutzungen bestehen.

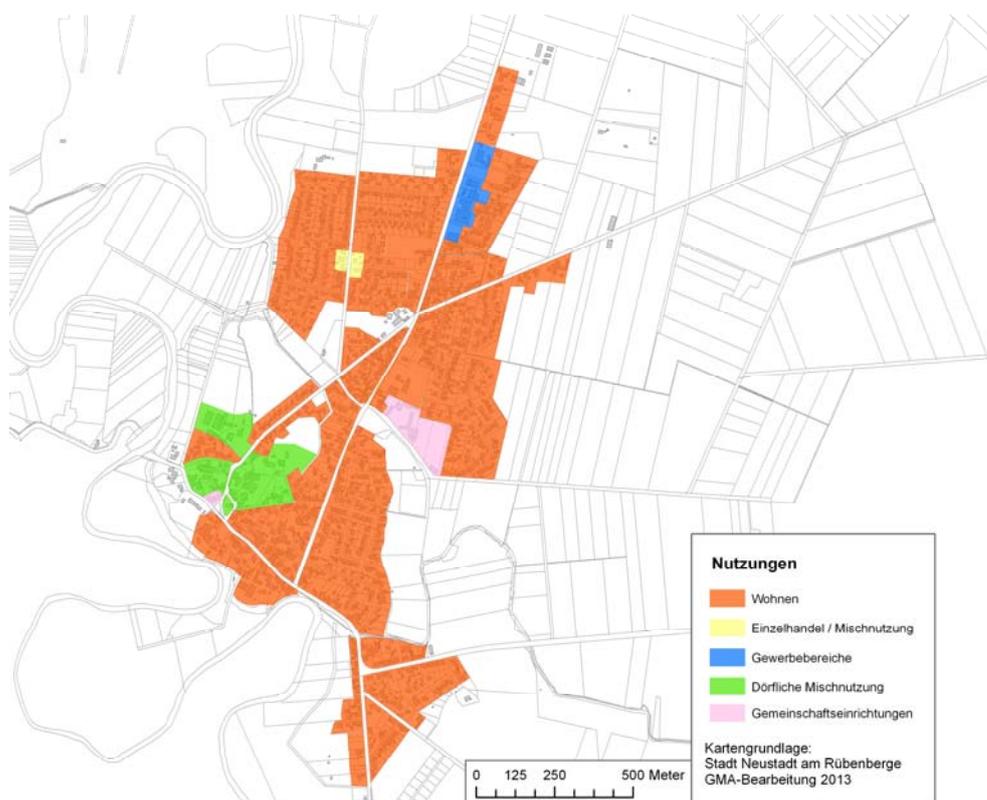
Die größeren Ortsteile werden im Folgenden differenzierter beschrieben, auf die kleinen Ortsteile wird nicht im Detail eingegangen. Für Bordenau und Poggenhagen als die nach der Kernstadt größten Ortsteile mit der differenziertesten Siedlungsstruktur wurde separate Karten angefertigt.

5.1 Bordenau

Der Ortsteil Bordenau liegt etwa 2 km südöstlich der Kernstadt unmittelbar an der Stadtgrenze zu Wunstorf bzw. Garbsen und hatte zum Stichtag 01.02.2013 2.834 Einwohner. Damit ist er nach der Kernstadt der zweitgrößte Ortsteil von Neustadt.

Die Ortslage lässt sich städtebaulich untergliedern in den alten Ortskern, etwa zwischen Steinweg und Bordenauer Straße, und nördlich und östlich angrenzend weitgehend homogen genutzte Wohngebiete. Ein kleines Versorgungszentrum befindet sich an der Bordenauer Straße im Bereich der Einmündung der Bäckerstraße. Im nördlichen Bereich der Bordenauer Straße befindet sich nördlich des Alten Torfmoorweges eine überwiegend gewerblich genutzte Bauzeile mit mehreren Betrieben des verarbeitenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors. Vereinzelt bestehen hier Leerstände in gewerblichen Gebäuden.

Karte 6: Siedlungsstruktur Bordenau



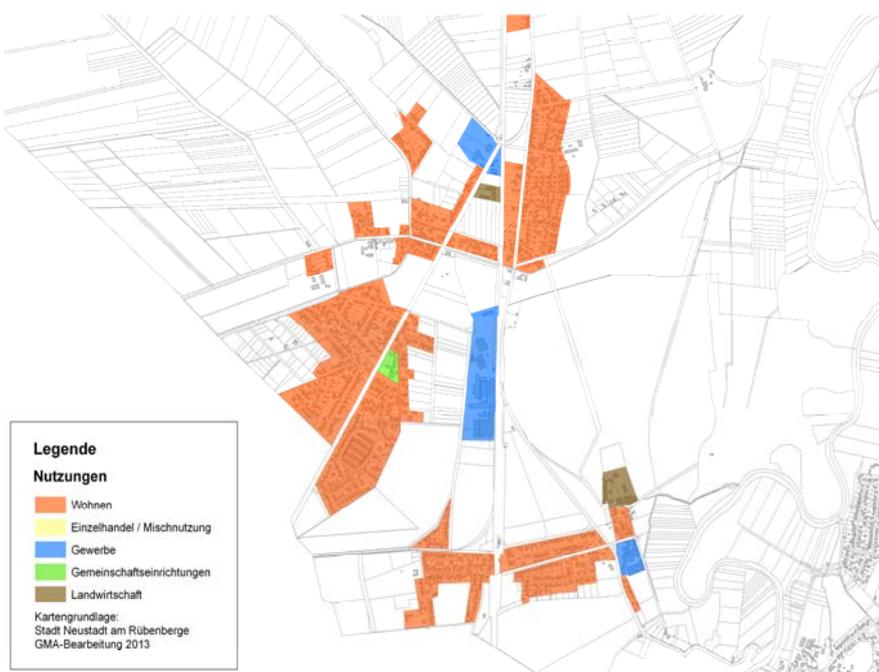
5.2 Poggenhagen

Poggenhagen ist nach der Kernstadt und Bordenau mit 2.322 Einwohnern der drittgrößte Ortsteil von Neustadt. Der Ort schließt unmittelbar südlich an die Ortslage der Kernstadt an und ist damit wichtiger Durchgangsbereich zu Wunstorf.

Die Siedlungsstruktur von Poggenhagen ist inhomogen und von mehreren, eher unabhängigen Siedlungsbereichen – Ortskern Poggenhagen an der S-Bahn-Station, Moordorf, Gut Harms – bestimmt. Strukturell ist der Ortsteil überwiegend durch Wohnnutzungen bestimmt, daneben weist Poggenhagen als zweiter Ortsteil neben Neustadt größere gewerblich genutzte Bereiche auf.

Hinzuweisen ist hier vor allem auf das Gelände der Firma Rigips zwischen der Bahnlinie Bremen – Hannover und der Dewitz-von-Woyna-Straße. Ferner ist der Einzelstandort der Firma Kubald im Bereich Gut Harms zu nennen. Beide Bereiche weisen keine planungsrechtliche Absicherung auf.

Karte 7: Siedlungsstruktur Poggenhagen



5.3 Mardorf

Mardorf liegt etwa 12 km westlich der Kernstadt am nördlichen Ufer des Steinhuder Meeres und ist mit 1.913 Einwohnern der viertgrößte Ortsteil von Neustadt. Er wird hier nicht zuletzt wegen seiner touristischen Bedeutung aufgrund der Lage am Steinhuder Meer behandelt.

Im Ortsteil selber kommt diese touristische Bedeutung nur begrenzt zum Ausdruck, da der Ort sich nicht direkt in Uferlage befindet und die touristisch genutzten Bereich sich in einem separaten Siedlungsteil zwischen Meerstraße und Ufer erstrecken; die Nutzungen sind sämtlich durch Bebauungspläne mit den Ausweisungen als Sondergebiete planungsrechtlich abgesichert.

Der Ortsteil selbst wird in überwiegendem Maße von Wohnnutzungen bestimmt. Im Bereich Rehburger Straße / Mardorfer Straße zwischen der Alten Lindenstraße und der Meerstraße befindet sich ein kleiner Versorgungskern, der für die Größe des Ortes überdurchschnittlich ausfällt und seine Grundlagen wohl auch in der touristischen Nutzung des Ortes bezieht. Dementsprechend finden sich in diesem Bereich auch vergleichsweise viele gastronomische Nutzungen. Die Stadt Neustadt berichtet von vereinzelt leerstehenden Ladenlokalen in diesem Bereich. Planungsrechtlich sind diese Bereiche als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen; im Bebauungsplan 215 „Dorfzentrum Mardorf“ ist festgelegt, dass Vergnügungsstätten nicht im Erdgeschoß zulässig sind. In den übrigen Bebauungsplänen mit einer Ausweisung als Dorfgebiet sind keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthalten.

5.4 Otternhagen

Der Ortsteil Otternhagen befindet sich ca. 5 km östlich von Neustadt und ist mit 1.596 Einwohnern der fünftgrößte Ortsteil von Neustadt.

Der Ort ist durch eine schmale und lang gezogene Siedlungsstruktur bestimmt, die sich entlang des Straßenzuges Max-Planck-Straße / Otternhagener Straße in Nord-Süd-Richtung erstreckt und lediglich an einzelnen Straßen (An der Wätering, An der Waldbühne, Am Berggarten) eine etwas größere Ost-West-Ausdehnung erreicht. Versorgungseinrichtungen befinden sich im Einmündungsbereich An der Wätering / Otternhagener Straße sowie im Bereich An der Waldbühne / Otternhagener Straße; ansonsten ist der Ort überwiegend von Wohnnutzungen bestimmt.

Hinzuweisen ist auf ein kleines Gewerbegebiet im Bereich An der Waldbühne / Bültepad. Hier hat sich ein kleingewerblich strukturiertes Gebiet von einer ansprechenden städte-

baulichen Qualität entwickelt, das als der attraktivste Gewerbestandort von Neustadt gelten kann. In den entsprechenden Bebauungsplänen sind Vergnügungsstätten als nicht zulässig festgesetzt.

5.5 Eilvese

Eilvese befindet sich etwa 6 km nördlich der Kernstadt und wird durch eine direkte Anbindung an die B 6 sowie eine S-Bahn-Station erschlossen. Der Ort hat rd. 1.576 Einwohner und ist damit der sechstgrößte Ortsteil von Neustadt.

Städtebaulich erstreckt sich der Siedlungsbereich entlang der Hauptstraße, die im Bereich zwischen Kleeblattstraße und Riehestraße den alten Ortskern darstellt. Hier finden sich neben landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung auch einzelne Versorgungseinrichtungen. Nördlich davon erstreckt sich v. a. zwischen Riehestraße und Zum Eisenberg ein größeres homogen genutztes Wohngebiet. An der Kleeblattstraße findet sich ein kleiner, gewerblich genutzter Bereich, in dem sich insgesamt vier Betriebe sowie eine Photovoltaik-Anlage befinden. Einzelne Grundstücke sind noch ungenutzt.

5.6 Schneeren

Der Ortsteil Schneeren mit 1.459 Einwohnern befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Neustadt, etwa 11 km von der Kernstadt entfernt.

Trotz seiner Größe stellt Schneeren einen dörflich geprägten Ortsteil dar mit einer deutlich dörflich geprägten Struktur im umfangreichen Ortskern und einem vergleichsweise hohen Anteil landwirtschaftlicher Nutzung sowie Wohnbereichen v. a. im Norden und Osten des Ortsteils.

Schneeren ist damit den kleineren Ortsteilen strukturell deutlich ähnlicher als den anderen Ortsteilen vergleichbarer Größe.

5.7 Hagen

Der Ortsteil Hagen befindet sich rd. 9 km nördlich der Kernstadt und ist mit rd. 1.432 Einwohnern der achtgrößte Ortsteil von Neustadt.

Der Ort lässt sich städtebaulich deutlich in zwei Teilbereiche untergliedern, von denen der Siedlungsbereich entlang der Hagener Straße den alten Ortskern darstellt, von einzelnen landwirtschaftlichen Nutzungen aber abgesehen mittlerweile überwiegend von Wohnnutzungen und Versorgungseinrichtungen bestimmt wird. Nördlich abgesetzt von diesem Bereich befindet sich das Wohngebiet Gänseberg, das ausschließlich für Wohnzwecke genutzt wird.

Hinzuweisen ist auf den westlichen Ortsausgang von Hagen. Hier findet sich im Kreuzungsbereich Am Bahnhof / Hagener Straße / An den Eichen ein kleiner gewerblich genutzter Bereich, der aus einer Tankstelle, einer landwirtschaftlichen Genossenschaft und den leerstehenden Gebäuden eines ehemaligen Autohauses besteht und planungsrechtlich nicht abgesichert ist. In Richtung auf den S-Bahnhof Hagen befindet sich nördlich der Straße Am Bahnhof das aus zwei Teilbereichen bestehende Gewerbegebiet Hagen, wobei der östliche Teilbereich nur für landwirtschaftlich orientierte Betriebe ausgewiesen ist. Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten existieren nicht.

5.8 Helstorf

Helstorf, etwa 14 km nordöstlich vom Kernort gelegen und mit 1.338 Einwohnern der neuntgrößte Ortsteil von Neustadt, erstreckt sich in zwei Teilbereichen entlang der Walsroder Straße in Richtung Vesbeck sowie entlang der Abbenser Straße in Richtung Abbenzen.

Der Ortsteil wird von Wohnnutzungen dominiert, im Bereich des alten Ortskerns im Kreuzungsbereich Brüggestraße / Walsroder Straße / Abbenser Straße befinden sich noch einzelne landwirtschaftliche Nutzungen. Im Kreuzungsbereich Abbenser Straße / Zur Jürse hat sich ein kleiner Versorgungskern mit einem Discounter herausgebildet, an den sich

zwei Gewerbebetriebe (Kfz-Gewerbe) anschließen. Der Bereich ist als Mischgebiet ausgewiesen, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

5.9 Mandelsloh

Mandesloh befindet sich rd. 15 km nördlich der Kernstadt und hat 1.207 Einwohner, mit dem unmittelbar südlich anschließenden Ortsteil Amedorf 1.508 Einwohner.

