

## Vergnügungstättenkonzept der Stadt Friesoythe

Endbericht für den Auftraggeber



München Stuttgart Forchheim  
Köln Leipzig Lübeck  
**Hannover** Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH  
Berliner Allee 12 30175 Hannover  
T 0511-220079-66  
F 0511-220079-99  
[www.cima.de](http://www.cima.de)

Martin Kremming, Projektleiter  
Jan Weckenbrock, Berater

Hannover, 26.01.2018



- Ziele und Definitionen S. 3
- Grundlagen der Regulierung S. 12
- Bestandsanalyse der Vergnügungsstätten in Friesoythe S. 20
- Entwicklungskonzept S. 43



# Ziele und Definitionen

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Die Ausbreitung von Vergnügungsstätten kann zu einem schleichenden Abwärtstrend von Stadtquartieren und Straßenzügen führen. Häufig treten Nutzungskonflikte insbesondere mit sozialen und kirchlichen Einrichtungen und Wohnraumnutzungen auf.

Kommunen haben jedoch die Möglichkeit, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bauleitplanerisch in ihrem Stadtgebiet zu steuern. Dies erfolgt über entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen.

Solche Regelungen dürfen aber nicht willkürlich getroffen werden, sondern müssen städtebaulich begründet sein. Eine solche städtebauliche Begründung kann ein Vergnügungsstättenkonzept liefern, das von der Kommune aufgestellt wird und das gesamte Stadtgebiet betrachtet. Es kann helfen, Spielhallen und Wettbüros in sensiblen Bereichen der Stadt auszuschließen oder in Art und Anzahl zu begrenzen.

Zielsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption ist es, Vergnügungsstätten an nicht gewünschten Standortlagen auszuschließen sowie an Standortbereichen, die aus städtebaulicher Sicht als weniger sensibel eingestuft werden, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zuzulassen.

Die Einzelbetrachtung zur Begründung bauleitplanerischer Festsetzungen für einzelne Stadtteile und Straßenzüge sollte künftig entsprechend mit Verweis auf die Gesamtkonzeption erfolgen.

Durch eine ganzheitliche Analyse aller derzeitigen, geplanten und zulässigen Standorte für Vergnügungsstätten können somit auch künftige Ansiedlungs- und Umnutzungsanfragen sinnvoll gesteuert werden.

- Auftraggeber: Stadt Friesoythe
- Bearbeitungszeitraum: April bis Oktober 2017

Eine Herausforderung bei der Steuerung der Nachnutzung von Vergnügungsstätten (VS) besteht darin, dass diese oftmals höhere Mieten zu zahlen bereit sind als beispielsweise inhabergeführte Einzelhändler. Zu betrachten sind außerdem potenzielle „Ersatznutzungen“, z.B. Spielcafés, Internetcafés oder ähnliche Betriebe, die je nach Ausprägung als Vergnügungsstätte oder wenig störender Gewerbebetrieb bauleitplanerisch zu behandeln sind. Darüber hinaus neigen einige Unterarten von Vergnügungsstätten zur Agglomeration. Hierbei entstehen Milieus, denen ohne ein individuelles Konzept nicht wirksam entgegen gewirkt werden kann. Eine einfache Verhinderungsplanung ist nicht möglich und birgt zudem die Gefahr, dass jahrelanger Leerstand Standorte verändert ohne sie aufzuwerten, indem Probleme lediglich räumlich verlagert werden. Bei der Erstellung des Gesamtkonzepts muss daher differenziert auf Ballungsräume von Vergnügungsstätten eingegangen und Lösungen auch ergänzend zur baurechtlichen Steuerung entwickelt werden.

Darüber hinaus sollten die Besonderheiten der Stadt Friesoythe berücksichtigt werden.

Der Bereich der Erotikangebote ist in Friesoythe derzeit noch von untergeordneter Bedeutung, Bei der Bestandsaufnahme wurde kein Betrieb dieses Typs im Stadtgebiet vorgefunden.

Berücksichtigung der  
aktuellen  
Rechtssituation

Betrachtung von  
Vergnügungsstätten

Standortbezogene  
Empfehlungen

Anschauliche  
Darstellung und  
Anwendbarkeit in der  
Praxis

Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen.

Unterscheidung „kerngebietstypischer“ und „nicht kerngebietstypische“ Vergnügungsstätten.:

Kerngebietstypische (große) Vergnügungsstätten:

- $\geq 100$  qm Nutzfläche (Schwellenwert bezogen auf Spielhallen)
- Zentrale Dienstleistungsbetriebe im Unterhaltungssektor
- **Ausrichtung auf ein größeres Einzugsgebiet und Erreichbarkeit für ein größeres und allgemeines Publikum**
- Sind jene Vergnügungsstätten, die üblicherweise Störungen auslösen, die in Kerngebieten grundsätzlich hingenommen werden müssen.

Nicht kerngebietstypische (kleine) Vergnügungsstätten:

- $< 100$  qm Nutzfläche (Schwellenwert bezogen auf Spielhallen)
- **Ausrichtung auf ein lokales Einzugsgebiet**
- Dienen der üblichen Freizeitbetätigung in einem Gebiet/Viertel
- Sind jene Vergnügungsstätten, deren Auswirkungen/Störungen als vergleichsweise gering einzustufen und daher noch mischgebietsverträglich sind.

*Der Schwellenwert von ca. 100 qm Nutzfläche für Spielhallen ist keine starre Grenze, sondern nur Anhaltswert bezogen auf Spielhallen. Maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung.*

## Spielhallen/Casinos

Unter Spielhallen und Casinos versteht man Betriebe, in denen räumlich gehäuft Unterhaltungsautomaten, mit oder ohne die Möglichkeit der Gewinnausschüttung stehen. Dabei liegt der Schwerpunkt des Betriebs lediglich auf der Bereitstellung der Geräte. Eine Schank- und Speisewirtschaft kann somit ebenfalls eine Spielhalle besitzen, sollte es dort Räumlichkeiten geben, die ausschließlich zur Aufstellen genannter Geräte dient.

## Wettbüros

Bauplanungsrechtlich werden Wettbüros i.d.R. als Vergnügungsstätten betrachtet, da sie Anreize zum Verbleib geben und Unterhaltungsangebote bereit halten. Jedoch existiert bis dato keine höchstrichterliche Rechtsprechung zur planungsrechtlichen Einordnung von Wettbüros als Vergnügungsstätte.

## Diskotheiken, Tanzlokale

Diskotheiken unterscheiden sich von sog. „Tanzlokalen“ hinsichtlich ihrer Größe und der erhöhten Häufigkeit von Veranstaltungen. Diskotheiken werden i.d.R. als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten eingeordnet. Ihre spezialisierte Nutzung schlägt sich auf die baulichen Besonderheiten wie verschiedene, separate Tanzflächen nieder. Ein weiteres Unterscheidungskriterium ist das überregionale Einzugsgebiet und eine breitere Zielgruppenansprache.

Freizeitorientierte Vergnügungsstätten (z.B. Tanzlokal, Kino), können jedoch zu einer Belebung der Innenstadt, Ausweitung der Aufenthaltsqualität bzw. zu einer Erhöhung der Urbanität führen und sollten auch dort vorwiegend angesiedelt werden. Bevor eine Ansiedlung in den verträglichen Bereichen der Stadt angestrebt wird, sollte geprüft werden, ob die Vergnügungsstätte einen Beitrag zur Belebung der Innenstadt leisten kann und ob geeignete Flächen oder Grundstücke für die Entwicklung zur Verfügung stehen.

Eindeutig Vergnügungsstätten	Keine Vergnügungsstätten	Schwierige Abgrenzungsfälle		
Spielhallen/Casinos	kulturelle Einrichtungen wie Theater, Konzerthallen und Museen		Als Vergnügungsstätte einzuordnen	Nicht als Vergnügungsstätte einzuordnen
Diskotheken, Tanzlokale	Anlagen für sportliche Zwecke (z. B. für Tennis, Kegel, Bowling, Fitnessstudios, auch Paintballanlagen)	Wettbüros	Sportwetten, kommerzielle Unterhaltung der Besucher	Bloßes Ladengeschäft, wie z. B. Lotto/Toto
Nachtlokale jeglicher Art (u. a. Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Varietés)	Schank- und Speisewirtschaften (sofern nicht durch Unterhaltungsangebot geprägt)	Internetcafés	Mit Spielangeboten (On- und Offline)	Reine Kommunikationsdienstleistungen
Swingerclubs	Ladengeschäfte (z. B. auch Sexshops ohne Videokabinen)	Kinos	größere Kinos, insbesondere Multiplexe	Programmkino / Filmkunst kino, Autorenfilme
Sex-/Pornokinos, Videopeepshows, Sexshops mit Videokabinen	Bordelle, bordellartige Betriebe ( <i>hier aber auch abweichende Urteile</i> )	Gaststätten mit Geldspielgeräten	Gastrobetrieb ist dem Spielbetrieb untergeordnet (z.B. zusätzl. Internetplätze, Flipper o.ä.)	Einzelbetrieb max. 3 Geräte, ( <i>Mehrfachcafés können als 1 Betrieb mit Schankräumen gelten= max. 3 Geräte</i> )
		Festhallen	Häufig/regelmäßig für Festveranstaltungen für größeres Publikum genutzt	Anlagen für kulturelle oder sportliche Zwecke, gelegentlich für private/geschlossene Events
		Erotikfachmärkte	Sex-Shop, Verleih/Verkauf von Sex-DVD, Sex-Kinos und Videokabinen = Kombination von Vergnügungsstätte, großflächigem Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieb	

In der jüngeren Vergangenheit hat sich der bundesweite Trend der Steigerung der Zahl von „Vergnügungsstätten“ konsequent fortgesetzt. Bei der Zunahme der Anzahl solcher Betriebe spielen vor allem die Neuansiedlung von Spielhallen sowie deren Erweiterung eine wichtige Rolle.

Auch vor der Stadt Friesoythe machte der bundesweite Trend nicht Halt. Die Ausbreitung von Vergnügungsstätten kann zu einer schleichenden Abwertung von Stadtquartieren und Straßenzügen („Trading Down“) führen. Häufig treten zudem Nutzerkonflikte insbesondere mit sozialen und kirchlichen Einrichtungen und Wohnraumnutzungen auf.

Kommunen haben jedoch die Möglichkeit, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bauleitplanerisch in ihrem Stadtgebiet zu steuern. Dies erfolgt über entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

Denn solche Regelungen dürfen nicht willkürlich getroffen werden, sondern müssen städtebaulich begründet sein. Eine solche städtebauliche Begründung kann ein Vergnügungsstättenkonzept liefern, das von der Kommune beschlossen wird und das gesamte Stadtgebiet betrachtet. Es kann helfen, Vergnügungsstätten in sensiblen Bereichen zu begrenzen, nach Typen und Unterarten gezielt in bestimmte Gebieten zu konzentrieren oder aber

ebensolche Agglomeration auf engem Raum zu verhindern. Welche Strategie für den Standort die richtige ist, wird im Rahmen der Konzeption auf Basis einer umfassenden Bestandsanalyse ermittelt.

Zielsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption ist es, Vergnügungsstätten an nicht gewünschten Standortlagen auszuschließen sowie an Standortbereichen, die aus städtebaulicher Sicht als weniger sensibel eingestuft werden, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zuzulassen. Vereinzelt können auch bestimmte Unterarten an Standorten besonders erwünscht sein (z.B. „Szenen-/Kiezkultur durch Tanzlokale, Clubs etc., oder Kinos als Frequenzbringer sowie Festhallen in entsprechend geeigneten Gebieten), so dass hier die Steuerung der Ansiedlung auch dazu beitragen kann, den Charakter einzelner Standortlagen zu stärken und gezielt weiter zu entwickeln.

Die Einzelbetrachtung zur Begründung bauleitplanerischer Festsetzungen für einzelne Stadtteile und Straßenzüge sollte daher künftig entsprechend mit Verweis auf die Gesamtkonzeption erfolgen.

Durch eine ganzheitliche Analyse aller derzeitigen, geplanten und zulässigen Standorte für Vergnügungsstätten können somit auch künftige Ansiedlungs- und Umnutzungsanfragen sinnvoll gesteuert werden.

## Städtebaulich relevante Negativ-Wirkungen: „TRADING-DOWN“

### Verzerrung des Mietpreisgefüges

- Ansiedlung in vorgeschädigten Problemlagen
- Höhere Zahlungsbereitschaft verhindert notwendige Mietpreissenkungen

### Entstehung einseitiger Gemengelagen

- Flächenversiegelung für angestrebte Ansiedlungen
- Verdrängung von Umfeldnutzungen durch Störwirkungen (Lärm, Spätöffnung, soziales „Milieu“)

### Abwertung des Standortes

- Optische Abschottung vom Straßenbild, Störung des Stadtbildes
- Imageverlust des Standortes
- Rückgang von Frequenzen, Ausbreitung von Leerständen

Konzeptionelle Empfehlungen müssen sich aus der tatsächlichen Situation bzw. verbindlichen Planungsabsichten der Stadt ableiten (keine Verhinderungsplanung)

→ Begründungen liefert die Analyse der Ausgangssituation

- Negativentwicklung des Standortumfeldes, optische Beeinträchtigungen des Straßen-/Stadtbildes, Lärmbelastigung für die Wohnbebauung
- Konflikte mit sensiblen Nutzungen (bspw. Schulen, Kindergärten, Kirchen, Suchtberatungsstellen)
- „Verdrängungswettbewerb“, da mit Spielhallen vor allem in Randlagen und geringer frequentierten Nebenlagen häufig höhere Mieten erzielt werden können als bspw. mit Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern
- Verknappung des Flächenangebotes für im Gebiet vorrangig gewünschte Nutzungen (bspw. Gewerbe-/Produktionsbetriebe in GE-Lagen)
- Tendenz der Häufung von Spielhallen in bestimmten Gebieten
- Isolationseffekte, die sich aus der Nutzungsart und baulichen Gestaltung der Betriebe ergeben (mangelnde Einsehbarkeit der Schaufenster, fehlende Austauschbeziehungen und Störung des Straßenbildes durch dominante Außenwerbung))

# Gesamtüberblick Vergnügungsstätten:

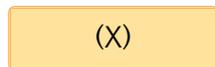
Arten der Nutzung	Mietpreisverzerrung	Ortsbild/ Außen-wirkung	Tendenz zur Ballung <i>(i.V.m. mit ähnl. Nutzungen)</i>	Veränderung des Image	Nutzungs- konflikte
Spielhalle	X	X	X	X	X
Wettbüro	X	X	X	X	X
Diskotheek			(X)		X
Kino					(X)
Festhalle					(X)
Nachtlokal <i>(Erotik)</i>	(X)	(X)	X	X	X
Swinger-club		(X)		(X)	(X)
Sexshop <i>(Videokabine)</i>	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)
Bordellartige	(X)	(X)	X	X	X



wahrscheinlich



unwahrscheinlich



möglich

# Grundlagen der Regulierung

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

## Suchtprävention

- Zunehmende Präsenz von Glückspielangeboten (Wettbüros, Spielhallen, Online-Gratis-Games, TV-Angebote)
- Geringere Zugangshürden, Unterschätzung des Suchtpotenzials

## Jugendschutz

- Begleitkriminalität im räumlichen Umfeld
- Fehlende Aufklärung (Sexualaufklärung, Suchtgefahr, Finanzielles Risiko)

## Städtebau

- Verdrängung angestrebter Nutzungen (Miethöhe & Flächen)
- Störung der Umfeldnutzungen (Lärm, Straßenbild, Zielgruppen)
- „Trading Down“

**Gewerberecht (GlüStV, SpielhallenG)**

**Baurecht (BauNVO, BauGB)**

## Umfeld-Kriminalität

- Verdacht der Geldwäsche in Spielhallen
- Begleitkriminalität; Beschaffungskriminalität
- Kriminelle „Subkultur“, Entstehung von „Milieus“

*Ordnungsrecht*

Als Prüfkriterium sind im Rahmen der Standortanalyse vor allem die städtebaulichen Auswirkungen und das Störpotenzial der unterschiedlichen Anlagenarten entscheidend.

### *Störpotenziale von Wett- und Glücksspielanlagen*

Von Spielhallen und Wettbüros können vielfältige Störungen und Konfliktpotenziale ausgehen. Häufig gelten sie als ein Indikator für den Trading-Down-Effekt. „Trading Down“ beschreibt den Qualitätsverlust der Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Verdrängung bzw. Rückgang von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in bestimmten Lagebereichen. In der Regel findet dabei auch eine Verflachung bzw. Banalisierung des Angebotes, des Ladenbaus, der Außenwerbung und des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten statt.

Indizien für ein zunehmendes Trading-Down sind vermehrt Ansiedlungen von discountorientierten Filialisten, Sonderpostenläden und 1-Euro-Shops, Verkauf von der „Palette“, temporäre Zwischennutzungen, Schnellimbissbetriebe und Leerstand. Insgesamt erleidet das Gebiet einen wahrnehmbaren Image-verlust. Folgen sind z.B. der Rückgang der Angebotsvielfalt, das Absinken des Geschäftsniveaus sowie die Verzerrung des Bodenpreisgefüges.