Der Ort stellt sich städtebaulich eher inhomogen dar. Der alte Ortskern etwa zwischen der Straße In der Wiek und Überm See wird von einer Mischung aus Wohnen und vereinzelter landwirtschaftlicher Nutzung bestimmt. Daran schließen sich im Norden (Bereich Mühlenweg) und im Süden (Bereich Steingarten) geschlossene Wohnbereiche an.

Besonders zu erwähnen ist ein als Gewerbegebiet ausgewiesener Bereich entlang der Amedorfer Straße, der praktisch ausschließlich von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen genutzt wird. Der entsprechende Bebauungsplan 608 „Amedorfer Straße“ setzt Gewerbegebiet (GE) fest und enthält keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

5.10 Mariensee

Mariensee befindet sich etwa 7,5 km nördlich der Kernstadt und hat 1.073 Einwohner. Der alte Ortskern befindet sich im Bereich der Einmündung der K 342 / Altmariensee in die Höltystraße.

Der Ortsteil ist überwiegend von Wohnnutzungen bestimmt, landwirtschaftliche Nutzung findet sich nur noch vereinzelt. An der Höltystraße befinden sich zwischen der Klosterkirche und dem Kötnerweg verschiedene Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen. Hinzuweisen ist noch auf den Bereich der Bundesforschungsanstalt für Tierzucht im südöstlichen Bereich der Ortslage.

5.11 Sonstige Ortsteile

Die sonstigen Ortsteile (Averhoy, Basse, Bevensen, Borstel, Brase, Büren, Dudensen, Empede, Esperke, Evensen, Laderholz, Lutter, Luttmersen, Metel, Niedernstöcken, Nöpke, Scharrel, Stöckendrebber, Suttorf, Vesbeck, Welze und Wulfelade) werden hier nicht gesondert behandelt, da es sich überwiegend um kleine Ortsteile handelt, die von einer Mischung von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen, tlw. ergänzt durch separate Wohnquartiere, geprägt sind. Gewerbliche Nutzungen sind – außer den nachfolgend benannten Bereichen – allenfalls in Form einzelner Betriebe vorhanden, die keine prägende Wirkung entfalten.

6. Sonstige gewerbliche Standorte

Gewerbliche Standorte bzw. Bebauungspläne mit Festsetzungen als Gewerbegebiet finden sich noch in den folgenden Ortsteilen:

- In **Mandelsloh** setzt der Bebauungsplan 608 in einem Bereich entlang der Amesdorfer Straße Gewerbegebiet fest. Die reale Nutzung ist in erster Linie durch Einzelhandelsbetriebe und zugeordnete Nutzungen geprägt (Jibi-Markt, Getränkemarkt, Penny, Buchhandlung, Apotheke, Sparkasse). Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.
- In **Scharrel** setzt der Bebauungsplan 874 im Bereich Am kurzen Weg Gewerbegebiet fest. Eine gewerbliche Nutzung ist allerdings nicht erkennbar. Vergnügungsstätten sind im Bebauungsplan ausgeschlossen.
- In **Otternhagen** setzten die Bebauungspläne 802 „An der Waldbühne“ (in Teilbereichen) und 807 „Gewerbegebiet Otternhagen“ Gewerbegebiet fest. In diesem Bereich hat sich ein kleines, vorwiegend durch Handwerksbetriebe und Dienstleistungen geprägtes Gewerbegebiet entwickelt, das einen hochwertigen und gepflegten Eindruck macht. Das Gebiet ist weitgehend belegt, räumliche Entwicklungsspielräume sind nicht vorhanden. Vergnügungsstätten sind in beiden Bebauungsplänen ausgeschlossen.
- In **Hagen** findet sich eine Festsetzung als Gewerbegebiet in den Bebauungsplänen 506 und 509 (Gewerbegebiet Hagen). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 506 ist die Zulässigkeit allerdings auf Betriebe zur Verarbeitung landwirt-

schaftlicher Produkte beschränkt. Im Bereich des Bebauungsplans 509 existiert derzeit noch keine bauliche Nutzung.

- In **Wulfelade** befindet sich eine Festsetzung als Gewerbegebiet im Bebauungsplan 431 im Bereich des Raiffeisenwegs. Die gewerbliche Nutzung beschränkt sich auf eine Raiffeisen-Tankstelle und -lager sowie ein Bauunternehmen. Der Bebauungsplan enthält keine Regelungen zu Vergnügungsstätten.
- In **Basse** setzt der Bebauungsplan 826 Gewerbegebiet fest. Hier finden sich ein Autohaus und zwei Betriebe des Maschinenbaus. Vergnügungsstätten sind im Bereich des als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teils nicht zugelassen.
- In **Eilvese** setzt der Bebauungsplan 362 Gewerbegebiet fest. Hier hat sich entlang der Kleeblattstraße ein kleiner Gewerbestandort mit vier Betrieben sowie einer Photovoltaik-Anlage entwickelt. Räumlicher Entwicklungsspielraum ist auf einzelnen Grundstücken gegeben. Vergnügungsstätten sind lediglich in einem Teilbereich des Gebietes (GEe1) ausgeschlossen, für die übrigen Teilbereiche bestehen keine Regelungen.
- In **Schneeren** setzt der Bebauungsplan 305 Gewerbegebiet fest. Hier findet sich neben einem Leerstand ein Landmaschinenhandel mit einer Reparaturwerkstatt.
- In **Bordenau** setzt der Bebauungsplan 958 Gewerbegebiet fest. Hier besteht entlang der Bordenauer Straße nördlich des Spechtwegs ein gewerblicher Standort mit einer Reihe von Betrieben des Kfz-Gewerbes, des Baugewerbes sowie des Dienstleistungssektors. Einzelne gewerbliche Gebäude stehen leer. Die ursprüngliche Ausweisung als Gewerbegebiet ist in der 3. Änderung des Bebauungsplans zu Mischgebiet geändert worden, Vergnügungsstätten wurden im Rahmen dieser Änderung für den Bereich des Mischgebietes ausgeschlossen.
- In **Mardorf** setzt der Bebauungsplan 221 „Gewerbegebiet Mardorf“ für das Grundstück eines Bootshandelsbetriebs, eines Gartenbaubetriebs und eines Wein- und Sekthandelsbetriebs Gewerbegebiet fest. Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind im Plan nicht enthalten.

7. Sonstige gewerbliche Bereiche ohne Planungsrecht

Hier sind die folgenden Bereiche von Relevanz:

Poggenhagen: Nördlich der S-Bahn-Station Poggenhagen zwischen der Bahnlinie und der Dewitz-von-Woyna-Straße befindet sich ein industriell-gewerblich genutzter Bereich, der bis in Höhe der Bonifatiusstraße in erster Linie von der Firma Rigips genutzt wird. Planungsrecht besteht nicht, aufgrund der bestehenden Nutzung kann der Bereich als Industriegebiet, ggf. auch als Gewerbegebiet, angesprochen werden.

Im südlichen Bereich von Poggenhagen befindet sich außerhalb an der Kubaldallee der Einzelstandort der Firma Kubald Werbetechnik / Lichttechnik. Planungsrecht für den Standort besteht nicht.

Hagen: Erwähnenswert ist der Standort der Tankstelle und des leerstehenden Autohauses am Kreuzungsbereich Hagener Straße / Bahnhofstraße, der ggf. als kleiner, gewerblich geprägter Standort angesprochen werden kann. Planungsrecht besteht für diesen Bereich nicht.

Luttmersen: In Luttmersen befindet sich ein Autohaus im Zentrum des Ortsteils; der Bereich könnte als Mischgebiet, ggf. auch als Gewerbegebiet, angesprochen werden.

Hinzuweisen ist auf einen Bereich im Ortszentrum von **Mariensee** zwischen der Einmündung Altmariensee und dem Köttnerweg, der zumindest als Mischgebiet angesprochen werden kann.

V. Planungsrechtliche Situation

Die planungsrechtliche Situation zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten stellt sich in Neustadt a. Rbge. eher übersichtlich dar.

Vor allem in der Kernstadt sind weite Teile des Siedlungsgebietes durch Bebauungspläne abgedeckt; Bereiche, in denen nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) entschieden werden muss, sind in der Kernstadt eher selten und betreffen i. d. R. weitgehend homogen genutzte Wohnbereiche. In den Ortsteilen stellt sich die Situation sehr unterschiedlich dar; hier sind nur einzelne Ortsteile (z. B. Bordenau, Mardorf, Schneeren) weitgehend von Bebauungsplänen erfasst, so dass in der Mehrzahl der Ortsteile Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 34 BauGB getroffen werden müssen. Zwar finden sich viele Bereiche, die weitgehend homogen als Wohngebiet genutzt werden, so dass auch nach § 34 BauGB keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gegeben ist; ein Problem können allerdings die alten Dorfkerne darstellen, die planungsrechtlich dem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zuzuordnen sind, so dass eine grundsätzliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gegeben ist.¹

Relevant für die Prüfung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE), Dorfgebiet (MD) oder Besonderes Wohngebiet (WB) sowie Siedlungsbereiche ohne Planungsrecht, die sich aufgrund der realen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB einer der genannten Kategorien zuordnen lassen.

Vor diesem Hintergrund fallen weite Bereiche des Siedlungsgebietes von Neustadt a. Rbge. – insbesondere in der Kernstadt, aber auch in den Ortsteilen – als Standort für Vergnügungsstätten aus, weil entweder ein Bebauungsplan mit einer Ausweisung als reines oder allgemeines Wohngebiet existiert oder der betreffende Siedlungsbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB als Wohngebiet klassifiziert werden kann.

¹ Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass unter Berücksichtigung der Standortpräferenzen der Betreiber nicht zu erwarten ist, dass diese Bereiche als vorrangige Investitionsbereiche in Frage kommen.

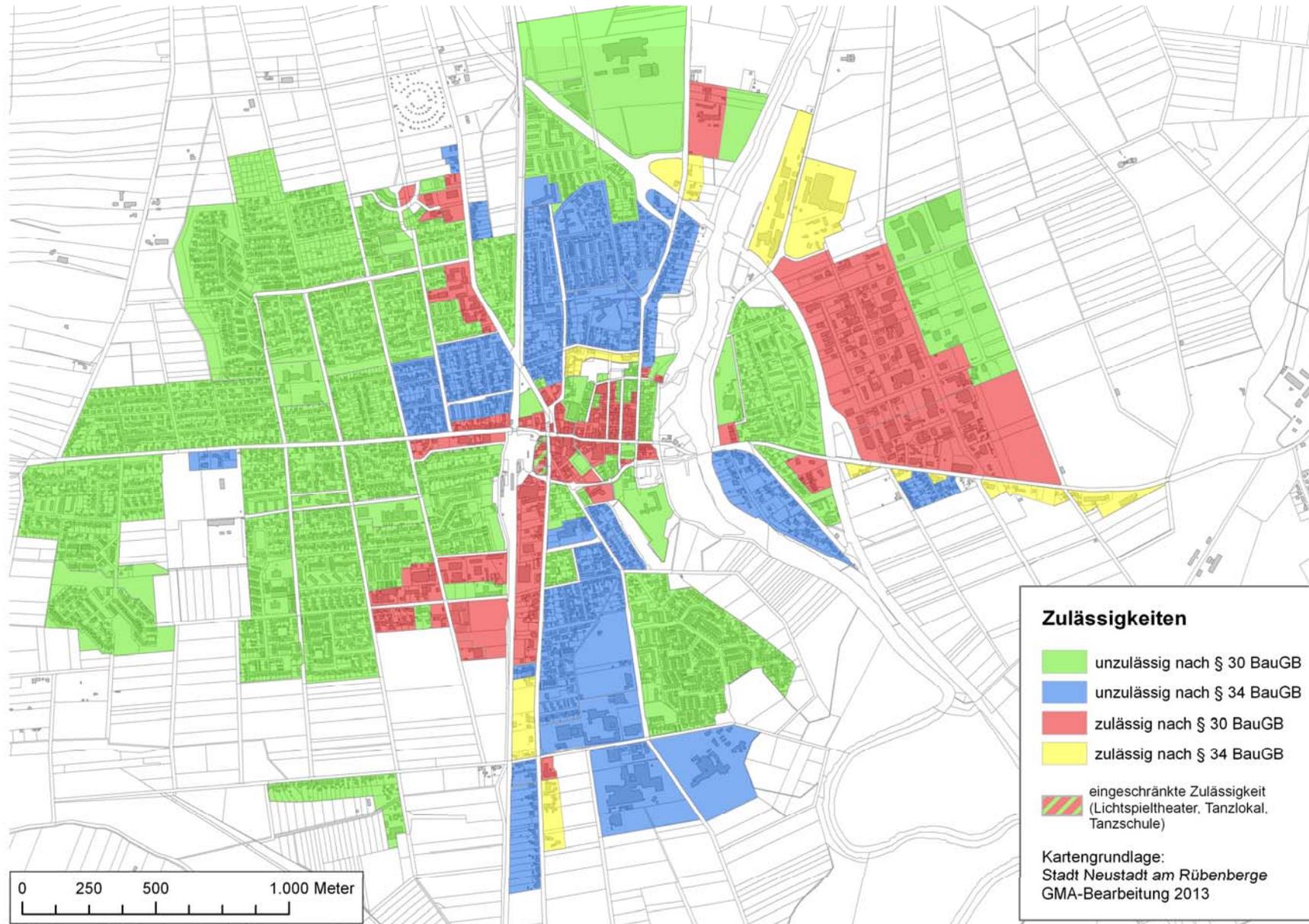
Insgesamt existieren in Neustadt a. Rbge. 64 Bebauungspläne, die vollständig oder auf Teilflächen Baugebiete festsetzen, in denen Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Es handelt sich dabei um

- 6 Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Kerngebiet (MK), sämtlich in der Kernstadt
- 22 Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Mischgebiet (MI), davon 13 Bebauungspläne in der Kernstadt und 9 Bebauungspläne in den Ortsteilen
- 24 Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Gewerbegebiet (GE), davon 16 Bebauungspläne in der Kernstadt und 8 Bebauungspläne in den Ortsteilen
- 12 Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Dorfgebiet (MD).