Beide Nutzungsarten siedeln sich außerdem gern in der Nähe vergleichbarer Angebote an, um von der gemeinsamen Zielkundschaft zu profitieren. Solche „Ballungen“ von Wett- und Glücksspielanlagen können letztlich auch eine Standortlage insgesamt (über-)prägen. Eine wesentliche Ursache des oben beschriebenen Verdrängungsprozesses liegt in der höheren Mietzahlungsfähigkeit von Spielhallen. Spielhallen lassen sich zudem nur schwierig städtebaulich integrieren. Das Straßenbild wird durch die Abschottung nach außen und geringwertige Gestaltung der Erdgeschosszonen sichtbar beeinträchtigt. Auch die auffällige Außenwerbung stört häufig das Ortsbild. Insbesondere in den historischen Ortskernen und in den Einkaufslagen können hierdurch gar Zäsuren entstehen und eine transparente und harmonische Straßen- bzw. Fassadengestaltung wird verhindert. Die Öffnungszeiten in den Abend- und Nachtstunden führen oft zu erheblichen Lärmemissionen und einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft.

## **Störpotenziale von freizeitorientierten Vergnügungsstätten (Kino, Discothek, Festhalle)**

Vor allem Diskotheken und Festhallen können problematische städtebauliche Wirkungen erzeugen. Das größte Störpotenzial von Diskotheken und Hochzeitsälen bilden die Lärmemissionen. Dabei handelt es sich weniger um die Lautstärke aus der Musikanlage, die über einzuhalten Schallschutzverordnungen am Gebäude kaum in die unmittelbare Nachbarschaft abstrahlt, sondern vielmehr durch die Zu- und Abfahrt von Diskothekenbesuchern in den nächtlichen Abendstunden. Je nach Lage und Verkehrsanbindung einer Diskothek könnten auch weiter entfernt gelegene Wohngebiete von den Lärmauswirkungen betroffen werden. Neben dem Verkehrslärm können im Umfeld der Diskotheken z.T. je nach Alters- und Zielgruppe der Diskotheken auch Drogen- und Alkoholprobleme sowie Vandalismus-Erscheinungen auftreten, so dass hier auch negative Auswirkungen auf das Standortimage die Folge sein können.

Discotheken und Festsäle treten dagegen tagsüber oft kaum in Erscheinung, da sie oftmals auch eher in Neben- oder Hinterhof- sowie in Gewerbegebietslagen (ehem. Lager- oder Industriehallen) ansässig sind.

Zudem sind beide Einrichtungen für einen signifikanten Teil der Bevölkerung wichtige Aspekte ihrer Lebensqualität.

Andere kulturelle Vergnügungsstätten (Kinos, Varietés, kulturelle Nachtlokale) entfalten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen. Sie wirken sich stattdessen eher positiv und belebend auf ihr Umfeld bzw. ihren Standort aus.

## Vergnügungsstättenkonzept

- § 1 (6 ) Nr. 11 BauGB
- Vergnügungsstättenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen

## „Grobsteuerung“

- § 1 (5) BauNVO
- Bestimmte **Arten von Nutzungen**, die gemäß BauNVO allgemein zulässig sind, können ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden
- Bedingung: Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebietes

## „Feinsteuerung“

- § 1 (9) BauNVO
- Bestimmte **Nutzungsunterarten** können im Bebauungsplan ausgeschlossen oder eingeschränkt werden
- Voraussetzung: besondere *städtebauliche Gründe*

## „Notbremse“

- § 15 BauNVO
- bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie der Eigenart des Baugebietes oder städtebaulichen Zielen widersprechen oder wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen
- In der Praxis schwierig anzuwenden

- Je feiner die Steuerung, desto höher ist der Begründungsbedarf
- Bestandsschutz für bereits ansässige Nutzungen beachten
- Planungsschäden bei ansässigem Bestand in künftigen Ausschlussgebieten möglich

# Zulässigkeit gemäß BauNVO

Baugebiet nach BauNVO	Zulässigkeit kerngebietstypisch	Zulässigkeit nicht kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlungsgebiete (WS)		✗
§ 3 Reine Wohngebiete (WR)		✗
§ 4 Allgemeine Wohngebiete (WA)		✗
§ 4a Besondere Wohngebiete (WB)	✗	ausnahmsweise
§ 5 Dorfgebiete (MD)	✗	ausnahmsweise
§ 6 Mischgebiete (MI), gewerbl. geprägte Teile	✗	✓
§ 6 Mischgebiete (MI), nicht gewerbl. geprägte Teile	✗	ausnahmsweise
§ 7 Kerngebiete		✓
§ 8 Gewerbegebiete (GE)		ausnahmsweise
§ 9 Industriegebiete (GI)		✗
§§ 10 - 11 Sondergebiete (SO)	✗	(wenn das SO bspw. dem EH oder einer anderen Zweckbestimmung dient)
§ 34 Unbeplanter Innenbereich	abhängig vom Gebietscharakter und Anzahl bereits vorhandener Vergnügungsstätten	
§ 35 Außenbereich		✗

→ Beachten: Bei älteren B-Pläne vor 1990 können abweichende Regelungen gelten (Vergnügungsstätten als Gewerbebetrieb, oft geregelt z.B. über Ausschluss § 33i GewO)

- Als potenzielle Standorte für Vergnügungsstätten kommen Kern- (MK), Misch- (MI), Dorf- (MD) und Gewerbegebiete (GE) in Betracht. In Reinen (WR) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie in Industriegebieten (GI) sind sie gemäß Baunutzungsverordnung ebenso generell unzulässig wie in hierfür nicht explizit ausgewiesenen Sondergebieten.
- Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist jedoch auch zu beachten, dass der Begriff „Vergnügungsstätte“ als eigenständige Nutzungsart erst in der BauNVO aus dem Jahr 1990 definiert wurde.
- Vor der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 waren Spielhallen, Sexkinos, Diskotheken als Unterfall der Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ in Kerngebieten (MK) gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, in besonderen Wohngebieten (WB) gem. § 4a (3) Nr. 2 ausnahmsweise zulässig. Für die übrigen Gebiete waren sie in der BauNVO nicht aufgeführt, so dass sich die Zulässigkeit hier nach der planungsrechtlichen Nutzungsart „Gewerbebetriebe“ richtet.

## Neufassung der Baunutzungsordnung - Zulässigkeit von Vergnügungsstätten -

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

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

\* keine Unterscheidung zwischen großen und kleinen Spielstätten

Quelle: Gewerbliches Spielrecht, Rechtsvorschriften, Arbeitsausschuss Münzautomaten

Große Spielstätten	
	allgemein zulässig
	ausnahmsweise
	generell unzulässig
Kleine Spielstätten	
	allgemein zulässig
	ausnahmsweise
	generell unzulässig

## Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich (nach §34 BauGB)

- In den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten im unbeplanten Innenbereich (Gebiete ohne Bebauungsplan) ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten unterschiedlich zu beurteilen.
- Entspricht gemäß § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, so sind hier die jeweiligen Vorschriften der BauNVO unmittelbar anzuwenden.
- Bei Gebieten, die gemäß § 34 Abs. 1 BauGB keine einheitliche Prägung haben und keinem der Baugebiete eindeutig zugeordnet werden können (Gemenge-lagen), kommt es darauf an, ob sich eine Vergnügungsstätte in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt oder nicht.
- Die Voraussetzung der Einfügung ist dann gegeben, wenn in der maßgeblichen Bebauung bereits Vergnügungsstätten vorhanden sind und keine städtebaulichen Spannungen erzeugt bzw. verstärkt werden. Sofern erst eine einzelne Vergnügungsstätte im Gebiet existiert, ist zu erörtern, ob diese ein Fremdkörper oder ein charakteristischer Bestandteil der Umgebungsbebauung ist.

# Bestandsanalyse der Vergnügungsstätten in Friesoythe

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

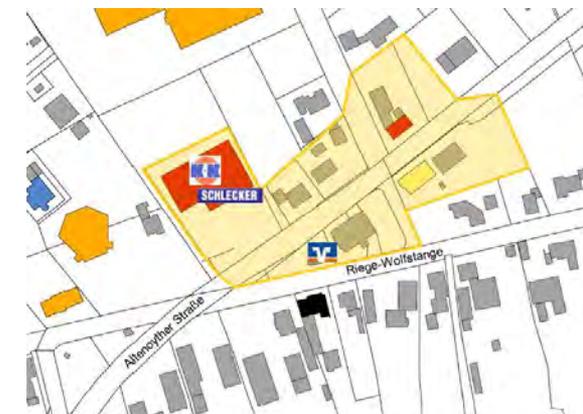
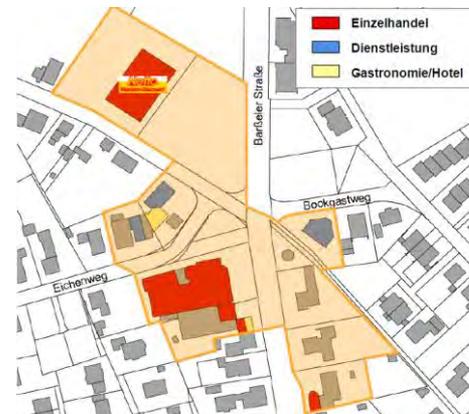
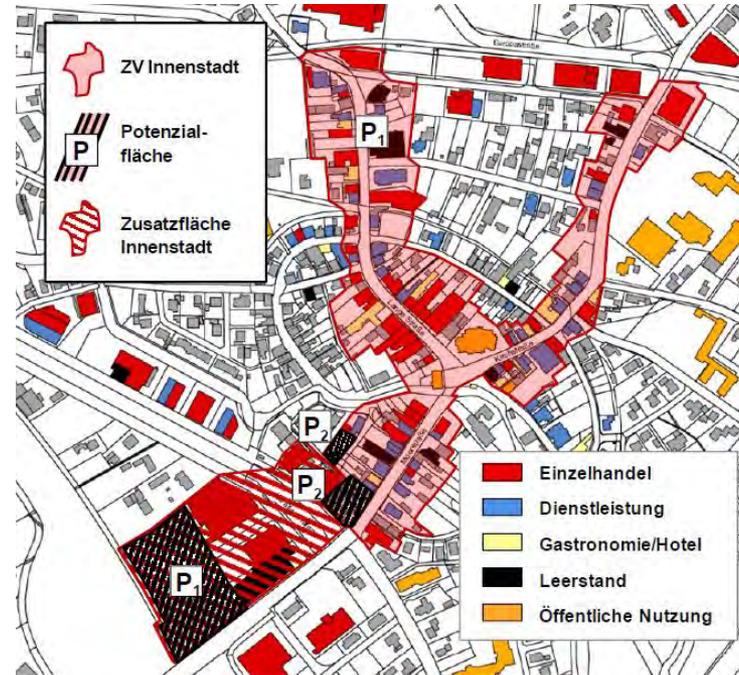
Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

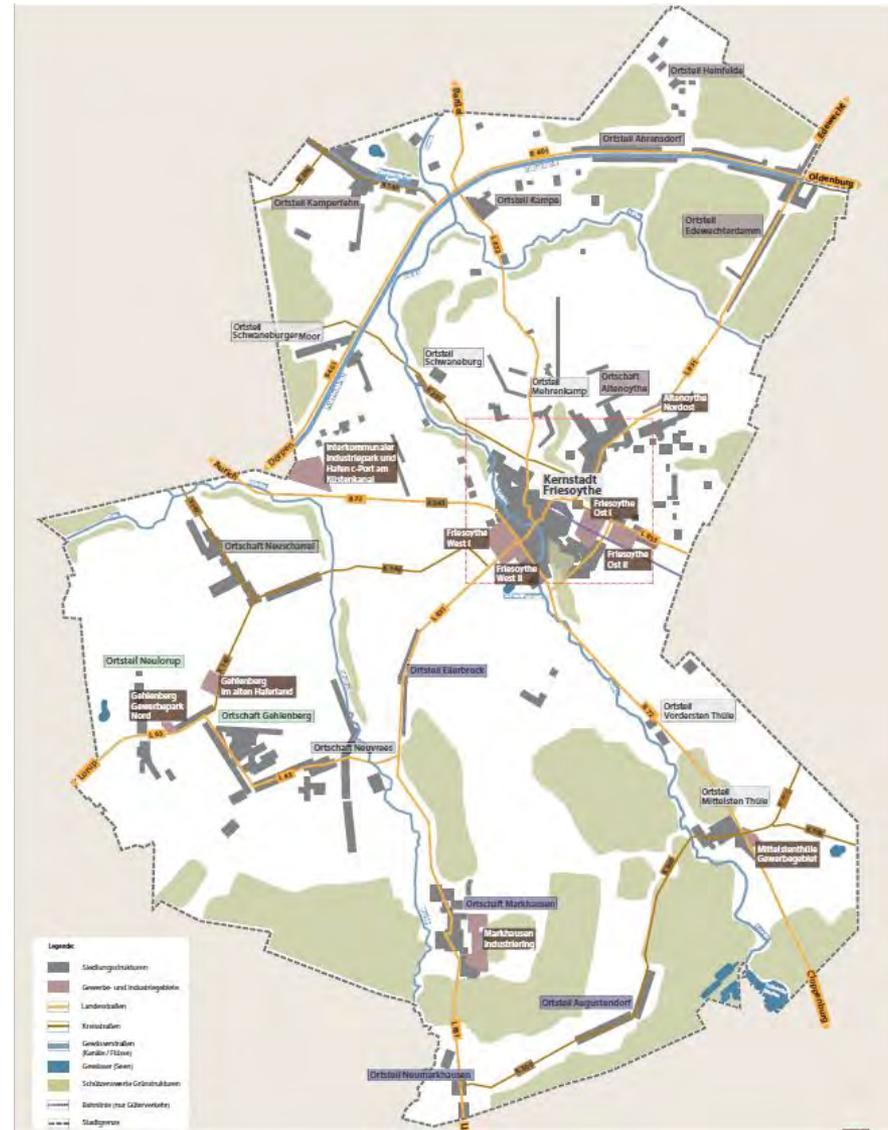
## Einzelhandelskonzept Stadt Friesoythe (2009)

- Zentraler Versorgungsbereiche im EHK begründen ein besonderes Schutzbedürfnis.
- In den zentralen Versorgungsbereichen soll gezielt ein genau definierter Branchenmix an Einzelhandels- und Dienstleistungen angesiedelt werden.
- Das Einzelhandelskonzept definiert konkrete Entwicklungsbedarfe und -ziele für die einzelnen Standorte.



## ISEK Friesoythe 2030

- Das ISEK hat im gesamten Stadtgebiet verschiedene Gewerbe- und Industriegebiete identifiziert
- Grundsätzlich gilt:
  - Vergnügungsstätten sind in GE nur ausnahmsweise zulässig (aktuelle BauNVO)
  - In GI unzulässig



- Erhebung vor Ort im Mai 2017 und Abgleich mit Bestandsinformationen der Stadt
- Die Erfassung vor Ort erfolgte mittels Tablet (Kartierung vor Ort in GIS, Datenerfassung in Excel/GIS) und Fotodokumentation der Betriebe.

<b>SPIEL</b>	Spiel-/ Automatenhalle/Casino Wettbüro
<b>Gastro mit GSG*</b>	Gaststätte (bis 3 Geldspielgeräte) Gaststätte (>3 Geldspielgeräte)
<b>Freizeit/Kultur</b>	Nachtlokal/Club/Tanzlokal/Disco Hochzeitssaal/Festsaal/Eventlocation Bowlingcenter/Billardclub Multiplexkino Varieté
<b>Erotik</b>	Striptease/Erotikbar Videoshow/Sexkino Swingerclub/Sauna/Erotikclub

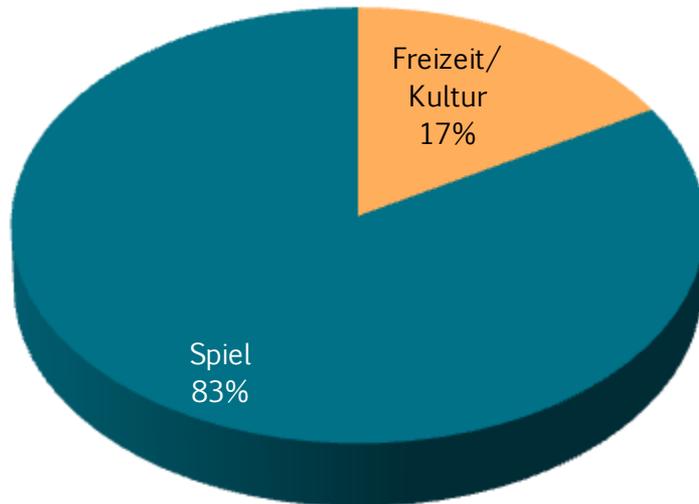
\* GSG = Geldspielgerät

Nr.	Name des Betriebs	Straße	HN	TYP	Unterart	Grundtyp	Anzahl GSG	Größe
1	Extra Musikpark	Elbestraße	17	3 Diskothek	5 Nachtlokal/Club/Tanzlokal/Disco	Freizeit/ Kultur	0	> 100 qm
2	Löwenplay	Eichenweg	2a	1 Spiel-/ Automatenhalle	1 Spiel-/ Automatenhalle/Casino	Spiel	9	< 100 qm
3	Galaxy Lounge Spielhalle	Scheefenkamp	1	1 Spiel-/ Automatenhalle	1 Spiel-/ Automatenhalle/Casino	Spiel	8	< 100 qm
4	Löwenplay	Bahnhofstraße	25	1 Spiel-/ Automatenhalle	1 Spiel-/ Automatenhalle/Casino	Spiel	24	> 100 qm
5	City Casino	Bahnhofstraße	21	1 Spiel-/ Automatenhalle	1 Spiel-/ Automatenhalle/Casino	Spiel	40	> 100 qm
6	Admiral	Burgstraße	2	1 Spiel-/ Automatenhalle	1 Spiel-/ Automatenhalle/Casino	Spiel	24	> 100 qm

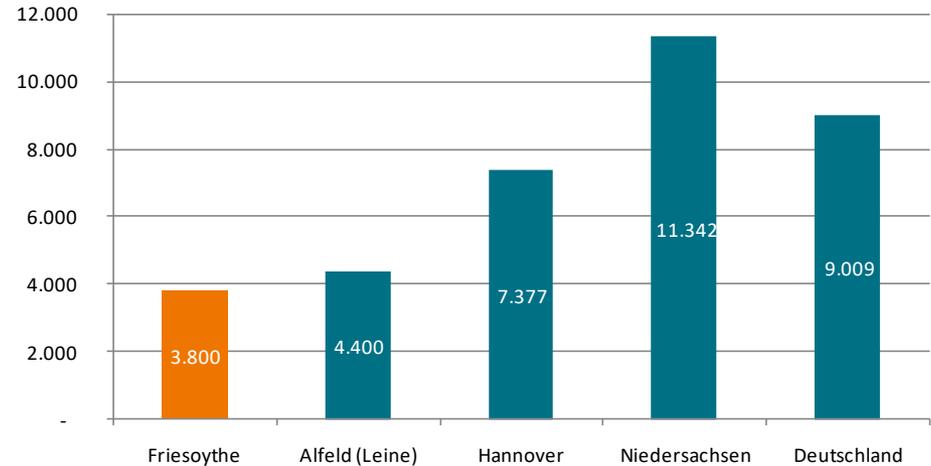
Die Ausstattungsdichte bei Spielhallen (Einwohner pro Standort und Automaten) liegt über dem Niedersächsischen Durchschnitt und über dem Bundesdurchschnitt

→ Insgesamt: 6 Vergnügungsstätten

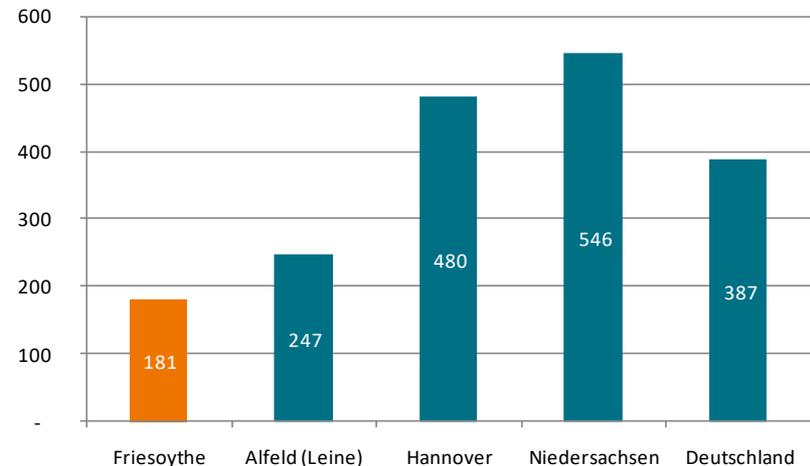
→ 105 Geldspielgeräte (in Spielhallen & Gastronomie)



### Einwohner/ Spielhallenstandort



### Einwohner/ Geldspielgerät



Quelle: AK Spielsucht 2016, eigene Berechnungen und Erhebungen

## Spielhalle → Typ SPIEL



### Spielhallen, Casinos

Unter Spielhallen und Casinos versteht man Betriebe, in denen räumlich gehäuft Unterhaltungsautomaten, mit oder ohne die Möglichkeit der Gewinnausschüttung stehen. Dabei liegt der Schwerpunkt des Betriebs lediglich auf der Bereitstellung der Geräte. Eine Schank- und Speisewirtschaft kann ebenfalls eine Spielhalle besitzen, sollte es dort Räumlichkeiten geben, die ausschließlich zur Aufstellung der Geräte dient.

## Spielhalle → Typ SPIEL



## Nachtlokal /Disco → Freizeit/Kultur



### Diskotheken, Tanzlokale

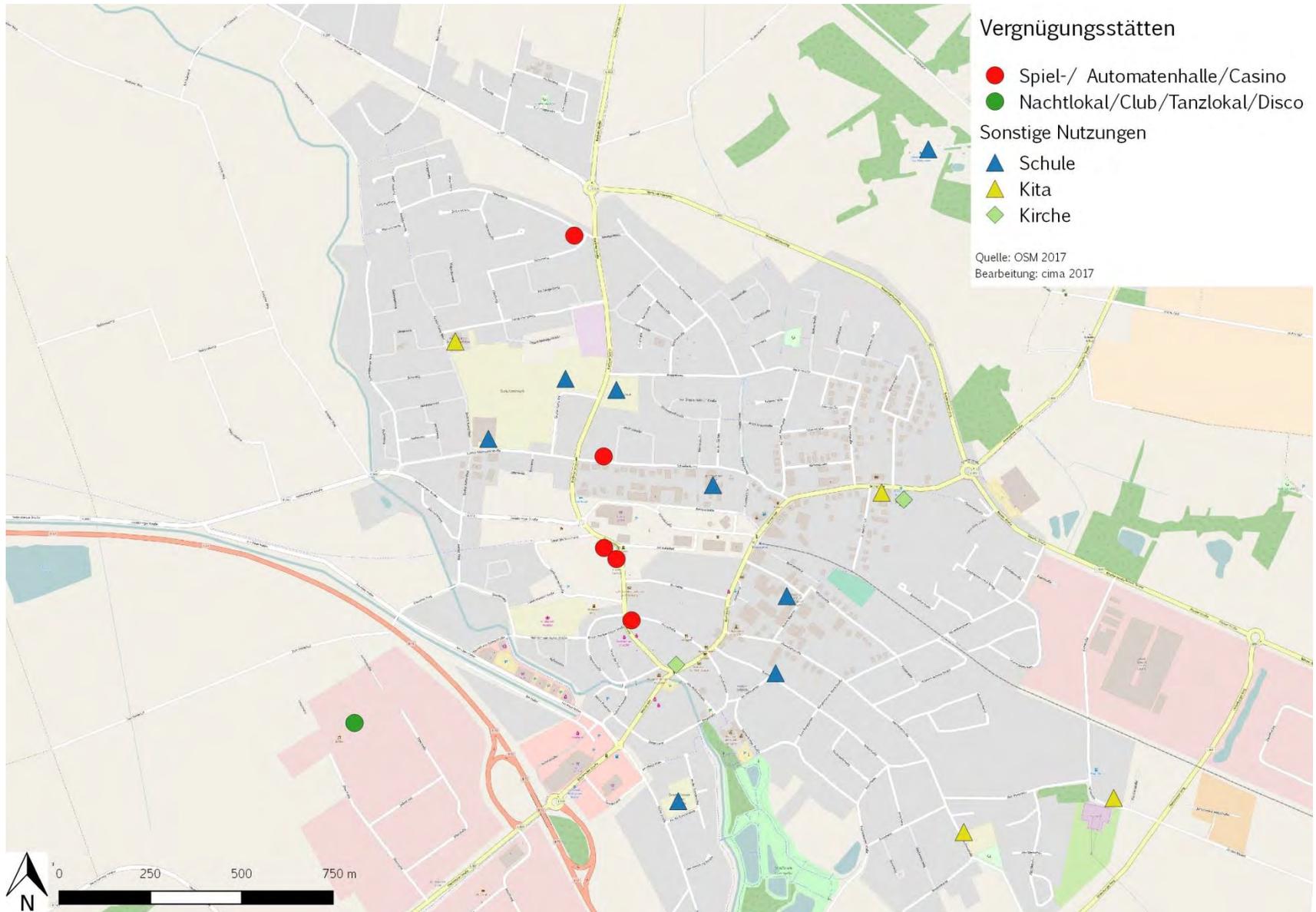
Diskotheken unterscheiden sich von sog. „Tanzlokalen“ hinsichtlich ihrer Größe und der erhöhten Häufigkeit von Veranstaltungen. Diskotheken werden i.d.R. als kerngebietstypische Vergnügungsstätten eingeordnet. Ihre spezialisierte Nutzung schlägt sich auf die baulichen Besonderheiten wie verschiedene, separate Tanzflächen nieder. Ein weiteres Unterscheidungskriterium ist das überregionale Einzugsgebiet und eine breitere Zielgruppenansprache.

### Gastronomie mit GSG

Gaststätten ohne Geldspielgeräte zählen nicht zu den Vergnügungsstätten. Wenn GSG angeboten werden (bis zu drei sind zulässig), kommt es darauf an, ob der Gastrobetrieb dem Spielbetrieb untergeordnet ist oder nicht. Diese Kategorie bedarf in Erfassung und Konzeption oftmals besonderer Aufmerksamkeit, da die Übergänge oft fließend sind und sich entsprechende Lokalitäten z.T. regelmäßig wandeln. Insbesondere bei der Agglomeration solcher Betriebe mit offensiver Außenwerbung des Spielbetriebs können spielhallen-ähnliche Wirkungen entstehen, die eine Regulierung notwendig machen.

## Gaststätten mit GSG

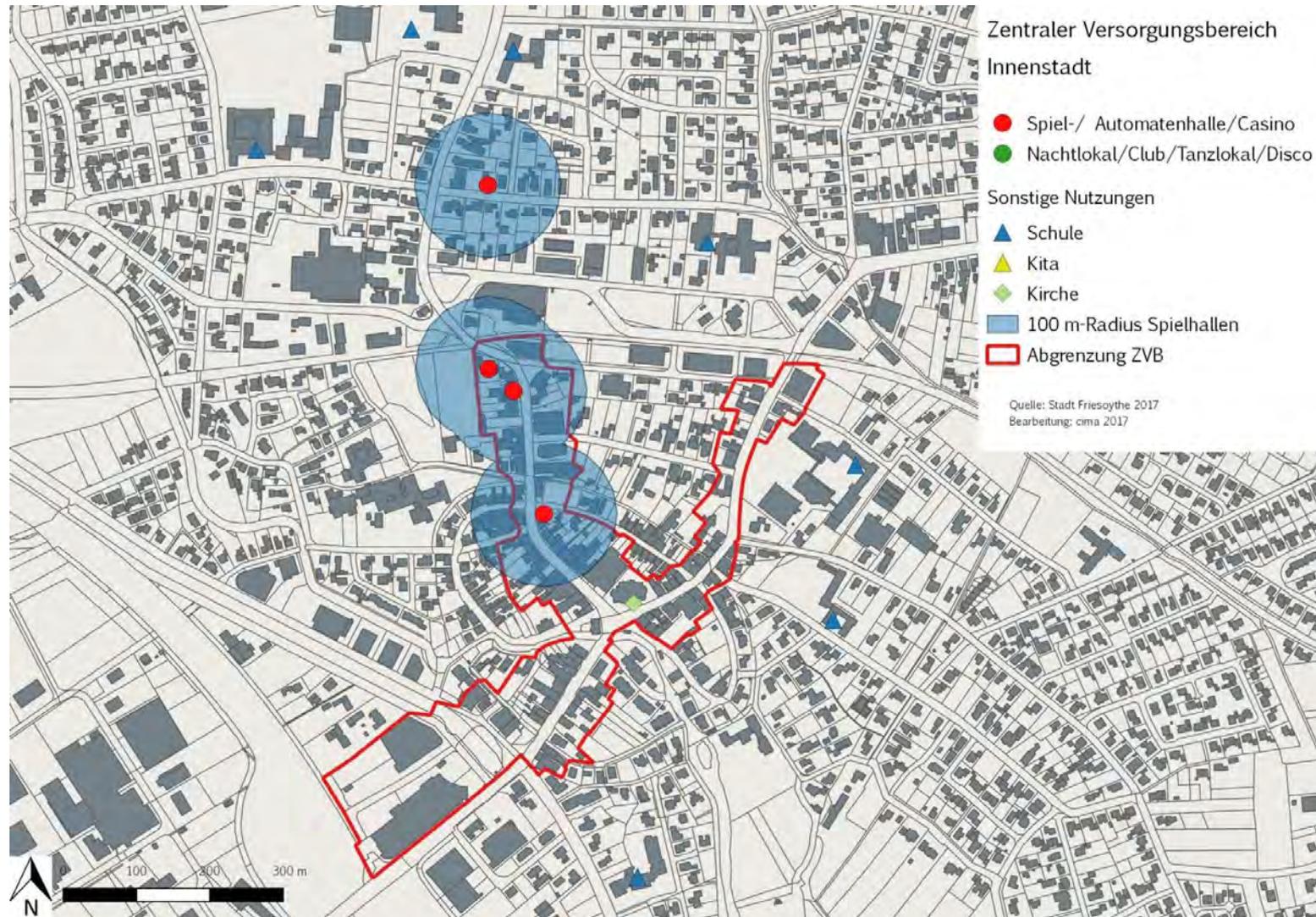
# Gesamtüberblick Vergnügungsstätten:



# Überblick Vergnügungsstätten

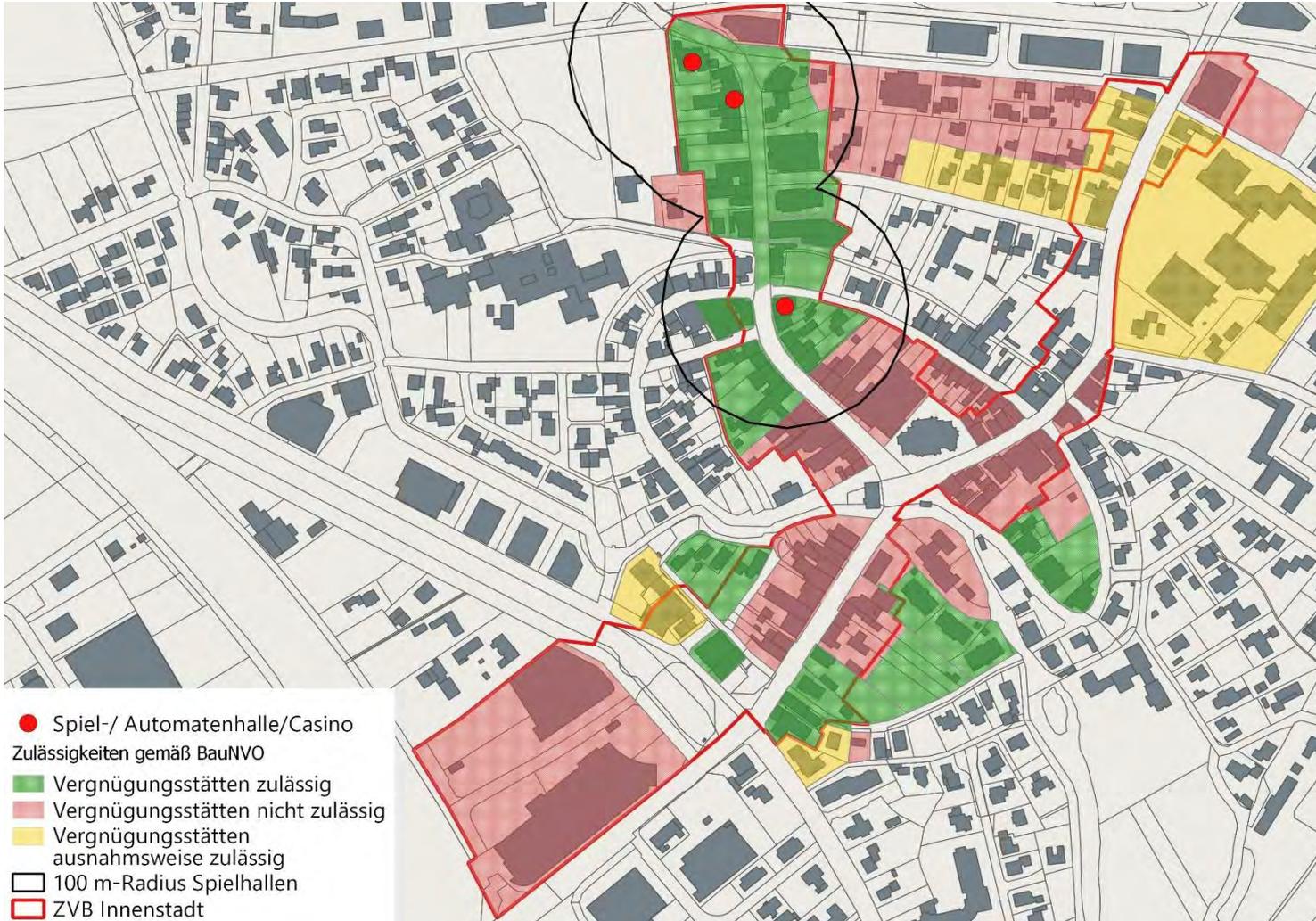
## Bestand: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

- Zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept der Stadt (EHK)
- Erhöhter Ansiedlungsdruck v.a. durch Spielhallen und Wettbüros in den Randbereichen und in Leerständen
- Anzeichen eines beginnenden Trading-Down vor allem in der Langen Straße
- Hauptzentrum ist auch Sitz zahlreicher sozialer und kultureller Einrichtungen
- Hohe Konzentration an Spielhallen mit aktuell insgesamt **88 Geldspielgeräten**



# Überblick Vergnügungsstätten Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

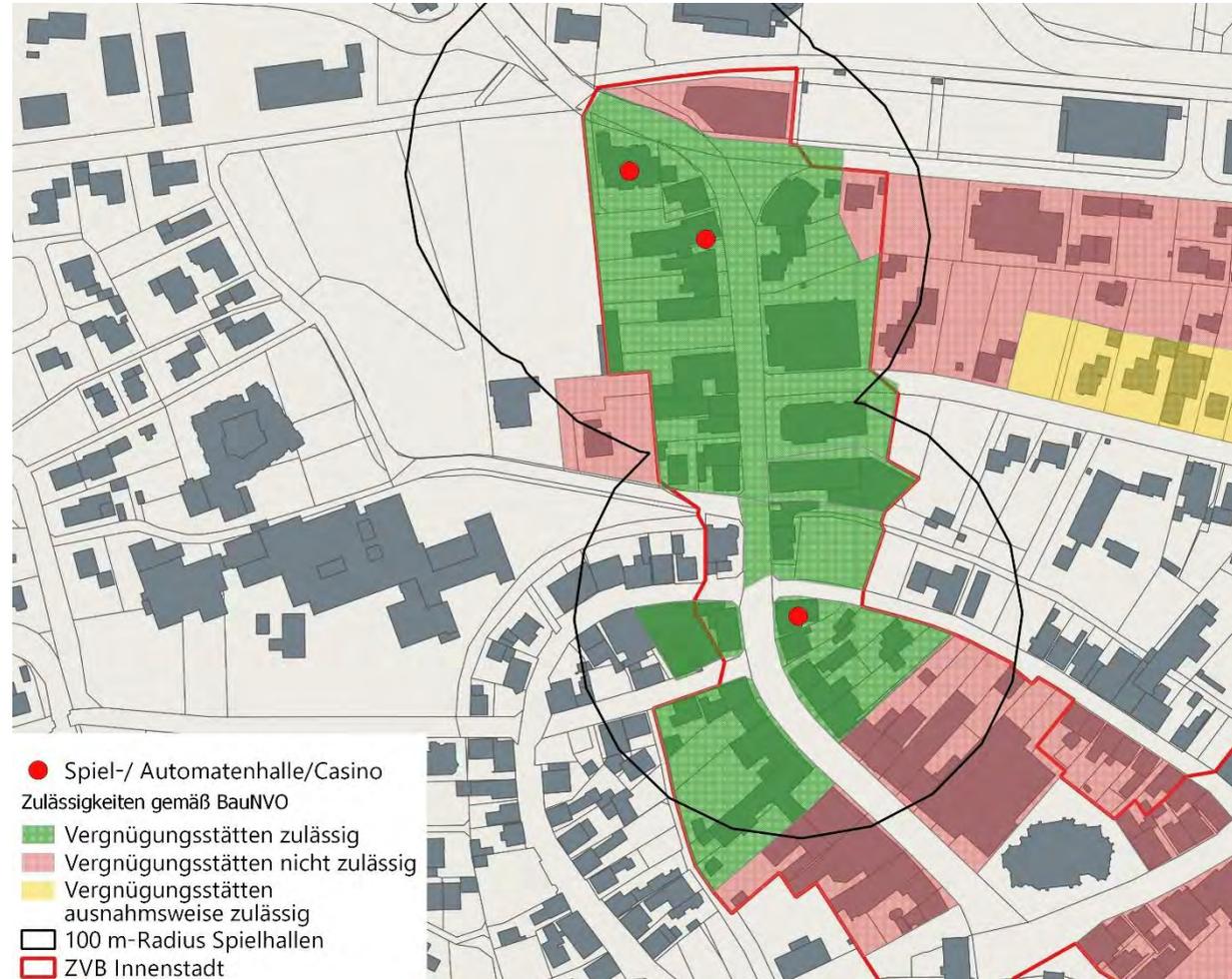
Baurechtliche Zulässigkeit ZVB Innenstadt (laut aktuellen B-Plänen)



# Überblick Vergnügungsstätten

## Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Baurechtliche Zulässigkeit Teilbereich Lange Straße/ Bahnhofstraße  
(laut aktuellen B-Plänen)



# Überblick Vergnügungsstätten

## Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

### Teilbereich Lange Straße/ Bahnhofstraße

Gebiet (B-Pläne)		B-Plan 21 (1. + 2. Änderung), 15b, 15c
Planungsrecht		• <b>MK</b>
Aktuelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten		• Vergnügungsstätten in den relevanten B-Plänen teilweise zulässig
Aktueller Bestand		• 3 Spielhallen mit Mehrfachkonzessionen
Nutzungsumfeld		Vorwiegend ortskerntypischer Nutzungsmix aus Handel, Dienstleistungen und Gastronomie
Vorgaben aus anderen Konzepten		Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept 2009
Entwicklungstendenzen		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überbesatz an Spielhallen bereits heute zu erkennen</li> <li>• Kennzeichen eines beginnenden Trading-Down-Prozesses entlang der Lange Straße</li> <li>• vereinzelte Leerstände</li> <li>• Funktion als Handelsstandort wird aufgeweicht</li> <li>• Beginnende Milieubildung durch hohe Konzentration an Spielhallen und Geldspielgeräten</li> </ul>
<b>Fazit*</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Standort mit hohem Ansiedlungsdruck</b></li> <li>• <b>Regulierung zur Begrenzung vorhandener und zusätzlicher Störpotenziale</b></li> </ul>

\* Zum zukünftigen Umgang mit Vergnügungsstätten an diesem Standort siehe Kapitel Entwicklungskonzept, Seite 46

Name des Betriebs	Straße	HN	TYP	Unterart	Grundtyp	Anzahl GSG	Größe
Löwenplay	Bahnhofstraße	25	1 Spiel-/ Automatenhalle	1 Spiel-/ Automatenhalle/Casino	Spiel	24	> 100 qm
City Casino	Bahnhofstraße	21	1 Spiel-/ Automatenhalle	1 Spiel-/ Automatenhalle/Casino	Spiel	40	> 100 qm
Admiral	Burgstraße	2	1 Spiel-/ Automatenhalle	1 Spiel-/ Automatenhalle/Casino	Spiel	24	> 100 qm

# Überblick Vergnügungsstätten Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Baurechtliche Zulässigkeit Teilbereich Kirchstraße  
(laut aktuellen B-Plänen)



# Überblick Vergnügungsstätten

## Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

### Teilbereich Kirchstraße

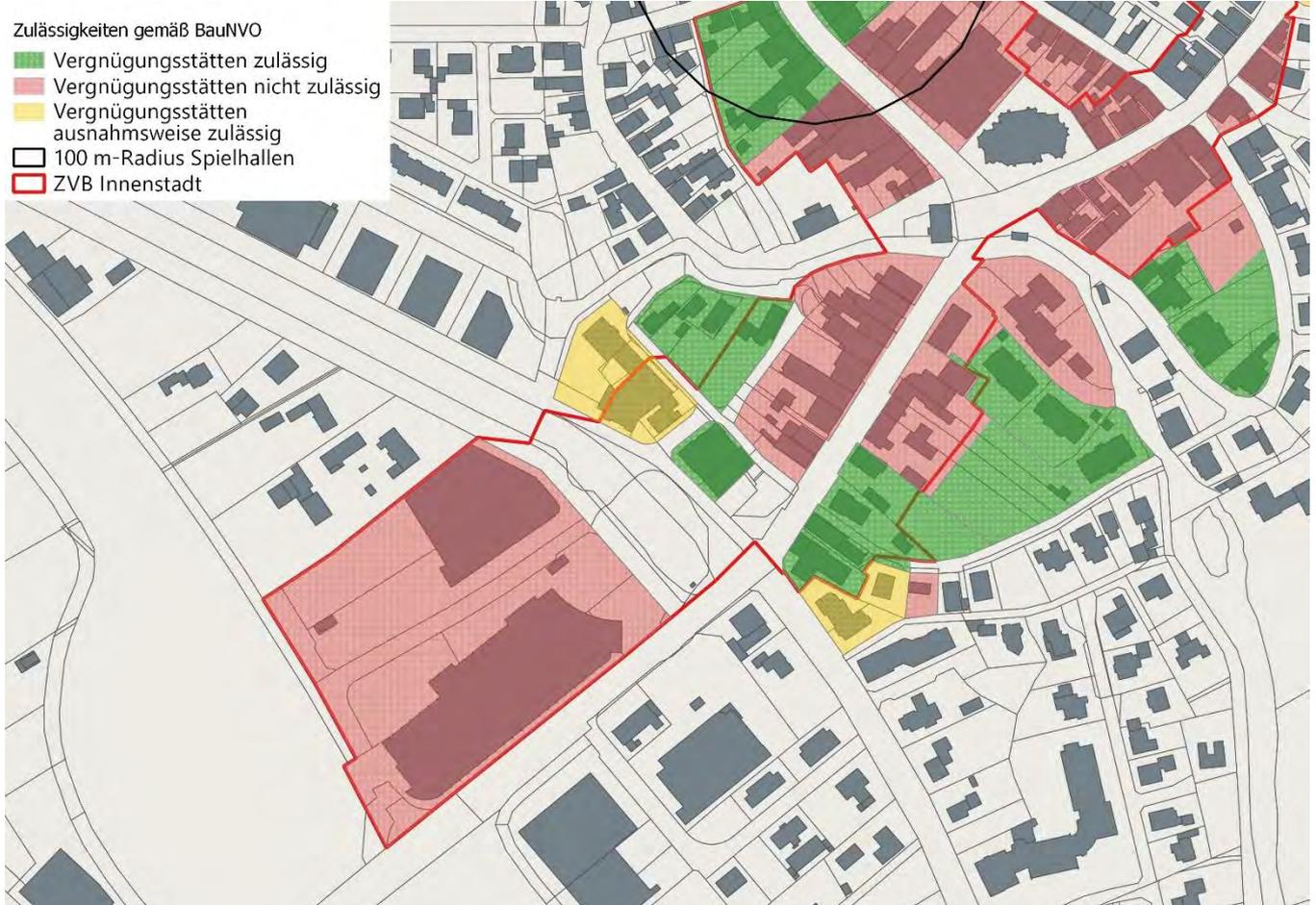
Gebiet (B-Pläne)	B-Plan 32, 47, 60, 96
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>MK</b></li> <li>• <b>MI</b></li> <li>• <b>WA</b></li> </ul>
Aktuelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausschluss durch textliche Festsetzungen im MK</li> <li>• Ausnahmsweise Ansiedlung in MI-Gebieten (nicht gewerblich geprägt) möglich</li> <li>• Ansiedlung generell unzulässig in WA-Gebieten</li> </ul>
Aktueller Bestand	-
Nutzungsumfeld	Vorwiegend ortskerntypischer Nutzungsmix aus Handel, Dienstleistungen und Gastronomie
Vorgaben aus anderen Konzepten	Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept 2009
Entwicklungstendenzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Guter Mix aus Handelsbetrieben, Dienstleistungen, Gastronomie</li> <li>• Innerstädtischer Randbereich</li> <li>• Als Teil des zentralen Versorgungsbereiches soll die Entwicklung und Ansiedlung von Einzelhandel und arrondierenden Dienstleistungsbetrieben prioritär gefördert werden</li> </ul>
<b>Fazit*</b>	<b>Regulierungsbedarf zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele gemäß Einzelhandelskonzept</b>

\* Zum zukünftigen Umgang mit Vergnügungsstätten an diesem Standort siehe Kapitel Entwicklungskonzept, Seite 47

# Überblick Vergnügungsstätten

## Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Baurechtliche Zulässigkeit Teilbereich Moorstraße  
(laut aktuellen B-Plänen)



# Überblick Vergnügungsstätten

## Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

### Teilbereich Moorstraße

Gebiet (B-Pläne)	B-Plan 15a, 15d, 201
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>MK</b></li> <li>• <b>MI</b></li> <li>• <b>WA</b></li> <li>• <b>GE</b></li> <li>• <b>SO</b></li> </ul>
Aktuelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan 201: nicht zulässig</li> <li>• B-Plan 15a, 15d: Auf Teilflächen der B-Pläne zulässig/ ausnahmsweise zulässig</li> </ul>
Aktueller Bestand	-
Nutzungsumfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im westlichen Bereich Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels</li> <li>• entlang der Moorstraße hohe Einzelhandelsdichte</li> <li>• Mix aus Einzelhandel/ Dienstleistung/ Gastronomie</li> </ul>
Vorgaben aus anderen Konzepten	Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept 2009
<b>Fazit*</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Standort mit Ansiedlungsdruck</b></li> <li>• <b>Handlungsbedarf zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklungsziele gemäß Einzelhandelskonzept</b></li> </ul>

\* Zum zukünftigen Umgang mit Vergnügungsstätten an diesem Standort siehe Kapitel Entwicklungskonzept, Seite 48

# Überblick Vergnügungsstätten

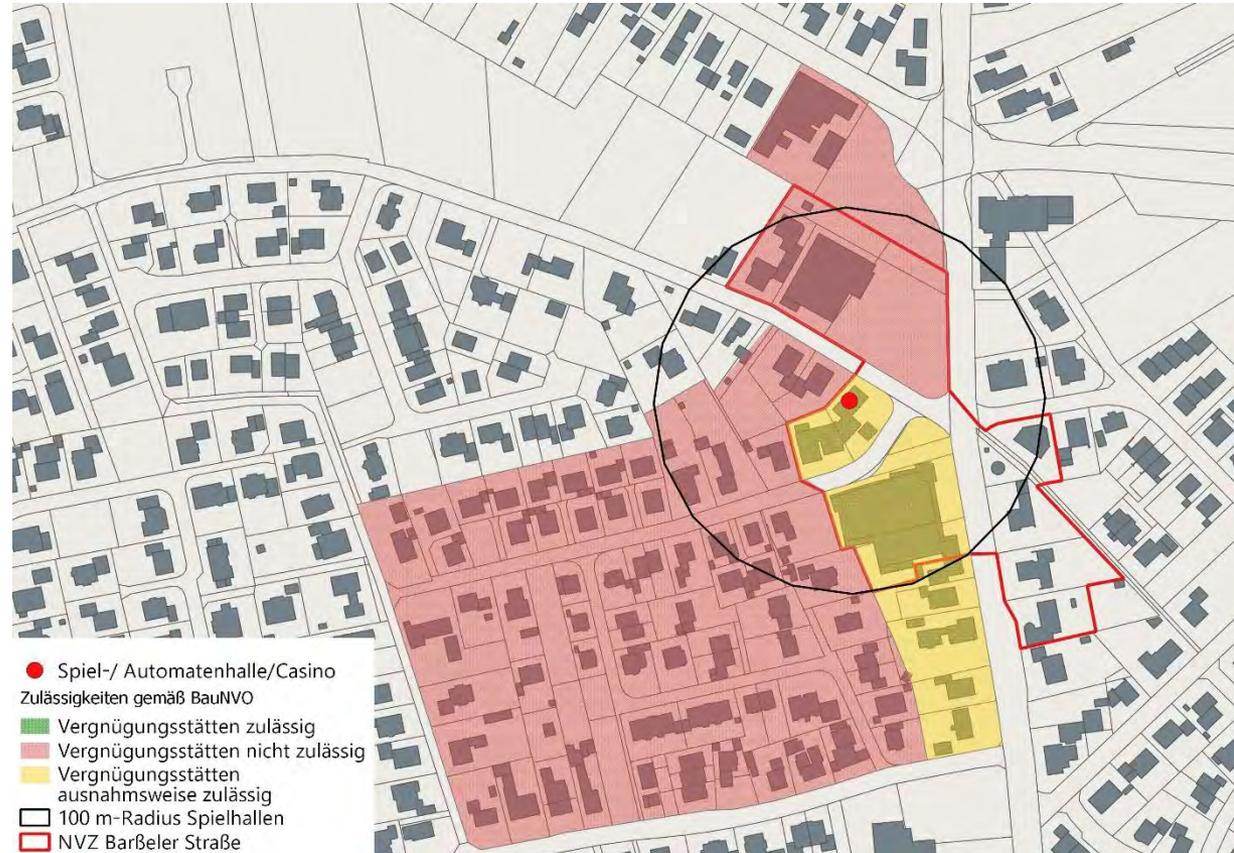
## Bestand: ZVB Barßeler Straße



# Überblick Vergnügungsstätten

## ZVB Barßeler Straße

Baurechtliche Zulässigkeit ZVB Barßeler Straße (laut aktuellen B-Plänen)