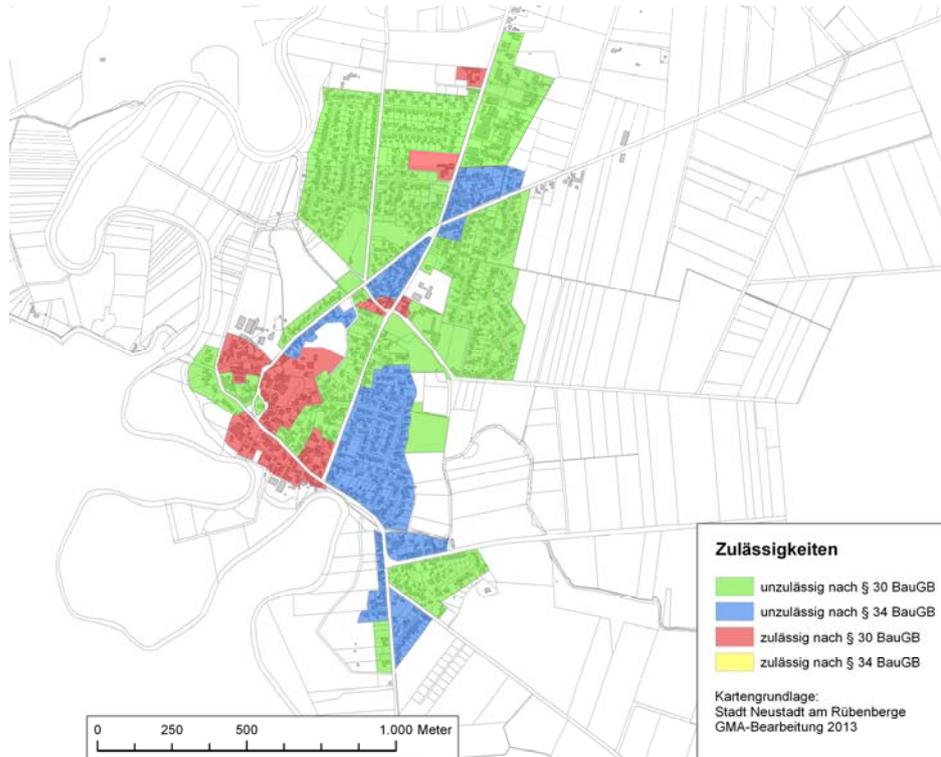
Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind nicht in allen Plänen enthalten. Die grundsätzliche Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten ist für die Kernstadt in Karte 7 dargestellt. Für die größten Ortsteile Bordenau und Poggenhagen mit der differenziertesten planungsrechtlichen Situation wurden separate Karten - Karten 8 und 9 – angelegt.¹

¹ Diese beiden Ortsteile sind nach der Kernstadt die einwohnerstärksten und hinsichtlich der Siedlungsstrukturen die komplexesten Ortsteile, in denen an verschiedenen Stellen die Möglichkeit besteht, dass sich aufgrund des Planungsrechtes Vergnügungsstätten ansiedeln könnten. Daher wurden diese beiden Ortsteile noch einmal in separaten Karten dargestellt. Die weiteren Ortsteile stellen sich aufgrund der Siedlungsstrukturen und des Planungsrechtes deutlich weniger komplex dar, weshalb auf eine separate Kartendarstellung verzichtet wurde.

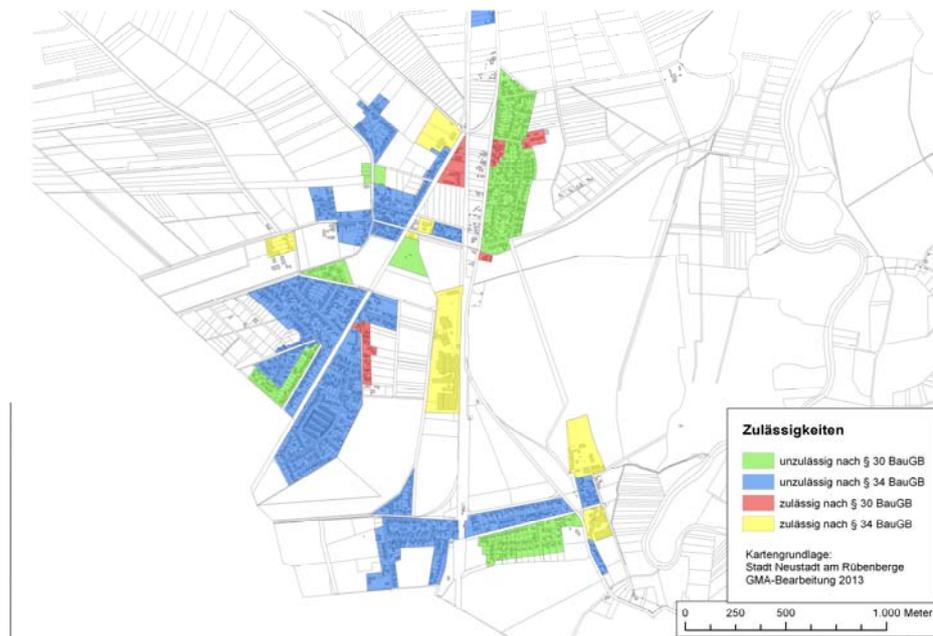
Karte 8: Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Neustadt



Karte 9: Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Bordenau



Karte 10: Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Poggenhagen



1. Bebauungspläne

1.1 Bebauungspläne mit einer (Teil-)Festsetzung als Kerngebiet (MK)

Von den in Neustadt a. Rbge. bestehenden Bebauungsplänen mit einer (Teil-)Ausweisung als Kerngebiet schließt lediglich der Bebauungsplan 108 E „Kleine Leine“ in seinem Geltungsbereich Vergnügungsstätten aus. Ein Ausschluss ist auch im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans 108 C „Wallstraße“ für den Geltungsbereich der 2. Änderung festgesetzt worden.

In den Bebauungsplänen

- 108 A „Innenstadt“,
- 108 B „Innenstadt“,
- 108 C „Wallstraße (Teilbereiche)“,
- 108 D „Innenstadt“,
- 108 G „Innenstadt“,
- 108 H „Marktstraße Süd“

sind keine Aussagen zur Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten enthalten. Damit ist nach derzeitigem Planungsrecht der überwiegende Teil der Innenstadt für Vergnügungsstätten frei zugänglich.

1.2 Bebauungspläne mit einer Festsetzung als Mischgebiet (MI)

1.2.1 Kernstadt

In der Kernstadt schließen lediglich die Bebauungspläne

- 137 „Auf der Linde“ und
- 162 „Mecklenhorster Straße“

in ihren Geltungsbereichen Vergnügungsstätten aus.

In den Bebauungsplänen

- 106 A „Landwehrunterführung“,
- 108 A „Innenstadt“,
- 108 E „Kleine Leine“,
- 108 I „Planungszentrum“,
- 112 „Nienburger Straße“,
- 114 „Garten- / Wiesenstraße“,
- 115 „Hannoversche Straße“,
- 118 „Lindenstraße“,
- 136 „In der Kassebeern“,
- 138 „Östlich der Kornstraße“,
- 140 „Allensteiner Weg“
- 143 „Hans-Böckler-Straße / Siemensstraße“,
- 146 „Hachland“,
- 147 „Zwischen Landwehr und Danziger Straße“,
- 157 „Wunstorfer- / Bundesstraße“,
- 159 A 1 „Nienburger Straße NW“

sind für die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen keine Aussagen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen worden; nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wären in diesen Bereichen zulässig. Problematisch wäre dies v. a. in den Bebauungsplänen im Bereich der Innenstadt, aber auch bei Bebauungsplänen im Umfeld von Wohngebieten (112, 140, 147, 159) und auch im Bereich des Bebauungsplans 118 „Lindenstraße“, der in seiner derzeitigen Fassung im Grundsatz die Herausbildung eines vergnügungsstättengeprägten Gebietes entlang der Wunstorfer Straße – und damit des Haupteingangsbereiches nach Neustadt a. Rbge. – ermöglichen würde.

1.2.2 Ortsteile

In den Ortsteilen sind die folgenden Bebauungspläne betroffen:

Die Bebauungspläne 710 „Alte Heerstraße“ in Helstorf, 802 „An der Waldbühne“ in Otternhagen, 951/5.Ä. „Birkenweg“ sowie 958/(3.Ä) „Westlich Bueskamp“ in Bordenau sowie 314 „Heuberg“ in Schneeren schließen in ihrem als Mischgebiet festgesetzten Geltungsbereich Vergnügungsstätten aus.

Folgende Bebauungspläne enthalten in den als Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereichen keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten:

- Hagen: 507 „Hagener Straße“,
- Wulfelade: 431 „Gewerbegebiet Wulfelade“
- Basse: 826 „Gewerbegebiet Basse“
- Schneeren: 305 „In den Birken“ und 312 „Dorfgebiet Schneeren“
- Bordenau: 951/4. Änderung „Birkenweg“, 959 „Dorfzentrum Bordenau“
- Poggenhagen: 906 „Heinrich-Brandes-Straße“.

Grundsätzlich ist der Problemdruck in den Ortsteilen geringer als in der Kernstadt, da die Ortsteile in geringem Maße Zielgebiet von Investitionen sind. Problematisch könnte der Bereich in Bordenau sein, da sich hier aufgrund einer größeren Mantelbevölkerung Investitionsinteresse eher äußern könnte.

1.3 Bebauungspläne mit einer Festsetzung als Gewerbegebiet (GE)

1.3.1 Kernstadt

In der Kernstadt setzen insgesamt 17 Bebauungspläne vollständig oder auf Teilflächen Gewerbegebiet fest.

Davon enthält nur der Bebauungsplan 138 „Kornstraße“ für den als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzten Bereich einen Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Die Bebauungspläne 113 „Gewerbegebiet Nord“ und 115 „Hannoversche Straße“ beschränken die Zulässigkeit in ihrem Geltungsbereich auf bestimmte Betriebsarten und schließen damit Vergnügungsstätten indirekt aus.

In allen anderen Bebauungsplänen sind keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthalten, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind damit ausnahmsweise zulässig. Dies betrifft die folgenden Bebauungspläne:

- 106 A „Landwehrunterführung“,
- 112 „Nienburger Straße“,
- 118 „Lindenstraße“,
- 128 A bis 128 H „Gewerbegebiet Ost“,
- 129 „Empeder Straße“,
- 136 „In der Kassebeern“,
- 137 „Auf der Linde“,
- 138 „Östlich der Kornstraße“,
- 143 „Hans-Böckler-Straße / Siemensstraße“.

Im Bebauungsplan 143 „Hans-Böckler-Straße / Siemensstraße“ sind für den als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzten Teilbereich Vergnügungsstätten sogar ausdrücklich als zulässig erwähnt.

Grundsätzlich sind Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten unproblematischer als in anderen, v. a. innenstadtorientierten Bereichen. Dennoch kann die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auch in Gewerbegebieten eine Beeinträchtigung darstellen, wenn das Gewerbegebiet sich z. B. in unmittelbarer Nähe oder innerhalb einer Wohnnutzung befindet oder das Gebiet in einem anderen, suboptimalen Bereich liegt. Dies ist in Neustadt insbesondere beim Gewerbegebiet Siemensstraße sowie bei den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilbereichen der Bebauungspläne 106, 112 und 118 der Fall.

1.3.2 Ortsteile

In den Ortsteilen sind erheblich differenziertere Regelungen vorzufinden als in der Kernstadt.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten in den folgenden Bebauungsplänen:

- 874 „GE östlich Ahornkamp“ in Scharrel,
- 802 „An der Waldbühne“ und 807 „Gewerbegebiet Otternhagen“ in Otternhagen,
- 506 „Gewerbegebiet Hagen“ in Hagen,
- 826 „Gewerbegebiet Basse“ in Basse.

Keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthalten die Bebauungspläne

- 606 „Amedorfer Straße“ in Mandelsloh,
- 509 „Gewerbegebiet Hagen“ in Hagen,
- 431 „Gewerbegebiet Wulfelade“ in Wulfelade,
- 362 „Hinterm Sumpfe“ in Eilvese,
- 305 „Bolseler Straße“ in Schneeren,
- 221 „Gewerbegebiet Mardorf“ in Mardorf.

Dabei sind besonders die Bebauungspläne 826 in Basse und 362 in Eilvese zu erwähnen, weil sie lediglich in Teilbereichen Vergnügungsstätten ausschließen, in anderen Teilbereichen durch fehlende Regelungen hingegen implizit zulassen.

Grundsätzlich sind die Bebauungspläne in den Ortsteilen weniger problematisch, da es sich in vielen Fällen um die planungsrechtliche Absicherung einzelner Betriebe handelt und die Gefahr einer Nutzungsveränderungen zu Vergnügungsstätten eher gering ist.

Besondere Aufmerksamkeit bedarf allerdings der Bebauungsplan 606 in Mandelsloh. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, de facto ist das Gebiet aber als Nahversorgungszentrum entwickelt und vollständig durch Einzelhandelsbetriebe und zugeordnete Dienstleistungseinrichtungen genutzt. Dementsprechend wird ein hoher Kundenverkehr initiiert, der auch das Interesse von Vergnügungsstättenbetreibern wecken könnte.

1.4. Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Dorfgebiet (MD)

Dorfgebiet wird in Neustadt a. Rbge. in insgesamt 12 Bebauungsplänen ausgewiesen.

In der Kernstadt setzt lediglich 1 Bebauungsplan (146 „Hachland“) für einen Teilbereich Dorfgebiet fest; die Ausweisung dient offenbar der planungsrechtlichen Absicherung eines dort befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes. Regelungen zu Vergnügungsstätten sind für diesen Bereich nicht gegeben.