# Überblick Vergnügungsstätten

## Bestand: ZVB Barßeler Straße

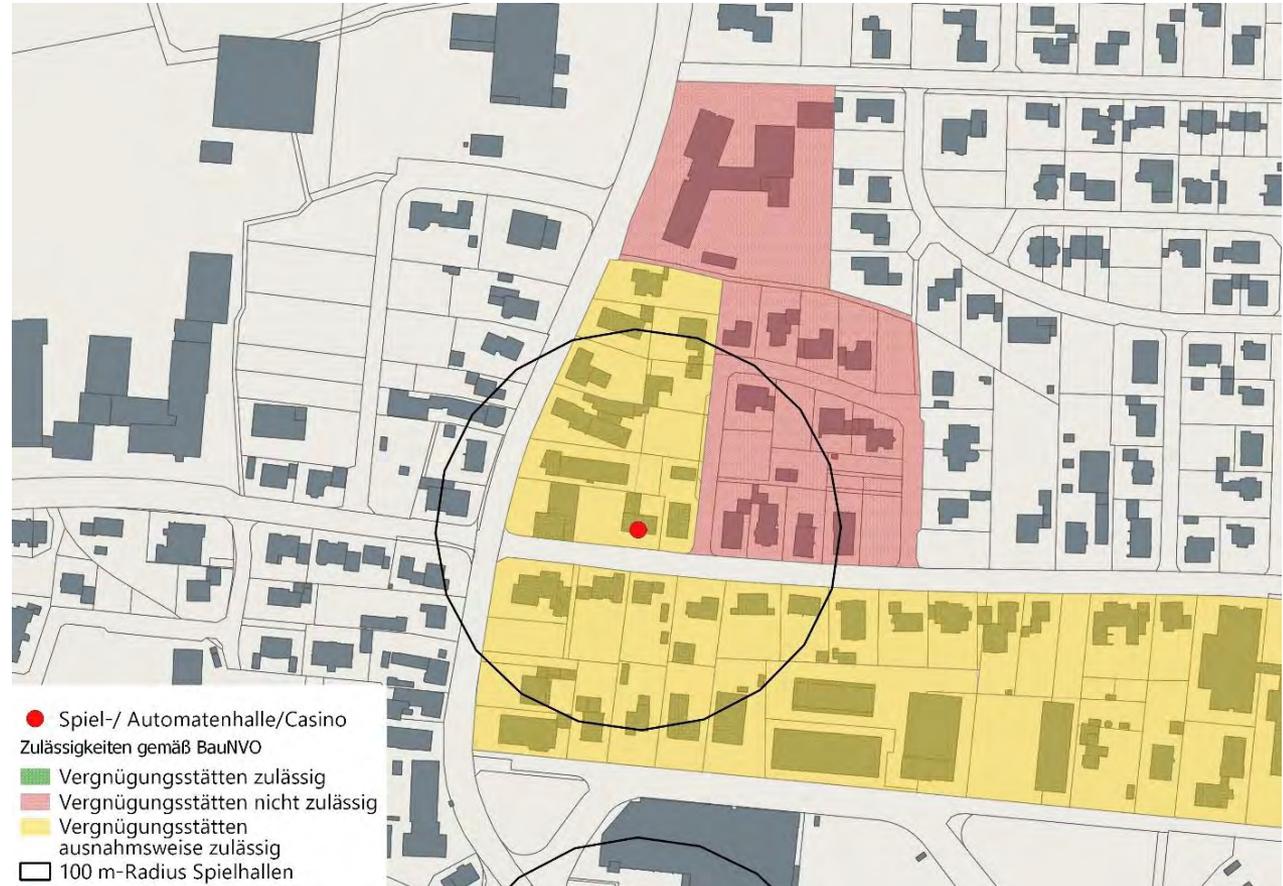
Gebiet (B-Pläne)	B-Plan 4, 193
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>MI</b></li> <li>• <b>WA</b></li> </ul>
Aktuelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht zulässig im MI (B-Plan 193)</li> <li>• Ausnahmsweise zulässig in MI (B-Plan 4)</li> <li>• nicht zulässig in WA</li> </ul>
Aktueller Bestand	1 Spielhalle (Löwen-Play)
Nutzungsumfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Lebensmitteldisconter und weitere Nahversorgungsbetriebe</li> <li>•Weitere Einzelhandelsbetriebe</li> <li>• Weitere Umgebung geprägt durch Wohnbebauung</li> </ul>
Vorgaben aus anderen Konzepten	Nahversorgungszentrum als zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept
Entwicklungstendenzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Ausrichtung der Lage zur Versorgung der Bevölkerung mit periodischen Sortimenten</li> <li>•Bislang kein Trading-Down erkennbar</li> </ul>
<b>Fazit*</b>	<b>Handlungsbedarf zur Sicherung der Lage als Nahversorgungsstandort</b>

\* Zum zukünftigen Umgang mit Vergnügungsstätten an diesem Standort siehe Kapitel Entwicklungskonzept, Seite 49

# Überblick Vergnügungsstätten

## Bestand: Standortbereich Scheefenkamp

Baurechtliche Zulässigkeit Bereich Scheefenkamp  
(laut aktuellen B-Plänen)



# Überblick Vergnügungsstätten

## Bestand: Standortbereich Scheefenkamp

Gebiet (B-Pläne)	B-Plan 6 (2. Planänderung)
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MI</li> <li>• WA</li> <li>• GE</li> </ul>
Aktuelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig in GE und MI;</li> <li>• keine Zulässigkeit in WA</li> </ul>
Aktueller Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Spielhalle (Galaxy Lounge)</li> </ul>
Nutzungsumfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geprägt durch Wohnbebauung mit vereinzelt Dienstleistungsbetrieben</li> <li>• Mischgebiete nicht gewerblich geprägt, daher Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig</li> </ul>
Bewertung	Gebietsprägung durch Wohnbebauung bestimmt, weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte zu den Entwicklungszielen eines WA entgegenstehen
<b>Fazit*</b>	<b>Handlungsbedarf zur Sicherung der städtebaulichen Ziele, Erhalt des vorwiegenden Gebietscharakters als Wohngebiet</b>

\* Zum zukünftigen Umgang mit Vergnügungsstätten an diesem Standort siehe Kapitel Entwicklungskonzept, Seite 51

# Überblick Vergnügungsstätten

## Bestand: Standortbereich Elbestraße

Baurechtliche Zulässigkeit Bereich Elbestraße  
(laut aktuellen B-Plänen)



- Nachtlokal/Club/Tanzlokal/Disco  
Zulässigkeiten gemäß BauNVO
- Vergnügungsstätten zulässig
- Vergnügungsstätten nicht zulässig
- Vergnügungsstätten  
ausnahmsweise zulässig

# Überblick Vergnügungsstätten

## Bestand: Standortbereich Elbestraße

Gebiet (B-Pläne)	B-Plan 112
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GI</li> </ul>
Aktuelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergnügungsstätten im GI unzulässig</li> <li>• Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art, die in anderen Baugebieten unzulässig sind</li> <li>• Discothek als wesentlich störender Gewerbebetrieb daher zulässig</li> </ul>
Aktueller Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Discothek (Extra Musikpark)</li> </ul>
Nutzungsumfeld	Gewerbebetriebe, Dienstleistungsanbieter
Vorgaben aus anderen Konzepten	"Friesoythe West I" im ISEK 2009
<b>Fazit*</b>	<p><b>Der B-Plan 112 stammt aus dem Jahr 1992 und wurde daher auf Basis der BauNVO 1990 erstellt. Ein Neu-Regulierungsbedarf für diese Einzelfläche besteht daher nicht</b></p>

\* Zum zukünftigen Umgang mit Vergnügungsstätten im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet Friesoythe West siehe Kapitel „Entwicklungskonzept, S.58 f.

# Entwicklungskonzept

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

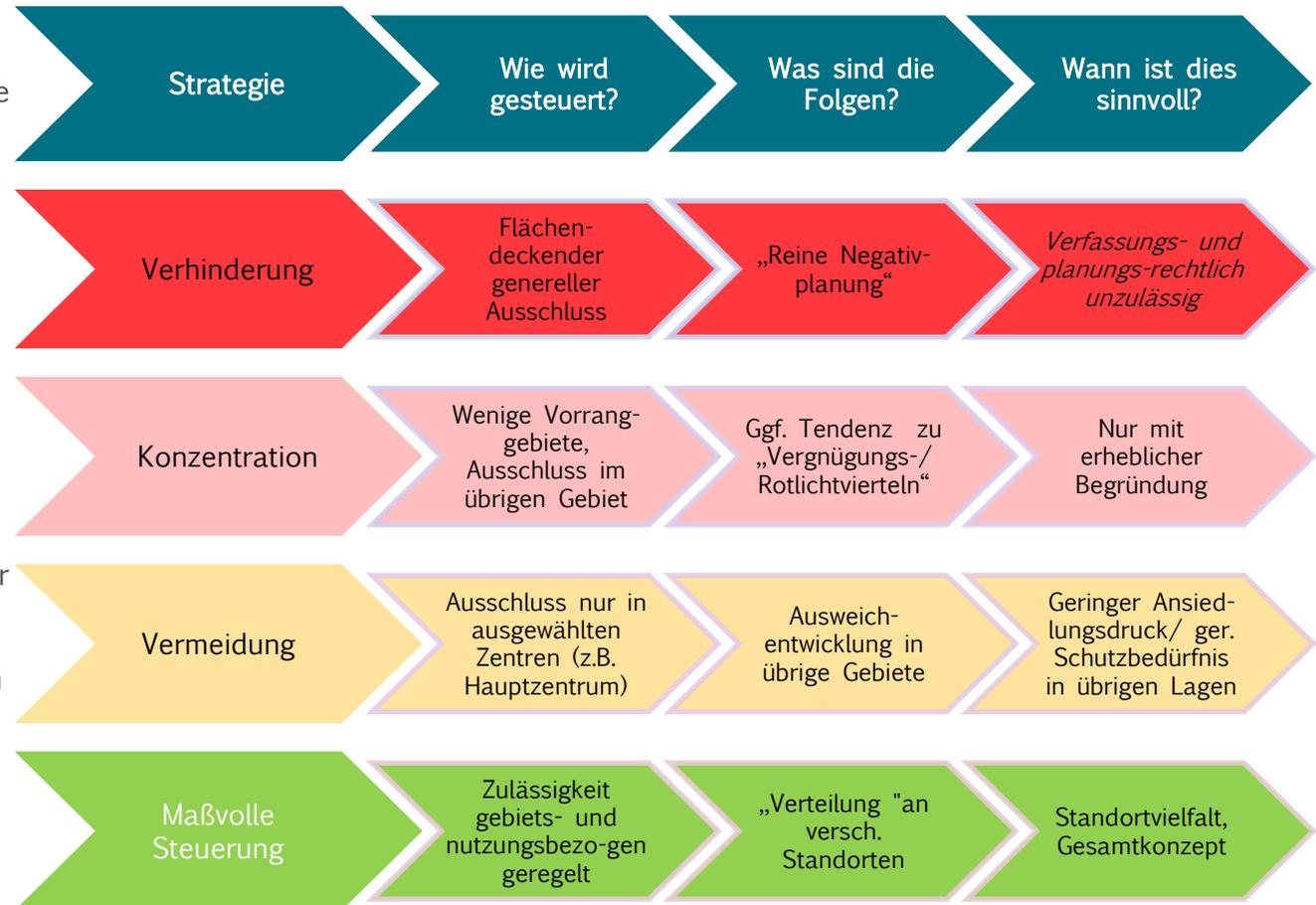
Kultur

Tourismus

# Entwicklungskonzept

## Strategische Alternativen der Steuerung

- Bei der Steuerung künftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in Friesoythe können verschiedene strategische Ansätze verfolgt werden.
- Während der in der Praxis oft geforderte flächendeckende Ausschluss solcher Nutzungen rechtlich unzulässig ist, kann der teilweise Ausschluss bzw. eine eingeschränkte Zulässigkeit in Abhängigkeit von der Ausgangssituation auf vielfältige Weise gestaltet sein.
- Bei der Konzentrations- bzw. der Vermeidungsstrategie werden bestimmte Gebiete definiert, die besonders für solche Nutzungen geeignet bzw. besonders schützenswert sind.
- Das Konzept der maßvollen Steuerung verfolgt dagegen einen stärker differenzierten Ansatz und erfordert somit einen höheren Analyse- und Herleitungsaufwand.



- Welche Empfehlungen ergeben sich aus der Analyse zum Umgang mit den Bestandsstandorten bei künftigen Planungen?

### Bestandsstandorte (Vergnügungsstätten)

Zentrale  
Versorgungsbereiche  
(Einzelhandelskonzept)

Gewerbegebiete  
(ISEK)

Sonstige MI, MD,  
GE  
(Zulässigkeit gemäß BauNVO)

Sonstiger  
Innenbereich  
(Prüfrel. Gebiete gemäß  
aktuellem Planungsrecht)

# Entwicklungskonzept

## Empfehlungen für Bestandsstandorte

### ZVB Innenstadt, Teilbereich Lange Straße/ Bahnhofstraße

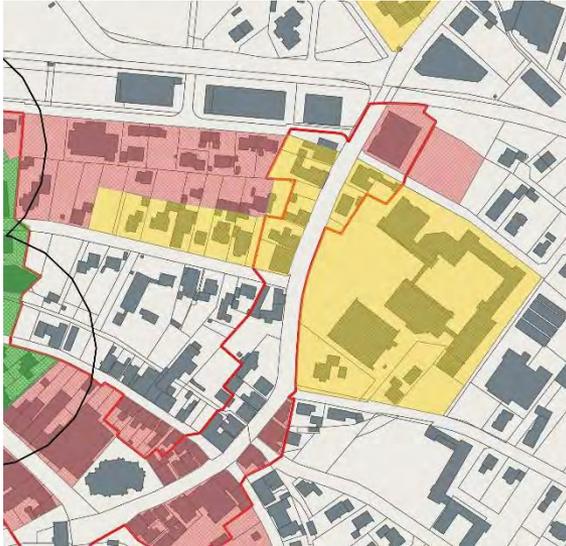
- Das Gebiet ist aktuell der Angebotsschwerpunkt für Vergnügungsstätten in der Stadt Friesoythe
- Der heutige Besitz mit Spielhallen wirkt sich prägend auf das Gebiet aus und verdrängt zunehmend den angestrebten zentrentypischen Nutzungsmix aus Handel, Dienstleistungen und sozialen Angeboten.
- Bereits vollzogene Ausschlussplanungen sind aufgrund des Bestandsschutzes bislang kaum wirksam und lassen außerdem Raum für „Ausweichtendenzen“, z.B. für Wettbüros und Gastronomie mit Glücksspielgeräten.
- Die cima empfiehlt den Ausschluss von spielorientierten Vergnügungsstätten**
- Freizeitorientierte Vergnügungsstätten (Tanzlokale, Clubs, Diskotheken können zur Belebung der Innenstadt beitragen und sollten daher im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zukünftig zulässig sein**

Standortbereich	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Teilbereich Lange Straße/ Bahnhofstraße
Allgemeine Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stopp des Trading-Down</li> <li>Bestimmte freizeitorientierte Angebote als Frequenzbringer und Teil des urbanen Angebotes weiterhin vorstellbar</li> </ul>
Perspektiven	<ul style="list-style-type: none"> <li>Über die Bestimmungen des Niedersächsischen Glücksspielgesetzes (NGlÜSpG) könnte der bisher fortlaufende baurechtliche Bestandsschutz für Spielhallen entlang der Bahnhofstraße/ Lange Straße teils aufgehoben werden (Mindestabstand, Unzulässigkeit von Mehrfachspielhallen)</li> </ul>
Empfehlung für zukünftiges Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausschluss von spielorientierten Vergnügungsstätten in den Kerngebieten</li> <li>Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Freizeitgestaltung (Tanzlokal, Kino, Festsaal), sofern städtebaulich verträglich</li> </ul>
Kriterien für städtebauliche Verträglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Beeinträchtigung des angestrebten zentrentypischen Nutzungsmixes, z.B. durch Lärmemissionen, Herausbildung von "Milieus" und Sauberkeitsmängeln im Umfeld dieser Einrichtungen</li> </ul>
Planungsschaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ggf. für bestehenden Spielhallen relevant</li> <li>Prüfung der Mehrfachkonzessionen</li> </ul>
Weitere Regulierungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stellplatzablöse, SpielhallenG (Mindestabstand), Sperrzeiten, Gestaltungsauflagen für ansässige Spielhallen</li> <li>Prüfung der Anzahl an Automaten in Gastronomie und Spielhallen und Kontrolle der Einhaltung der Jugend- und Spielerschutzaufgaben</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<p><b>Besonderes Schutz- und Erhaltungsbedürfnis, daher Verschärfung der baurechtlichen allgemeinen Vorgaben der BauNVO.</b></p> <p><b>Ausschluss von spielorientierten Vergnügungsstätten und Wettbüros.</b></p> <p><b>Freizeitorientierte Vergnügungsstätten sollten zulässig sein.</b></p>

# Entwicklungskonzept

## Empfehlungen für Bestandsstandorte

ZVB Innenstadt, Teilbereich Kirchstraße



Standortbereich	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Teilbereich Kirchstraße
Allgemeine Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bislang keine Störungen durch Vergnügungsstätten</li> </ul>
Perspektiven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Insbesondere bei Spielhallen und Wettbüros könnten anstehende Verschärfungen der Rahmenbedingungen für Ansiedlungen (z.B. Mindestabstände) zu einem künftig erhöhten Ansiedlungsdruck in entsprechenden Lagen mit heutiger ausnahmsweiser Zulässigkeit führen</li> </ul>
Empfehlung für zukünftiges Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausschluss von Vergnügungsstätten in den MI-Gebieten</li> <li>• Ausnahmsweise Zulässigkeit von freizeitorientierten Vergnügungsstätten (Tanzlokale, Clubs, etc)</li> </ul>
Kriterien für städtebauliche Verträglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzungen und der ansässigen sozialen Einrichtungen ("Milieu", Lärmemissionen)</li> </ul>
Planungsschaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Planungsschäden erkennbar</li> </ul>
Weitere Regulierungsmöglichkeiten	-
	<p><b>Besonderes Schutz- und Erhaltungsbedürfnis, daher Verschärfung der baurechtlichen allgemeinen Vorgaben der BauNVO.</b></p> <p><b>Ausschluss von spielorientierten Vergnügungsstätten und Wettbüros.</b></p> <p><b>Freizeitorientierte Vergnügungsstätten sollten zulässig sein.</b></p>

# Entwicklungskonzept

## Empfehlungen für Bestandsstandorte

### ZVB Innenstadt, Teilbereich Moorstraße

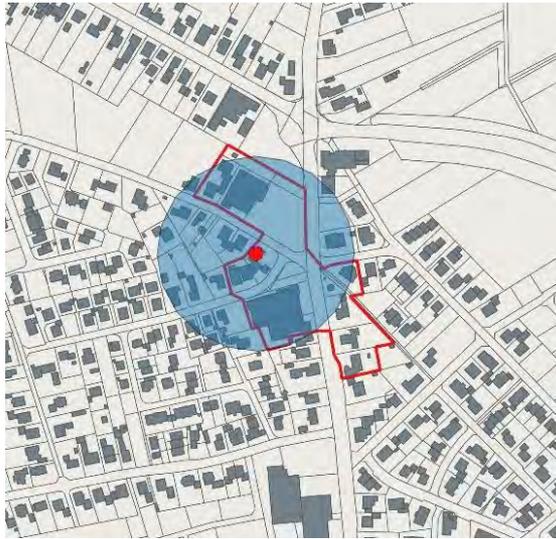


Standortbereich	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Teilbereich Moorstraße
Allgemeine Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung des qualitativ hochwertigen Branchenmixes, Verhinderung von Verdrängung angestrebter Nutzungen</li> <li>• Sicherung als wichtiger gesamtstädtischer Standort für den periodischen Bedarfsbereich (v.a. Lebensmittel)</li> </ul>
Perspektiven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bislang keine Störungen durch Vergnügungsstätten</li> </ul>
Empfehlung für zukünftiges Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausschluss von Wettbüros und spielorientierten Vergnügungsstätten in den MI-Gebieten</li> </ul>
Kriterien für städtebauliche Verträglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Beeinträchtigung des angestrebten zentrentypischen Nutzungsmixes, z.B. durch Lärmemissionen, Herausbildung von "Milieus" und Sauberkeitsmängeln im Umfeld dieser Einrichtungen</li> </ul>
Planungsschaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Planungsschäden erkennbar</li> </ul>
Weitere Regulierungsmöglichkeiten	-
<b>Fazit</b>	<p><b>Besonderes Schutz- und Erhaltungsbedürfnis, daher Verschärfung der baurechtlichen allgemeinen Vorgaben der BauNVO</b></p> <p><b>Ausschluss von spielorientierten Vergnügungsstätten und Wettbüros.</b></p> <p><b>Freizeitorientierte Vergnügungsstätten sollten zulässig sein.</b></p>

# Entwicklungskonzept

## Empfehlungen für Bestandsstandorte

### ZVB Barßeler Straße



Standortbereich	Zentraler Versorgungsbereich Barßeler Straße
Allgemeine Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bisher keine Tendenzen eines Trading-Down erkennbar</li> <li>• Fokus als Handelsstandort zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Sortimenten des periodischen Bedarfsbereichs</li> </ul>
Perspektiven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mögliche Trading-Down-Prozesse bei weiteren Ansiedlungen von Vergnügungsstätten</li> <li>• Mögliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion</li> <li>• Beeinträchtigung der umliegenden Wohnfunktion</li> <li>• Möglicher Imageverlust</li> </ul>
Empfehlung für zukünftiges Planungsrecht	Ausschluss von zusätzlichen Vergnügungsstätten aller Art im Plangebiet
Kriterien für städtebauliche Verträglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Beeinträchtigung des angestrebten nahversorgungsrelevanten Nutzungsmixes, z.B durch Lärmemissionen, Herausbildung von "Milieus" und Sauberkeitsmängeln im Umfeld dieser Einrichtungen</li> </ul>
Planungsschaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Planungsschäden erkennbar</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<p><b>Besonderes Schutz- und Erhaltungsbedürfnis zum Erhalt der Versorgungsfunktion mit Waren des periodischen Bedarfsbereichs, daher Verschärfung der baurechtlichen allgemeinen Vorgaben der BauNVO.</b></p> <p><b>Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten aller Art im gesamten Plangebiet</b></p>

# Entwicklungskonzept

## Empfehlungen für weitere Standorte

### ZVB Altenoythe

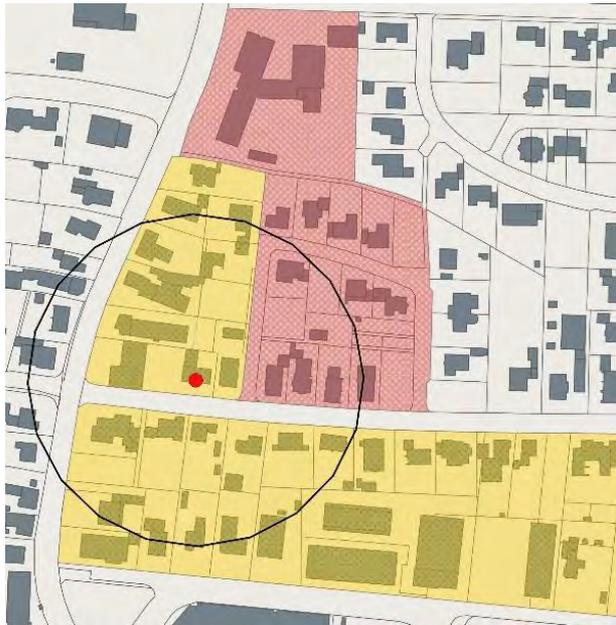


Standortbereich	Zentraler Versorgungsbereich Altenoythe
Allgemeine Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Vergnügungsstätten angesiedelt</li> <li>• Fokus als Handelsstandort zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Sortimenten des periodischen Bedarfsbereichs</li> </ul>
Perspektiven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mögliche Trading-Down-Prozesse bei Ansiedlungen von Vergnügungsstätten</li> <li>• Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion</li> <li>• Beeinträchtigung der umliegenden Wohnfunktion</li> <li>• Möglicher Imageverlust</li> </ul>
Empfehlung für zukünftiges Planungsrecht	Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art im Plangebiet
Kriterien für städtebauliche Verträglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Beeinträchtigung des angestrebten nahversorgungsrelevanten Nutzungsmixes, z.B. durch Lärmemissionen, Herausbildung von "Milieus" und Sauberkeitsmängeln im Umfeld dieser Einrichtungen</li> </ul>
Planungsschaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Planungsschäden erkennbar</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<p><b>Besonderes Schutz- und Erhaltungsbedürfnis zum Erhalt der Versorgungsfunktion mit Waren des periodischen Bedarfsbereichs, daher Verschärfung der baurechtlichen allgemeinen Vorgaben der BauNVO.</b></p> <p><b>Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art im gesamten Plangebiet</b></p>

# Entwicklungskonzept

## Empfehlungen für Bestandsstandorte

### Standortbereich Scheefenkamp



Standortbereich Scheefenkamp	
Allgemeine Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bislang keine Trading-Down-Tendenzen durch Ansiedlung der Spielhalle erkennbar</li> <li>• Charakter des umliegenden Wohngebietes sollte aus städtebaulicher Sicht zukünftig nicht gestört werden</li> </ul>
Perspektiven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Insbesondere bei Spielhallen und Wettbüros könnten anstehende Verschärfungen der Rahmenbedingungen für Ansiedlungen (z.B. Mindestabstände) zu einem künftig erhöhten Ansiedlungsdruck in entsprechenden Lagen mit heutiger ausnahmsweiser Zulässigkeit führen</li> </ul>
Empfehlung für zukünftiges Planungsrecht	Ausschluss von weiteren Vergnügungstätten aller Art
Kriterien für städtebauliche Verträglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzungen, z.B. durch Lärmemissionen, Herausbildung von "Milieus" und Sauberkeitsmängeln im Umfeld dieser Einrichtungen</li> </ul>
Planungsschaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestandsschutz für ansässige Spielhalle</li> </ul>
Weitere Regulierungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sperrzeiten in Wohngebietsnähe</li> <li>• Beachtung von Lärmschutz</li> <li>• Rücksicht auf sensible Nutzungen in der Umgebung (Schulen, Kitas, etc.)</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<p><b>Baurechtlicher Regulierungsbedarf zur Vermeidung der Ansiedlung weiterer Vergnügungstätten aller Art im Sinne der Sicherung des Wohngebietscharakters.</b></p> <p><b>Ausschluss von weiteren Vergnügungstätten aller Art.</b></p>

# Entwicklungskonzept

## Empfehlungen für Bestandsstandorte

### Standortbereich Elbestraße



Standortbereich Elbestraße	
Allgemeine Bewertung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Keine Trading-Down-Tendenzen erkennbar</li></ul>
Perspektiven	Flächen sollten zukünftig der Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorenthalten werden
Empfehlung für zukünftiges Planungsrecht	Bestandsschutz für ansässige Diskothek, ansonsten Ausschluss weiteren Vergnügungsstätten aller Art
Planungsschaden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bisher keine Planungsschäden erkennbar</li></ul>
<b>Fazit</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Kein baurechtlicher Regulierungsbedarf für die Diskothek, da Bestandsschutz Laut B-Plan 112 GI-Gebiet, daher kein weiterer Regulierungsbedarf</b></li><li>• <b>Weitere Vergnügungsstätten aller Art weiterhin ausschließen</b></li></ul>

### Städtebauliche Rahmenbedingungen Friesoythe:

Die Stadt setzt sich den ehemals eigenständigen Ortsteilen Altenoythe, Friesoythe-Ort, Markhausen, Neuvrees, Gehlenberg und Neuscharrel zusammen und gehört heute zu den flächengrößten Gemeinden Niedersachsens.

Friesoythe soll als Mittelzentrum zentralörtliche Funktionen für den mittelzentralen Verflechtungsraum erfüllen. Neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs, hat Friesoythe unter anderem die raumordnerische Funktion, die Bevölkerung in der Stadt und im mittelzentralen Verflechtungsbereich mit Gütern des aperiodischen Bedarfs und verschiedenen (zentralörtlichen) Dienstleistungen zu versorgen.

Im Kontext des gesamtstädtischen Ziels der Flächenvorsorge hat die Innenentwicklung stets Vorrang, d.h. wird eine Verdichtung bebauter Grundstücke angestrebt, ebenso eine Bebauung von Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge. Daher wird das Wohnen im zentrumsnahen Gefüge eher noch zunehmen.

**Bei allen Planungen soll dieser städtische Charakter gewahrt bleiben und die Entwicklungsziele dürfen nicht gefährdet werden.**

Die Stadt Friesoythe besitzt bereits heute eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Ausstattung an Glücksspielgeräten. Es besteht aber insbesondere in der Innenstadt eine weiterhin starke Marktdynamik mit hohem Ansiedlungsdruck in bereits stark vorgeprägten Lagen. Aber auch in Nahversorgungszentren und Gewerbegebieten muss zukünftig mit einer steigenden Tendenz zur Angebotskonzentration und steigender Nachfrage nach Standorten für Spielhallen gerechnet werden. In Zukunft soll daher ein restriktiver Umgang bei der räumlichen Steuerung neuer Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros erfolgen.

Für viele Gebiete, in denen nach der BauNVO Spielhallen und Wettbüros als Unterart von Vergnügungsstätten zulässig sind, können städtebauliche Gründe angeführt werden, um einen Ausschluss solcher Einrichtungen zu rechtfertigen und zu begründen.

Als Zielsetzung ist anzustreben, dass weitere Spielhallen und Wettbüros zukünftig nur in wenigen, städtebaulich-robusten Gebieten aufgenommen werden sollen.

Nur dort, wo von einer Ansiedlung keine städtebaulichen Konflikte zu erwarten sind, werden Spielhallen und Wettbüros unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in einem verträglichen Maße zulässig sein.

# Entwicklungskonzept

## Prüfstandorte gemäß Einzelhandelskonzept und ISEK

### Bestand ansässig:

- ZVB Innenstadt
- NVZ Barßeler Weg
- Friesoythe West I
- Lagebereich Scheefenkamp

### Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse für weitere Standorte:

- Ansiedlungsdruck durch Vergnügungsstätten in Leerständen
- Keine Vergnügungsstätten in Fachmarkttagglomerationen ansässig
- Ansässige Vergnügungsstätten ziehen ähnliche Nutzungen nach sich und verdrängen sukzessive den angestrebten Branchenmix (Trading-Down)

Standort-kategorie	Bewertung	Empfehlung
ZV Hauptzentrum	Schutzbedürfnis, Vorschädigung; Handelsschwerpunkt	Nur freizeitorientierte Vergnügungsstätten
ZV Nahversorgungs-zentren	Nähe zu Wohnen, Flächen für Nahversorgung vorhalten, Verhinderung von Trading-Down	Freizeitorientierte Vergnügungsstätten vorstellbar
Sonderstandort	Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (Flächenvorbehalt)	Nicht zulässig in SO
Gewerbegebiete	Sicherung der Entwicklungsziele	Nicht kerngebietstypische VS standortabhängig vorstellbar

Neben den klassischen Innenstadt- und Ortskernlagen sind Gewerbegebiete und auch gewerblich geprägt Gebiete in vielen Kommunen immer wieder Gebietskategorien, die für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten bevorzugt werden. Besonders durch Spielhallen werden diese Gebiete häufig favorisiert. Die Attraktivität einzelner Gebiete ist jedoch unter anderem durch die Lage (insbesondere An- und Abfahrtsmöglichkeiten), der aktuellen Nutzungsstruktur und der baurechtlichen Situation des Einzelfalls bestimmt.

Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Stadt Friesoythe (ISEK Friesoythe 2030) werden mehrere Gewerbe- und Industriegebiete dargestellt. Im Rahmen der Erarbeitung des Vergnügungsstättenkonzepts wurden die in Friesoythe vorhandenen Gewerbegebiete und gewerblich geprägten Gebiete diesbezüglich untersucht. Für die Darstellung der Bestandsstrukturen wurde auf die Betrachtung der Flächen im ISEK zurückgegriffen. Zudem wird dargestellt, welche Kriterien zur städtebaulichen Verträglichkeit sich mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten ergeben können.

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit von ungenutzten Gewerbegrundstücken und Gewerbeflächen, sowie der teilweise herausgestellten Lage an Ausfallstraßen, sowie im Ortseingangsbereich, sollten die Gewerbegebiete und gewerblich genutzten Flächen grundsätzlich von zusätzlichen Ansiedlungen, insbesondere von spielorientierten Vergnügungsstätten freigehalten werden. Besonders Gebiete, die überwiegend produzierende und weiterverarbeitende Betriebe vorsehen, bzw. hohen Wert auf ein ansprechendes Flächen-Image legen, sollten folglich in ihrer gewerblichen Struktur gewahrt werden.