In den Ortsteilen sind vier Bebauungspläne zu erwähnen, in denen Vergnügungsstätten unzulässig sind:

- 314 „Heuberg“ in Schneeren
- 432 „Im Dorfe“ in Wulfelade,
- 428 „Zum Bodenkamp Nordost“ in Empede.
- 215 „Dorfzentrum Mardorf“; allerdings nur Ausschluss im EG

Keine Regelungen enthalten die Bebauungspläne

- 312 „Dorfgebiet Schneeren“ in Schneeren,
- 204 „Auf dem Lindenberg“, 213 „Eichendorfstraße“, 217 „Hinter dem Kirchhof“, 221 „Gewerbegebiet Mardorf“ in Mardorf,
- 960 „Altes Dorf Bordenau“ in Bordenau,
- 851 „Im Dorfe“ in Metel ,
- 404 „Am Försterweg“ und 405 „Alt Mariensee“ in Mariensee,
- 824 „Sandfeldstraße“ in Basse.

Im Einzelfall kann sich die Situation als problematisch erweisen, wenn z. B. eine ökonomisch nicht mehr tragfähige Gastronomieeinrichtung zu einer Spielhalle umgenutzt werden soll. Grundsätzlich sind Dorfgebiete aber einem deutlich geringeren Nachfragedruck von Vergnügungsstättenbetreibern ausgesetzt. Dringender Handlungsbedarf ist in diesen Bereichen also nicht gegeben.

1.5 Gebiete mit einer Beurteilung nach § 34 BauGB

Aufgrund der bestehenden Bebauungspläne finden sich folgende Teilgebiete, die nach § 34 BauGB als Mischgebiet oder als Gewerbegebiet zu bewerten wären und in denen nach § 34 BauGB Vergnügungsstätten zugelassen werden können:

- In Neustadt der Bereich östlich Nienburger Straße / südlich Bundesstraße, der Bereich südlich der Mecklenhorster Straße gegenüber dem Gewerbegebiet Ost, der Bereich an der Leinestraße nördlich der Auffahrt zur B 6 sowie das Gebiet der Firma Abbot nördlich des Gewerbegebietes Ost.
Alle Bereiche sind aufgrund ihrer Nutzung als Gewerbegebiet oder als Mischgebiet anzusprechen, so dass eine Zulassung nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten nach § 34 BauGB infrage käme.
- In Poggenhagen beträfe dies den Bereich an der nördlichen Moordorfer Straße (Überführung Bahnlinie), den Standort der Firma Rigips sowie den Standort der Kubald .
- Hinzuweisen sind auch auf die alten Dorfkerne der meisten Ortsteile, die nach § 34 BauGB, sofern kein Bebauungsplan besteht, als Dorfgebiet (MD) zu beurteilen wären.
Vergnügungsstätten wären hier grundsätzlich zulässig. Hier muss im Einzelfall entschieden werden, ob planungsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden sollen, die Möglichkeit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu regeln bzw. zu unterbinden.

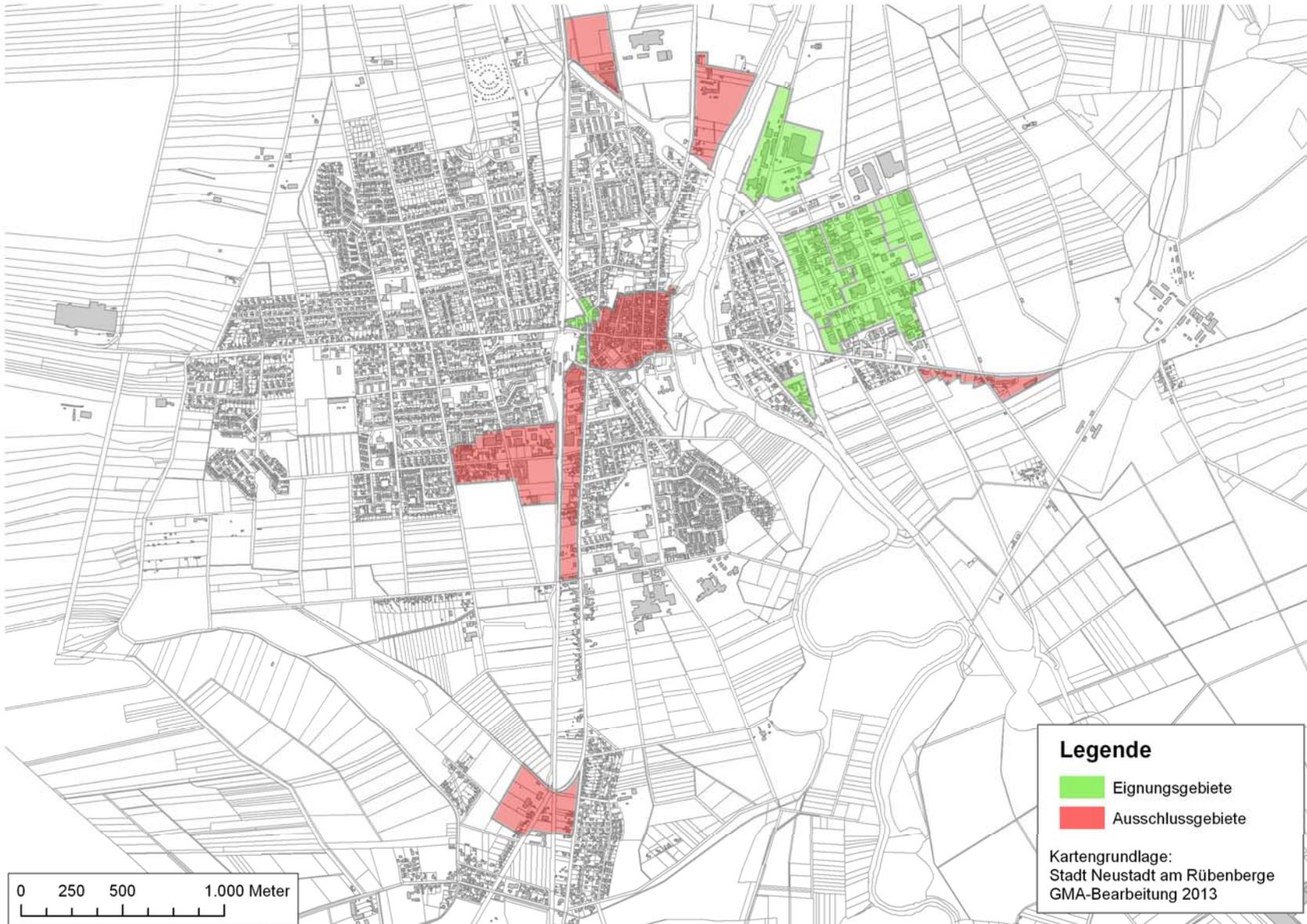
VI. Gesamtstädtisches Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Neustadt a. Rbge.

Auf Grundlage der in Kapitel IV. beschriebenen aktuellen Nutzungsstruktur werden für die Stadt Neustadt a. Rbge. Ausschlussgebiete für die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorgeschlagen. Zukünftig sollen Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen nur in den unten dargestellten Eignungsgebieten baurechtlich genehmigt werden. Eine gesamtstädtische Übersicht der Gebiete ist in Karte 11 dargestellt. Eine genauere Betrachtung ausgewählter, funktional-zusammengefasster Teilräume ist in den daran anschließenden Gebietspässen abgebildet.

Übergeordnetes Ziel für den zukünftigen Umgang mit Vergnügungsstätten in Neustadt a. Rbge. ist eine Lenkung von weiteren Ansiedlungen auf geeignete, städtebaulich verträgliche Teilräume, in denen keine Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten sind.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die folgenden städtebaulichen Begründungen keine abschließende oder ausschließliche Argumentationsgrundlage im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen darstellen bzw. diese nicht den Anspruch erfüllen können, einer gerichtlichen Überprüfung des Bebauungsplans Stand zu halten. Für die detaillierte fachjuristische Umsetzung über die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen empfiehlt die GMA im Bedarfsfall daher die Hinzuziehung einer in diesem Themenfeld erfahrenen Rechtsberatung

Karte 11: Übersicht Eignungs- und Ausschlussgebiete in Neustadt a. Rbge.



1. **Ausschlussgebiete**

1.1 **Innenstadt**

Der gesamte Bereich der Innenstadt wird – mit Ausnahme eines Bereiches an der Nienburger Straße – als Ausschlussgebiet definiert.

Die Festsetzung als Ausschlussgebiet begründet sich wie folgt:

- Spielhallen – insbesondere in einer Akkumulation mehrerer Standorte – können zur Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in der Innenstadt führen und eine Niveauabsenkung und trading-down-Effekte auslösen. Insbesondere bei einer entwicklungsbedürftigen Innenstadt wie Neustadt können Bemühungen zur Funktionsstärkung durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden.
- Das Einzelhandelskonzept von 2009 hat für die Innenstadt von Neustadt a. Rbge. eine kritische Position mit starken Kaufkraftabflüssen in benachbarte Zentren und einen Bedarf zur funktionalen Stärkung der Innenstadt konstatiert. Für eine mögliche und notwendige funktionale Aufwertung wurden Potenzialstandorte zur vorrangigen Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen benannt. Eine Ansiedlung von Spielhallen kann entsprechenden Bestrebungen zur Stärkung und Aufwertung der Innenstadt entgegenwirken und die Wirksamkeit entsprechender Maßnahmen beschränken.
- Das Interesse von Spielhallenbetreibern an Standorten in der Innenstadt belegt zusätzlich die Gefahr einer Verdrängung innenstadtrelevanter Nutzungen und einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit. Die Regelungen des niedersächsischen Glücksspielgesetzes mit einem sehr geringen Mindestabstand sind nicht ausreichend, eine Konzentration von Spielhallen in der Innenstadt zu verhindern (vgl. Karte 2).
- Für weite Teile der Innenstadt besteht eine Gestaltungssatzung zum Schutz der denkmalwürdigen und z. T. denkmalgeschützten Bausubstanz. Spielhallen können mit ihrem Erscheinungsbild eine Beeinträchtigung der gestaltempfindlichen Bereiche der Innenstadt bedeuten.
- Vor allem nördlich des Einkaufsbereiches um die Marktstraße ist die Innenstadt noch zu einem wesentlichen Teil durch Wohnnutzung geprägt. Eine Ansiedlung

von Vergnügungsstätten würde eine wesentliche Beeinträchtigung dieser störungsempfindlichen Nutzung bedeuten und eine Entwertung der Innenstadt als Wohnquartier zur Folge haben. Bemühungen zur Stabilisierung der Wohnnutzung in der Innenstadt könnten damit konterkariert werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in der Innenstadt soll dazu beitragen, die Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereiches nicht zusätzlich zu beeinträchtigen, Entwicklungsspielraum für zukünftige Funktionsstärkungen zu erhalten bzw. Maßnahmen zur Stärkung des Bereiches nicht zu konterkarieren, die städtebauliche Qualität des Ortskerns zu erhalten und Störungen der im Ortszentrum noch stark vertretenen Wohnnutzungen zu verhindern.

1.2 Sensible Nutzungen

Gebiete, in denen sich besonders sensible Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten etc. befinden, sind für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ungeeignet und sollten zukünftig als Standorte ausgeschlossen werden.

Dieser nutzungsstrukturellen und städtebaulichen Zielsetzung kann insofern bereits Rechnung getragen werden, als dass sich ein Teil dieser sensiblen Nutzungseinrichtungen im Bereich von Wohngebieten gemäß Baunutzungsverordnung befinden, in denen Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig sind.

Generelle Abstandsregeln im Sinne von sogenannten Pufferzonen zwischen sensiblen Einrichtungen und möglichen neuen Vergnügungsstättenstandorten können pauschal nicht als besondere städtebauliche Begründung festgelegt und in Bebauungspläne integriert werden. Auch das novellierte Niedersächsische Glücksspielgesetz gibt dafür keine Handhabe.

1.3 Wohngebiete in der Kernstadt

Die vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Teilräume sind aufgrund des hohen Konfliktpotenzials nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet und gelten daher als Ausschlussgebiete.

In Neustadt a. Rbge. ist die Abgrenzung dieser Gebiete aufgrund der weitgehend homogenen Nutzung der einzelnen Quartiere und einer sporadischen Existenz von Mischnutzung und Gemengelage leicht vorzunehmen. Sie sind praktisch identisch mit folgenden, in der Nutzungsstrukturanalyse genannten Bereichen:

- Der gesamte Bereich westlich der Bahnlinie Bremen – Hannover mit Ausnahme des Gewerbegebietes Siemensstraße;
- das Quartier nördlich der Theodor-Heuss-Straße;
- die Gebiete südlich der Herzog-Erich-Allee;
- das Quartier zwischen Leine und B 6.

1.4 Ortsteile

Die Ortsteile außerhalb der Kernstadt werden sämtlich ebenfalls als Ausschlussgebiete definiert.

Die Ortsteile sind – in unterschiedlichem Verhältnis – von einer Mischung von Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung dominiert. Die dörfliche Struktur ist in vielen Ortsteilen noch zu erkennen. Andere Nutzungen – i. d. R. in Form von kleinen, gewerblich genutzten Bereichen – sind nur in einzelnen Ortsteilen vorzufinden. Eine Ausnahme bildet lediglich Mardorf mit einem großen Bereich, der von touristischen Nutzungen geprägt ist.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, würden sowohl städtebaulich als auch nutzungsstrukturell einen Fremdkörper in diesen Ortsteilen darstellen und sind daher auszuschließen. Die baurechtliche Situation in verschiedenen Ortsteilen erzeugt dabei planerischen Handlungsbedarf durch die Notwendigkeit der Anpassung bestehender bzw. die Aufstellung neuer Bebauungspläne (vgl. dazu Kap. V und Kap. VII).