Für die Stadt Friesoythe ist es dennoch wichtig, aufgrund der innerstädtischen Strukturen, sowie den Empfehlungen in den zentralen Versorgungsbereichen, geeignete Flächen auch außerhalb der Innenstadt und den sonstigen Zentren zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten anzubieten, sofern die Lagen städtebaulich verträglich sind. Der teilweise hohe Ansiedlungsdruck auf die Innenstadt, sowie die Nahversorgungszentren kann somit auf verträgliche Standorte innerhalb des Stadtgebietes umgeleitet werden. Aufgrund des vergleichsweise geringen Konfliktpotenzials mit Vergnügungsstätten (häufig geringer Wohnanteil und selten sensible Nutzungen wie Schulen, Kindergärten, Kirchen, etc.) sind Gewerbegebiete häufig am ehesten dazu geeignet Potenzialflächen für Vergnügungsstätten anzubieten. Auch hier muss jedoch aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen eine Einzelfallanalyse durchgeführt werden.

Um die Gewerbegebiete zu identifizieren, die für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Frage kommen, wurden die im ISEK 2030 aufgeführten Gewerbe- und Industriegebiete nach folgenden Fragestellungen ausgewählt:

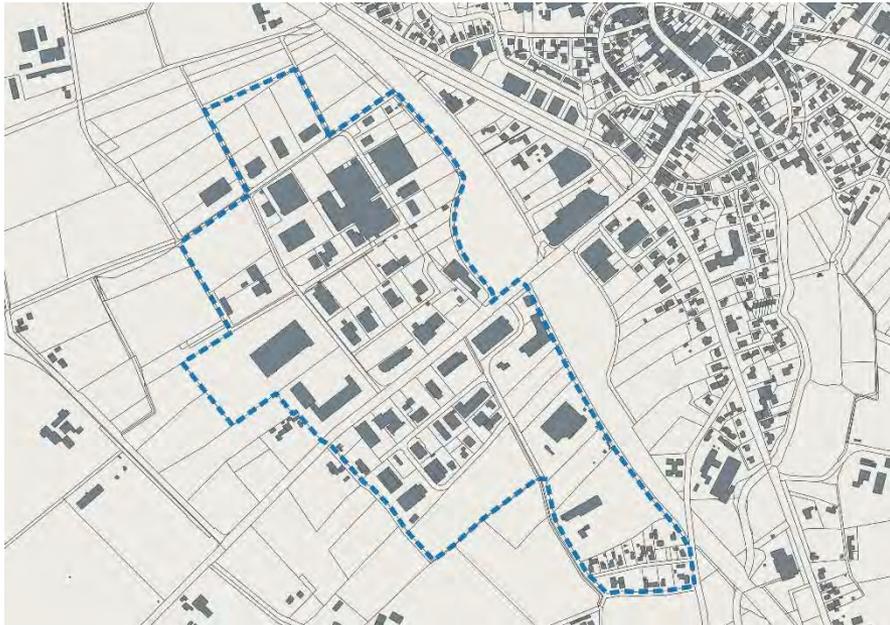
1. Sind bereits Vergnügungsstätten angesiedelt?
2. Sind bereits Nutzungen vorhanden, die höhere Miet- und Bodenpreise zahlen können?
3. Bestehen Planungsziele, die durch mögliche Ansiedlungen gefährdet werden können?
4. Besteht eine schützenswerte Nutzungsstruktur?
5. Besteht eine schützenswerte städtebauliche Qualität?

In der Stadt Friesoythe wurden dabei zwei zentrumsnahe Gewerbe- und Industriegebiete identifiziert, die aus Sicht der CIMA für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) grundsätzlich in Frage kommen:

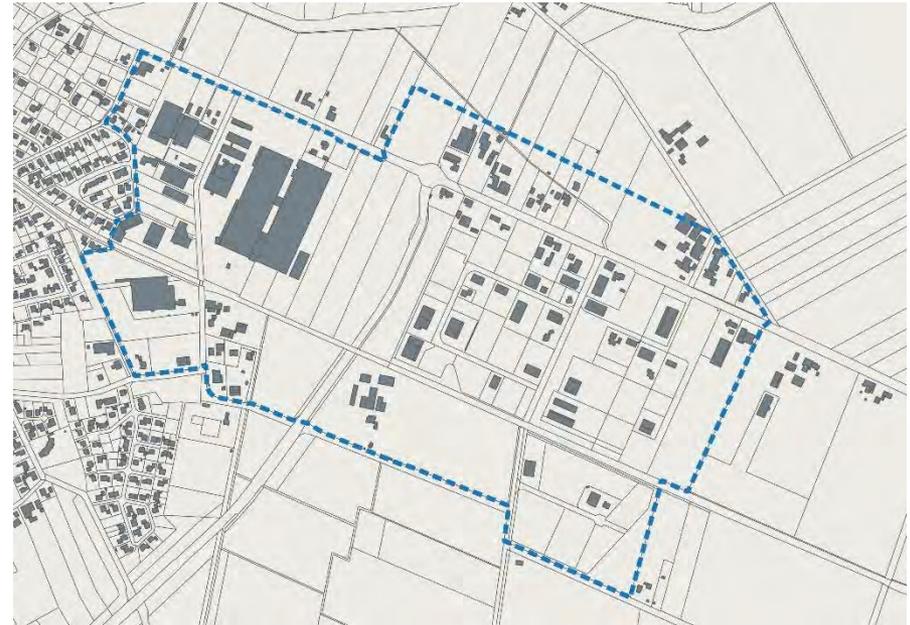
- **Industrie und Gewerbegebiet West I + II**
- **Industrie und Gewerbegebiet Ost I + II**

Im Folgenden werden die genannten Standortbereiche bezüglich der grundsätzlichen Vereinbarkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten untersucht und Empfehlungen zum zukünftigen Umgang gegeben.

Gewerbe- und Industriegebiet West I + II

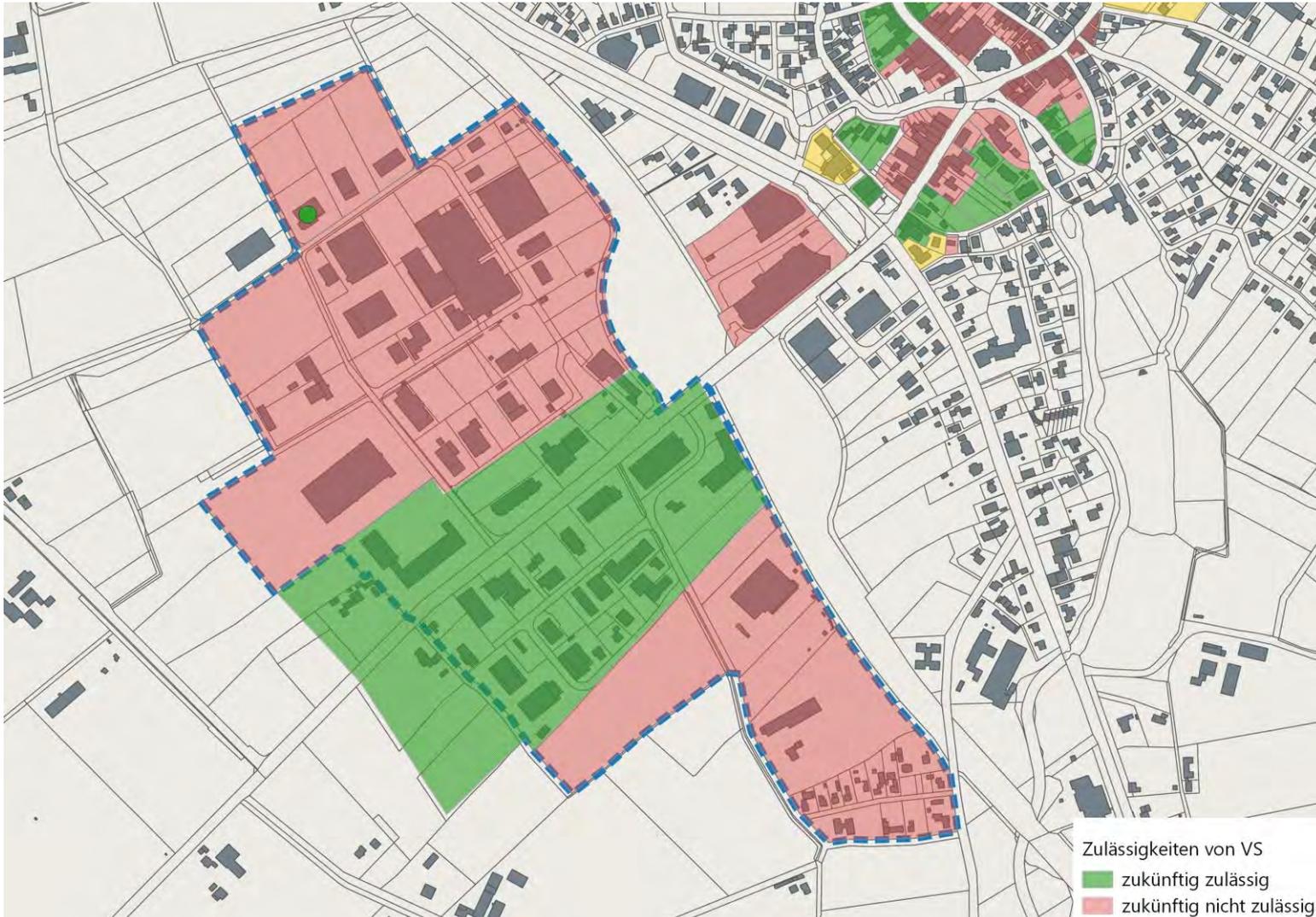


Gewebe- und Industriegebiet Ost I + II

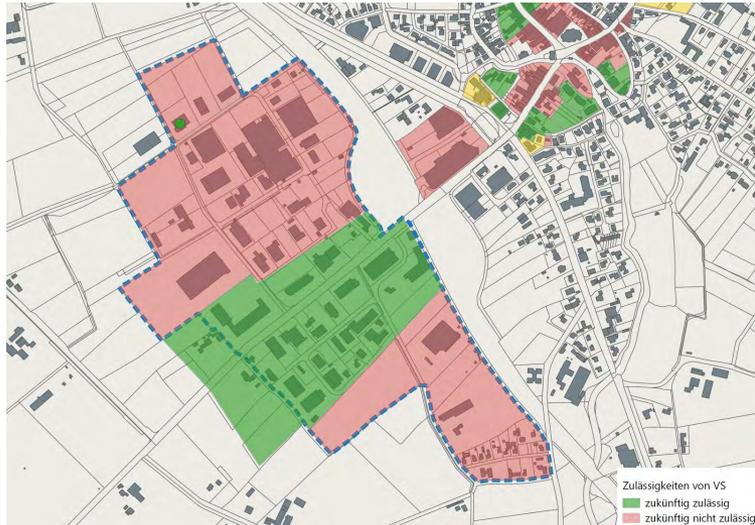


# Entwicklungskonzept Prüfstandorte für Gewerbegebiete\*

## Gewerbe- und Industriegebiet West I + II



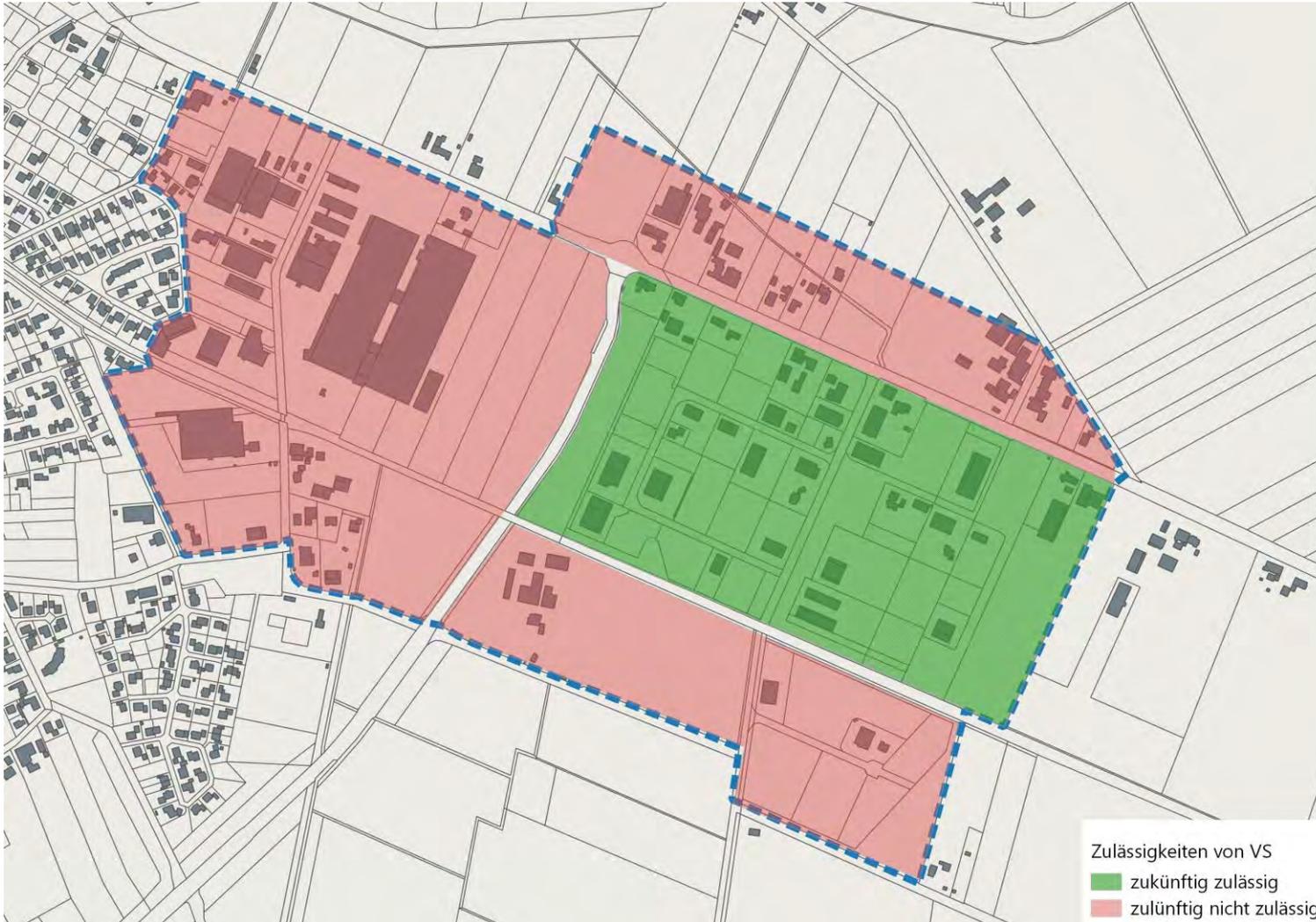
### Friesoythe West I + II



Standortbereich	Gewerbe- und Industriegebiet West I+II
Allgemeine Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Trading-Down-Tendenzen erkennbar</li> <li>• starker Einzelhandelsbesatz im südlichen Teilbereich entlang der Huntestraße, vor allem geprägt durch großflächigen Einzelhandel mit weitreichendem Einzugsgebiet</li> <li>• Prägung durch freizeitorientierte Vergnügungsstätten im nördlichen Bereich bereits gegeben</li> <li>• Geringes Störpotenzial mit anderen Nutzungen</li> </ul>
Perspektiven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GI oder GE-typische Prägung nördlich der Ellerbrocker Straße vorhanden</li> <li>• Im Korridor entlang Ellerbrocker Straße und Huntestraße keine charakteristische Nutzungsstruktur eines Gewerbe- und Industriegebietes</li> <li>• Keine besondere städtebauliche Qualität im Sinne eines Gewerbegebietes im südlichen Bereich</li> </ul>
Empfehlung für zukünftiges Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweisung geeigneter Flächen als GE-Gebiet im Bereich entlang Ellerbrocker Straße und Huntestraße</li> <li>• Ausnahmsweise Zulässigkeit für nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten</li> <li>• Nördlich der Ellerbrocker Straße Verschärfung der baurechtlichen Vorgaben und Ausschluss von VS aller Art</li> </ul>
Kriterien für städtebauliche Verträglichkeit	Keine Verdrängung von bestehenden Gewerbe- oder Handelsnutzungen
<b>Fazit</b>	<p><b>Ausweisung als Eignungsgebiet zur Neuansiedlung von Vergnügungsstätten aller Art sofern diese nicht zentrumsbelebend sind und die städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet wird im südlichen Bereich entlang Ellerbrocker Straße und Huntestraße.</b></p> <p><b>Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten aller Art in den sonstigen Teilbereichen</b></p>