1.5 Gewerbegebiete

Generell eignen sich in Neustadt a. Rbge. für die Unterbringung von Vergnügungsstätten in erster Linie Gewerbegebietslagen, die angesichts der raumordnerischen Funktionen, der Prägung, der verkehrlichen Erschließung, der Flächenverfügbarkeit, des Stellplatzangebotes und der Umfeldnutzungen (ohne besonders sensible Einrichtungen) die besten Standortbedingungen aus städtebaulicher Sicht bieten. Gewerbegebiete sind i. d. R. die geeigneten Gebiete für eine stadtverträgliche Unterbringung von Vergnügungsstätten. Hier sind im Allgemeinen weder störungsempfindliche Nutzungen lokalisiert, noch sind städtebauliche Fehlentwicklungen zu erwarten.

Dennoch können auch Gewerbegebiete als Ausschlussgebiete definiert werden. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

- in einer Gemeinde ein unausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Gewerbeflächen besteht, d. h. die Nachfrage das verfügbare und aktivierbare Angebot übersteigt, so dass die wirtschaftliche Entwicklung in einer Kommune beeinträchtigt wird;
- für bestimmte Gebiete von der Gemeinde besondere – städtebauliche oder nutzungsbezogene – Entwicklungsziele verfolgt und die Umsetzung dieser Ziele durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gefährdet würde;
- sich gewerbliche Bereiche in einer engen Verflechtung mit Wohnnutzungen befinden, so dass bei der Entwicklung dieser Gebiete besondere Rücksichtnahme auf die benachbarten störungsempfindlichen Nutzungen genommen werden müssen.

Darüber hinaus sind grundsätzlich auch in Gewerbegebieten trading-down-Prozesse möglich, wenn über die Nachnutzung aufgegebener gewerblicher Immobilien Vergnügungsstätten in ein Gebiet drängen, damit Veränderungen auf dem Bodenmarkt auslösen, einen Nachzug vergleichbarer Nutzungen in Gang setzen und damit die Struktur von Gewerbegebieten verändern können.

In Neustadt a. Rbge. lassen sich diese Kategorien nur auf einzelne Standorte anwenden. Ausschlussgebiete mit gewerblichem Charakter sind danach

- in der Kernstadt das **Gewerbegebiet Siemensstraße**, das **Gewerbegebiet Nord**, der als Gewerbegebiet ausgewiesene **Bereich an der Nienburger Straße** sowie das **Areal der Firma Abbott**;
- in Poggenhagen der **Standort der Firma Rigips**, der **Standort der Firma Kubald** und der gewerblich genutzte Bereich an der **nördlichen Moordorfer Straße**;
- in den Ortsteilen die gewerblich genutzten Bereiche in **Bordenau, Otternhagen, Hagen, Eilvese, Mandelsloh und Mardorf**.

Die Kategorisierung als Ausschlussgebiet wird für die einzelnen Standorte wie folgt begründet:

- Das **Gewerbegebiet Siemensstraße** ist ein kleiner Standort, der sich in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit Wohnnutzungen befindet. Ansiedlungen beeinträchtigender Betriebe, wie es Vergnügungsstätten darstellen sind aufgrund der möglichen Auswirkungen auf diese Wohnnutzung zu vermeiden.
- Das **Gewerbegebiet Nord** ist ein isolierter Standort im Norden der Kernstadt, von dieser durch die autobahnähnlich ausgebaute B 6 getrennt. Der Standort ist bisher nur ansatzweise entwickelt, eine ursprünglich geplante weitere Entwicklung wird nicht mehr weiter verfolgt. Ansiedlungen von Vergnügungsstätten würden eine mittlerweile unerwünschte Ausdehnung des Siedlungsbereiches bedeuten.
- Der Bereich an der **Nienburger Straße** ist ein ehemals gewerblich genutzter Standort, an dem sich mittlerweile die Stadtverwaltung von Neustadt befindet. Der Bereich ist vollständig von Wohnnutzungen umgeben, Ansiedlungen von Vergnügungsstätten würden eine Beeinträchtigung dieser Wohnnutzungen mit sich bringen.
- Das **Areal der Firma Abbott** wird ausschließlich von diesem Betrieb genutzt. Zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit sollten keine anderen Nutzungen zugelassen werden. Gleiches gilt für die Standorte der **Firma Rigips** und **Firma Kubald** in Poggenhagen. Im Falle einer Aufgabe des Standortes der Firma Kubald wäre sogar zu prüfen, ob in der bestehenden Konstellation eine Weiterführung der gewerblichen Nutzung überhaupt möglich ist.
- Bei den **Gewerbegebieten in den Ortsteilen** handelt es sich i. d. R. um kleine Standorte mit wenigen Betrieben, die gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung und der Wohnnutzung deutlich geringere Bedeutung haben. Eine stärkere Ent-

wicklung dieser Gebiete – insbesondere die Ansiedlung von Vergnügungsstätten – würde negative Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur der Ortsteile haben.

- Im Fall des **Gewerbegebietes Mandelsloh** macht die fast vollständige Nutzung durch Einzelhandel und Dienstleistungen diesen Standort zu einem Versorgungsschwerpunkt für das südliche Stadtgebiet und damit zu einem potenziell attraktiven Standort für Vergnügungsstätten, deren Lokalisierung an diesem Standort aber eine erheblich Beeinträchtigung der dörflichen Siedlungsstruktur bedeuten würde.

1.6 Sonstige Bereiche

Als Ausschlussgebiete sind ferner noch die folgenden Bereiche zu benennen:

- Der Bereich südlich des Bahnhofs zwischen Wunstorfer Straße und der Bahnlinie Bremen – Hannover. Es handelt sich um einen gemischt genutzten Bereich aus Wohnen, Einzelhandel und verschiedenen gewerblichen Betrieben, der von der Nutzung den Charakter eines Mischgebietes hat und im Bebauungsplan 118 auch als Mischgebiet ausgewiesen ist. Die Einstufung als Ausschlussgebiet begründet sich aus der Funktion des Bereiches als Haupteingangsbereich von Süden in die Kernstadt Neustadt. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Eingangssituation bedeuten.
- Mit den gleichen Gründen wird der Bereich südlich der Mecklenhorster Straße unmittelbar am Gewerbegebiet Ost als Ausschlussbereich eingestuft. Auch hier ist die Nutzung von einer Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe gekennzeichnet und entspricht von der Nutzungsstruktur einem Mischgebiet; ein Bebauungsplan existiert nicht. Auch hier ist die Funktion als ein Haupteingangsbereich nach Neustadt der wesentliche Grund für die Festsetzung als Ausschlussgebiet.
- Schließlich ist auch der gewerblich genutzte Bereich an der Leinestraße nördlich der B 6 als Ausschlussgebiet festzusetzen. Es handelt sich hier um einen gewerblichen Einzelstandort weniger Betriebe, der in seiner isolierten Position nicht weiter verfestigt werden soll.

2. Eignungsgebiete

Generell eignen sich in Neustadt für die Unterbringung von Vergnügungsstätten in erster Linie die Gewerbegebietslagen. Darüber hinaus können Kerngebiete ebenfalls Eignungsgebiete sein, wenn sie Vergnügungsstätten aufnehmen können, ohne dass dadurch eine Beeinträchtigung der zentralen Lagen eintritt. Schließlich kann sich in Abhängigkeit von der konkreten lokalen Situation in Kerngebieten eine eingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten empfehlen, indem gastronomieorientierte Vergnügungsstätten (Tanzlokale, Diskotheken) mit dem Ziel zugelassen werden können, eine Innenstadt zu beleben und eine freizeitorientierte Nutzungsagglomeration (Nachtleben) zu schaffen, andere Arten von Vergnügungsstätten aber ausgeschlossen werden. Dementsprechend konzentrieren sich die Eignungsgebiete auf die Kernstadt, weil hier die geringsten Beeinträchtigungen der Siedlungsstruktur und der Entwicklungsmöglichkeiten von Neustadt zu erwarten sind. Insgesamt werden drei Eignungsgebiete und ein eingeschränktes Eignungsgebiet festgesetzt.

Es handelt sich dabei um

- das Gewerbegebiet Ost mit der Ausnahme der Bauzeile an der Mecklenhorster Straße;
- den gewerblich genutzten Bereich an der südlichen Hannoverschen Straße im Bereich der Auffahrt zur B 6;
- einen Bereich am Innenstadtrand um die Nienburger Straße.

Als eingeschränktes Eignungsgebiet wird darüber hinaus der Block am Bahnhof Neustadt zwischen Nienburger Straße und Bahnhofplatz festgelegt.

Die **Gewerbegebiete Ost** und **Hannoversche Straße** entsprechen der obigen Definition eines städtebaulich unempfindlichen Bereiches. Sie sind von durchschnittlicher Qualität, weisen teilweise Leerstände auf und lassen auch keine Ansätze zur Entwicklung eines höherwertigen Standortes erkennen. Das Verhältnis von Nachfrage und Angebot bei gewerblichen Bauflächen in Neustadt lässt keine Engpässe erkennen, die einen Schutz der gewerblichen Bauflächen vor anderen Nutzungen erfordern würde. Das bestehende Baurecht lässt Vergnügungsstätten zu, eine städtebauliche Begründung für eine Ände-

zung dieser Ausweisung ist nicht erkennbar. Die Regelung des § 8 Abs. 3 BauNVO, nachdem Vergnügungsstätten ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig sind, impliziert, dass diese Nutzungen eine Ausnahme bleiben müssen und nicht zum Normalfall werden können. Damit ist eine Begrenzung der Zahl an Vergnügungsstätten in diesen Gebieten bereits im Gesetz angelegt.

Das Eignungsgebiet an der **Nienburger Straße** ist notwendig, weil in einem Mittelzentrum wie Neustadt eine kerngebietstypische Nutzung nicht flächendeckend aus allen Kerngebieten ausgeschlossen werden kann. Unter Berücksichtigung der bestehenden Spielhallen kann eine Lokalisierung in einem Bereich erreicht werden, der nur geringe Ausstrahlungen auf die Umgebung erzeugt und andere Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches entlasten kann. Dementsprechend dürften Vergnügungsstätten an diesem Standort nur geringe zusätzliche Verdrängungseffekte auslösen. Die Regelungen des Niedersächsischen Glücksspielgesetzes mit einem festgelegten Mindestabstand gewährleisten, dass es hier zu keiner umfangreicheren Konzentration von Spielhallen kommen wird.

Ein eingeschränktes Eignungsgebiet von Vergnügungsstätten wird schließlich im **Bahnhofsbereich** festgesetzt, und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf Vergnügungsstätten mit Bezug zur Geselligkeit – konkret: Diskotheken, Tanzlokale, Billardcafés – beschränkt. Damit wird der Absicht der Stadt zu einer Aufwertung des Bereiches Rechnung getragen, die bestehenden Nutzungen abgesichert und ein geselligkeitsorientierter Bereich mit geringem Störpotenzial für die Umgebung in einer gleichzeitig sehr verkehrsgünstigen Lage geschaffen.

Für die **Unterbringung von Bordellen und ähnlichen Einrichtungen** werden zwei Teilbereiche im Gewerbegebiet Ost festgelegt. Die Lokalisierung geschieht nach den im Kapitel II dargestellten rechtlichen Grundlagen, nach denen Bordelle und vergleichbare Einrichtungen vorrangig in Gewerbegebieten anzusiedeln sind, sofern dadurch keine negativen Effekte auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen, soziale Infrastruktur) entstehen. Dies ist im Gewerbegebiet Ost zweifellos der Fall. Die Aufteilung des Eignungsgebietes in zwei Teilbereiche unter Aussparung des Bereiches an der Justus-von-Liebig-Straße trägt der Existenz einer großen Zahl publikumsintensiver Einzelhandelsnutzungen an dieser Straße Rechnung, in deren Umfeld Erotikgewerbe als städtebaulich nicht verträglich zu bezeichnen ist.

Übersicht 1: Detailbetrachtung Ausschlussgebiet „Innenstadt Neustadt I“



<p>Städtischer Teilraum / Lage: Ortszentrum von Neustadt</p>
<p>Nutzungsschwerpunkte: Einzelhandel, , Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Nutzungen, Wohnen</p>
<p>Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung: Bebauungspläne 108 B „Innenstadt (WA / MK), 108 C „Wallstraße“ (WA / MK), 108 D „Innenstadt“ (WA / MK), 108 E „Kleine Leine“ ((WA / MI / MK) Ausschluss von Vergnügungsstätten nur in Bebauungsplan 108 E</p>
<p>Ausschlusskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Ausschlussgebiet umfasst den nördlichen Bereich der Innenstadt und damit sowohl den Haupteinkaufsbereich als auch Bereiche mit historischer und denkmalgeschützter Bausubstanz sowie innenstadtnahe Wohnbereiche. ▪ Das Zentrum hat die alte städtebauliche Struktur noch weitgehend erhalten und weist eine Reihe denkmalgeschützter Gebäude auf. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde eine empfindliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Struktur und des Erscheinungsbildes mit sich bringen. ▪ Der zentrale Einkaufsbereich kann lt. dem Einzelhandelskonzept von 2009 seine zentralörtliche Funktion derzeit nur eingeschränkt erfüllen. Trading-down-Prozesse infolge einer unkontrollierten Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind möglich und können die Funktion weiter beeinträchtigen. ▪ Mögliche städtebauliche und funktionale Verbesserungsmaßnahmen würden durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten konterkariert. ▪ Vergnügungsstättenansiedlungen sind in diesem Bereich daher als kontraproduktiv zu bezeichnen und sollten ausgeschlossen werden.

Übersicht 2: Detailbetrachtung Ausschlussgebiet Gewerbegebiet Siemensstraße



<p>Städtischer Teilraum / Lage: Südlicher Bereich des Kernortes Neustadt</p>
<p>Nutzungsschwerpunkte: Gewerbe, Wohnen, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen</p>
<p>Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung: 106 „Feldstraße“ (WA / WR / GI), 136 „In der Kassebeern“ (GE / MI), 137 „Auf der Linde“ (WA / MI / GE), 138 „Östlich der Kornstraße2 (GE / GEe / MI) 143 „Hans-Böckler-Straße / Siemensstraße“ (WA / MI / GEe / GE) Vergnügungsstätten nur im Teilbereichen des B-Planes 138 ausgeschlossen</p>
<p>Ausschlusskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Ausschlussgebiet umfasst einen kleinen Gewerbebereich im südwestlichen Teil des Stadtgebietes von Neustadt mit überwiegend gewerblicher Nutzung. ▪ Die gewerbliche Nutzung befindet sich in enger Verflechtung – in einer gemengelagenähnlichen Situation - mit unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen. Die enge Verflechtung drückt sich auch in den Festsetzungen der Bebauungspläne aus, die sämtlich sowohl Darstellungen als Wohngebiet als auch als Gewerbegebiet enthalten. ▪ Aufgrund dieser engen Verflechtung muss jede weitere Entwicklung im Gewerbebereich in seinen Auswirkungen auf die Wohnnutzung beurteilt werden. Zukünftige Entwicklungen in diesem Bereich müssen eine besondere Rücksichtnahme auf die angrenzende störungsempfindliche Nutzung nehmen. ▪ Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich würde mit hoher Wahrscheinlichkeit auch eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung mit sich bringen und ist daher an diesem Standort unerwünscht.

Übersicht 3: Detailbetrachtung Ausschlussgebiet „Wunstorfer Straße“



<p>Städtischer Teilraum / Lage: Südlich der Innenstadt von Neustadt zwischen der B 442 und der Bahnlinie Hannover-Bremen</p>
<p>Nutzungsschwerpunkte: Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, Einzelhandel</p>
<p>Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung: Bebauungsplan 118 „Lindenstraße“ (MI / GE)</p>
<p>Ausschlusskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Ausschlussgebiet stellt einen schmalen langgestreckten Bereich südlich des Ortszentrums von Neustadt dar. Die Nutzung ist von einer kleinteiligen Mischung aus Wohnen und verschiedenen gewerblichen Nutzungen bestimmt. ▪ Die B 442 ist die wichtigste Zufahrtsstraße nach Neustadt von Süden und trägt den gesamten Verkehr in Richtung Hannover und zur Autobahn. Sie ist nicht nur eine Durchgangsstraße, sondern stellt die zentrale Eingangssituation aus Richtung hannover / Wunstorf dar. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde aufgrund der äußeren Gestaltung – insbesondere der Werbeanlagen - eine empfindliche Beeinträchtigung der Eingangssituation mit sich bringen. ▪ Laufende Bestrebungen zur Aufwertung des Einfahrtsbereiches würden ebenfalls konterkariert.

Übersicht 4: Detailbetrachtung Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Nord“



<p>Städtischer Teilraum / Lage: Nördlicher Ortsrand von Neustadt</p>
<p>Nutzungsschwerpunkte: Gewerbe</p>
<p>Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung: Bebauungsplan 113 „Gewerbegebiet Nord“ (WR / GE / Gemeinbedarf)</p>
<p>Ausschlusskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Standort stellt einen kleinen, teilweise gewerblich genutzten Bereich im nördlichen Stadtgebiet von Neustadt dar. Der Bereich grenzt unmittelbar an das Schulzentrum Nord und ist von Stadtgebiet Neustadt durch die kreuzungsfrei ausgebaute und in Hochlage verlaufende B 6 getrennt. ▪ Der Bereich sollte ursprünglich gewerblich entwickelt werden, die gewerbliche Nutzung ist im Bebauungsplan aber auf Lager und Verwaltungsgebäude beschränkt. Die derzeitige Nutzung ist eher rudimentär. ▪ Eine Fortführung der gewerblichen Entwicklung wird von der Stadt Neustadt nicht mehr weiterverfolgt, eine Ausdehnung des Siedlungsbereiches nördlich der B 6 soll nicht mehr erfolgen. Ein allmählicher Rückzug der bestehenden gewerblichen Nutzung ist eine mögliche Entwicklungsoption. ▪ Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde in diesem Bereich eine mittlerweile unerwünschte Verfestigung und Ausdehnung des Siedlungsbereiches bedeuten und damit anders orientierten Überlegungen der künftigen Stadtentwicklung zuwiderlaufen.

Übersicht 5: Detailbetrachtung Ausschlussgebiet „Gewerbebereich Leinstraße“



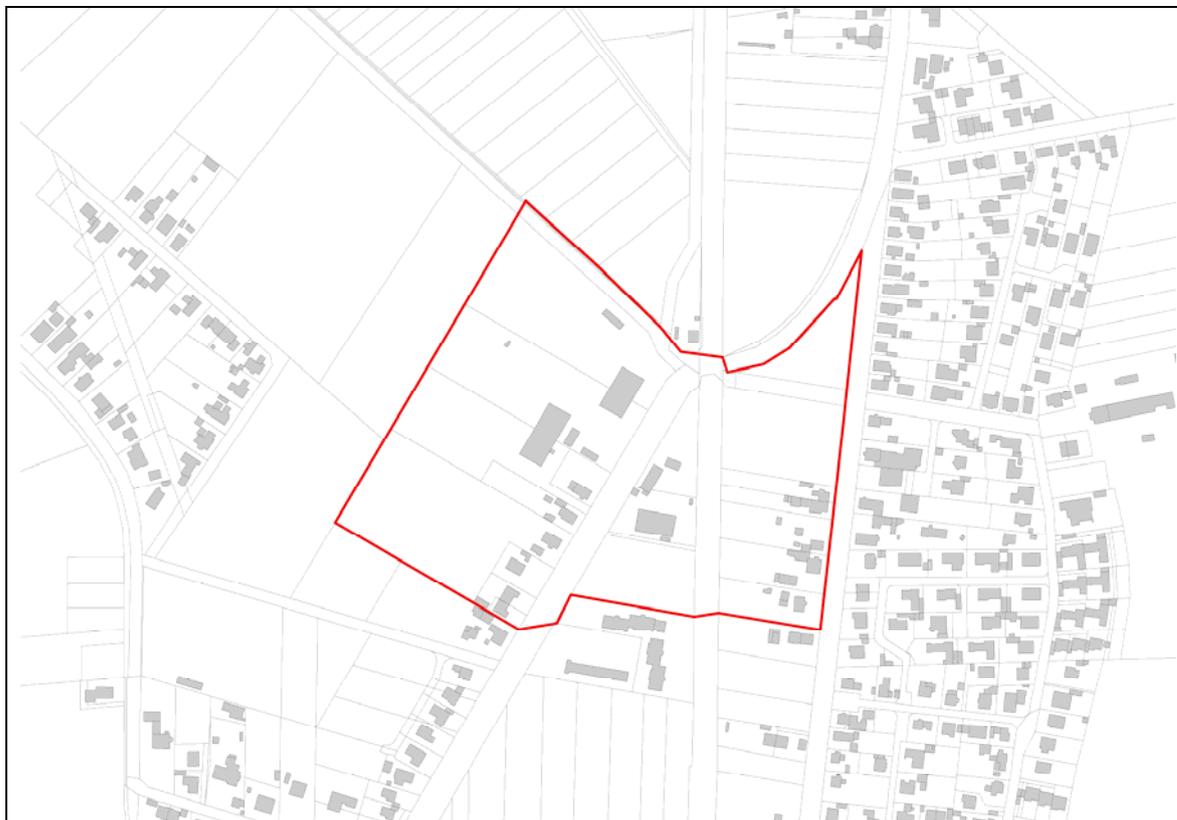
<p>Städtischer Teilraum / Lage: Nördlicher Ortsrand von Neustadt</p>
<p>Nutzungsschwerpunkte: Gewerbe, Landwirtschaft</p>
<p>Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung: Bebauungsplan 129 „Empeder Straße“ (GEE / Grünfläche); Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB</p>
<p>Ausschlusskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Bereich liegt an der Leinstraße L 191 und stellt eine zentrale Eingangssituation für den Kernort Neustadt von den nördlichen Ortsteilen dar. ▪ Der Bereich ist bisher extensiv besiedelt, die bestehenden Nutzungen haben sich z.T. durch den Umbau bestehender Gebäude dort angesiedelt. Ein Ausbau des Standortes und eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung ist nicht vorgesehen. ▪ Eine Lokalisierung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich würde daher eine empfindliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation bedeuten.

Übersicht 6: Detailbetrachtung Ausschlussgebiet „Mecklenhorster Straße“



<p>Städtischer Teilraum / Lage: Östlicher Ortsrand von Neustadt</p>
<p>Nutzungsschwerpunkte: Wohnen, Einzelhandel, Handwerk/Gewerbe</p>
<p>Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung: Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB</p>
<p>Ausschlusskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Ausschlussgebiet stellt einen kleinen gemischt genutzten Bereich am östlichen Ortsausgang von Neustadt dar und befindet sich im Übergang zum Außenbereich. Die Nutzung besteht aus einer Mischung von Wohnen, Handel, Gewerbe und einzelnen landwirtschaftlichen Nutzungen. ▪ Die Nutzung hat am Standort offenbar in Kontext dort früher bestehender landwirtschaftlicher Nutzungen entwickelt und wird in ihrer Struktur durch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet Ost beeinflusst. ▪ Mit der Entwicklung des Bereiches hat sich ein städtebaulich unerwünschter Strukturwandel zugunsten gewerblicher Nutzungen ergeben, der für eine ungeordnete Ausdehnung des Siedlungsbereiches in den Außenbereich der Ortslage Neustadt sorgt. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde eine weitere Verfestigung mit sich bringen, u.U. auch zu einer weiteren Ausdehnung des Bereiches führen

Übersicht 7: Detailbetrachtung Ausschlussgebiet „Moordorfer Straße Poggenhagen“



Städtischer Teilraum / Lage:

Nördlicher Eingangsbereich von Poggenhagen

Nutzungsschwerpunkte:

Gewerbe, Wohnen

Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung:

Bebauungsplan 156 „Moordorfer Straße“ (GE / Gemeinbedarf); Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Ausschlusskriterien:

- Der Bereich stellt den nördlichen Ortsrand von Poggenhagen und gleichzeitig die zentrale einfahrt in den Ortsteil dar. Die städtebauliche Situation ist von einem Übergang vom geschlossenen Siedlungsbereich zum Außenbereich bestimmt.
- Der Bereich ist durch eine eher ungeordnete gewerbliche Nutzung – z.T ohne Planungsrecht – und südlich angrenzender Wohnnutzung bestimmt. Die städtebauliche Situation ist unbefriedigend, die Stadt Neustadt prüft Maßnahmen zur Verbesserung der Situation.
- Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde eine nachhaltige Verfestigung der unbefriedigenden Situation bedeuten und mögliche Anstrengungen zu einer besseren Gestaltung des Eingangsbereiches nach Poggenhagen unmöglich machen.

Übersicht 8: Detailbetrachtung Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Ost“



<p>Städtischer Teilraum / Lage: Östlicher Siedlungsbereich von Neustadt</p>
<p>Nutzungsschwerpunkte: Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen</p>
<p>Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung: Bebauungsplan 128 A „Gewerbegebiet Ost“ (GE), 128 B „Gewerbegebiet Ost 1. Erweiterung“ (GEe), 128 C „Gewerbegebiet Ost 2. Erweiterung“ (GEe / Gle), 128 E Gewerbegebiet Ost / Heinrich-Göbel-Straße (GE), 128 G „Gewerbegebiet Ost / Justus-von-Liebig-Str. / Otto-Lilienthal-Str. (GE)</p>
<p>Eignungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Bereich ist ein Gewerbegebiet mit einer gemischten Struktur ohne funktionale Schwerpunkte und von einer durchschnittlichen städtebaulichen Qualität. Beeinträchtigungen des Ortsbildes oder Störungen von Umgebungsnutzungen sind nicht zu erwarten. ▪ Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde keine wesentlichen Strukturveränderungen im Gebiet auslösen. Aufgrund bestehender Flächenpotenziale würde auch keine zusätzliche betriebliche Mobilität in Gang gesetzt. ▪ Die gewerbliche Entwicklung in Neustadt würde nicht beeinträchtigt da gemessen an der Nachfrage ausreichender gewerblicher Flächenspielraum zur Verfügung steht ▪ Die bestehende planungsrechtliche Situation lässt Vergnügungsstätten bereits zu.

Übersicht 9: Detailbetrachtung Eignungsgebiet „Nienburger Straße“



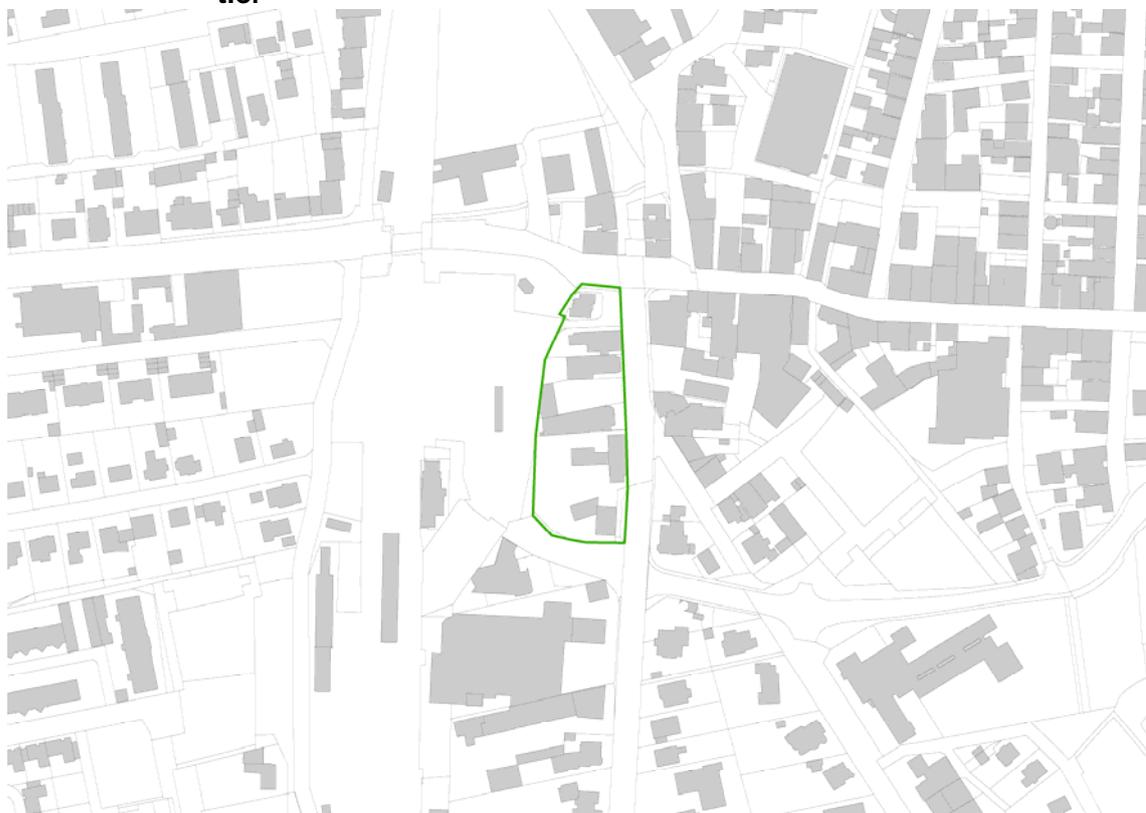
<p>Städtischer Teilraum / Lage: Nördlicher Innenstadtrand von Neustadt</p>
<p>Nutzungsschwerpunkte: Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen</p>
<p>Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung: Bebauungsplan 106 A „Landwehrunterführung“ (MI), 108 A „Innenstadt“ (WA / MI / MK) 108 B „Innenstadt“ (WA / MK / Parkhaus) .</p>
<p>Eignungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Bereich stellt den nordwestlichen Innenstadtrand von Neustadt dar und grenzt unmittelbar an den Haupteinkaufsbereich. Der Bereich liegt selbst nicht mehr im Haupteinkaufsbereich, die Nutzung ist von einem Übergang von Einzelhandels- zu Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen bestimmt. ▪ Der Bereich gliedert sich um den wichtigsten und höchst belasteten Verkehrsknotenpunkt in Neustadt. Aufgrund dieser Belastung ist die Funktionsfähigkeit des Standortes als Versorgungsbereich und sein Potenzial für eine höherwertige Entwicklung eingeschränkt. ▪ Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich kann die Innenstadt von Ansiedlungsdruck entlasten und würde die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ermöglichen, ohne dass eine Beeinträchtigung der zentralen Einkaufslagen einträte. Mögliche trading-down-Prozesse könnten mit dieser Lokalisierung vermieden werden.

Übersicht 10: Detailbetrachtung Eignungsgebiet „Hannoversche Straße“



<p>Städtischer Teilraum / Lage: Südöstlicher Ortsrand von Neustadt</p>
<p>Nutzungsschwerpunkte: Gewerbe</p>
<p>Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung: Bebauungsplan 115 „Hannoversche Straße“ (WA / MI / GE)</p>
<p>Eignungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Bereich ist ein Gewerbegebiet mit einer gemischten Struktur ohne funktionale Schwerpunkte und von einer durchschnittlichen städtebaulichen Qualität. Der derzeitige Nutzungsschwerpunkt liegt auf Kfz-Gewerbe. . ▪ Der Bereich grenzt unmittelbar an die B 6 an, eine Aus-Auffahrt befindet sich unmittelbar am Gebiet; die Erreichbarkeit ist damit ohne Durchqueren von Siedlungsbereichen möglich. ▪ Das Gebiet stagniert derzeit in seiner gewerblichen Entwicklung, der Standort ist für die vorgesehene Nutzung (Kfz-Gewerbe) offenbar nicht attraktiv. ▪ Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde keine wesentlichen Veränderungsprozesse auslösen. Aufgrund bestehender Flächenpotenziale würde auch keine zusätzliche betriebliche Mobilität in Gang gesetzt.

Übersicht 11: Detailbetrachtung eingeschränktes Eignungsgebiet „Bahnhofsquartier“



<p>Städtischer Teilraum / Lage: Westlicher Innenstadtrand von Neustadt zwischen Bahnhof und Innenstadt</p>
<p>Nutzungsschwerpunkte: Vergnügungsstätten, Gastronomie, Gewerbe, Dienstleistungen</p>
<p>Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung: Bebauungsplan 106 A „Landwehrunterführung“; Bebauungsplan 106 A 3. Änderung „Bahnhof Ostseite / ZOB“</p>
<p>Eignungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Eignungsgebiet ist ein Baublock zwischen Bahnhof/Busbahnhof und der Innenstadt von Neustadt, von dieser durch die Wunstorfer Straße getrennt. Der Block stellt eine von Verkehrsflächen umgebenen, isolierten bzw. eigenständigen Bereich dar. ▪ Die derzeitige Nutzung mit eher provisorischem Gewerbe, Vergnügungsstätten und Gastronomie ist nach Einschätzung der Stadt Neustadt für den Standort unterwertig. Die Stadt strebt eine funktionale Aufwertung an und hat dazu bereits Grundstücke erworben. ▪ Eine Unterbringung bestimmter – geselligkeitsorientierter – Arten von Vergnügungsstätten wäre unproblematisch und ließe sich gut mit der Existenz bzw. Ansiedlung anderer gastronomischer Einrichtungen verbinden. ▪ Der Standort wird daher als eingeschränktes Eignungsgebiet mit einer Beschränkung auf geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten – Diskotheken, Tanzlokale, Billardcafés – definiert.

Übersicht 12: Detailbetrachtung Eignungsgebiet für Erotikgewerbe „Gewerbegebiet Ost“



<p>Städtischer Teilraum / Lage: Östlicher Ortsrand von Neustadt</p>
<p>Nutzungsschwerpunkte: Gewerbe</p>
<p>Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung: Bebauungsplan 128 B „Gewerbegebiet Ost 1. Erweiterung“ (GEe) 128 C „Gewerbegebiet Ost 2. Erweiterung“ (GEe / Gle)</p>
<p>Eignungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Bereich ist ein Gewerbegebiet mit einer gemischten Struktur ohne funktionale Schwerpunkte und von einer durchschnittlichen städtebaulichen Qualität. Beeinträchtigungen des Ortsbildes oder der funktionalen Struktur des Gebietes sind nicht zu erwarten. ▪ Als deutlich von der Siedlungsstruktur abgesetztes Gewerbegebiet ermöglicht der Standort die Unterbringung von Bordellen oder vergleichbaren Einrichtungen ohne Beeinträchtigung anderer Nutzungen. ▪ Mit der Darstellung von Teilgebieten und der Aussparung des Bereiches Justus-von-Liebig-Straße wird der Existenz publikumsintensiver Nutzungen in diesem Bereich Rechnung getragen. ▪ Die Teilgebiete sind in Bereichen ausgewiesen, in denen kein Durchgangsverkehr gegeben ist.

VII. Zusammenfassung und Maßnahmenempfehlung

Um möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen zu können, möchte die Stadt Neustadt a. Rbge. zukünftig die mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten gesamtstädtisch steuern und den Ansiedlungsdruck dabei auf geeignete städtische Teilräume lenken.

Grundsätzlich können Kommunen durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen Vergnügungsstätten allgemein sowie Spielhallen im Besonderen als Unterart einschränken bzw. ausschließen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind jedoch nicht gesellschaftspolitische Bewertungen (z. B. aus Gründen der Spielsucht) der Betriebe relevant. Die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt die Baunutzungsverordnung in Abhängigkeit von den Baugebietstypen. Als Voraussetzungen für die planungsrechtliche Beschränkung müssen demnach besondere städtebauliche Gründe angeführt werden.

Die Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts stellt eine Aufnahme und Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen im Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge. sowie der aktuellen planungsrechtlichen Situation dar. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen werden abschließend Empfehlungen für Stadtbereiche ausgesprochen, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulässig bzw. nicht zulässig sein sollte.

Auf Basis dieser Untersuchungen wurden unter Zugrundelegung städtebaulicher Begründungen Ausschlussgebiete sowie Eignungsgebiete für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten abgeleitet. Als Ausschlussgebiete wurden die zentralen Versorgungsbereiche (Haupteinkaufsbereich und Nahversorgungszentren), die überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Teilräume von Neustadt a. Rbge., die Ortsteile sowie ausgewählte Gewerbestandorte definiert. Für städtische Teilbereiche, in denen aufgrund der Festsetzungen der Bauleitplanung Vergnügungsstätten nicht per se schon unzulässig sind, wurden städtebauliche Gründe benannt, aufgrund derer eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den jeweiligen Teilräumen ausgeschlossen werden sollte. Diese Argumentationen bilden die Grundlage für entsprechende Regelungen in Bebauungsplänen,

müssen in den Plänen aber noch weiter konkretisiert werden und sollten durch eine fachjuristische Beratung überprüft werden.

Demgegenüber wurden in der Stadtstruktur sog. Eignungsgebiete definiert, die sich aus nutzungsstruktureller sowie städtebaulicher Sicht für mögliche zukünftige Vergnügungsstättenansiedlungen eignen. Als geeignete städtische Teilräume für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Neustadt a. Rbge. wurden das Gewerbegebiet Ost, der Gewerbebereich Hannoversche Straße, ein Teilquartier am Rand des Ortszentrums Neustadt sowie – als eingeschränktes Eignungsgebiet – ein Baublock gegenüber dem Bahnhof identifiziert. Für Bordelle und vergleichbare Einrichtungen wurden Teilbereiche des Gewerbegebietes Ost als Eignungsgebiet festgesetzt.

Insgesamt sollten zukünftige neue Vergnügungsstätten an diesen besonders geeigneten Standorten, an denen keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen des Umfelds bzw. von Umfeldnutzungen auftreten können, konzentriert werden.

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept stellt in der Gesamtbetrachtung eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten in Neustadt a. Rbge.. Dabei ist zu beachten, dass die eigentliche umzusetzende Steuerung über die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen realisiert werden muss. Für die gewerblich sowie nutzungsstrukturell gemischt geprägten unbeplanten Innenbereiche (gem. § 34 BauGB) wird empfohlen, Regelungen in Form von Bebauungsplänen zu erstellen. Das erarbeitete Vergnügungsstättenkonzept dient insgesamt der Stadtverwaltung somit als funktionale Leitlinie. Eine zusammenfassende planungs- bzw. baurechtliche sowie gewerberechtliche Betrachtung von Vergnügungsstätten wird in diesem Konzept dargestellt. Eine eingehende juristische Rechtsberatung für detaillierte Beurteilungen bestimmter Einzelfälle (z. B. Bebauungsplanänderungen oder gewerberechtliche Bestimmungen) kann mit dem vorliegenden Konzept nicht geleistet werden.

1. Maßnahmenempfehlungen

Grundsätzlich besteht für eine Kommune die Möglichkeit, die notwendigen Planaufstellungen bzw. -änderungen zur planungsrechtlichen Untersetzung eines Vergnügungsstät-

tenkonzeptes dann vorzunehmen, wenn ein entsprechendes, den gemeindlichen Zielen entgegenstehendes Investitionsvorhaben beabsichtigt ist. Die Kommune kann in diesen Fällen mit der Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauGB und/oder Veränderungssperren gem. § 14 BauGB sowie einem Beschluss zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes reagieren.

Dennoch ist es aus Sicht des Gutachters bei der Anpassung der planungsrechtlichen Situation zur Regelung der Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten vorzuziehen, entsprechende Planaufstellungen bzw. -änderungen auch ohne konkreten Handlungsdruck durch Bauanträge oder Bauvoranfragen vorzunehmen.

Dies bedeutet aber wiederum nicht, dass sämtliche änderungsbedürftigen Bebauungspläne ohne Verzug zu ändern sind bzw. ein erkannter Planungsbedarf sofort anzugehen ist. Eine Kommune kann Prioritäten setzen und einen entsprechenden Planungsbedarf gemäß ihrer Kapazitäten und erkannter Dringlichkeit Zug um Zug bearbeiten. Hieraus ergeben sich für die nachfolgend definierten Handlungsbedarfe unterschiedliche Dringlichkeiten, die in Kap. VII 1.3. näher dargestellt werden.

1.1 Änderung bestehender Bebauungspläne

Von den in Neustadt a. Rbge. bestehenden Bebauungsplänen lassen eine hohe Zahl von Plänen mit einer Ausweisung als Dorfgebiet (MD), Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI) oder Gewerbegebiet (GE) in ihren gegenwärtigen Festsetzungen Vergnügungsstätten zu. Dies ist aus städtebaulichen Gründen an den meisten Standorten nicht erwünscht, so dass Anpassungsbedarf besteht.

Im Einzelnen betrifft dies die nachfolgend dargestellten Pläne.

1.1.1 Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Kerngebiet (MK)

Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Kerngebiet – vollständig oder auf Teilflächen – finden sich in Neustadt ausschließlich im Bereich der Kernstadt. Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten dabei nur im Bebauungsplan 108 E „Kleine Leine“. Der bebauungs-

plan 106 A /3.Ä „Bahnhof Ostseite / ZOB“ setzt eine eingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten fest. In den übrigen Bebauungsplänen sind keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthalten. Damit ist nach bestehendem Planungsrecht für weite Teile der Innenstadt eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gegeben. Änderungen sind daher erforderlich für die Bebauungspläne

- 108 A „Innenstadt“,
- 108 B „Innenstadt“,
- 108 C „Wallstraße (Teilbereiche)“,
- 108 D „Innenstadt“,
- 108 G „Innenstadt“,
- 108 H „Marktstraße Süd“

1.1.2 Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Mischgebiet (MI)

Von den Bebauungsplänen mit einer (Teil-)Ausweisung als Mischgebiet treffen lediglich die Bebauungspläne 137 „Auf der Linde“ und 162 „Mecklenhorster Straße“ in der Kernstadt sowie die Bebauungspläne 710 „Alte Heerstraße“ in Helstorf und 802 „An der Waldbühne“ in Otternhagen Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

In insgesamt 15 Bebauungsplänen in der Kernstadt und neun Bebauungsplänen in den Ortsteilen ist aufgrund fehlender Bestimmungen eine Zulässigkeit nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten gegeben. Hier sind vor allem die Innenstadt betreffende Bebauungspläne – 106 A „Landwehrunterführung“, 108 A „Innenstadt“, 108E „Kleine Leine“ und 108 I „Planungszentrum“ –, ferner in den Innenstadtrandbereichen die Bebauungspläne 112 „Nienburger Straße“ und 118 „Lindenstraße“, schließlich auch die den Bereich des Gewerbegebietes Siemensstraße betreffenden Bebauungspläne 136 „In der Kassebeeren“, 138 „Östlich der Kornstraße“ und 143 „Hans-Böckler-Straße / Siemensstraße“ zu nennen.

In den Ortsteilen finden sich insgesamt 9 Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Mischgebiet und fehlenden Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Entsprechende Regelungen sind in diesen Bebauungsplänen also zu ergänzen.

1.1.3 Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Gewerbegebiet (GE)

Von den Bebauungsplänen mit einer Ausweisung als Gewerbegebiet weist in der Kernstadt lediglich der Bebauungsplan 138 „Östlich der Kornstraße“ für einen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzten Teilbereich einen Ausschluss von Vergnügungsstätten auf.

Änderungsbedarf besteht allerdings nicht in allen Fällen; so korrespondiert die fehlende Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich des Gewerbegebietes Ost (Bebauungspläne 128 A bis 128 H) mit der Absicht, dieses Gebiet als Eignungsgebiet festzusetzen. Gleiches gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 106 A „Landwehrunterführung“.

Änderungsbedarf mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten besteht allerdings für die Bebauungspläne 112 „Nienburger Straße“, 118 „Lindenstraße“, 129 „Empeder Straße“ sowie für die das Gewerbegebiet Siemensstraße betreffenden Bebauungspläne 136 „In der Kassebeeren“, 137 „Auf der Linde“, 138 „Östlich der Kornstraße“ und 143 „Hansböckler-Straße / Siemensstraße“. In all diesen Bebauungsplänen ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten festzusetzen. Gleiches gilt für den Bebauungsplan Moordorfer Straße in Poggenhagen, wo die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auszuschließen ist und der gegenüberliegende Bereich westlich der Moordorfer Straße möglichst in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden sollte.

Ein anderer Änderungsbedarf besteht hingegen für den Bebauungsplan 115 „Hannoversche Straße“. Dieser Bebauungsplan schränkt in seinem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich die Zulässigkeit auf Betriebe des Kfz-Gewerbes und Straßenmeistereien ein; hier ist eine Ausweitung der Zulässigkeiten auf Vergnügungsstätten vorzunehmen.

In den Ortsteilen werden Vergnügungsstätten in fünf Bebauungsplänen mit einer Festsetzung als Gewerbegebiet ausgeschlossen, die Zulässigkeit in sieben Bebauungsplänen hingegen nicht geregelt. Hier sind entsprechende Regelungen in den betreffenden Bebauungsplänen zu ergänzen.

1.1.4 Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Dorfgebiet (MD)

In dieser Kategorie setzen zwei Bebauungspläne den Ausschluss von Vergnügungsstätten fest, in insgesamt sieben Bebauungsplänen werden keine Regelungen getroffen. In diesen Bebauungsplänen sind daher entsprechende Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten zu ergänzen.

1.2 Aufstellung von Bebauungsplänen

Eine Aufstellung von Bebauungsplänen erscheint dort notwendig, wo nach der gegenwärtigen städtebaulichen Situation bei einer Beurteilung nach § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenschaft eines Kerngebietes, Mischgebietes oder Gewerbegebietes gegeben ist, Vergnügungsstätten also nach § 34 BauGB generell oder ausnahmsweise zulässig sein können, an den betreffenden Standorten aber städtebaulich nicht erwünscht sind.

Im Einzelnen betrifft dies die folgenden Bereiche:

- den Standort der Firma Abbott in Neustadt;
- die Standorte der Firmen Rigips und Kubald in Poggenhagen;
- den Bereich der Mecklenhorster Straße südlich des Gewerbegebietes Ost;
- den gewerblich genutzten Bereich an der nördlichen Moordorfer Straße in Poggenhagen;
- den Bereich des Ortsausganges des Ortsteiles Hagen in Richtung S-Bahnhof Hagen;
- in den Ortsteilen die derzeit planungsrechtlich nicht abgesicherten Ortskerne mit Dorfgebietscharakter.

Die Standorte der Firmen **Abbott**, **Rigips** und **Kubald** sind derzeit nicht planungsrechtlich abgesichert. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist nicht zu erwarten, solange die Standorte von den genannten Firmen genutzt werden. Unabhängig von der Frage einer grundsätzlichen planungsrechtlichen Sicherung dieser Standorte ist planungsrechtlicher Handlungsbedarf erst dann gegeben, wenn die betreffenden Firmen ihren Standort aufgeben oder verkleinern und (Teil-)Flächen für andere Nutzungen bereitstellen.

Die Bereiche an der **Mecklenhorster Straße** sowie an der nördlichen **Moordorfer Straße** lassen aufgrund der bestehenden Nutzung bereits jetzt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu. Beide Standorte sind als städtebaulich sensible Bereiche zu beurteilen. Hier erscheint eine planungsrechtliche Absicherung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten dringend erforderlich. Grundsätzlich gilt dies auch für den Bereich des Ortsausgangs Hagen, wenn hier auch eine geringere Dringlichkeit gegeben ist.

In den Ortsteilen sind vor allem die gemischt genutzten **Ortskerne mit Dorfgebietscharakter** ein potenzieller Standort für Vergnügungsstätten. Ein dringender Handlungsbedarf zur Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen ist hier allerdings nicht zu erkennen, da die Ortskerne wohl allenfalls nachrangig als Standort für Vergnügungsstätten interessant sind. Hier dürfte es ausreichen, erst dann mit Veränderungssperren und der Schaffung von Planungsrecht zu reagieren, wenn Investitionsinteresse auftritt.

1.3 Dringlichkeit der Planänderungen bzw. -aufstellungen

Gemäß der oben dargestellten notwendigen Änderungen bzw. Ergänzungen der planungsrechtlichen Grundlagen lassen sich die entsprechenden Maßnahmen aus der Sicht des Gutachters hinsichtlich ihrer Priorität in zwei Kategorien einteilen:

- Planungsbedarf für Bereiche, in denen aufgrund der Lage im Siedlungsraum, der konkreten städtebaulichen Situation, möglicherweise bestehender spezieller Probleme (z. B. Leerstände oder Betriebs-/Geschäftsaufgaben) und der aktuellen planungsrechtlichen Situation ein Investitionsinteresse für Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, zu erwarten ist,
- Planungsbedarf für Bereiche, in denen aufgrund der städtebaulichen Situation oder der Lage im Siedlungsraum nicht mit einem aktuellen oder kurzfristig sich äußernden Investitionsinteresse zu rechnen ist.

Nach diesen Kriterien sind in der ersten Priorität die folgenden Maßnahmen einzusortieren:

- Die Änderung
 - der Bebauungspläne 108 A bis 108 F in der Innenstadt
 - der Bebauungspläne für das Gewerbegebiet Siemensstraße;
 - der Bebauungspläne 106 A und 118 im Bereich der Unterführung sowie an der Wunstorfer Straße;
 - der Bebauungspläne für die Gewerbegebiete in Mandelsloh und Bordenau.
- Die Aufstellung einfacher Bebauungspläne für die Bereiche Mecklenhorster Straße und Moordorfer Straße.

In diesen Bereichen handelt es sich zum einem um zentrale Lagen (Ortskern und Versorgungsbereich Neustadt), in denen Vergnügungsstätten derzeit allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, entsprechende Bauanträge aufgrund der bestehenden Rechtslage also genehmigt werden müssten. Für den Ortskern Neustadt liegen außerdem aus dem Einzelhandelskonzept 2009 Vorschläge zur weiteren Entwicklung vor, deren Umsetzung durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Frage gestellt würde. Entsprechende planungsrechtliche Maßnahmen sollten daher auch ohne konkretes Investitionsinteresse getroffen werden.

Zum anderen betreffen die Maßnahmenempfehlungen gewerblich genutzte Bereiche, in denen derzeit kein Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt ist, sowie Bereiche an Hauptzugangsstraßen, an denen entweder kein Planungsrecht besteht oder das bestehende Planungsrecht die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulässt.

Von nachrangiger Priorität sind hingegen die übrigen genannten Planänderungen, weil in diesen Bereichen zumindest kurzfristig kein Investitionsinteresse zu erwarten ist, so dass entsprechende Maßnahmen erst bei Entstehen von problematischen Situationen – z. B. Betriebsaufgaben, gewerbliche Leerstände, Umnutzungsinteresse – in Angriff genommen werden müssen. Hier ist aufgrund der konkreten Situation im Einzelfall zu entscheiden, ob ein solcher Planungsbedarf bereits bei entsprechenden Entwicklungen entsteht oder ob eine konkrete Investitionsanfrage abgewartet werden soll. Aus Sicht des Gutachters emp-

fehlt sich eine entsprechende Aktivität bereits beim Auftreten von Leerständen, nicht zuletzt auch deshalb, um den Besitzern und/oder Vornutzern der entsprechenden Immobilien einen klaren Rahmen für die Möglichkeiten und Grenzen von Nachfolgenutzungen zu geben.

1.4 Textformulierungen in Bebauungsplänen

Bei der Umstellung bestehender und der Aufstellung neuer Bebauungspläne ist hinsichtlich der Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zwischen der Festsetzung im Bebauungsplan selbst und der ggf. notwendigen Begründung im Erläuterungsbericht zu unterscheiden.

Bei der Formulierung der Festsetzung selbst empfiehlt sich in der Regel die Formulierung:

„Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – bzw. in den als Kerngebiet / Mischgebiet / Gewerbegebiet festgesetzten Bereichen des Bebauungsplanes – nicht zulässig“.

Mit dieser Formulierung wird ein umfassender Ausschluss aller Vergnügungsstätten erreicht und mögliche Lücken, die aufgrund einer – u. U. unvollständigen – Aufzählung aller Vergnügungsstätten entstehen können, werden vermieden.

Diese Formulierung ist auf alle in Kap. VII genannten Bebauungspläne anwendbar.

In den Eignungsgebieten erscheinen darüber hinaus Festsetzungen insbesondere im Hinblick auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen sowie die Stellung der Baukörper sinnvoll. Hier sollten freistehende Werbeanlagen (z. B. Werbepylone) ausgeschlossen und die Zulässigkeit von Außenwerbung auf nichtleuchtende und nichtreflektierende Werbeanlagen eingeschränkt werden

Bei der Begründung der Festsetzungen sind hingegen individuelle, auf die städtebauliche Situation bzw. die planerischen Zielsetzungen für das konkrete Ausschlussgebiet abstellende Formulierungen notwendig. Hier kann zum einen auf die planerische Absicht der Kommune, die Entwicklung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet siedlungsverträglich

zu steuern hingewiesen werden und das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB herangezogen werden.

Keine Empfehlung kann für die Festsetzung eines von den Landesvorgaben (100 m) abweichenden Mindestabstandes zwischen Vergnügungsstätten gegeben werden, den das Niedersächsische Glücksspielgesetz grundsätzlich ermöglicht. Zwar erscheint es speziell für die Innenstadt sinnvoll, einen größeren Mindestabstand – z. B. 300 m – festzusetzen, die Bindung einer abweichenden Regelung an „das Vorliegen eines öffentlichen Bedürfnisses“ bzw. „besondere örtliche Verhältnisse“ verlangt jedoch einen hohen Begründungsbedarf. Ein abweichender Mindestabstand sollte daher in jedem Fall erst nach einer detaillierten fachjuristischen Beratung festgesetzt werden.

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis		Seite
Abbildung 1:	Zulässigkeit nach BauNVO 1990	16
Abbildung 2:	Zulässigkeit nach BauNVO 1977	16
Abbildung 3:	Konzessionen je 10.000 Einwohner	29
Kartenverzeichnis		
Karte 1:	Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Neustadt a. Rbge.	27
Karte 2:	Spielhallen mit Mindestabstand nach Niedersächsischem Glücksspielgesetz	33
Karte 3:	Siedlungsstrukturanalyse in Neustadt a. Rbge.	37
Karte 4:	Siedlungsstruktur der Kernstadt	38
Karte 5:	Zentraler Versorgungsbereich in Neustadt a. Rbge.	39
Karte 6:	Siedlungsstruktur Bordenau	45
Karte 7:	Siedlungsstruktur Poggenhagen	46
Karte 8:	Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Neustadt	56
Karte 9:	Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Bordenau	57
Karte 10:	Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Poggenhagen	57
Karte 11:	Übersicht Eignungs- und Ausschlussgebiete in Neustadt a. Rbge.	66
Übersichtenverzeichnis		
Übersicht 1:	Detailbetrachtung Ausschlussgebiet „Innenstadt Neustadt I“	75
Übersicht 2:	Detailbetrachtung Ausschlussgebiet Gewerbegebiet Siemensstraße	76
Übersicht 3:	Detailbetrachtung Ausschlussgebiet „Wunstorfer Straße“	77
Übersicht 4:	Detailbetrachtung Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Nord“	78
Übersicht 5:	Detailbetrachtung Ausschlussgebiet „Gewerbebereich Leinstraße“	79
Übersicht 6:	Detailbetrachtung Ausschlussgebiet „Mecklenhorster Straße“	80
Übersicht 7:	Detailbetrachtung Ausschlussgebiet „Moordorfer Straße Poggenhagen“	81
Übersicht 8:	Detailbetrachtung Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Ost“	82
Übersicht 9:	Detailbetrachtung Eignungsgebiet „Nienburger Straße“	83
		97

Übersicht 10: Detailbetrachtung Eignungsgebiet „Hannoversche Straße“	84
Übersicht 11: Detailbetrachtung eingeschränktes Eignungsgebiet „Bahnhofsquartier“	85
Übersicht 12: Detailbetrachtung Eignungsgebiet für Erotikgewerbe „Gewerbegebiet Ost“	86