# Entwicklungskonzept Prüfstandorte für Gewerbegebiete\*

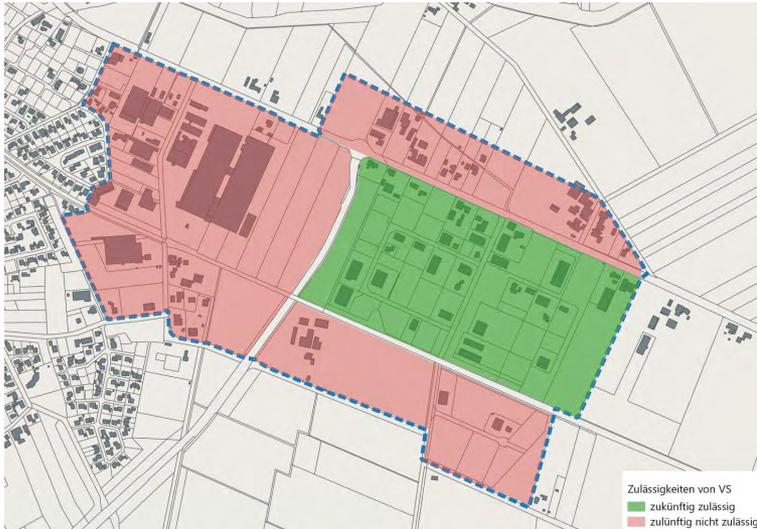
Gewerbe- und Industriegebiet Ost I + II



# Entwicklungskonzept

## Empfehlungen für Gewerbegebiete

### Friesoythe Ost I + II



Gebiet (B-Pläne)	Gewerbe- und Industriegebiet Ost I+II
Allgemeine Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überwiegend gewerblich geprägt</li> <li>• Teilweise Nähe zu weitläufigen Wohngebieten</li> <li>• Homogene Nutzungsstruktur, v.a. im Bereich Zeppelinring und Eschstraße</li> </ul>
Perspektiven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde das Image des Gebietes und die Weiterentwicklung des Gebietes westlich des Oldenburger Ring nachhaltig beeinträchtigen</li> <li>• Charakter des umliegenden Wohngebietes sollte aus städtebaulicher Sicht zukünftig nicht gestört werden</li> <li>• Im Bereich südlich der Böseler Straße, östlich Oldenburger Ring ist keine charakteristische Nutzungsstruktur eines GI- oder GE-typischen Gebietes gegeben.</li> </ul>
Empfehlung für zukünftiges Planungsrecht	<p>Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten aller Art zur Sicherung der gewerblich geprägten Struktur westlich des Oldenburger Ring. Schaffung der baurechtlichen Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten aller Art im Bereich östlich Oldenburger Ring/ südlich Böseler Straße</p>
Kriterien für städtebauliche Verträglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzungen, z.B. durch Lärmemissionen, Herausbildung von "Milieus" im Umfeld dieser Einrichtungen</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<p><b>Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten aller Art zur Sicherung der gewerblich geprägten Struktur und Ausschluss der Beeinträchtigung von Wohnnutzungen westlich des Oldenburger Ring.</b> <b>Ausweisung als Eignungsgebiet zur Neuansiedlung von Vergnügungsstätten aller Art sofern diese nicht zentrumsbelebend sind und die städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet wird im Teilbereich südlich Böseler Straße und östlich Oldenburger Ring.</b></p>

Das **Gewerbe- und Industriegebiet West I + II** zeichnet sich durch einen wesentlichen und für das gesamte Stadtgebiet relevante Besitz an Einzelhandelsbetrieben aus, die teilweise bedingt durch großflächige Verkaufsräume ein Einzugsgebiet entwickeln können, welches über die Stadtgrenzen von Friesoythe hinaus gehen. Besonders in den Teilbereichen der Elbestraße und Huntestraße sind die Einzelhandelsbetriebe konzentriert. Durch diesen hohen Besitz ist in diesem Gebiet keine gewerbegebietstypische Nutzungsstruktur vorhanden. Eine besondere städtebauliche Qualität im Sinne eines Gewerbegebietes liegt ebenfalls nicht vor. Störpotenziale, wie etwa größere Flächen der Wohnbebauung oder andere sensible Nutzungen (Schulen, Kindergärten, soziale Einrichtungen, Kirchen, etc.) sind aufgrund der eher peripheren Lage des Gebietes ebenso nicht gegeben. Im nördlichen Teil ist mit der Diskothek „Extra Musikpark“ bereits eine freizeitorientierte Vergnügungsstätte vorhanden, die Bestandsschutz genießt.

Nördlich der Ellerbrocker Straße sollte aus Sicht der CIMA im Sinne einer Weiterentwicklung des GE-typischen Charakters die zusätzliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen werden.

Sofern keine anderen Belange entgegenstehen sollte die Ansiedlung von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Standortbereich zwischen Ellerbrocker Straße und Huntestraße zulässig sein.

Im **Gewerbe- und Industriegebiet Ost I + II** finden durch die aktuelle Nutzung eine wesentliche Prägung als Gewerbestandort statt. Vor allem im Bereich der Eschstraße und generell westlich des Oldenburger Ring findet sich eine homogene Nutzungsstruktur vor, deren Charakter es zu erhalten gilt. Im südwestlichen Verlauf grenzt zudem ein weitläufiges Wohngebiet an, wodurch eindeutig Störpotenziale bereits gegeben sind. Das städtebauliche Ziel sollte daher die Weiterentwicklung des rein gewerblich strukturierten Gebietes westlich des Oldenburger Ring sein, bei gleichzeitiger Vorhaltung von geeigneten Flächen.

Im Teilbereich südlich Böseler Straße/ östlich Oldenburger Ring ist im Vergleich dazu keine GE- oder GI-typische Nutzungsstruktur vorhanden. Aus Sicht der CIMA sollte dieser Teilbereich als Eignungsgebiet für nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten eingestuft werden. Das Planungsrecht in den tangierten B-Plänen sollte daher entsprechend angepasst werden.

Aus diesem Grund wird empfohlen, das Gewerbe- und Industriegebiet Ost I + II westlich des Oldenburger Ring von Vergnügungsstätten freizuhalten und das Planungsrecht dahingehend anzupassen.

Südlich der Böseler Straße/ östlich des Oldenburger Ring sollten nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zukünftig zulässig sein.

Alle anderen Gewerbegebiete und gewerblich geprägten Gebiete im Stadtgebiet von Friesoythe bieten keine grundsätzliche Eignung als Standort zur Entwicklung von Vergnügungsstätten jeglicher Art aufgrund der peripheren Lage, möglichen Störpotenzialen mit Wohngebieten oder anderen sensiblen Nutzungen. Die baurechtliche Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten sollte daher durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen ausgeschlossen werden.

Die Stadt Friesoythe verfügt über eine Vielzahl von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Gebiete, die sich vor allem in ihrer Art, Lage und Nutzungsstruktur unterscheiden. Einige Gebiete davon sind eher monostrukturiert und durch eine hohe Konzentration an Gewerbebetrieben charakterisiert, während andere Gebiete eine vielfältige Nutzungsstruktur aufweisen und beispielsweise durch großflächige Einzelhandelsangebot geprägt sind. In diesen Gebieten können Verschiebungen im Boden-/ Mietpreisgefüge nicht als Regulierungsgrund herangezogen werden, da die bestehenden Nutzungen teilweise ebenso in der Lage sind entsprechende Boden-

oder Mietpreise zu zahlen.

Für Gewerbegebiete der Stadt Friesoythe, die in der Zukunft entwickelt werden sollen, ist während der Bauleitplanung zu prüfen, welche Zulässigkeiten oder ausnahmsweise Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten geplant werden und wie die städtebauliche Begründung dazu ausfällt.

### MD – Dorfgebiete

- Nur nicht kerngebietstypische, freizeitorientierte Vergnügungsstätten vorstellbar zum Erhalt dörflicher Strukturen, Schutz der von Wohnnutzung und Naturraum geprägten Nutzungen im Stadtgebiet von Friesoythe, welche für naturnahe Freizeitgestaltung und ruhiges, ungestörtes Umfeld prädestiniert sind

### Sonstige MI – Mischgebiete außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und ohne derzeitigen Bestand

- nicht-kerngebietstypische, freizeitorientierte Vergnügungsstätten grundsätzlich vorstellbar
- Ausschluss von sonstigen Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros
- Außerhalb der für spielorientierte Vergnügungsstätten als verträglich eingestuften Standorte sollten keine weiteren Standorte zulässig sein. Insbesondere in den bevölkerungsreichen Ortsteilen Altenoythe, Markhausen und Gehlenberg sind v.a. spielorientierte Vergnügungsstätten in den MI-Gebieten auszuschließen

### Sonstige GE - Gewerbegebiete

- Ausschluss von geldspiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten und von Bordellen zum Erhalt des dörflichen und naturnahen Charakters und Vermeidung von Nutzungskonflikten mit

umliegendem Wohnen, sowie Sichern der hohen Wohnqualität

- **Im übrigen Stadtgebiet: Vergnügungsstätten sind künftig auszuschließen, um eine geordnete und planvolle Standortentwicklung zu fördern.**
- Freizeitorientierte Vergnügungsstätten (z.B. Tanzlokal, Kino), können jedoch zu einer Belebung der Innenstadt, Ausweitung der Aufenthaltsqualität bzw. zu einer Erhöhung der Urbanität führen und sollten auch dort vorwiegend angesiedelt werden. Bevor eine Ansiedlung in den verträglichen Bereichen der Stadt angestrebt wird, sollte geprüft werden, ob die Vergnügungsstätte einen Beitrag zur Belebung der Innenstadt leisten kann und ob geeignete Flächen oder Grundstücke für die Entwicklung zur Verfügung stehen.

In unbeplanten Gemengelage nach § 34 Abs. 2 BauGB kann die Genehmigung einer Vergnügungsstätte nicht versagt werden, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Um Vergnügungsstätten auszuschließen, ist auch hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Eine kurzfristige Überplanung aller betroffenen Flächen im Stadtgebiet wird aufgrund der Vielzahl an notwendigen Planverfahren und des hiermit verbundenen Aufwandes nicht möglich sein. Eine Umsetzung des Konzeptes kann daher nur sukzessiv erfolgen. Dabei sollten zunächst einmal die Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes künftig bei allen anstehenden Neuaufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

Eine aktive Bauleitplanung zum Zwecke der Steuerung von Vergnügungsstätten sollte sich auf die Gebiete konzentrieren, die dem höchsten Ansiedlungsdruck ausgesetzt sind.

Wenn konkrete Anfragen oder Bauanträge den Zielen und Vorgaben des Konzeptes widersprechen wird die Stadt Friesoythe aber auch bauleitplanerisch reagieren müssen. Ein solches Vorgehen lässt sich durch das vorliegende und zu beschließende Vergnügungsstättenkonzept begründen und rechtfertigen.

In den Gebieten, in denen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind, bedarf es grundsätzlich einer Betrachtung des Einzelfalls. Die Kriterien und

städtebaulichen Ziele, an denen sich die Prüfung orientieren muss, werden im Konzept benannt. Bei der Beantragung eines Vorhabens ist vom Antragsteller nachzuweisen,

- dass das Vorhaben nicht stört,
- dass sich das Vorhaben funktional in die Struktur und das Angebot des Gebietes einpasst und
- dass die städtebaulichen Zielsetzungen hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Vergnügungsstätten nicht unweigerlich mit negativen städtebaulichen Auswirkungen verbunden sind. Je nach Art und Betriebskonzept können sie durchaus auch ein belebendes und vitalisierendes Element für Standorte sein. Entertainment-Center, deren Angebote sich ausschließlich auf Geldspielgeräte beschränken und damit einen ganz spezifischen Kundenkreis ansprechen, lassen diese positiven Effekte sicherlich weniger erwarten als Freizeit-Center, die einem breiten Publikum einen Mix unterschiedlichste Spiel- und Unterhaltungsgeräte und anderer Freizeitmöglichkeiten anbieten. Je mehr sich Vergnügungsstätten gestalterisch einfügen, um so weniger wirken sie als Fremdkörper und störend im Straßen- und Stadtbild. Von daher sollten sich Projektentwickler und Betreiber frühzeitig mit der Stadt hinsichtlich des Konzeptes und der Gestaltung abstimmen. Das Vergnügungsstättenkonzept ist hierfür eine wichtige Grundlage.

### Prüfschema für die städtebauliche Verträglichkeit

Bau- oder Nutzungsänderungsanträge für Vergnügungsstätten können mittels des städtebaulichen Prüfschemas untersucht und bewertet werden, um eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu besitzen. Folgende wesentliche Kriterien zur Beschreibung der Bestandssituation und zur Beschreibung der Auswirkungen einer Vergnügungsstätte sollten zur Anwendung kommen:

- **Nähe zu sensiblen Einrichtungen**

Zur Verhinderung von Nutzungskonflikten sind Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich und Automaten Spielhallen nicht in der näheren Umgebung (z.B. unmittelbare Nachbarschaft oder in Sichtbeziehung) von sensiblen schulischen, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen (Schulen, Kirchen etc.) zu genehmigen.

- **Nähe zu stadtbildprägenden Gebäuden bzw. Einfluss auf das Straßenbild**

Die schwierige städtebauliche Integrationsfähigkeit von den meisten Vergnügungsstätten kann zu einer Entwertung von stadtbildprägender Bausubstanz führen. Auch das Straßenbild kann negativ beeinträchtigt werden.

- **Geschäftsstruktur und Leerstand**

Die Aufnahme der Geschäfts- und Ladenstruktur kann für mehrere Analysezwecke verwendet werden. Einerseits kann daraus abgeleitet werden, ob eine Trading-Down-Gefahr besteht. Falls „minderwertige“ Nutzungen (Häufung von Billigläden, Fast-Food-Lokale, hohe Leerstände etc.) schon einen gebietsprägenden Charakter aufweisen, sollte keine (zusätzliche) Vergnügungsstätte genehmigt werden. Andererseits sollte analysiert werden, inwieweit eine Verdrängung von traditionellen Einzelhandelsbetrieben stattfinden kann. Darüber hinaus ist zu überprüfen, ob eine Vergnügungsstätte das vorhandene Bodenpreisgefüge verschieben kann.

- **Agglomeration von Vergnügungsstätten**

Eine Häufung von Vergnügungsstätten ist ein weiteres sichtbares Zeichen von Trading-Down-Prozessen. Daher sind entsprechende Agglomerationen zu vermeiden.

- **Immissionssituation und verkehrliche Anbindung**

Ein störungsfreier Betrieb einer Vergnügungsstätte sollte sichergestellt sein. Dementsprechend ist zu analysieren, ob Lärmkonflikte (insbesondere in den Nachtstunden) zur vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld zu erwarten sind.

### Weitere Steuerungsmöglichkeiten

- Verlängerung von Sperrzeiten
- Erhöhung der Vergnügungssteuer, Spielgerätesteuern, Vergnügungssteuer (-Erhöhungen)
- Ordnungsrechtliche Kontrollen zur Einhaltung von Jugendschutz/Sozialkonzepten (GlüÄndStV)
- Bauordnung – fehlende Stellplatzzahl, Stellplatzablöse
- Gewerberechtliche Genehmigung
- Kontrollen/Razzien, v.a. in Rotlichtetablissemments
- Gestaltungsvorgaben via Satzung (z.B. Schaufenster ohne Abschottung, insgesamt zurückgenommene Fassadengestaltung)
- Unterstützung der Eigentümer bei der Nachvermietung ehem. Vergnügungsstätten, Einrichtung eines Flächenmanagements insbesondere in Problemlagen mit beginnendem Trading-Down
- Bauaufsichtliches Einschreiten gegen illegale Nutzungsänderungen
- Stockwerkbezogene Vorgaben, Neben der Anzahl/Häufung (Agglomerationswirkung) von Vergnügungsstätten hat deren Außengestaltung wesentlichen Einfluss auf das Stadtbild und das Entstehen von Trading-down-Effekten
- Außer einem vollständigen Ausschluss in einzelnen Bereichen kommen daher auch eine Zulässigkeit unter bestimmten Voraussetzungen infrage, z.B.: Zulässigkeit nur ab dem 1. OG, um das EG für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorzuhalten
- Gestaltungsvorschriften für Schaufenster und Außenwerbeanlagen (gilt ebenso für Einzelhandel und Dienstleister)

- I. Sicherung der Funktionsvielfalt
- II. Erhalt und Entwicklung von Straßen- und Stadtbild / Gestaltung
- III. Gegensteuerung des Trading-Down
- IV. Standortsicherung sozialer und kultureller Einrichtungen
- V. Störungsfreies Wohnumfeld mit gesicherter Nahversorgung
- VI. Geordnete und konzentrierte Entwicklung von Vergnügungsstätten
- VII. Sicherung bedeutsamer Gewerbestandorte

## Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Martin Kremming  
kremming@cima.de

Dipl.-Geogr. Jan Weckenbrock  
weckenbrock@cima.de

T 0511 – 220079-65

Weitere Informationen zur cima und unseren Projekten finden Sie auf unserer Homepage.

[www.cima.de](http://www.cima.de)

Melden Sie sich an für unseren cima.Newsletter.



## cima – Das sind wir.

- gegründet 1988
- ca. 90 Mitarbeiter
- unabhängig und partnergeführt
- 8 Standorte
- Gruppe: CIMA Österreich + CIMA Institut für Regionalwirtschaft

Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen der cima können gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Diese Folien dürfen ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter.