

Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Salzgitter

- Endbericht -

10. Juli 2017



Auftragnehmer:

Stadt + Handel

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafensstraße 11 44263 Dortmund Fon: +49 231 8626890 Fax: +49 231 8626891	Tibarg 21 22459 Hamburg Fon: +49 40 53309646 Fax: +49 40 53309647	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe Fon: +49 721 14512262 Fax: +49 721 14512263	Markt 9 04109 Leipzig Fon: +49 341 92723942 Fax: +49 341 92723943
--	--	--	--

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

PLAN *und* PRAXIS

Plan und Praxis
Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung
Manteuffelstraße 111
10997 Berlin

Tel. 0 30. 60 03 15 21
Fax. 0 30. 60 03 15 22

mail@planundpraxis.de
www.planundpraxis.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dr.-Ing. Werner Klinge
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

Dortmund, Leipzig, Berlin Juli 2017

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt i

Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung	1
1.1 Zielsetzung	2
1.2 Untersuchungsfragen und Methodik	3
2 Definition und Unterarten von Vergnügungsstätten	6
2.1 Definition von Vergnügungsstätten	6
2.2 Unterarten von Vergnügungsstätten	8
3 Rechtliche Rahmenbedingungen	10
3.1 Allgemeine rechtliche Rahmenbedingungen	10
3.2 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
3.2.1 Kerngebietstypische Vergnügungsstätten	11
3.2.2 Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten	11
3.2.3 Abgrenzung von kerngebietstypischen zu nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten	12
3.2.4 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	13
3.2.5 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	14
3.3 Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten	16
4 Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten	20
4.1 Städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten	20
4.2 Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern	22
5 Strukturanalyse	25
5.1 Bestand von Vergnügungsstätten in der Stadt Salzgitter	25
5.2 Standortbewertung der Gefährdungsbereiche in der Stadt Salzgitter	28
5.2.1 Standortbewertung der Innenstädte von Salzgitter	29
5.2.2 Standortbewertung der übrigen Gefährdungsbereiche in Salzgitter	37
5.3 Fazit	48
6 Szenarien für den Umgang mit Vergnügungsstätten	50
6.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/Ortszentren	50
6.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Innenstädten/Ortszentren	51

6.3	Fazit	52
7	Ansiedlungsempfehlungen und Zielsetzung	53
7.1	Ansiedlungsstrategie für die Unterart Spiel	56
7.2	Ansiedlungsempfehlung für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik sowie Bordelle und bordellartige Betriebe	73
7.3	Umsetzungsempfehlungen	78
8	Schlusswort	83
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
AZ.....	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bspw.	beispielsweise
bzgl.....	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
EG	Erdgeschoss
Erster GlüÄndStV	Erster Staatsvertrag zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland
etc.	et cetera
EW.....	Einwohner
f.	folgend
ff.	fortfolgend
GE	Gewerbegebiet
ggf.....	gegebenenfalls
gem.	gemäß
GewO	Gewerbeordnung
GG.....	Grundgesetz
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.....	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. v.	im Sinne von
i. S. d.	im Sinne des
i. V. m.	in Verbindung mit
km	Kilometer
m	Meter
m ²	Quadratmeter

MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MIV	motorisierter Individualverkehr
MK.....	Kerngebiet
NGlüSpG	Niedersächsisches Glücksspielgesetz
Nr.	Nummer
OG.....	Obergeschoss
OVG	Oberverwaltungsgericht
o. g.	oben genannt
Rn.	Randnummer
rd.	rund
S.	Satz
sog.....	sogenannt
SpielV	Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit
Tab.	Tabelle
u. a.....	unter anderem
UG.....	Untergeschoss
usw.	und so weiter
VGH.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.....	vergleiche
VKF.....	Verkaufsfläche
VwGO.....	Verwaltungsgerichtsordnung
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB.....	besonderes Wohngebiet
WR.....	Reines Wohngebiet
ZVB.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Einführung

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

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

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

Der bundesweite Trend ist auch in der Stadt Salzgitter zu beobachten. Zuletzt ist die Zahl der Anfragen für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros stark angestiegen. Die

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

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

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

meisten Anfragen für die Ansiedlung von Spielhallen richteten sich an exponierte Standorte in Gewerbegebieten sowie an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen der Stadt Salzgitter.

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

1.1 Zielsetzung

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

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

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

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

1.2 Untersuchungsfragen und Methodik

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

Rahmenbedingungen

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

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

Bestandssituation

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

Dabei sind folgende Aspekte thematisiert worden:

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

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

⁴ Die Erhebung für das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Salzgitter wurde von Stadt + Handel im Dezember 2015 durchgeführt.

Ansiedlungsstrategien

Auf Grundlage der Bestandserhebung werden für die Stadt Salzgitter Ansiedlungsstrategien abgeleitet. Dabei werden insbesondere bisherige kommunale Zielsetzungen aus der im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des Vergnügungsstättenkonzepts geführten Abstimmung mit der Stadt Salzgitter berücksichtigt. Im Ergebnis werden Gebietskategorien bzw. konkrete Standortbereiche definiert, die:

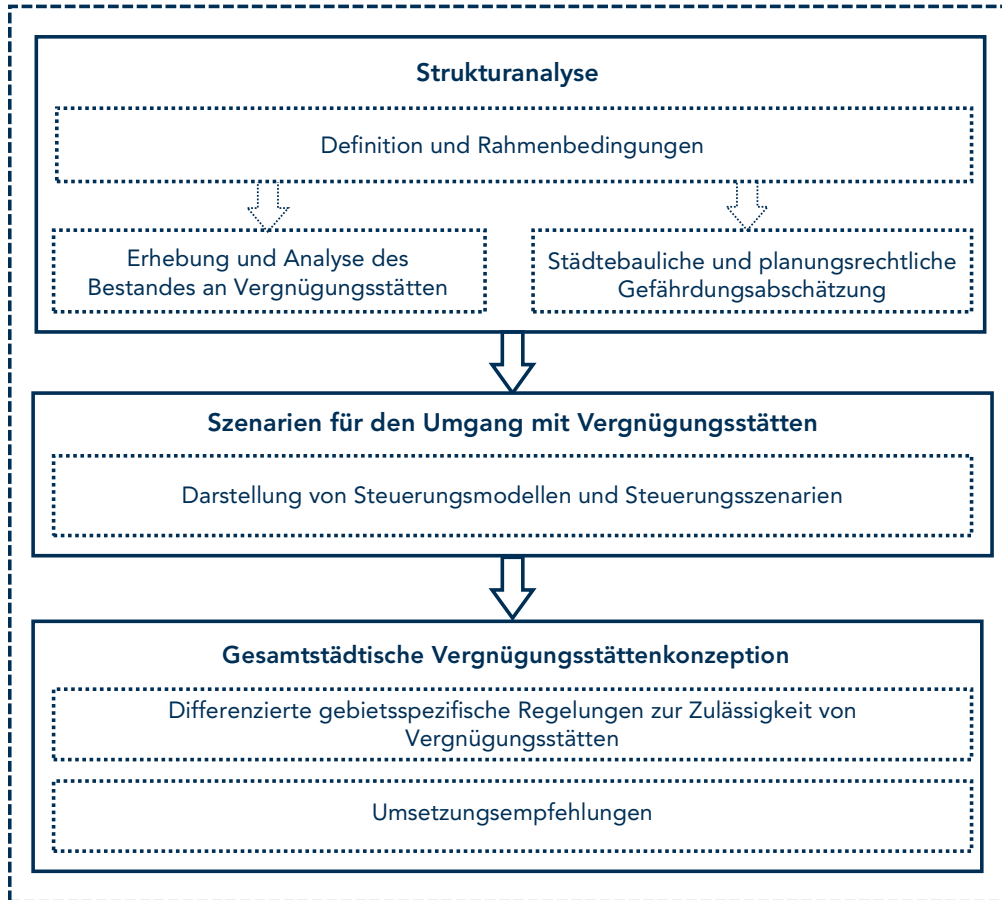
- als Positivstandorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bewertet werden,
- als Negativstandorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten definiert werden,
- als Standort mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten definiert werden.

Umsetzungs- und Sicherungsinstrumentarium

Für eine Anwendbarkeit der Ansiedlungsstrategien werden Empfehlungen gegeben, wie diese mittels unterschiedlicher bauleitplanerischer Instrumente umgesetzt bzw. dauerhaft gesichert werden können. Des Weiteren werden Empfehlungen für Bereiche ausgesprochen, für die innerhalb des Gebiets der Stadt Salzgitter bauleitplanerischer Handlungsbedarf erkennbar ist.

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

Abbildung 1: Konzeptaufbau und Methodik



Quelle: Eigene Darstellung.

2 Definition und Unterarten von Vergnügungsstätten

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

2.1 Definition von Vergnügungsstätten

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

Bauplanungsrechtlich können Vergnügungsstätten als

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

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

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

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

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

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

⁶ Jeromin 1988, S. 15.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zur praktischen Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungsarten, die einen vergnügungsstättenähnlichen Charakter aufweisen hilft es i. d. R. sich zu verdeutlichen, welche Nutzungsart den Hauptzweck der geschäftlichen Tätigkeit bildet⁹. Stehen bspw. in einer Gaststätte mit großzügiger Schank- und Speisedarbietung maximal drei Spielgeräte, was gem. § 3 SpielV möglich ist, wird diese weiterhin als Schank- und Speisewirtschaft bzw. gastronomische Einrichtung bewertet. Werden allerdings in einem kleinen Ladenlokal drei Geldspielgeräte aufgestellt und nur wenige Getränke angeboten, stellt dies eine häufig betriebene Form der Umgehung der Einordnung als Spielhalle dar, ohne rechtliche Sanktionsmöglichkeiten.

2.2 Unterarten von Vergnügungsstätten

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

Trotz der abschließenden Regelung von Vergnügungsstätten in der BauNVO 1990 stellen sich regelmäßig Abgrenzungsfragen zu den Vorhaben, die dem Oberbegriff der Vergnügungsstätten zuzuordnen sind. Schwierigkeiten bereiten Gaststätten mit gelegentlichem Tanzbetrieb, Internetcafés mit Spielmöglichkeiten am Computer, einzelne Geldspielgeräte oder Billardtische in Gaststätten sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, wie Kabarett, Kleinkunsthöhlen, Kinos oder Bowling- und Kegelbahnen mit oder ohne gastronomischen Nutzungen. Auslegungshilfen bei der Abgrenzung zwischen einer Vergnügungsstätte und einer sportlichen Anlage, aber auch zu Gaststätten mit Tanzgelegenheiten oder Kinos eröffnen der jeweilige Hauptnutzungszweck des Vorhabens, das Mischungsverhältnis der verschiedenen Nutzungen, ggf. auch das Programm einer Einrichtung und die ortsübliche Nutzung. Sofern es sich um städtebaulich unproblematische Nutzungen wie Billardcafés, normale Kinos ohne sexistisches Programm, Gaststätten mit gelegentlichen Tanzveranstaltungen oder einer gastronomischen Nutzung zugeordnete Kegelbahnen handelt, können diese Vorhaben nach ihrer Hauptnutzung als Schank- und Speisewirtschaft oder als Anlage für kulturelle Nutzungen in nahezu allen Baugebieten zugelassen werden¹⁰.

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

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

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

Tabelle 1: Klassifizierung unterschiedlicher Vergnügungsstätten

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

Quelle: Eigene Darstellung.

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

3 Rechtliche Rahmenbedingungen

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

3.1 Allgemeine rechtliche Rahmenbedingungen

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

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

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

¹¹ vgl. Brandenburg; Brunner 2010: 1851.

¹² Mit Ausnahme des Landes Schleswig-Holstein.

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

Wert durch eine Verordnung der Gemeinden auf 50 bis 500 m Luftlinie verändert werden, sofern ein öffentliches Bedürfnis oder besondere örtliche Verhältnisse vorliegen. In Salzgitter wurde vom Rat am 30.04.2013 eine Mindestabstandsverordnung von 500 m für die Stadtteile Bad, Lebenstedt, Thiede und Gebhardshagen beschlossen.

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

3.2 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen

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

3.2.1 Kerngebietstypische Vergnügungsstätten

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

3.2.2 Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

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

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

3.2.3 Abgrenzung von kerngebietstypischen zu nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten

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

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

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

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

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

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

3.2.4 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

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

3.2.5 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

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

In Kerngebieten gem. § 7 BauNVO 2017

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

In Mischgebieten gem. § 6 BauNVO 2017

In Mischgebieten (MI) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 4 BauNVO 2017 (also nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) nur in jenen Teilen des Gebiets allgemein zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Eine Definition, wann ein Gebiet überwiegend gewerblich geprägt ist, gibt der Gesetzgeber normativ nicht vor. Aus der Zweckbestimmung des Mischgebiets kann jedoch abgeleitet werden, dass eine gewerbliche Prägung vorliegt, wenn der Anteil von Handel, Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe qualitativ wie quantitativ deutlich mehr als die Hälfte der zulässigen Nutzungen des Mischgebiets einnimmt. Außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Gebiete eines Mischgebiets sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme liegt im Ermessen der Behörde, wobei in die Entscheidung nur städtebauliche und nachbarschützende Belange einfließen dürfen. Bei der Erteilung von Ausnahmen ist allerdings äußerste Sorgfalt geboten, da sich durch Ausnahmeregelungen Präzedenzfälle für zukünftige Anträge ableiten lassen können, wodurch das vom Gesetzgeber gewährte Ermessen bei künftigen Anträgen stark eingeschränkt werden kann.

In Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO 2017

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

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

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

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

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

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

Quelle: Eigene Darstellung.

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB

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

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

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

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

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

3.3 Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten

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

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

¹⁷ BVerwGE 55, 369 = DVBl 1978, 815

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

Tabelle 3: Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten

Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einschränkungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit gem. § 1 Abs. 5 – Abs. 9 BauGB durch Bebauungspläne. ▪ Erteilung oder Versagung einer im Baugebiet nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätte. ▪ Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB: Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB ein einfacher Bebauungsplan auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgestellt werden, der schädliche Nutzungen (wie bspw. Spielhallen oder andere Vergnügungsstätten) ausschließt. ▪ Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2b BauGB: Zum Schutz von Wohnnutzungen oder anderer schutzbedürftiger Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder zum Schutz der sich aus den vorhandenen Nutzungen ergebenden städtebaulichen Funktion eines Gebietes (insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten) kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten oder bestimmter Arten von Vergnügungsstätten geregelt wird. ▪ Für Bebauungspläne, die noch unter älteren Fassungen der BauNVO aufgestellt wurden: Umstellung auf die derzeit geltende Fassung der BauNVO 2017 und ggf. ergänzende Regelungen zur Feinsteuerung. ▪ Anwendung von Plansicherungsinstrumenten während der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Zurückstellung gem. § 15 BauGB und der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB ▪ Als „ultima ratio“ kann eine Ablehnung einer Vergnügungsstätte, die im Baugebiet gem. BauNVO zulässig wäre, auf Grundlage des § 15 BauNVO erteilt werden. Hier ist allerdings genau zu prüfen, ob die in § 15 Abs. 1 und 2 BauNVO benannten Voraussetzungen erfüllt sind.
--	--

Quelle: Eigene Darstellung.

Viele Kommunen im Bundesgebiet haben in den letzten Jahren sukzessiv nur mit Hilfe der oben genannten Instrumente die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, oder als Unterart Spielhallen, verhindert. Auf Dauer birgt dieses Vorgehen allerdings die Gefahr, dass sich die Städte und Gemeinden bei einem möglichen Klageverfahren dem Vorwurf der Negativplanung ausgesetzt sehen – sofern sie sich nicht auf ein Vergnügungsstättenkonzept berufen können, welches sowohl Positiv- als auch Negativräume festlegt – und Vergnügungsstätten ggf. an Standorten zulassen müssen, an denen sie diese aus städtebaulicher Sicht nicht zulassen möchten.

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

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

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

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

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

Dem Ermessen, dass der Kommune durch den § 31 Abs. 1 BauGB vom Gesetzgeber eingeräumt wird, ist daher ein enges Korsett angelegt. So darf die Kommune im Falle der Verweigerung einer Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB nur städtebauliche Gründe heranziehen. Sind diese nicht gegeben, wird das eingeräumte Ermessen ggf. auf „Null“ reduziert und die Kommune ist, um sich nicht dem Vorwurf eines Ermessensfehlers gem. § 114 VwGO ausgesetzt zu sehen, gezwungen eine ungewollte Nutzung zuzulassen.

Auch bei einer pro-aktiven Steuerung von Vergnügungsstättenansiedlungen mittels der bauleitplanerischen (Fein-)Steuerung gem. § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO sind städtebauliche

¹⁹ vgl. § 31 Abs. 1 BauGB.

Gründe oder besondere städtebauliche Gründe heranzuziehen, was in der Praxis regelmäßig eine Herausforderung darstellt.

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

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

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

zu verhindern.²¹

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

²⁰ vgl. Mitschang 2012, 426.

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

4 Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten

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

4.1 Städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten

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

Tabelle 4: Aktuelle städtebauliche Herausforderungen

Störpotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trading-Down-Effekte (Einschränkung der Angebotsvielfalt, Abwertung des Umfelds) in ZVBs ▪ Verdrängung (z. B. von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in Innenstädten und von Gewerbebetrieben in Gewerbegebieten) ▪ Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges ▪ Flächenverbrauch von zweckbestimmten Flächen (z. B. Gewerbeflächen) ▪ Lärmbelästigung durch An- und Abfahrverkehr und lange Öffnungszeiten ▪ Störung des Ortsbildes durch auffällige Werbung und ortsuntypische Gestaltung ▪ Imageverlust eines Gebiets ▪ Mangelhafte Integration ins Stadtbild (geschlossene Fensterfronten, begrenzte Zugänglichkeiten) ▪ Weitere einzelfallabhängige Störungen und Konflikte
-----------------------	---

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Vielzahl an möglichen Störungen, die von Vergnügungsstätten ausgelöst werden können zeigt, dass eine wohlüberlegte Ansiedlungspolitik notwendig ist, um diese Störpotenziale zu verhindern bzw. zu minimieren.

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

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

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

Tabelle 5: Störpotenziale nach Unterart der Vergnügungsstätte

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

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

Quelle: eigene Darstellung; *Sexshops ohne Videokabinen sowie Bordelle sind entsprechend Tabelle 1 als Gewerbebetriebe einzuordnen.

4.2 Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern

In den folgenden Tabellen sind die allgemeinen Anforderungen der unterschiedlichen Betriebstypen an ihren jeweiligen Standort dargestellt. Unterschieden wurde hierbei, wie bereits in den vorherigen Kapiteln, nach den Unterarten Spiel, Freizeit und Erotik. Soweit möglich wurden zur genauen Beschreibung der Standortanforderungen Expansionsleitfäden ausgewertet. Sofern diese für entsprechende Betriebstypen nicht verfügbar waren, wird auf Basis allgemeiner Anforderungen von vergleichbaren Betriebstypen und Branchen argumentiert.

Tabelle 6: Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“

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

Quelle: eigene Darstellung.

Tabelle 7: Standortanforderungen von Vergnügungsstätten* der Unterart „Freizeit“

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

Quelle: eigene Darstellung; *je nach Ausprägung als Gewerbebetrieb zu bewerten.

Tabelle 8: Standortanforderungen von Vergnügungstätten und Gewerbebetrieben der Unterart „Erotik“

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

Quelle: eigene Darstellung.

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

5 Strukturanalyse

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

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

5.1 Bestand von Vergnügungsstätten in der Stadt Salzgitter

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

Die Stadt Salzgitter wies zum Zeitpunkt der Erhebung im Dezember 2015 folgenden Besatz auf:

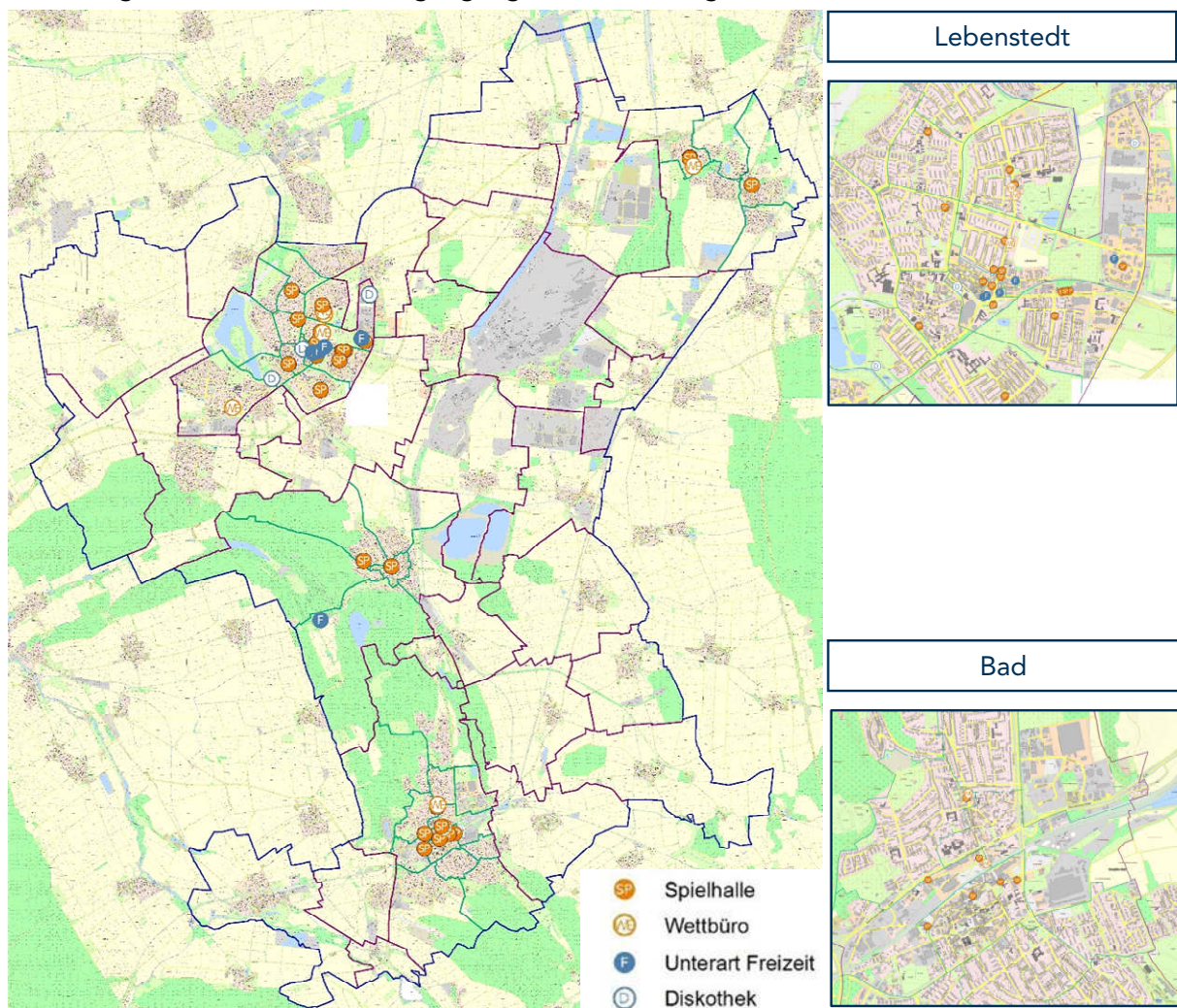
Tabelle 9: Bestand an Vergnügungsstätten zum Erhebungszeitpunkt in der Stadt Salzgitter

Unterart der Vergnügungsstätten	Gesamt	davon in der Innenstadt Lebenstedt*	davon in der Innenstadt Bad*
Spiel	37	4	3
davon Spielhallen	30	4	3
davon Wettbüros	7	-	-
Freizeit	9	4	-
davon Diskotheken	3	1	-
Erotik**	-	-	-
davon Vergnügungsstätten	-	-	-
Gesamt	46	8	3
Gesamt in %	100 %	rd. 17,4 %	rd. 6,5 %

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 12/2015, *Abgrenzung entsprechend Kap. 5.2.1; **inkl. Sexshops mit Videokabinen und Bordelle, die als Gewerbebetriebe gelten.

Die Standorte der Vergnügungsstätten in Salzgitter verteilen sich innerhalb des Stadtgebietes auf die vier größten Stadtteile (Lebenstedt, Bad, Thiede, Gebhardshagen) und weisen unterschiedliche Standortmerkmale auf (siehe Abbildung 2). Dabei konnten im Wesentlichen drei unterschiedliche Lagekategorien differenziert werden: Die Innenstädte Lebenstedt und Bad, Standortbereiche in der Nähe von frequenzstarken Einzelhandelsbetrieben sowie die exponierte Lage entlang von Hauptverkehrsstraßen. Rund ein Viertel aller Vergnügungsstätten befinden sich innerhalb der Innenstädte Lebenstedt und Bad.

Abbildung 2: Standorte von Vergnügungsstätten in Salzgitter



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 12/2015: Kartengrundlage: Stadt Salzgitter.

Auf Grundlage der Bestandserhebung sowie der in Kap. 4.2 dargestellten Standortpräferenzen der Vergnügungsstättenbetreiber konnten in der Stadt Salzgitter acht Standortbereiche mit einer Häufung relevanter Betriebe identifiziert werden, die zugleich

auch Gebiete darstellen, die zumindest potenziell vermehrt Ansiedlungsbestrebungen von Vergnügungsstättenbetreibern ausgesetzt sein könnten.

Dabei handelt es sich namentlich um folgende Gebiete:

- Standortbereich Innenstädte Lebenstedt und Bad,
- Standortbereich Berliner Straße,
- Standortbereich Ortszentrum Thiede,
- Standortbereich Ortszentrum Gebhardshagen,
- Standortbereich FMZ An der Erzbahn,
- Standortbereich FMZ Real Konrad-Adenauer-Straße,
- Standortbereich Gewerbegebiet Peiner Straße.

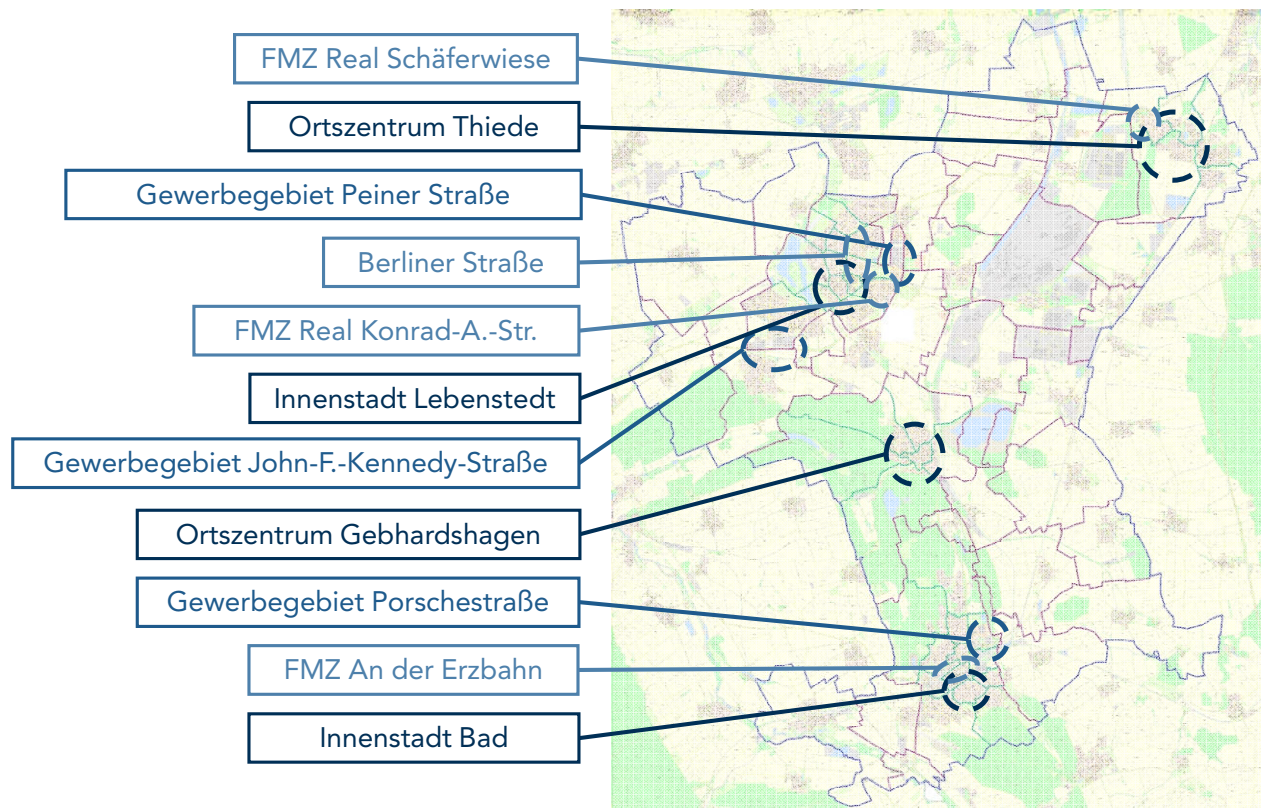
Berücksichtigt man zusätzlich die dargestellten Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern (vgl. Kap 4.2) ergeben sich die nachfolgenden Bereiche, welche theoretisch ebenfalls einem Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten ausgesetzt sein könnten:

- Standortbereich Gewerbegebiet John-F.-Kennedy-Straße,
- Standortbereich Gewerbegebiet Porschestraße,
- Standortbereich FMZ Real An der Schäferwiese.

Sowohl die Bereiche, welche bereits im Bestand eine gewisse Vorprägung durch Vergnügungsstätten aufweisen sowie die Lagebereiche, welche aufgrund der Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern einem höheren Ansiedlungsdruck ausgesetzt sein könnten, bilden gemeinsam die Gefährdungsbereiche für Vergnügungsstättenansiedlungen in der Stadt Salzgitter (vgl. nachfolgende Abbildung). Zu beachten ist, dass es weitere Bestände in Einzellagen gibt, die sich teilweise in Wohngebieten oder an Hauptverkehrsstraßen befinden. Diese bilden jedoch keine Gefährdungsstandorte heraus und werden im Folgenden nicht näher betrachtet.

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

Abbildung 3: Gefährdungsbereiche in der Stadt Salzgitter



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 12/2015:
Kartengrundlage: Stadt Salzgitter.

5.2 Standortbewertung der Gefährdungsbereiche in der Stadt Salzgitter

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

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

Bezüglich der städtebaulichen Auswirkung muss grundsätzlich angemerkt werden, dass gerade in den gewachsenen Ortszentren eine negative Wirkung von Vergnügungsstätten (insbesondere von Spielhallen) wesentlich durch die Wahrnehmung geprägt wird (siehe Abbildung 4). In Gewerbegebieten und insbesondere in durch Wohnnutzung geprägten Gebieten können Störpotenziale bereits durch das alleinige Vorhandensein von Spielhallen

oder anderen Vergnügungsstätten ausgelöst werden (z. B. durch Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Lärmbelästigung durch An- und Abfahrtsverkehr, lange Öffnungszeiten) und sich eher nachrangig auf gestalterische Kriterien begründen.

Abbildung 4: Beispiele für die unterschiedliche Wirkung innerstädtischer Spielhallen (Beispiele aus anderen Städten)



Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel 2014.

5.2.1 Standortbewertung der Innenstädte von Salzgitter

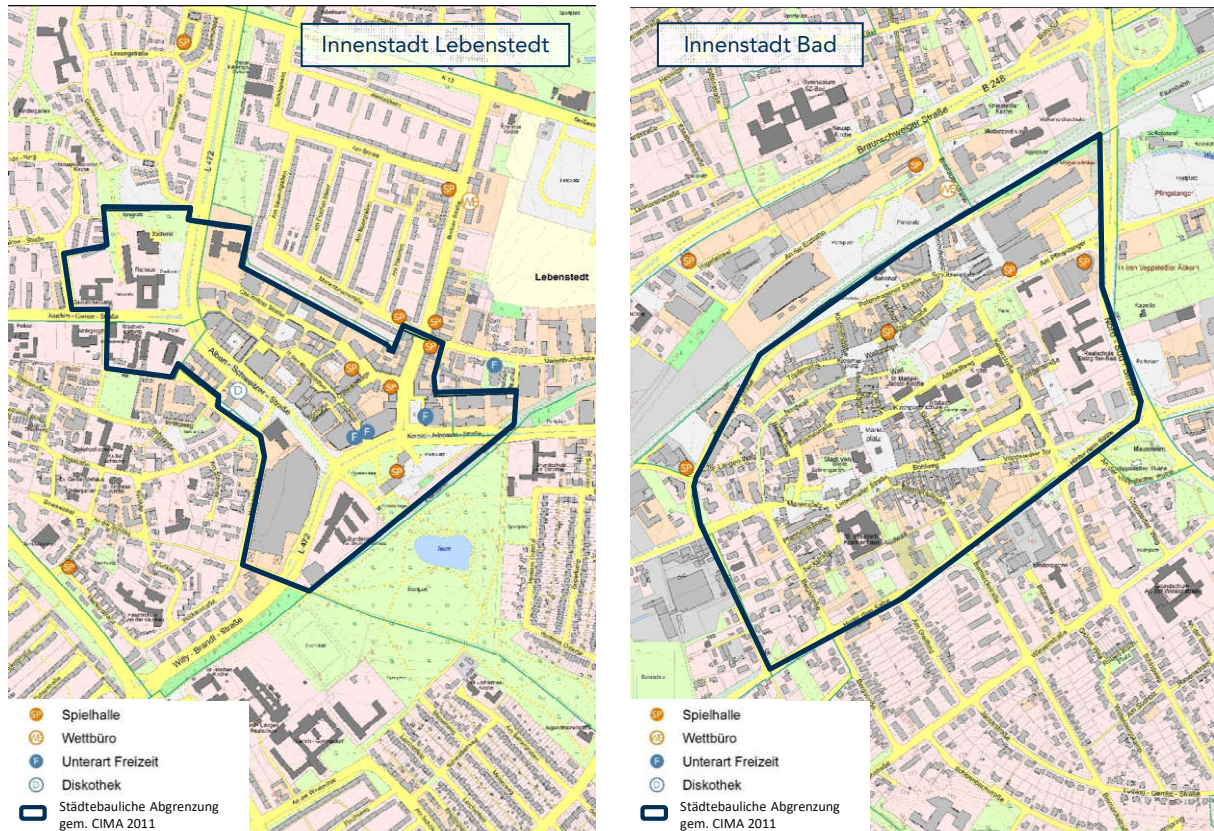
Die Abgrenzung der Innenstädte in Lebenstedt und Bad entspricht den städtebaulichen Abgrenzungen der „Aktualisierung und Fortschreibung der Kennzahlen des Einzelhandels der Stadt Salzgitter“ aus dem Jahr 2011 (vgl. CIMA 2011). Darin sind neben den vorwiegenden Einzelhandelslagen auch angrenzende, überwiegend von Wohnnutzung bzw. anderen Dienstleistungsbetrieben oder öffentlichen Einrichtungen geprägte Bereiche enthalten.

Die einheitliche Abgrenzung der räumlichen Fassung der Innenstädte garantiert, dass auch zwischen den unterschiedlichen konzeptionellen Darstellungen eine Vergleichbarkeit hergestellt wird. Dazu erfolgte durch Stadt + Handel eine grobe Prüfung der bisherigen Abgrenzung hinsichtlich eines möglichen Anpassungsbedarfs. Dabei konnte keine Notwendigkeit einer Veränderung identifiziert werden. Die Abgrenzung ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung.

Innerhalb der Innenstadt von Lebenstedt sind im Zuge der Bestandserhebung insgesamt acht Vergnügungsstätten erfasst worden, innerhalb der Innenstadt von Bad waren es drei Vergnügungsstätten (vgl. nachfolgende Abbildung). Damit entfallen rd. 24 % der in Salzgitter erhobenen Vergnügungsstätten auf die Innenstädte. Die Nutzungen sind insgesamt sieben Mal der Unterart Spiel, vier Mal der Unterart Freizeit und kein Mal der Unterart Erotik zuzuordnen. Hinsichtlich ihrer jeweiligen Lagen bilden die Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Lebenstedt eine Agglomeration im Bereich der

Berliner Straße/Konrad-Adenauer-Straße, während in der Innenstadt von Salzgitter Bad keine Agglomeration von Vergnügungsstätten zu erkennen ist.

Abbildung 5: Überblick über Vergnügungsstätten in den Innenstädten von Salzgitter

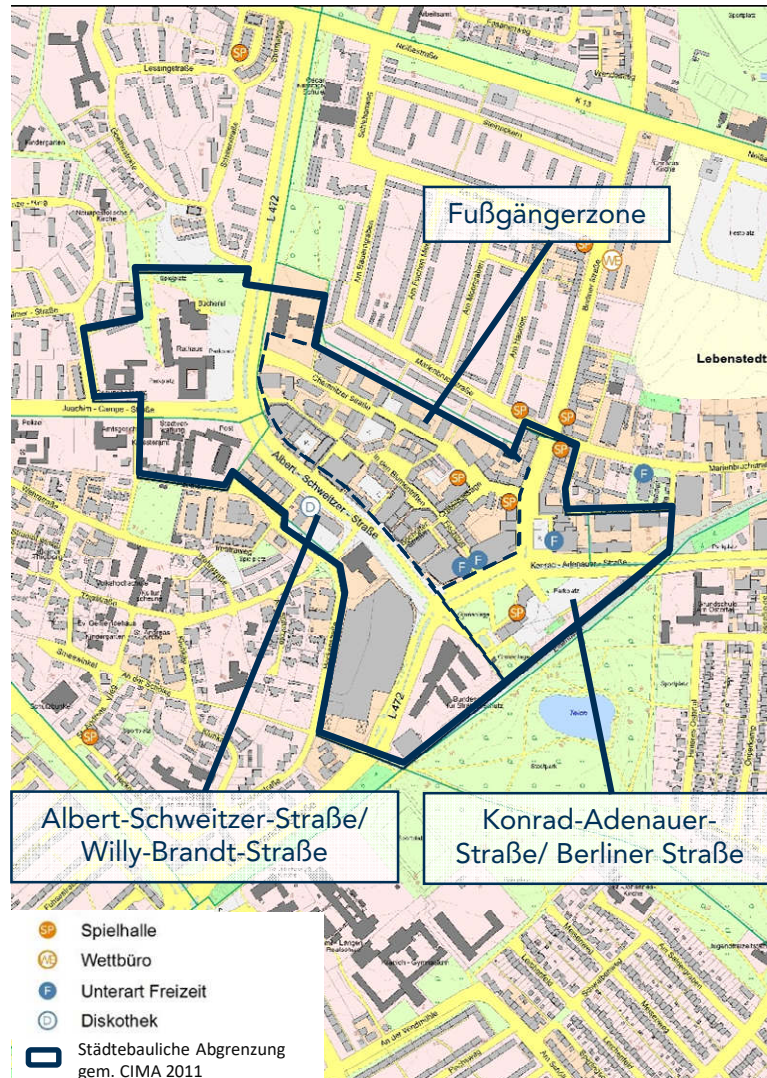


Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Stadt Salzgitter. Abgrenzung der Innenstädte gem. CIMA 2011

Innenstadt Lebenstedt

Der Stadtteil Lebenstedt im Norden der Stadt Salzgitter ist der größte Stadtteil und beinhaltet wichtige zentrale Funktionen wie die Verwaltung mit dem Rathaus oder die Haupteinkaufslagen, ergänzt um Dienstleistungen und Gastronomie. Die Innenstadt von Lebenstedt (Abgrenzung gem. CIMA 2011) lässt sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten in drei Lagebereiche aufteilen. Diese sind die Fußgängerzone im Nordosten, die Albert-Schweitzer-Straße/ Willy-Brandt-Straße im Westen sowie die Konrad-Adenauer-Straße/ Berliner Straße im Osten (vgl. nachfolgende Abbildung). Diese drei Lagebereiche werden im Folgenden hinsichtlich ihrer Funktion für die Innenstadt insgesamt und ihrer städtebaulichen Bedeutung sowie ihres jeweiligen Besatzes von Vergnügungsstätten näher vorgestellt.

Abbildung 6: Aufteilung der Innenstadt von Lebenstedt in Lagebereiche



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Stadt Salzgitter. Abgrenzung der Innenstadt gem. CIMA 2011

Die in den 1950er Jahren entwickelte und teilweise überdachte **Fußgängerzone** stellt den zentralen Teil der Innenstadt von Lebenstedt dar. Sie befindet sich zwischen der Albert-Schweitzer-Straße im Westen, der Konrad-Adenauer-Straße im Süden und der Chemnitzer Straße im Norden. Die Fußgängerzone bildet mit ihren über 100 Geschäften die Haupteinkaufslage der Stadt aus, insbesondere durch das ehemalige Hertie-Gebäude, welches den südlichen Eingang zur Fußgängerzone bildet. Nach Schließung der Hertie-Filiale wurde das Gebäude umgebaut und beinhaltet nun das CityTorCenter. Neben vielen (inhabergeführten) Fachgeschäften befinden sich mit der Stadtpassage, dem C&A-Modehaus sowie einem neuen Handelszentrum im Bereich der Creteilpassage weitere zentrale Einkaufsmöglichkeiten in der Fußgängerzone, ergänzt um verschiedene

Dienstleistungen und Gastronomieangebote (vgl. Wirtschafts- und Innovationsförderung Salzgitter GmbH 2014). Im Bereich der Chemnitzer Straße nimmt die Einzelhandelsdichte jedoch etwas ab. Hier sind bereits beginnende Trading-Down-Prozesse festzustellen, die sich anhand von Leerständen im Stadtbild zeigen. Teile der Straße sind darüber hinaus für den Autoverkehr freigegeben, sodass die Aufenthaltsqualität im Vergleich zu den anderen Bereichen der Fußgängerzone geringer ausfällt.

Insgesamt wurden in der Fußgängerzone zum Erhebungszeitpunkt vier Vergnügungsstätten festgestellt. Damit besteht in diesem Bereich die höchste Dichte an Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Lebenstedt. Es handelt sich mit einem Multiplexkino und einem Bowlingcenter um zwei Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit im Bereich des CityTorCenters, welches aufgrund seiner Lage an der Konrad-Adenauer-Straße und dem dort vorhandenen Busbahnhof eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aufweist. Aufgrund ihrer Lage innerhalb des CityTorCenters (Untergeschoss und Obergeschosse) sowie der Lage an einer Hauptverkehrsstraße, zeichnen sich diese Vergnügungsstätten durch ein geringes städtebauliches Störpotenzial aus, da der An- und Abreiseverkehr über die bestehende Infrastruktur erfolgen kann und sich keine sensiblen Nutzungen wie Wohnungen im direkten Umfeld befinden. Darüber hinaus tragen diese Vergnügungsstätten zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes bei, da so der Bereich auch in den Abendstunden noch belebt wird. Im östlichen Bereich der Chemnitzer Straße befinden sich zwei Spielhallen in Erdgeschosslage. Eine Nutzung befindet sich in exponierter Erdgeschosslage an der Kreuzung mit der Berliner Straße und ist durch eine auffällige Gestaltung gekennzeichnet, die sich deutlich von den umgebenden Nutzungen hervorhebt. Die zweite Spielhalle befindet sich in räumlicher Nähe nördlich des Standortes und liegt ebenfalls im rückwärtigen Bereich der Fußgängerzone, der bereits durch beginnende Trading-Down-Prozesse geprägt ist. Die Gestaltung der Fensterfront im Erdgeschoss fällt im Vergleich dezenter aus, jedoch sind im Obergeschoss ebenfalls auffällige Werbeanlagen vorzufinden. Die verklebten und verspiegelten Fensterfronten in der Fußgängerzone stellen in beiden Fällen signifikante optische Beeinträchtigungen dar, die sich zudem von umliegenden Nutzungen unterscheiden.

Der Bereich **Konrad-Adenauer-Straße/ Berliner Straße**, dem auch ein Abschnitt des Gewerbegebietes Marienbruchstraße zugeordnet wird, stellt eine wichtige innerstädtische Verkehrsverbindung dar. Die Konrad-Adenauer-Straße verbindet Lebenstedt mit anderen Stadtteilen im Norden Salzgitters. Des Weiteren besteht direkt angrenzend an Lebenstedt Anschluss an die Autobahn A 39. Die Berliner Straße verbindet die Innenstadt von Lebenstedt mit den Wohngebieten im Osten des Siedlungskörpers. Im Süden des Bereichs besteht zudem ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt des ÖPNV mit dem Bahnhof Salzgitter-Lebenstedt sowie der zentralen Bushaltestelle Bahnhof/ZOB.

Bei der Bestandserhebung wurden insgesamt drei Vergnügungsstätten in dem Bereich erfasst. Dabei handelt es sich zum einen um ein Multiplexkino im Kreuzungsbereich der beiden Hauptstraßen. Hier sind besonders am Abend An- und Abreiseverkehr zu erwarten,

der sich negativ auf umliegende Nutzungen auswirken kann. Anzumerken ist hierbei jedoch, dass sich die Vergnügungsstätte an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen mit jeweils guter Sichtbarkeit befindet, gewisse Lärmemissionen sowie Verkehrsbelastungen sind im Umfeld damit ohnehin gegeben und werden durch die Nutzung nicht wesentlich verstärkt. Im Bereich des Bahnhofs wurde eine Spielhalle erfasst. Sie ist durch eine auffällige Gestaltung der Fensterfronten gekennzeichnet, die sich deutlich von den umgebenden Nutzungen hervorhebt. Konflikte mit umgebenden Wohn- und Büronutzungen können aufgrund von Verzerrungen des Bodenpreisgefüges möglich sein. Die zweite Spielhalle befindet sich im Norden des Bereichs an der Kreuzung Berliner Straße/ Marienbruchstraße. Hierbei handelt es sich um ein zweistöckiges Gebäude, welches komplett als Spielhalle genutzt wird und sich ebenfalls aufgrund der Fassadengestaltung und der angebrachten Werbeanlagen deutlich von den Gebäuden der direkten Umgebung unterscheidet und somit ein erhebliches städtebauliches Störpotenzial aufweist. Zudem sind in beiden Fällen konflikthafte Beeinträchtigungen mit Wohn- und Büronutzungen im direkten Umfeld aufgrund von Verzerrungen des Bodenpreisgefüges sowie durch Publikumsverkehr auch in der Nacht denkbar.

Bei den Straßen **Albert-Schweitzer-Straße/ Willy-Brandt-Straße** handelt es sich ebenfalls um eine wichtige innerstädtische Verkehrsverbindung. Die Albert-Schweitzer-Straße, welche parallel zur Berliner Straße verläuft, erschließt die nördlichen Wohngebiete des Stadtteils. Bei der Willy-Brandt-Straße handelt es sich um eine Fortsetzung der Konrad-Adenauer-Straße, sodass die vorherigen Ausführungen zur verkehrlichen Bedeutung auf die Willy-Brandt-Straße übertragen werden können. Im Kreuzungsbereich der beiden Straßen befindet sich das Einkaufszentrum City-Carrée, welches eine wichtige Ergänzung zum Einzelhandel in der Fußgängerzone darstellt und aufgrund seiner Lage sowie mit angeschlossenem Parkhaus verkehrlich gut zu erreichen ist. Im Norden des Bereichs befindet sich unmittelbar an die Fußgängerzone anschließend mit dem Rathaus die Verwaltung der Stadt Salzgitter. Im weiteren Umfeld finden sich weitere zentrale Einrichtungen wie die Post oder die Stadtbibliothek.

Im Zuge der Erhebung wurde eine Vergnügungsstätte der Unterart Freizeit festgestellt. Hierbei handelt es sich um eine Diskothek im Bereich der Albert-Schweitzer-Straße zwischen City-Carrée und Rathaus. Aufgrund der Lage im Untergeschoss werden Störpotenziale reduziert, gleichwohl muss aufgrund des An- und Abreiseverkehrs in Abend- und Nachtstunden sowie der Art der Nutzung mit Auswirkungen auf umgebende Nutzungen gerechnet werden.

Abbildung 7: Eindrücke von Vergnügungstätten in der Innenstadt von Lebenstedt



Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel 2015.

Nachfolgend werden die aus der Analyse abgeleiteten Entwicklungszielstellungen für die Innenstadt von Lebenstedt vorgestellt:

Tabelle 10: Entwicklungszielstellungen für die Innenstadt Lebenstedt

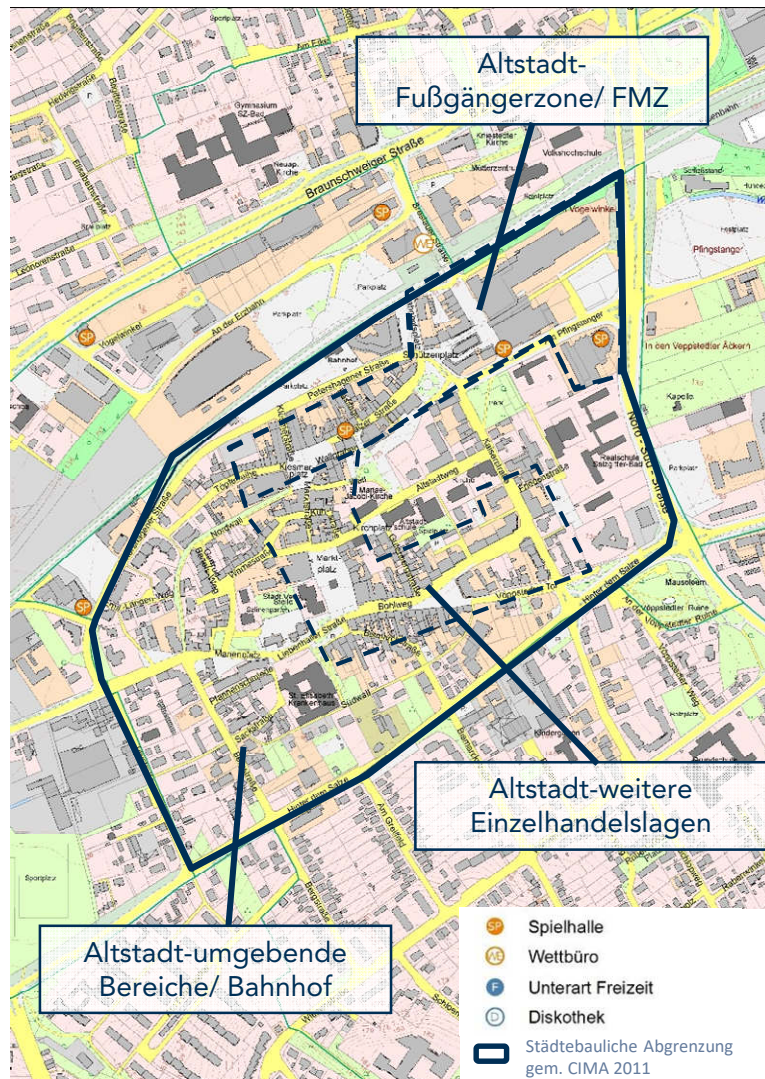
Entwicklungszielstellungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung der Haupteinzelhandelslagen sowie der Nutzungsmischung entlang der bestehenden Fußgängerzone ▪ Nachnutzung für bestehende leerstehende Ladenlokale ermöglichen und damit Verhinderung von Trading-Down-Effekten und Funktionsverlusten ▪ Sicherung und Stärkung der Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Wohnen

Quelle: Eigene Darstellung.

Innenstadt Bad

Der Stadtteil Bad im Süden der Stadt Salzgitter ist der zweitgrößte Stadtteil und ein staatlich anerkannter Kurort mit Solekurbetrieb. In der Innenstadt (Abgrenzung gem. CIMA 2011), die in weiten Teilen das Gebiet der historischen Altstadt umfasst, befinden sich neben Einzelhandelslagen und einem Fachmarktzentrum auch ergänzende Dienstleistungen und Gastronomie, sodass sie eine große Bedeutung für den Tourismus besitzt. Die Innenstadt lässt sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten in drei Lagebereiche aufteilen. Diese sind die Fußgängerzone mit dem Fachmarktzentrum im Norden, die weiteren Einzelhandelslagen zentral in der Innenstadt gelegen sowie die umgebenden Bereiche inklusive dem Bahnhof (vgl. nachfolgende Abbildung). Diese drei Lagebereiche werden im Folgenden hinsichtlich ihrer Funktion für die Innenstadt insgesamt und ihrer städtebaulichen Bedeutung sowie ihres jeweiligen Besatzes von Vergnügungstätten näher vorgestellt.

Abbildung 8: Aufteilung der Innenstadt von Bad in Lagebereiche



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Stadt Salzgitter. Abgrenzung der Innenstadt gem. CIMA 2011

Der Bereich der **Fußgängerzone** erstreckt sich vom Bereich des Klesmerplatzes im Westen bis zum **Fachmarktzentrum** am Pflingstanger im Osten. In diesem Gebiet befindet sich der dichteste Besatz an Einzelhandelsnutzungen und zentrenergänzenden Funktionen in der Innenstadt von Salzgitter Bad. Der Einzelhandel ist dabei überwiegend inhabergeführt (vgl. Werbegemeinschaft Salzgitter-Bad e.V. 2011). Der Bereich der Vorsalzer Straße und der Schützenplatz besitzen mit den vorhandenen sanierten Fachwerkhäusern und der Gestaltung des öffentlichen Raumes eine hohe Aufenthaltsqualität, jedoch werden diese beiden Abschnitte durch die Petershagener Straße, die für den MIV freigegeben ist, unterbrochen. Vom Schützenplatz besteht eine Verbindung zum Fachmarktzentrum Am Pflingstanger, welches hauptsächlich Waren des kurzfristigen Bedarfs bereithält. Ebenfalls diesem Bereich zugerechnet wird die Angerpassage gegenüber des Fachmarktzentrums.

Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung wurden drei Vergnügungsstätten im genannten Bereich der Innenstadt von Salzgitter Bad festgestellt, die als Spielhallen alle der Unterart Spiel zuzuordnen sind. Eine der drei Spielhallen befindet sich zentral innerhalb der Fußgängerzone in der Vorsalzer Straße. Sie ist durch eine auffällige Gestaltung der Fensterfronten gekennzeichnet, die sich deutlich von den umgebenden Nutzungen hervorhebt. Zu beachten ist, dass es sich bei dem Standort um eine wichtige Einzelhandelslage der Stadt mit hoher Aufenthaltsqualität durch sanierte Fachwerkhäuser handelt, sodass die verklebten Fensterfronten eine deutliche optische Beeinträchtigung darstellen. Eine weitere Spielhalle befindet sich im Fachmarktzentrum Am Pfingstanger, wobei eine Außenseite der Fußgängerzone zugewandt ist. Auch in diesem Fall zeigt sich eine mangelnde Integration in das Umfeld aufgrund der verklebten Schaufensterfronten. Die dritte Spielhalle befindet sich in der Angerpassage. Die Außenwerbung für die Spielhalle nimmt im Vergleich zu anderen Darstellungen erheblichen Raum an der zur Straße gerichteten Fassade der Angerpassage ein. Die Angerpassage stellt jedoch ein Solitärgebäude dar, welches im Kreuzungsbereich mit einer Hauptverkehrsstraße liegt, sodass negative städtebauliche Auswirkungen, beispielsweise bezogen auf An- und Abreiseverkehr sowie die Gestaltung der Fensterfronten, abgemildert werden.

Der **Altstadtbereich mit den weiteren Einzelhandelslagen** verläuft vom Klesmerplatz Richtung Süden bis zum Marktplatz und setzt sich dort in östlicher Richtung entlang des Bohlweges und des Vöppstedter Tores bis zur Kaiserstraße fort. Dieser Abschnitt ist ebenfalls durch eine vielfältige Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen geprägt, so befindet sich am Marktplatz u.a. eine Zweigstelle der Stadtverwaltung in Form des Bürgercenters. Hinsichtlich der Aufenthaltsqualität ist jedoch festzuhalten, dass - im Vergleich zur Fußgängerzone - ein Großteil des Gebiets für den Autoverkehr freigegeben ist. Im Rahmen der Bestandserhebung wurde keine Vorprägung des Bereiches durch Vergnügungsstätten festgestellt.

Alle **übrigen Lagen** bilden den dritten abzugrenzenden Bereich. Einzelhandel und Dienstleistungen kommen dort nur vereinzelt vor, stattdessen überwiegen Wohnnutzungen, jedoch befinden sich in diesem Bereich auch ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Krankenhaus. Innerhalb dieses Lagebereichs der Innenstadt sind derzeit keine Vergnügungsstätten ansässig.

Nördlich der Fußgängerzone befindet sich der **Bahnhof**, der die Anbindung der Innenstadt von Bad an das Schienennetz der Deutschen Bahn sicherstellt. Zudem besteht über den Bahnhof eine fußläufige Verbindung zum nördlich an die Innenstadt angrenzenden Fachmarktzentrum An der Erzbahn, welchem aufgrund der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe eine wichtige Rolle in der Versorgung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und demnach als ergänzender Versorgungsstandort für die Innenstadt Bad zukommt. Eine Vorprägung mit Vergnügungsstätten besteht innerhalb des in der Innenstadt liegenden Bereichs des Bahnhofs nicht.

Abbildung 9: Eindrücke von Vergnügungsstätten in der Innenstadt und dem FMZ An der Erzbahn in Salzgitter Bad



Quelle: Eigene Aufnahmen. Stadt + Handel 2015.

Nachfolgend werden die aus der Analyse abgeleiteten Entwicklungszielstellungen für die Innenstadt von Salzgitter Bad vorgestellt:

Tabelle 11: Entwicklungszielstellungen für die Innenstadt Bad

Entwicklungszielstellungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung des touristischen Potentials der Altstadt ▪ Sicherung und Stärkung der Haupteinzelhandelslagen sowie der Nutzungsmischung entlang der bestehenden Fußgängerzone ▪ Nachnutzung für bestehende leerstehende Ladenlokale ermöglichen und damit Verhinderung von Trading-Down-Effekten und Funktionsverlusten ▪ Sicherung und Stärkung der Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Wohnen im gesamten Innenstadtbereich (Altstadt)

Quelle: Eigene Darstellung.

5.2.2 Standortbewertung der übrigen Gefährdungsbereiche in Salzgitter

Im Folgenden werden die weiteren Gefährdungsbereiche entsprechend der Abbildung 3 dargestellt. Hierbei handelt es sich um:

- Gewerbegebiet Peiner Straße,
- Gewerbegebiet John-F.-Kennedy-Straße,
- Gewerbegebiet Porschestraße,
- Ortszentrum Thiede,
- Ortszentrum Gebhardshagen,
- FMZ Real Konrad-Adenauer-Straße,
- FMZ Real An der Schäferwiese,
- FMZ An der Erzbahn,

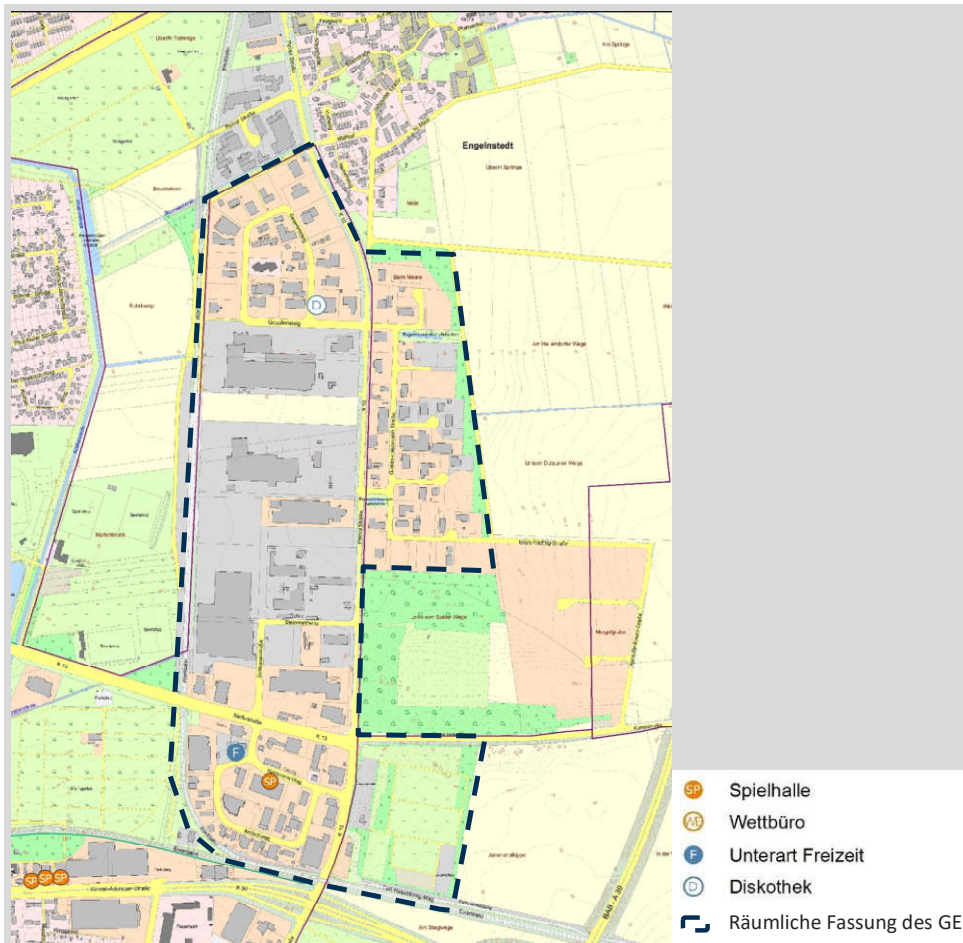
- Standortbereich Berliner Straße.

Tabelle 12: Gewerbegebiet Peiner Straße

Gewerbegebiet Peiner Straße	
Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Östlich der Innenstadt von Salzgitter Lebenstedt ▪ Gewerbegebiet in abgesetzter Lage vom weiteren Siedlungsbereich
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsgünstige Lage zwischen Ludwig-Erhard-Straße, Neißestraße sowie Konrad-Adenauer-Straße
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumliche Fassung beinhaltet das Gewerbegebiet westlich und östlich der Peiner Straße zwischen Ludwig-Erhard-Straße im Norden und Konrad-Adenauer-Straße im Süden
Nutzungen²²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Östlich der Peiner Straße: Klassische/ hochwertige Gewerbebetriebe ▪ Im nordwestlichen Bereich klassische Gewerbebetriebe ▪ Im südwestlichen Bereich teilweise Prägung durch Einzelhandelsbetriebe ▪ Westlich der Peiner Straße zwischen Gesellensteig und Steinmetzweg Prägung durch produzierendes Gewerbe
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Diskothek, eine Spielhalle und ein Hochzeitssaal vorhanden ▪ Städtebauliches Störpotential der Spielhalle durch auffällige Werbeanlagen und verklebte Fensterfronten gegeben, jedoch durch Lage im Gewerbegebiet abgemildert ▪ Städtebauliches Störpotential der Diskothek durch An- und Abreiseverkehr in den Abend- und Nachtstunden aufgrund der Lage im Gewerbegebiet abgemildert

Fortsetzung Tabelle 12:

²² Sofern anders nicht genannt, beziehen sich die Aussagen jeweils auf die Nutzungen in Erdgeschosslage.



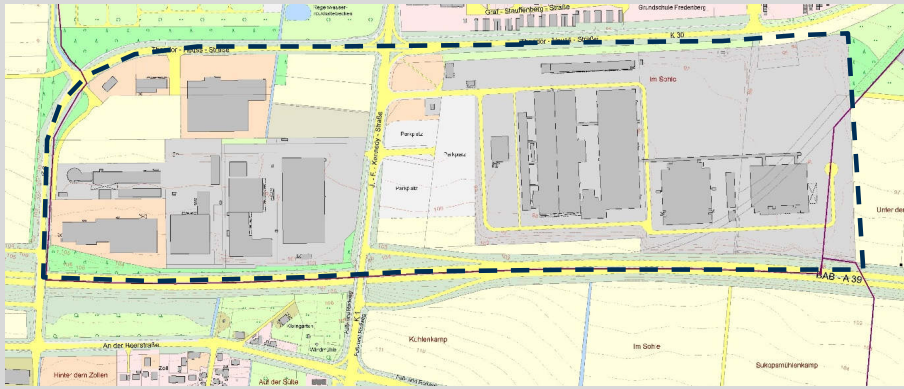
Entwicklungszielstellungen

- Östlich der Peiner Straße: Sicherung für klassische/ hochwertige Gewerbebetriebe
- Westlich der Peiner Straße:
 - Sicherung und Weiterentwicklung als Gewerbegebiet für klassisches und produzierendes Gewerbe
 - Aufgrund bestehender Vorprägung Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel denkbar (vgl. Kap. 7)

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter

Tabelle 13: Gewerbegebiet John-F.-Kennedy-Straße

Gewerbegebiet John-F.-Kennedy-Straße	
Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Südwestlich der Innenstadt von Lebenstedt
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsgünstige Lage entlang der Theodor-Heuss-Straße sowie direkte Anbindung an Autobahn A 39 ▪ Gute verkehrliche Erreichbarkeit und Sichtbarkeit
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumliche Fassung beinhaltet das Gebiet westlich und östlich der John-F.-Kennedy-Straße zwischen Theodor-Heuss-Straße und A 39
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Westlicher Bereich: Prägung durch (produzierende) Gewerbebetriebe und (großflächigen) Einzelhandel (kein klassisches Gewerbegebiet) ▪ Östlicher Bereich: Bosch-Werk
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten



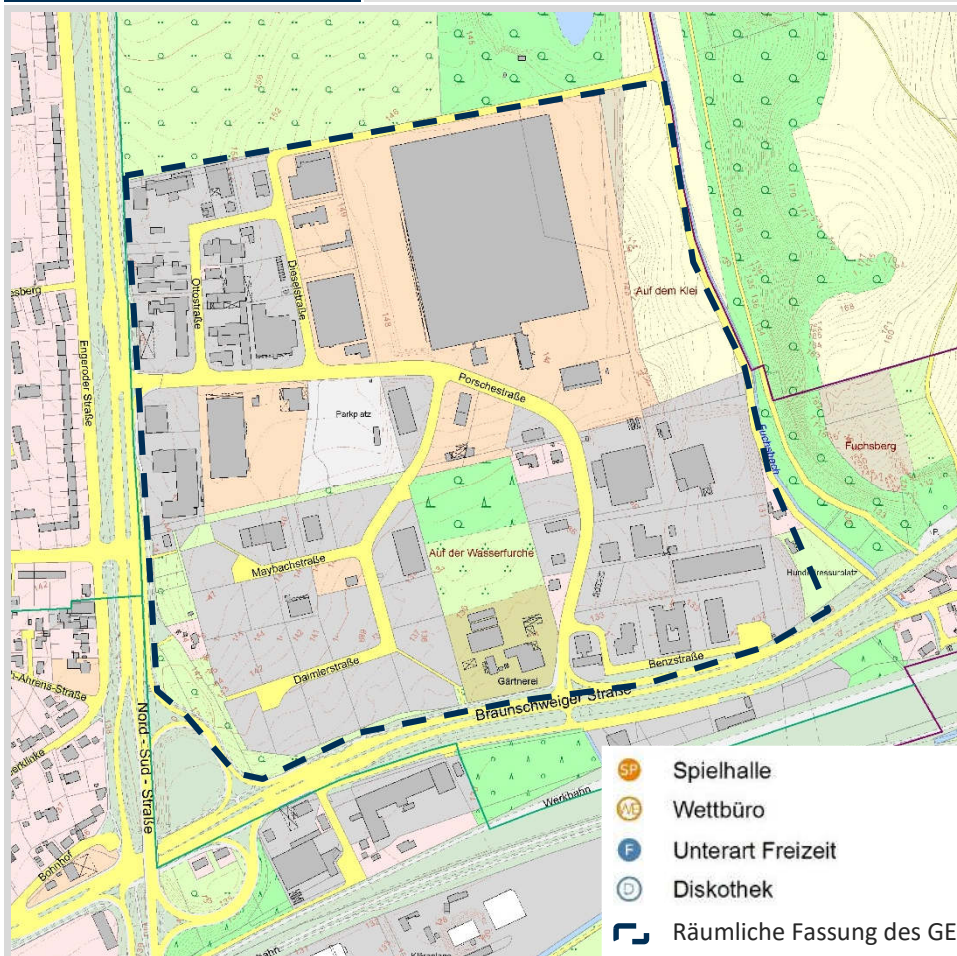
- SP Spielhalle
- WB Wettbüro
- F Unterart Freizeit
- D Diskothek
- R Räumliche Fassung des GE

Entwicklungszielstellungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Westlich der John-F.-Kennedy-Straße: Sicherung und Weiterentwicklung als Gebiet für Einzelhandel bzw. Gewerbegebiet; Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel denkbar (vgl. Kap 7) ▪ Östlicher Bereich: Sicherung für klassische/produzierende Gewerbegebiete (insbesondere Bosch-Werk) 	

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter

Tabelle 14: Gewerbegebiet Porschestraße

Gewerbegebiet Porschestraße	
Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage nordöstlich der Innenstadt von Salzgitter Bad
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsgünstige Lage entlang der Braunschweiger Straße und der Nord-Süd-Straße
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumliche Fassung beinhaltet den Bereich östlich der Nord-Süd-Straße und nördlich der Braunschweiger Straße, begrenzt durch die Kleingartenanlage im Norden
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klassisches Gewerbegebiet ▪ Teilweise Überformung durch Einzelhandelsbetriebe und Autohäuser
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten

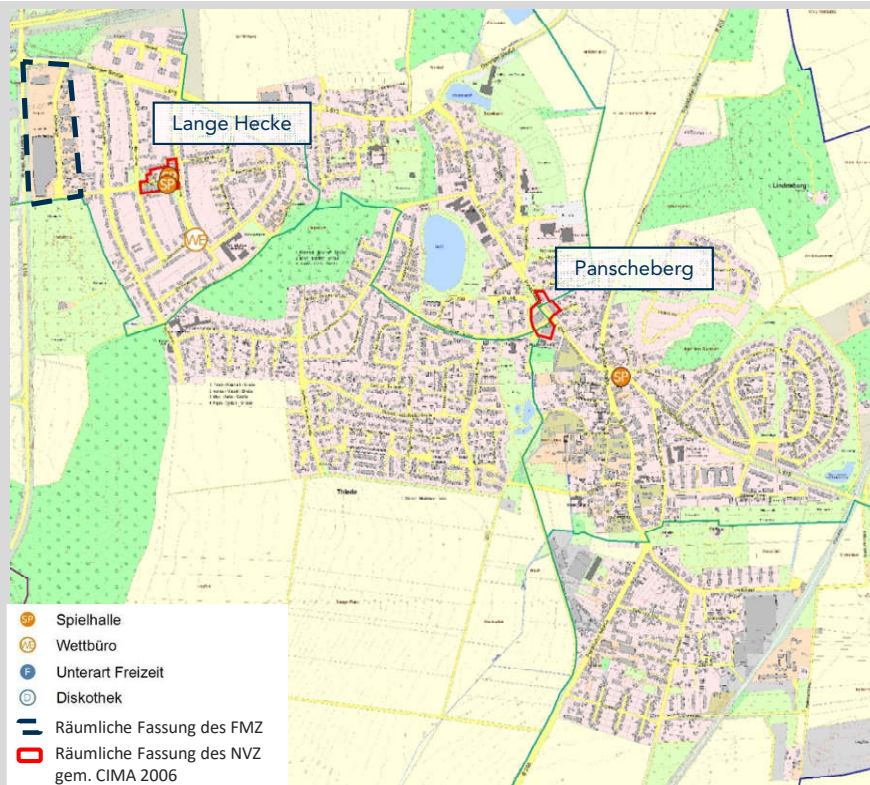


Entwicklungszielstellungen	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Weiterentwicklung als Gewerbegebiet; Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel denkbar (vgl. Kap. 7)

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter

Tabelle 15: Ortszentrum Thiede – Zentrale Versorgungsbereiche

Ortszentrum Thiede – zentrale Versorgungsbereiche	
Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> Der Stadtteil Thiede befindet sich nordöstlich von Lebenstedt Innerhalb des Stadtteils befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche (gem. CIMA 2006): Lange Hecke im Nordwesten und Panscheberg zentral in Thiede
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> Anbindung der zentralen Versorgungsbereiche über innerörtliche Verkehrsstraßen gegeben
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> Die räumliche Fassung der zentralen Versorgungsbereiche ist der untenstehenden Abbildung zu entnehmen (gem. CIMA 2006)
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ZVB Lange Hecke: Prägung hauptsächlich durch Dienstleistungen und Wohnnutzungen, ergänzt durch Einzelhandel ZVB Panscheberg: Prägung durch einen Lebensmitteldiscounter, ergänzt durch Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzungen
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> ZVB Lange Hecke: Zwei Spielhallen. Eine davon mit besonders auffälligen Fensterfronten, die sich deutlich von den umgebenden Gebäuden unterscheiden, die andere Spielhalle mit etwas weniger auffälligen Fensterfronten. ZVB Panscheberg: Keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten



Entwicklungszielstellungen

- Sicherung und Weiterentwicklung als Standorte für Einzelhandel und Dienstleistungen
- Abwendung von Trading-Down-Prozessen

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter

Tabelle 16: Ortszentrum Gebhardshagen – Zentrale Versorgungsbereiche

Ortszentrum Gebhardshagen – zentrale Versorgungsbereiche	
Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> Der Stadtteil Gebhardshagen befindet sich südlich von Lebenstedt und nördlich von Bad Innerhalb des Stadtteils befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche (gem. CIMA 2006): Sonnenbergweg im Westen und Hagenmarkt zentral in Gebhardshagen
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> Anbindung der zentralen Versorgungsbereiche über innerörtliche Verkehrsstraßen
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> Die räumliche Fassung der zentralen Versorgungsbereiche ist der untenstehenden Abbildung zu entnehmen (gem. CIMA 2006)
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ZVB Hagenmarkt: Prägung durch Lebensmitteldiscounter und ergänzende Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen sowie Wohnnutzungen ZVB Sonnenbergweg: Prägung durch Einzelhandelsbetriebe, ergänzende Dienstleistungen und Wohnnutzungen
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> Jeweils eine Spielhalle in den zentralen Versorgungsbereichen ZVB Hagenmarkt: Auffällige Gestaltung und Werbeanlagen, verklebte Fensterfronten ZVB Sonnenbergweg: Verklebte Fensterfronten



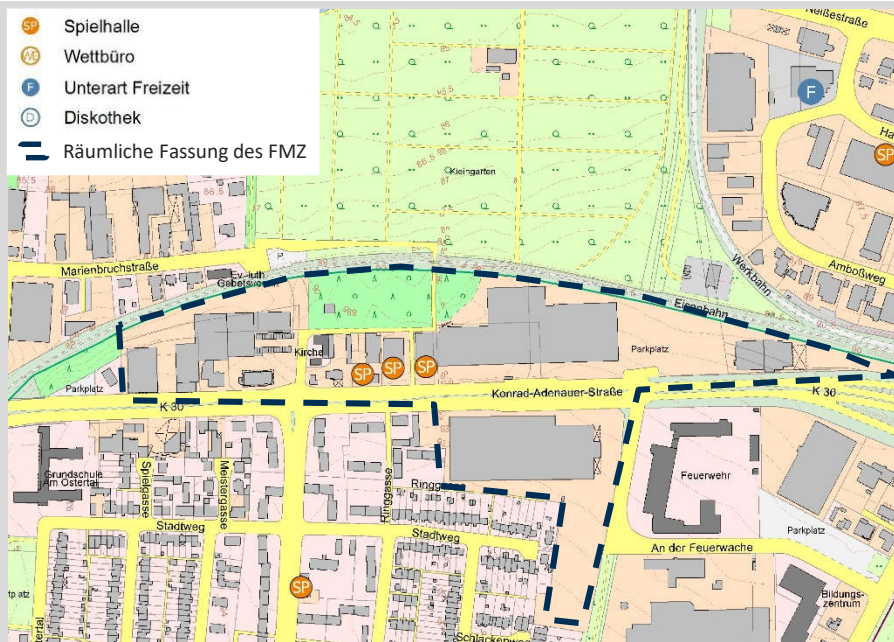
Entwicklungszielstellungen

- Sicherung und Weiterentwicklung als Standorte für Einzelhandel und Dienstleistungen
- Abwendung von Trading-Down-Prozessen

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter

Tabelle 17: Fachmarktzentrum Real Konrad-Adenauer-Straße

FMZ Real Konrad-Adenauer-Straße	
Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Östlich der Innenstadt von Salzgitter Lebenstedt ▪ Westlich und östlich angrenzend an Gewerbegebiete ▪ Südlich angrenzend Wohnbebauung (jedoch Barrierewirkung der Konrad-Adenauer-Straße zu beachten)
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsgünstige Lage an der Konrad-Adenauer-Straße und somit verkehrliche Anbindung an die Innenstadt von Salzgitter Lebenstedt und die Autobahn A 39
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet des Fachmarktzentums wird im Westen und Norden durch die Bahntrasse, im Osten durch die Peiner Straße und im Süden durch die Konrad-Adenauer-Straße begrenzt. ▪ Ebenfalls enthalten ist die Fläche des Baumarkts südlich der Konrad-Adenauer-Straße
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet ist im östlichen und südlichen Bereich durch (großflächigen) Einzelhandel geprägt ▪ Im westlichen Bereich befinden sich überwiegend Gewerbe- und Gastronomiebetriebe
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nördlich an die Konrad-Adenauer-Straße angrenzend befinden sich drei Spielhallen in direkter räumlicher Nähe mit auffälligen Werbeanlagen und verklebten Fensterfronten



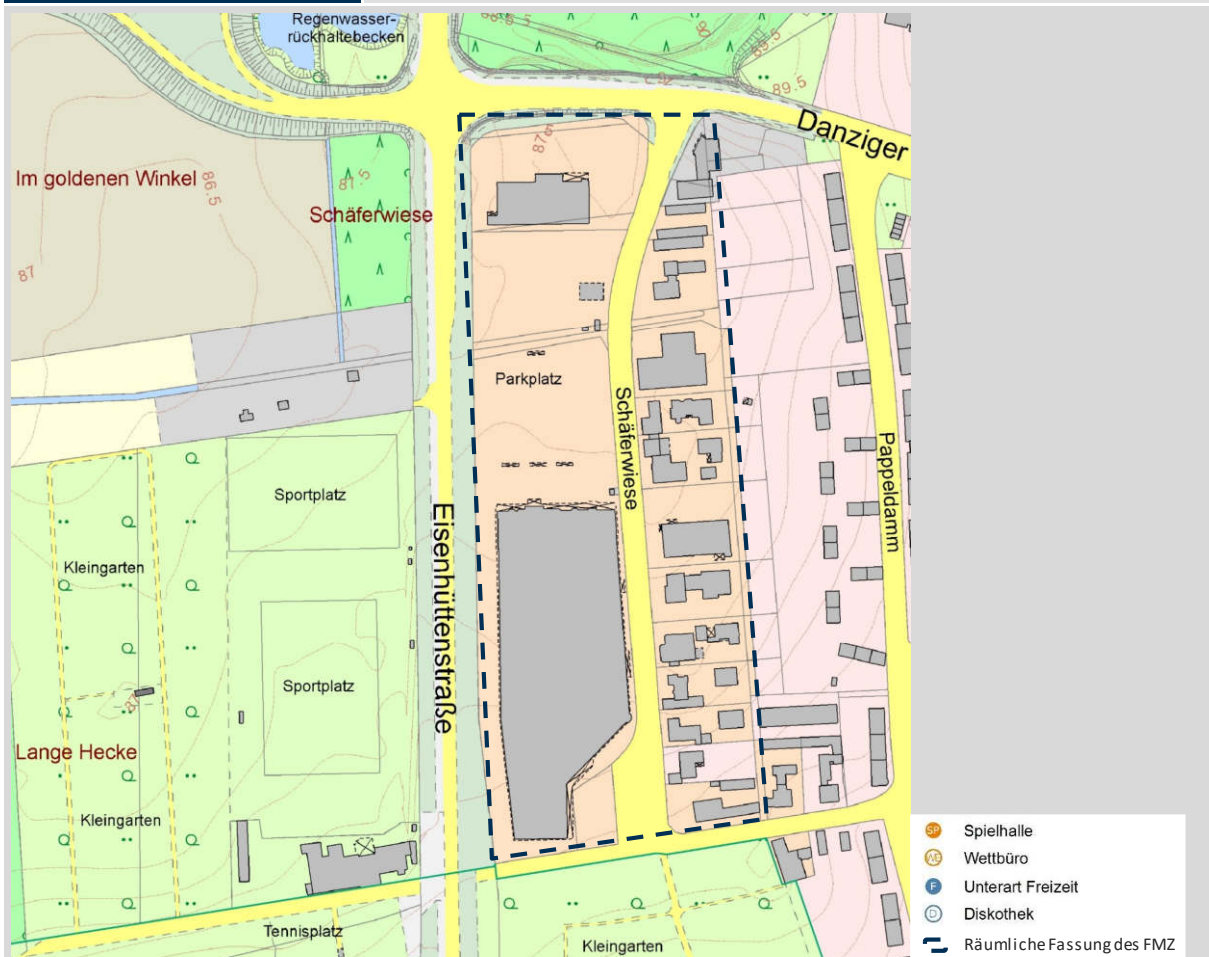
Entwicklungszielstellungen

- Nordöstlicher Bereich: Sicherung und Weiterentwicklung als Gebiet für Einzelhandel bzw. Gewerbe, Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel denkbar (vgl. Kap. 7)
- Restlicher Bereich: Sicherung für (großflächigen) Einzelhandel (Süden) und klassisches Gewerbe (Westen)

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter

Tabelle 18: Fachmarktzentrum Real An der Schäferwiese

FMZ Real An der Schäferwiese	
Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage am nordwestlichen Rand vom Stadtteil Thiede ▪ Östlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsgünstige Lage direkt an der Auffahrt zur Autobahn A 39
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet umfasst die Bebauung westlich und östlich der Straße Schäferwiese zwischen der Danziger Straße im Norden und der Straße Lange Hecke im Süden
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Westlich der Schäferwiese Prägung durch (großflächigen) Einzelhandel ▪ Östlich der Schäferwiese Prägung durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten

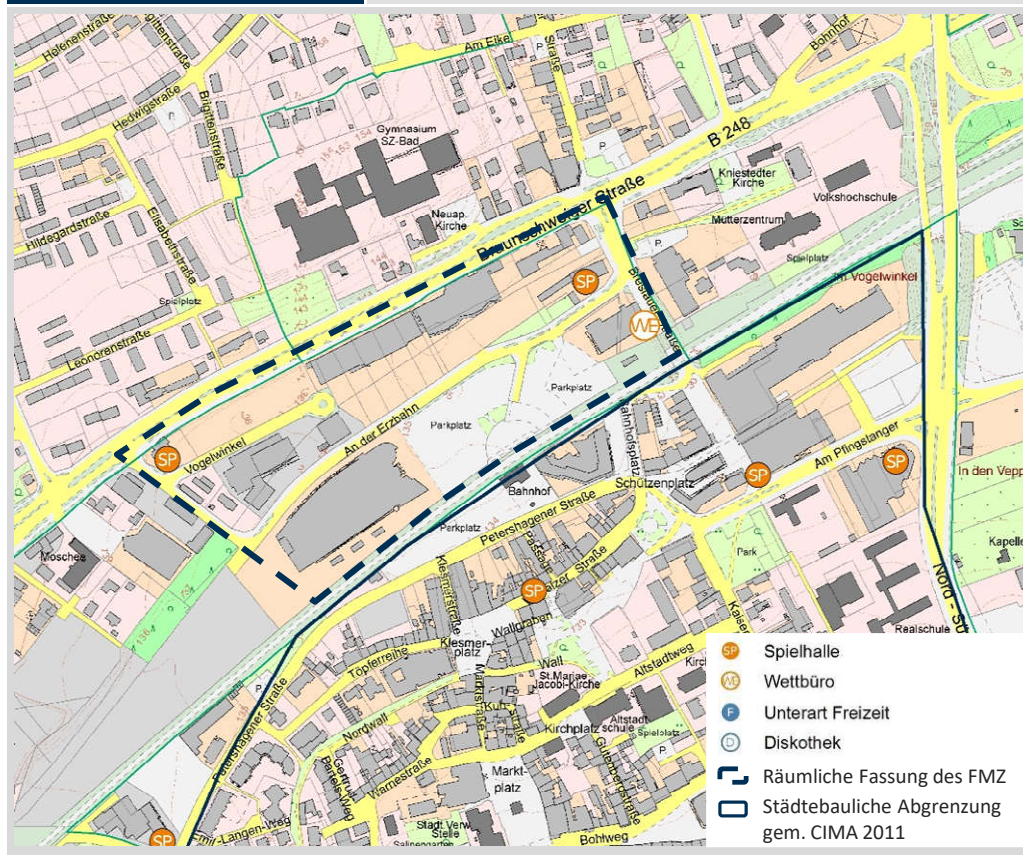


Entwicklungszielstellungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Weiterentwicklung als Standort für Einzelhandel und als Wohnstandort, Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in Teilbereichen denkbar (vgl. Kap. 7) 	

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter

Tabelle 19: Fachmarktzentrum An der Erzbahn

FMZ An der Erzbahn	
Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> Zentrale Lage innerhalb von Salzgitter Bad Nördlich an die Innenstadt von Salzgitter Bad angrenzend
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> Verkehrlich gute Erreichbarkeit über die Braunschweiger Straße Verbindung zur Innenstadt jedoch eingeschränkt, da nur eine fußläufige Direktverbindung besteht
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> Das FMZ umfasst den Bereich zwischen Braunschweiger Straße im Norden und Innenstadt Salzgitter Bad im Süden sowie den Straßen Vogelwinkel im Westen und Breslauer Straße im Osten
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Im Wesentlichen Prägung durch (großflächigen) Einzelhandel Zum Teil Gewerbebetriebe und Wohnungen vorhanden Im südlichen Bereich Prägung durch weitläufigen Parkplatz mit Anbindung zum Bahnhof Salzgitter Bad und der Innenstadt
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> Vorprägung durch drei Vergnügungsstätten Spielhalle im Bereich Braunschweiger Straße/ Vogelwinkel als Einzelobjekt mit mehreren Etagen und auffälligen Werbeanlagen vor allem zur Hauptstraße Eine weitere Spielhalle sowie ein Wettbüro im Bereich der Breslauer Straße. Aufgrund der Lage an einer kaum befahrenen Straße geht von den Werbeanlagen des Wettbüros ein vermindertes städtebauliches Störpotenzial aus



Fortsetzung Tabelle 19:

Entwicklungszielstellungen	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung als Gebiet für (großflächigen) Einzelhandel als ergänzender Versorgungsstandort für die Innenstadt Bad ▪ Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel denkbar (vgl. Kap. 7)

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter

Tabelle 20: Standortbereich Berliner Straße

Standortbereich Berliner Straße	
Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentrale Lage innerhalb von Salzgitter Lebenstedt ▪ Direkt nördlich an die Innenstadt von Lebenstedt angrenzend
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute verkehrliche Erreichbarkeit über die Konrad-Adenauer-Straße im Süden und die Ludwig-Erhard-Straße im Norden
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet umfasst die straßenseitige Bebauung entlang der Berliner Straße, soweit sie sich nicht im Bereich der Innenstadt von Lebenstedt befindet
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Berliner Straße dient als Erschließungsstraße für angrenzende Wohngebiete und verbindet diese mit der Innenstadt von Lebenstedt ▪ Straßenbegleitend finden sich vor allem Wohnnutzungen und Einzelhandelsbetriebe, ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote ▪ Im näheren Umfeld befinden sich zudem sensible Nutzungen wie Kindergärten oder Schulen
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorprägung durch sieben Vergnügungsstätten, davon vier Spielhallen und drei Wettbüros ▪ Die Spielhallen sind überwiegend durch verklebte Fensterfronten mit auffälligen Gestaltungen und Werbeanlagen gekennzeichnet, die sich teilweise deutlich von umgebenden Nutzungen unterscheiden ▪ Zwei der Wettbüros sind bezüglich ihrer Gestaltung eher schlicht gehalten, sodass sie sich weniger stark von ihrem Umfeld unterscheiden ▪ Die Spielhalle im Süden des Straßenbereichs bildet zusammen mit zwei weiteren Spielhallen (Marienbruchstraße sowie im Gebiet der Innenstadt) eine räumliche Agglomeration aus ▪ Im Kreuzungsbereich mit der Straße Am Brinke sowie im Bereich zwischen Pestalozzistraße und Dutzumer Straße befinden sich zwei weitere Agglomerationsbereiche von Vergnügungsstätten

Fortsetzung

Tabelle 20: Standortbereich Berliner Straße



Entwicklungszielstellungen

- Stärkung als innenstadtnaher Wohnstandort
- Etablierung und Sicherung von wohngebietskonformen Dienstleistungen und Einzelhandelsbetrieben

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter

5.3 Fazit

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

Insgesamt lässt sich feststellen, dass insbesondere für die Innenstädte sowie für einige Gewerbegebiete und Einzellagen in besonders exponierter Lage, die überwiegend durch

eine sehr gute Erreichbarkeit, günstiges Bodenpreisgefüge sowie einer aus Kundensicht kopplungsfähigen Nutzungsmischung, insbesondere mit Einzelhandelsbetrieben und anderen sogenannten zentrenergänzenden Funktionen wie u.a. Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, von zunehmenden Ansiedlungsbestrebungen auszugehen ist. So sind Vorprägungen durch Vergnügungsstätten insbesondere in den Innenstädten, welche aus Sicht des Gesetzgebers auch das zu präferierende Ansiedlungsgebiet (überwiegend Kerngebietsausweisung) für Vergnügungsstätten darstellen, festzustellen. In den Analysen ist festgestellt worden, dass in Teilbereichen der Innenstadt von Lebenstedt erste Anzeichen für Trading-Down-Prozesse zu erkennen sind, welche insbesondere aufgrund eines Rückzugs des (Fach-)Einzelhandels aus den klassischen Ergänzungs- und Nebenlagen resultieren. Es ist zu empfehlen, dass in Teilbereichen der Innenstadt von Lebenstedt auch zukünftig eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ermöglicht werden soll, wobei diese Bereiche vor dem Hintergrund der dargestellten Analyseergebnisse sowie des städtebaulichen Gefährdungspotenzials solcher Nutzungen erfolgen soll, um fortschreitende Trading-Down-Prozesse zu unterbinden. In der Innenstadt von Salzgitter Bad kommt dem Aspekt der städtebaulichen Qualität aufgrund der historischen Altstadt, des Tourismus und der Wohnnutzung eine größere Bedeutung zu, gleichwohl ist auch die Bedeutung als Einzelhandelsstandort - auch in Verbindung mit den beiden Fachmarktzentren Am Pfingstanger sowie An der Erzbahn - zu berücksichtigen, sodass die Ausweisung eines Positivbereiches kritisch geprüft werden muss.

Innerhalb der Gewerbegebiete ist in der Stadt Salzgitter lediglich eine nachgeordnete Vorprägung festgestellt worden, die sich ausschließlich innerhalb des Gewerbegebietes Peiner Straße befindet. In den nachfolgenden Kapiteln sind, aufbauend auf den getroffenen Empfehlungen, Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten herauszuarbeiten, wobei sowohl die Entwicklungsziele als auch mögliche städtebauliche Störpotenziale, schutzwürdige Umfeldnutzungen sowie die Anforderungen von Seiten der Betreiber zu berücksichtigen sind. Auf Basis der Analyse rücken hierbei insbesondere die Gewerbegebiete Peiner Straße, John-F.-Kennedy-Straße sowie Porschestraße in den näheren Fokus.

Als weitere von möglichen zukünftigen Ansiedlungen betroffene Gebiete sind stark frequentierte, innerörtliche Hauptverkehrsstraßen, oftmals in Kombination mit relevanten Einzelhandelsangeboten und zusätzlich in der Nähe der Innenstädte, zu berücksichtigen. Zu diesen Gefährdungsbereichen zählen die Berliner Straße, das Fachmarktzentrum Real an der Konrad-Adenauer-Straße, das Fachmarktzentrum An der Erzbahn sowie das Fachmarktzentrum Schäferwiese in Thiede. Eine Prüfung, ob einer oder mehrere dieser Bereiche als Positivbereiche für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Frage kommen, ist notwendig.

Bevor auf die konkreten Ansiedlungsstrategien für die identifizierten Bereiche in der Stadt Salzgitter eingegangen wird, werden zunächst die grundsätzlichen Möglichkeiten die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu steuern, erläutert.

6 Szenarien für den Umgang mit Vergnügungsstätten

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

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

Beide Ansätze werden im Folgenden näher erläutert.

6.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/Ortszentren

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

Oftmals sind Innenstädte/ Ortszentren als Kerngebiete (MK) in der Bauleitplanung ausgewiesen. Ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Bereichen der allgemeinen Zulässigkeit (MK) führt dazu, dass das von der Kommunalpolitik oftmals gewünschte Ziel, die Innenstädte/ Ortszentren von Spielhallenansiedlungen frei zu halten, planungsrechtlich unzulässig ist (siehe Kapitel 3). Ein Komplettausschluss gefährdet die Zweckbestimmung des Kerngebiets. Zugleich würde dieser Steuerungsansatz zu verstärkten Ansiedlungsbestrebungen in anderen Gebieten, wie z. B. den Gewerbegebieten, führen. Gerade Gewerbegebiete sind i. d. R. für Preissteigerungen durch Ansiedlung von Nutzungen, die höhere Miet- bzw. Bodenpreise zahlen können, besonders anfällig, sodass es durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten leicht zu Verdrängungseffekten von klassischen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben kommen kann. Des Weiteren ist die Möglichkeit einer planungsrechtlichen und gestalterischen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten relativ begrenzt, sodass sich die Ansiedlung in einem Gewerbegebiet als durchaus präsent und besonders wahrnehmbar darstellen kann. Gerade für Gewerbebetriebe, die einen repräsentativen Anspruch haben, kann dies zu einer negativen Bewertung bzw. Wahrnehmung eines Gewerbebestandorts – im Sinne eines Trading-Down-Effekts - führen und demzufolge eine erschwerte Vermarktbarkeit nach sich ziehen.

Jedoch stellen Vergnügungsstätten - insbesondere die Unterart Spiel – ebenso ein hohes Gefährdungspotenzial für Innenstädte und Ortszentren dar. Diese Bereiche sind in vielen Kommunen oftmals als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen und bilden für die allgemeine Entwicklung der Kommune einen bedeutenden Standort mit teils überregionaler Bedeutung aus. Das Gefährdungspotenzial der Vergnügungsstätten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist insbesondere dann gegeben, wenn bereits erste Trading-Down-Prozesse zu erkennen sind.

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

6.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Innenstädten/Ortszentren

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

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

6.3 Fazit

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

7 Ansiedlungsempfehlungen und Zielsetzung

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 5 identifizierten Bereiche, die für zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Vergnügungsstättenbetreibern grundsätzlich attraktiv sind, kann für die Stadt Salzgitter die folgende Ansiedlungsstrategie empfohlen werden:

Für die Innenstadt von Salzgitter Lebenstedt ist festzuhalten, dass sie sowohl aufgrund ihrer Gestaltung als auch aufgrund ihrer funktionalen Zusammensetzung in verschiedene Bereiche aufzuteilen ist, für die jeweils unterschiedliche Entwicklungsziele bestehen. So ist die Fußgängerzone als zentrale Einzelhandelslage der Stadt Salzgitter für den Einzelhandel und ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen und Gastronomie zu sichern und weiterzuentwickeln. Diese Ziele stehen im Widerspruch zu einer möglichen gezielten Ansiedlung von Vergnügungsstätten und deren aufgezeigten möglichen städtebaulichen Störpotenzialen. In Folge eines vermehrten Auftretens von Spielhallen, insbesondere in den Rand- und Nebenlagen, könnte das Stadtbild aufgrund ortsuntypischer Werbeanlagen nachhaltig beeinträchtigt, gewünschte Einzelhandels-, Gastronomie- oder sonstige Dienstleistungsbetriebe in Folge eines steigenden Bodenpreisniveaus verdrängt und Konflikte mit benachbarter Wohnnutzung aufgrund von Lärmemissionen in den Abendstunden ausgelöst werden. Hinzu kommt, dass in einigen Bereichen bereits erste Trading-Down-Prozesse festzustellen sind, welche dort durch weitere Ansiedlungen von Vergnügungsstätten verstärkt werden können. Das städtebauliche Ziel der Freihaltung der Fußgängerzone von Vergnügungsstätten wird zudem durch den bestehenden Bebauungsplan und textliche Festsetzungen, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesem Bereich nicht vorsehen bzw. auf Ober- und Untergeschosse beschränken, unterstrichen.

Für die Innenstadt von Salzgitter Bad gelten ähnliche Voraussetzungen. Neben der Bedeutung als Einzelhandelsstandort spielt hier der touristische Aspekt eine verstärkte Rolle. Aufgrund der Altstadt mit den sanierten Fachwerkhäusern und der Gestaltung der Fußgängerzone besitzt diese eine hohe Aufenthaltsqualität, die im Hinblick auf die Anerkennung von Salzgitter Bad als Kurort eine zentrale Rolle spielt und bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit verklebten Fensterfronten und auffälligen Werbeanlagen gestört werden kann. Des Weiteren ist die Bedeutung der Innenstadt als Wohnstandort hervorzuheben. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zu Konflikten mit benachbarten Wohnnutzungen aufgrund von Lärmemissionen, insbesondere in den Abendstunden, führen.

Aus den genannten Gründen ist für die Innenstädte ein weitgehender Ausschluss von Vergnügungsstätten aus diesen Lagebereichen zu empfehlen, so dass sich das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept kohärent zu den bislang verfolgten stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen zeigt und diese fortführt. Es besteht lediglich ein begrenzter Bereich in der Innenstadt von Lebenstedt, wo zumindest eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den Ober- und Untergeschossen empfohlen werden kann, ohne dass direkte städtebauliche Störpotenziale zu befürchten sind.

Damit ist der in Kap. 6.3 aufgezeigte Ansatz zu empfehlen, welcher einen überwiegenden Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Innenstädten, bei gleichzeitiger Ausweisung eines eingeschränkten Positivbereiches innerhalb dieser sowie weiterer Positivbereiche in ausgewählten Gewerbegebieten, vorsieht. Dieser Ansatz verbindet die in Kap. 6.1 und Kap. 6.2 aufgezeigten Vorteile der jeweiligen Varianten und vermeidet eine „Negativplanung“.

Diese empfohlenen Positivbereiche sind in Abstimmung mit der Stadt Salzgitter sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen Entwicklungszielstellungen zu ermitteln.²³ Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen und städtebaulichen Störpotenziale der Unterarten von Vergnügungsstätten können für diese jeweils abweichende Positivbereiche zu empfehlen sein. Die zu empfehlenden Standorte sollten unter Berücksichtigung möglicher städtebaulicher Störpotenziale, welche von Vergnügungsstätten ausgelöst werden können, ein möglichst geringes Konfliktpotenzial aufweisen.

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

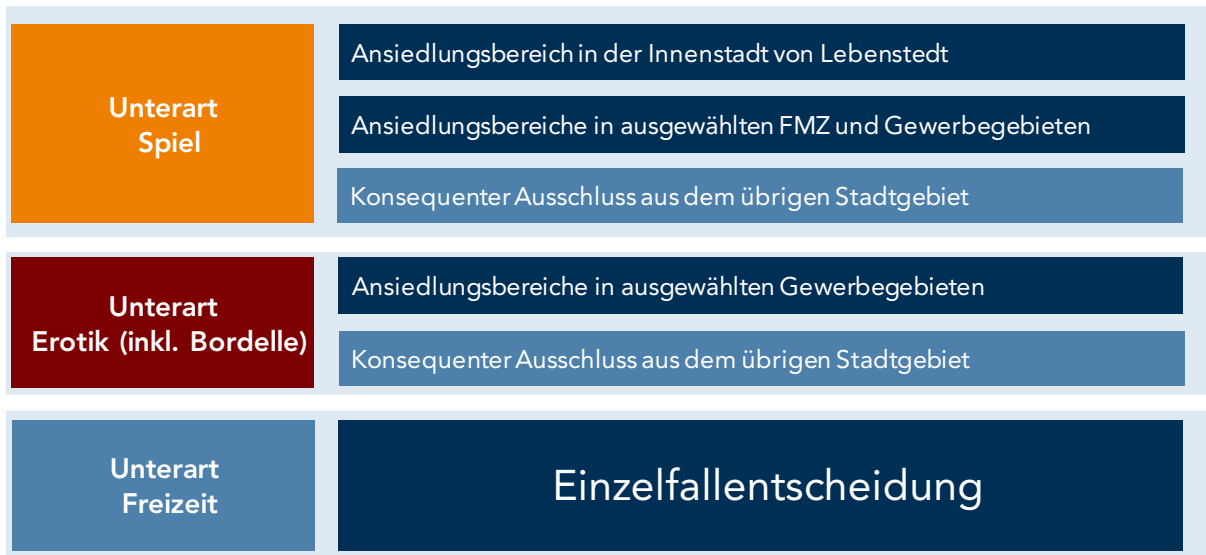
- Sicherung und Stärkung der Haupteinzelhandelslagen sowie der Nutzungsmischung entlang der bestehenden Fußgängerzonen,
- Schutz des Stadtbildes, insbesondere in der städtebaulich attraktiven Altstadt von Salzgitter Bad,
- Weiterentwicklung und Erhalt der Einzelhandelsstruktur; Vermeidung von funktionalen und gestalterischen Brüchen in der Innenstadt und den sonstigen relevanten Einzelhandelsstandorten (Ortszentren),
- Schutz der Wohnnutzung und sonstiger schutzwürdiger Nutzungen in Misch- und Wohngebieten,
- Freihaltung von Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe und Vermeidung von Verdrängungseffekten.

Zur Zielerreichung werden im Folgenden die Ansiedlungsstrategien für die oben dargestellten Standortbereiche in der Stadt Salzgitter erläutert. Dabei wird zunächst, aufgrund der hohen Störpotenziale und damit besonderen städtebaulichen Relevanz, auf Vergnügungsstätten der Unterart Spiel eingegangen. Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordellnutzungen und bordellartiger Betriebe) werden anschließend in jeweils separaten Kapiteln erläutert. Für die Unterart Freizeit ist hingegen eine Einzelfallentscheidung zu empfehlen, welche nachfolgend näher begründet wird.

²³ Für die bauleitplanerische Steuerung i. S. d. dargestellten städtebaulichen Ansiedlungsempfehlungen ist eine Untersuchung des Boden- und Mietpreisgefüges in der Stadt Salzgitter empfehlenswert, um dies als weiteren Begründungszusammenhang heranziehen zu können.

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

Abbildung 10: Schematische Übersicht über Ansiedlungs- und Ausschlussbereiche für Vergnügungsstätten



Quelle: Eigene Darstellung.

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

Für die Unterart Spiel und die Unterart Erotik (inkl. Bordelle) werden innerhalb des folgenden Kapitels klare Positivbereiche zugeordnet. Der Unterart Spiel werden in der Innenstadt von Lebenstedt sowie ausgewählten Gewerbegebieten Positivbereiche zugewiesen, für die Unterart Erotik (inkl. Bordelle) werden ebenfalls innerhalb von ausgewählten Gewerbegebieten, in Anlehnung an die Unterart Spiel, Positivbereiche empfohlen.

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

7.1 Ansiedlungsstrategie für die Unterart Spiel

Innenstadt Lebenstedt

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in dem abgegrenzten Positivbereich in der Innenstadt von Salzgitter Lebenstedt:

Die Innenstadt von Salzgitter Lebenstedt stellt insbesondere im Bereich der Fußgängerzone, aber auch in angrenzenden Bereichen eine wichtige Einzelhandelslage innerhalb des Stadtgebietes dar. Zu nennen sind vor allem das CityTorCenter, das City-Carrée, die Stadtpassage sowie die Straßen In den Blumentriften und Chemnitzer Straße. Innerhalb der Innenstadt befindet sich zudem die Verwaltung der Stadt Salzgitter, sodass die Innenstadt einen wichtigen Anlaufpunkt für die Bürger darstellt. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Fußgängerzone ist als nicht verträglich mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Salzgitter zu bewerten, da durch textliche Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan für dieses Gebiet ein Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgeschrieben ist. Eine Ausnahme stellt der Bereich des CityTorCenters dar, in welchem Vergnügungsstätten zugelassen sind, allerdings bezieht sich die Zulässigkeit nicht auf das Erdgeschoss. Im Zuge dieser Rahmenbedingungen wird ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten abseits des abgegrenzten Positivbereichs (vgl. nachfolgende Abb.) empfohlen, insbesondere um bereits beginnende Trading-Down-Prozesse in der Fußgängerzone nicht weiter zu verstärken.

Tabelle 21: Entwicklungsziele für die Innenstadt von Salzgitter Lebenstedt

Allgemeine Entwicklungsziele für die Innenstadt von Salzgitter Lebenstedt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung der Haupteinzelhandelslagen sowie der Nutzungsmischung entlang der bestehenden Fußgängerzone ▪ Nachnutzung für bestehende leerstehende Ladenlokale ermöglichen und damit Verhinderung von Trading-Down-Effekten und Funktionsverlusten ▪ Sicherung und Stärkung der Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Wohnen

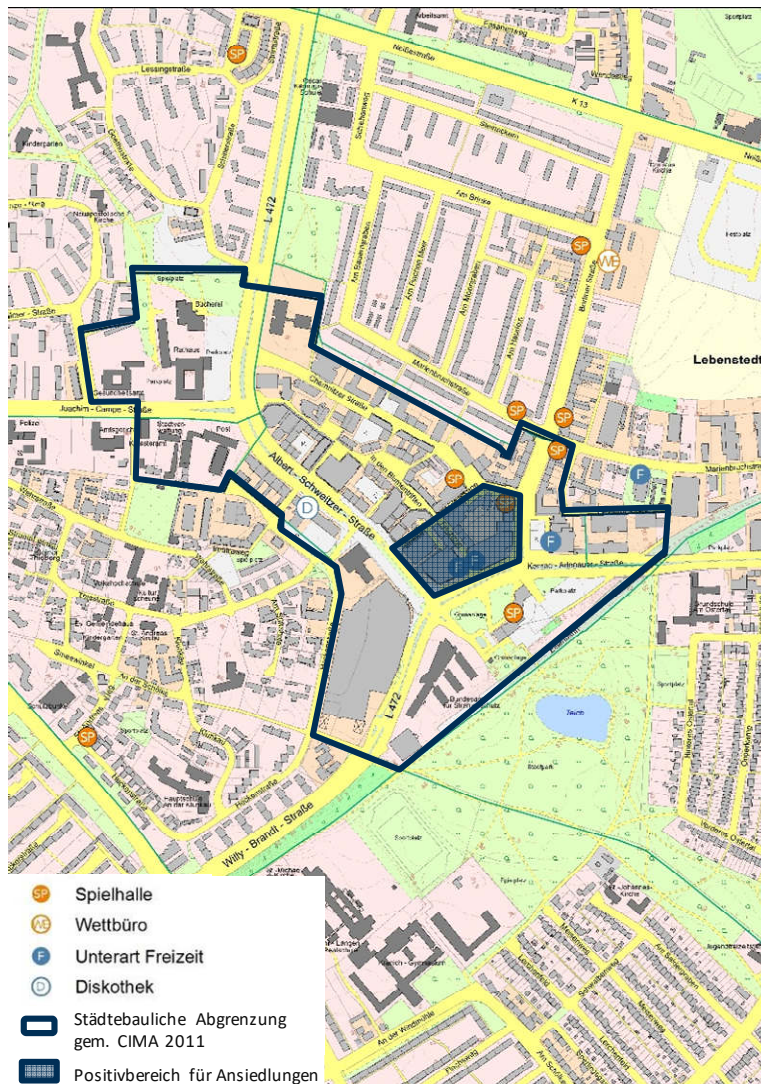
Quelle: Eigene Darstellung

Durch die bestehenden Einschränkungen im Bereich der Fußgängerzone durch textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Bedeutung der Fußgängerzone als Haupteinkaufslage sowie den Standort der Verwaltung ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in diesen Bereichen nicht zielführend. Der Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel setzt sich daher aus dem CityTorCenter und den in der Fußgängerzone befindlichen Gebäuden bis zu den Straßen Bocholter Straße und Creteilpassage zusammen. Durch die Ausweisung des Positivbereichs innerhalb der Innenstadt Salzgitters wird dem Wunsch des Gesetzgebers Rechnung

getragen, einen Kernbereich als Positivbereich auszuweisen. Der ausgewiesene Bereich innerhalb der Fußgängerzone ist bereits durch drei Vergnügungsstätten geprägt, eine davon ist eine Spielhalle. Durch die Lage zwischen mehreren bedeutenden Verkehrsstraßen sowie im Bereich eines Einkaufszentrums zieht eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel vergleichsweise geringe städtebauliche Auswirkungen nach sich. Hinzu kommt, dass der potentiell durch zusätzliche Vergnügungsstätten ausgelöste An- und Abreiseverkehr das direkt angrenzende Parkhaus und den Busbahnhof direkt vor dem CityTorCenter nutzen kann. Trotzdem ist zur Reduzierung städtebaulicher Störpotentiale die Zulässigkeit auf Ober- und Untergeschosse zu beschränken. Diese Einschränkung ist mit dem vorhandenen Bebauungsplan konform, sodass eine Änderung des Bebauungsplanes nicht notwendig ist. Um städtebaulich negative Auswirkungen auf Wohnnutzungen vor allem im Bereich der Berliner Straße zu reduzieren, wird empfohlen, die Außengestaltung von Vergnügungsstätten über Festsetzungen in Bebauungsplänen oder eine Gestaltungssatzung zu regeln, sodass störende Werbeanlagen und bunt verklebte Fensterfronten, die sich nicht in das Umfeld einfügen, vermieden werden.

Zum Schutz des Ortsbildes in der Innenstadt, der Sicherung der Einzelhandelslagen sowie der Unterbindung einer Verdrängung von gewünschten Nutzungen, insb. Einzelhandel-, Gastronomie- oder sonstiger Dienstleistungsbetriebe, wird empfohlen Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Innenstadt außerhalb des abgegrenzten Positivbereichs vollständig auszuschließen. Innerhalb des dargelegten Positivbereichs sollen Vergnügungsstätten der Unterart Spiel nur in den Ober- und Untergeschossen zugelassen werden, um städtebauliche Störpotenziale zu minimieren.

Abbildung 11: Zulässigkeit von Vergnügungstätigkeiten der Unterart Spiel in der Innenstadt von Salzgitter Lebenstedt



Quelle: Eigene Darstellung. Bestandserhebung durch Stadt + Handel 12/2015. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter.

Innenstadt Bad

Ausschluss von Vergnügungstätigkeiten der Unterart Spiel in der Innenstadt von Salzgitter Bad, dafür Zulässigkeit in dem abgegrenzten Positivbereich FMZ An der Erzbahn:

Die Innenstadt von Salzgitter Bad weist insbesondere im Bereich der Fußgängerzone aufgrund sanierter Fachwerkhäuser und der Gestaltung des öffentlichen Raumes eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Zugleich bilden das Fachmarktzentrum Am Pflingstanger im Nordosten der Innenstadt, die Fußgängerzone und südlich angrenzende Bereiche wichtige Einzelhandelslagen in Salzgitter Bad, die durch gastronomische Nutzungen und

Dienstleistungen ergänzt werden. Im weiteren Innenstadtbereich dominieren Wohnnutzungen, zusätzlich bestehen sensible Nutzungen wie Schulen oder ein Krankenhaus. Aufgrund möglicher negativer Auswirkungen, die die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel bezüglich Lärmemissionen, An- und Abreiseverkehr, Störung des Stadtbildes durch Fensterfronten und Werbeanlagen sowie Verzerrung des Bodenpreisgefüges haben können, wird eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb der Innenstadt nicht empfohlen. Um dennoch der vom Gesetzgeber gewünschten Ausweisung eines Positivbereiches innerhalb eines Kerngebietes Rechnung zu tragen und um einen innenstadtnahen Positivbereich auszuweisen, wird empfohlen, das Fachmarktzentrum An der Erzbahn als solchen Bereich festzulegen. Der Positivbereich umfasst das in Kap. 5.2.2 dargestellte Gebiet des Fachmarktzentums An der Erzbahn (vgl. nachfolgende Abbildung). Ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten abseits des abgegrenzten Positivbereichs ist zu empfehlen.

Tabelle 22: Entwicklungsziele für die Innenstadt von Salzgitter Bad

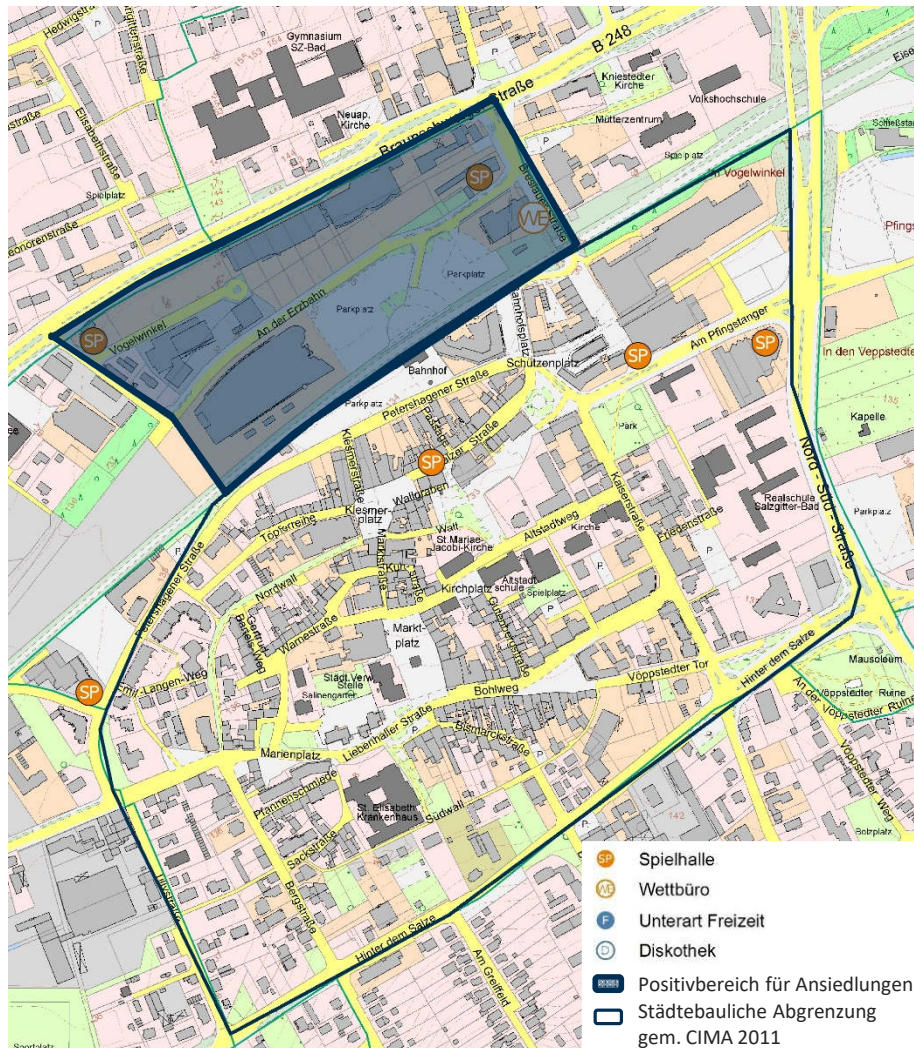
Allgemeine Entwicklungsziele für die Innenstadt von Salzgitter Bad
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung des touristischen Potentials der Altstadt ▪ Sicherung und Stärkung der Haupteinzelhandelslagen sowie der Nutzungsmischung entlang der bestehenden Fußgängerzone ▪ Nachnutzung für bestehende leerstehende Ladenlokale ermöglichen und damit Verhinderung von Trading-Down-Effekten und Funktionsverlusten ▪ Sicherung und Stärkung der Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Wohnen im gesamten Innenstadtbereich (Altstadt)

Quelle: Eigene Darstellung

Der Bebauungsplan Nr. 086 „An der Erzbahn / Breslauer Straße“ schließt Vergnügungsstätten in den meisten Gebieten seines Geltungsbereiches aus, lediglich im Bereich des Kerngebietes nördlich der Straße An der Erzbahn sowie im Gewerbegebiet GEE3 nördlich der Straße Vogelwinkel sind Vergnügungsstätten zulässig. Im Bebauungsplan Nr. 041, 1. Änderung sind Vergnügungsstätten im Bereich des Gewerbegebietes zulässig, im Bereich des Mischgebietes nicht. Im Rahmen einer Ausweisung des Gebietes als Positivbereich sind Änderungen der Bebauungspläne ggf. erforderlich. Der Positivbereich ist bereits durch drei Vergnügungsstätten geprägt, davon sind zwei Vergnügungsstätten Spielhallen und eine ein Wettbüro. Der Positivbereich wird über die Braunschweiger Straße erschlossen, die aufgrund ihrer Funktion und Ausgestaltung als wichtige innerstädtische Verkehrsstraße zugleich eine Barrierewirkung gegenüber den nördlichen Wohnnutzungen darstellt. Eine direkte verkehrliche Anbindung an die Innenstadt besteht nicht, gleichwohl existiert eine fußläufige Verbindung über den Bahnhof. Aufgrund der Straßenführung innerhalb des Gebietes stellt sich der Positivbereich

als ein in sich geschlossenes Gebiet dar – in Verbindung mit der Barrierewirkung der Braunschweiger Straße werden mögliche negative Auswirkungen auf sensible Nutzungen oder Wohngebiete minimiert.

Abbildung 12: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Innenstadt von Salzgitter Bad



Quelle: Eigene Darstellung. Bestandserhebung durch Stadt + Handel 12/2015. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter.

Zum Schutz des Ortsbildes der Altstadt, der Sicherung der Einzelhandelslagen sowie der Unterbindung einer Verdrängung von gewünschten Nutzungen, insb. Einzelhandel-, Gastronomie- oder sonstiger Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen, wird empfohlen Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Innenstadt Salzgitter Bad vollständig auszuschließen. Stattdessen wird das direkt nördlich angrenzende Fachmarktzentrum An der Erzbahn als Positivbereich für Vergnügungsstätten der

Unterart Spiel vorgeschlagen, sodass trotz des Ausschlusses von Vergnügungsstätten im Bereich der Innenstadt ein zentraler Positivbereich im Stadtteil Salzgitter-Bad besteht.

Gewerbegebiete und Fachmarktzentren in der Stadt Salzgitter:

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in den abgegrenzten Positivbereichen in den Gewerbegebieten Peiner Straße, John-F.-Kennedy-Straße und Porschestraße sowie dem Fachmarktzentrum Real an der Konrad-Adenauer-Straße und dem Fachmarktzentrum Real an der Schäferwiese:

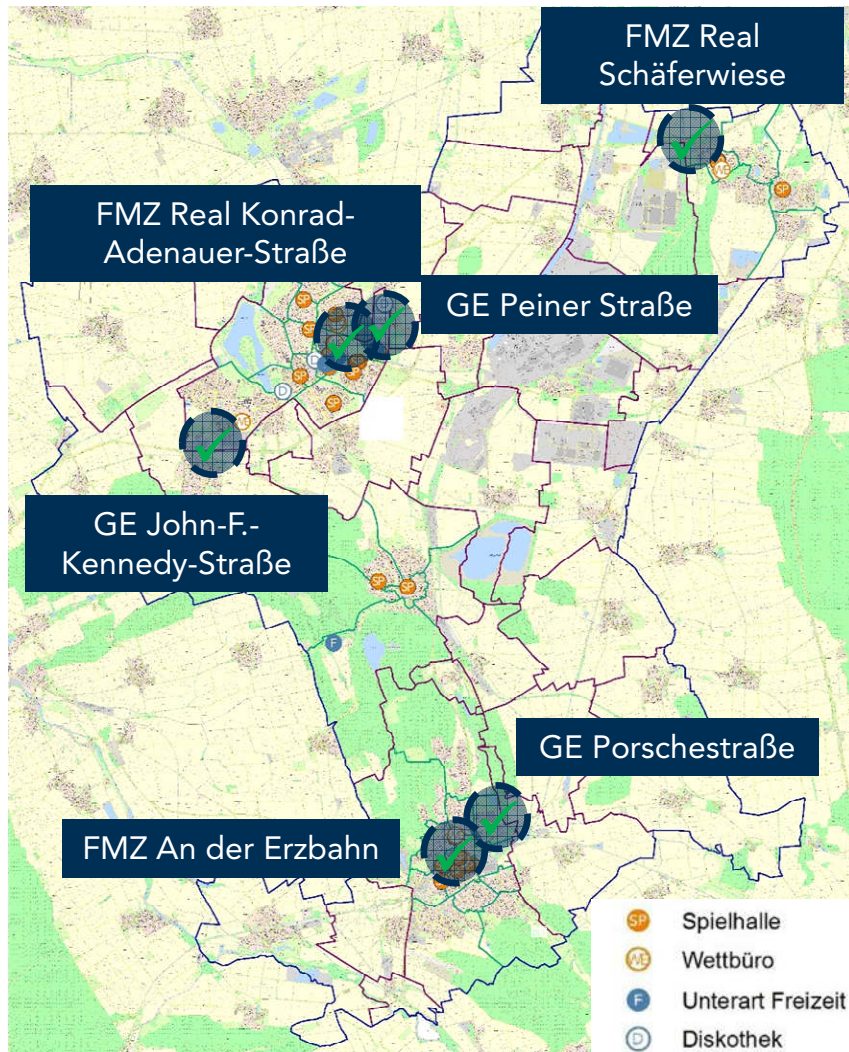
Gewerbegebiete, die auch zukünftig für die Ansiedlung von klassischen sowie überwiegend produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben vorgesehen sind und demnach in ihrer gewerblichen Struktur gewahrt werden sollen, sind grundsätzlich von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten freizuhalten.

Für die Stadt Salzgitter sind, wie zuvor dargestellt, Positivbereiche für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel innerhalb der Innenstadt von Salzgitter Lebenstedt sowie im Fachmarktzentrum An der Erzbahn, welches direkt an die Innenstadt von Salzgitter Bad angrenzt, zu empfehlen. Durch die ergänzende Ausweisung von Positivbereichen in Gewerbegebieten wird deutlich, dass die Stadt Salzgitter keine „Negativplanung“ betreibt, sondern ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes berücksichtigt. Bei der Öffnung dieser Gebiete für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten können ebenfalls, unter Berücksichtigung aller erfolgten Analyseschritte, Teilbereiche ausgewiesen werden, in denen eine höhere städtebauliche Verträglichkeit für diese Nutzungen besteht. Hierfür sind insbesondere die Ergebnisse der Strukturanalyse, die erfolgten Standortbewertungen aus Kap. 5.2 sowie die stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Salzgitter heranzuziehen, so dass für alle Unterarten von Vergnügungsstätten somit insgesamt ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten dargeboten werden.

Für die Gewerbegebiete und Fachmarktzentren in der Stadt Salzgitter ergeben sich die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Empfehlungen. Demnach ist zu empfehlen, dass Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in den Gewerbegebieten Peiner Straße, John-F.-Kennedy-Straße und Porschestraße sowie den Fachmarktzentren Real an der Konrad-Adenauer-Straße und Real an der Schäferwiese in den dargestellten Positivbereichen auch zukünftig angesiedelt werden können. Durch die Ausweisung von Positivbereichen in diesen Gebieten wird erreicht, dass in den beiden einwohnerstärksten Stadtteilen Salzgitters sowie dem Stadtteil Thiede, welcher in einiger Entfernung zu den anderen Stadtteilen liegt, ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel bestehen. Um die restlichen gewerblich geprägten Flächen in Salzgitter vor Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu schützen, die vorhandene gewerbliche Struktur zu bewahren und die Flächen hinsichtlich gewerblicher Nutzungen vorzuhalten, ist zu

empfehlen, Vergnügungsstätten in den anderen Gewerbegebieten und den nicht als potenzielle Ansiedlungsbereiche abgegrenzten Gebieten innerhalb der Gewerbegebiete auszuschließen und nur die empfohlenen Bereiche für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu öffnen.

Abbildung 13: Übersicht über die jeweils in dargestellten Positivbereichen empfohlene Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in den Gewerbegebieten sowie FMZ der Stadt Salzgitter



Quelle: Eigene Darstellung; Bestandserhebung durch Stadt + Handel 12/2015. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter.

Innerhalb des **Gewerbegebietes Peiner Straße** ist der westliche Teilbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zu öffnen (vgl. Abbildung 14).

Abbildung 14: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel innerhalb des Gewerbegebiets Peiner Straße



Quelle: Eigene Darstellung; Bestandserhebung durch Stadt + Handel 12/2015. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter.

In der Standortbewertung war festzustellen, dass das Gewerbegebiet insb. im südlichen Bereich durch (großflächigen) Einzelhandel und Autohäuser geprägt wird, während der zentrale Bereich westlich der Peiner Straße durch produzierendes Gewerbe vorgeprägt ist und der Bereich östlich der Peiner Straße stadtentwicklungspolitisch als Bereich für klassische und hochwertige Gewerbebetriebe vorgesehen ist. Eine Vorprägung durch Vergnügungsstätten ist im nördlichen sowie südlichen Bereich gegeben. Daher wird empfohlen, den Bereich westlich der Peiner Straße als Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel auszuweisen. Eine Änderung der für diese Bereiche vorhandenen Bebauungspläne ist nicht erforderlich, da in den ausgewiesenen

Gewerbegebieten Vergnügungsstätten grundsätzlich oder ausnahmsweise zulässig sind. Hinzuweisen ist jedoch auf den Bebauungsplan Leb 112 (inkl. 1. Änderung), der für diesen Bereich Gewerbegebiete ausweist. Da der Bebauungsplan die Rechtsverbindlichkeit im Jahr 1983 erlangt hat, gilt die BauNVO aus dem Jahr 1977, welche Vergnügungsstätten, außer in Kerngebieten, nicht als eigenständige Nutzungskategorie aufführt, sodass Vergnügungsstätten unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ fallen. Daraus folgt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Leb 112 (inkl. 1. Änderung) lediglich nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig sind. Für den mittleren Abschnitt des Positivbereichs liegt kein Bebauungsplan vor. Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten richtet sich in diesem Fall nach §34 BauGB.

Tabelle 23: Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Peiner Straße

Allgemeine Entwicklungsziele des Gewerbegebietes Peiner Straße	
▪	Östlich der Peiner Straße: Sicherung für klassische/ hochwertige Gewerbebetriebe
▪	Westlich der Peiner Straße: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Weiterentwicklung als Gewerbegebiet für klassisches und produzierendes Gewerbe ▪ Aufgrund bestehender Vorprägung Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel denkbar

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Empfehlung der Öffnung von einem Teilbereich des Gewerbegebietes Peiner Straße für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich der Bereich aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung zwischen den Hauptstraßen Ludwig-Erhard-Straße und Konrad-Adenauer-Straße als „attraktiv“ für Vorhaben im Bereich der Vergnügungsstätten darstellt, so sind eine Auffahrt zur Autobahn A 39, aber auch die Innenstadt von Salzgitter Lebenstedt in wenigen Minuten zu erreichen. Zudem sind sensible Umfeldnutzungen aufgrund der Lage am Rand des Siedlungsgebietes von Lebenstedt nicht in unmittelbarer räumlicher Nähe ansässig. Die im nordöstlichen Bereich vorhandene Wohnbebauung befindet sich zwar in räumlicher Nähe zum Positivbereich, jedoch erfolgt die Erschließung des nördlichen Abschnittes des Positivbereiches über die Straße Gesellensteig und damit deutlich abgesetzt zum Wohngebiet. Zusätzlich bildet die Peiner Straße eine städtebauliche Barriere. Durch die empfohlene Öffnung des Teilbereichs können überdies negative Entwicklungen der Boden- und Mietpreise in den östlichen Gebieten des Gewerbegebietes verhindert werden, die für klassische und hochwertige Gewerbebetriebe vorgesehen sind.

Für das **Gewerbegebiet John-F.-Kennedy-Straße** wird ebenfalls empfohlen einen Teilbereich als Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel auszuweisen (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel innerhalb des Gewerbegebietes John-F.-Kennedy-Straße



Quelle: Eigene Darstellung; Bestandserhebung durch Stadt + Handel 12/2015. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter.

Der Bereich östlich der John-F.-Kennedy-Straße ist durch das Bosch-Werk geprägt, sodass ein Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in diesem Bereich auszuschließen ist. Als Positivbereich wird daher das Gebiet westlich der John-F.-Kennedy-Straße zwischen Theodor-Heuss-Straße und der Autobahn A 39 empfohlen. Innerhalb des Gebietes finden sich sowohl klassische als auch produzierende Gewerbebetriebe sowie (großflächiger) Einzelhandel, sodass keine Prägung als klassisches Gewerbegebiet gegeben ist. Eine Vorprägung durch Vergnügungsstätten bestand zum Zeitpunkt der Erhebung nicht. Im Zuge der Ausweisung als Positivbereich ist ggf. eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 124 einschließlich der Änderungen 1-3 erforderlich, da zum jetzigen Zeitpunkt Vergnügungsstätten in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten weitestgehend ausgeschlossen werden.

Tabelle 24: Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet John-F.-Kennedy-Straße

Allgemeine Entwicklungsziele des Gewerbegebietes John-F.-Kennedy-Straße
<ul style="list-style-type: none"> Westlich der John-F.-Kennedy-Straße: Sicherung und Weiterentwicklung als Gebiet für Einzelhandel bzw. Gewerbegebiet; Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel denkbar Östlicher Bereich: Sicherung für klassische/produzierende Gewerbegebiete (insbesondere Bosch-Werk)

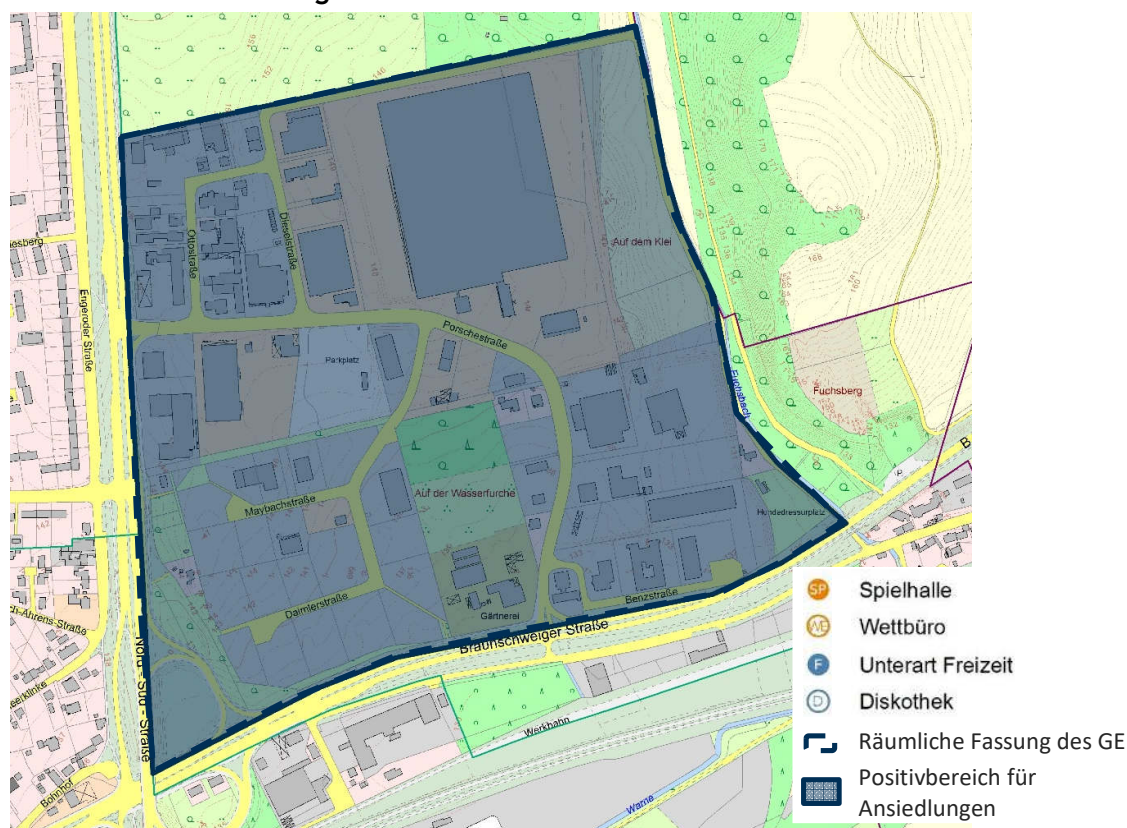
Quelle: Eigene Darstellung.

Der Positivbereich empfiehlt sich besonders aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage entlang der Theodor-Heuss-Straße, die eine direkte Verbindung zum Hauptsiedlungsbereich des Stadtteils Lebenstedt darstellt. Des Weiteren befindet sich südlich an den Positivbereich angrenzend eine Auffahrt zur Autobahn A 39. Das städtebauliche Konfliktpotenzial in Form von An- und Abreiseverkehr ist aus diesen Gründen zu vernachlässigen. Darüber hinaus befinden sich aufgrund der Lage am

südwestlichen Rand des Siedlungskörpers von Lebenstedt keine sensiblen Nutzungen im direkten Umfeld. Die nordöstlich und südlich vorhandenen Wohngebiete befinden sich in ausreichendem Abstand zum Positivbereich, zusätzlich stellen die Theodor-Heuss-Straße und die Autobahn A 39 städtebauliche Barrieren dar.

Als dritter Positivraum für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in einem Gewerbegebiet wird das **Gewerbegebiet Porschestraße** in Salzgitter Bad empfohlen (vgl. Abbildung 16).

Abbildung 16: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel innerhalb des Gewerbegebietes Porschestraße



Quelle: Eigene Darstellung; Bestandserhebung durch Stadt + Handel 12/2015. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter.

Als Positivbereich wird das gesamte Gebiet des Gewerbegebietes empfohlen. Dies entspricht dem Bereich zwischen Nord-Süd-Straße und Braunschweiger Straße, welches über die Porschestraße erschlossen wird. Dort finden sich neben klassischen Gewerbebetrieben auch Einzelhandelsbetriebe, eine Vorprägung durch Vergnügungsstätten besteht hingegen nicht. Im Zuge der Ausweisung als Positivbereich wird eine Änderung der bestehenden Bebauungspläne empfohlen, da die Bebauungspläne Bad 047 2. und 3. Änderung Vergnügungsstätten ausschließen. Die Bebauungspläne Bad

047 und Bad 047 1. Änderung weisen für ihre Geltungsbereiche ein Gewerbegebiet aus, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach der BauNVO aus dem Jahre 1977, sodass zum jetzigen Zeitpunkt lediglich eine Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten besteht.

Tabelle 25: Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Porschestraße

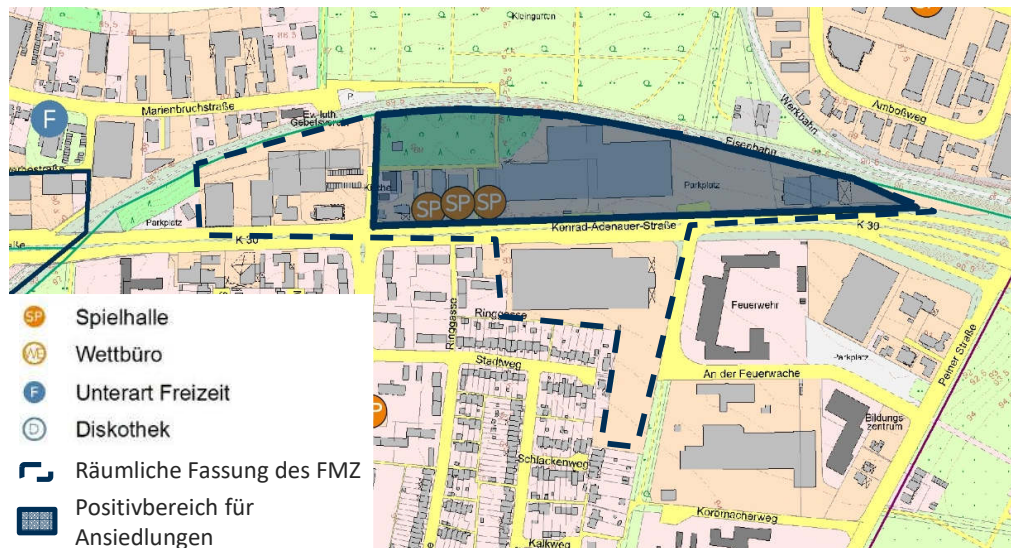
Allgemeine Entwicklungsziele des Gewerbegebietes Porschestraße
<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung und Weiterentwicklung als Gewerbegebiet; Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel denkbar

Quelle: Eigene Darstellung.

Aufgrund seiner Lage am Rande des Siedlungskörpers von Salzgitter Bad und der nicht vorhandenen sensiblen Nutzungen im Umfeld empfiehlt sich dieser Bereich als Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel. Zwischen dem Positivbereich und den sich westlich davon befindlichen Wohngebieten besteht durch die Nord-Süd-Straße, die in Kombination mit der Braunschweiger Straße für eine gute verkehrliche Erreichbarkeit des Gebietes sorgt, eine Barriere, sodass diese Wohngebiete nicht durch mögliche negative Einflüsse durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten betroffen sind.

Neben der Ausweisung von Positivbereichen innerhalb der drei beschriebenen Gewerbegebiete wird zusätzlich die Ausweisung eines Positivbereiches innerhalb des **Fachmarktzentrums Real an der Konrad-Adenauer-Straße** in Salzgitter Lebenstedt sowie innerhalb des **Fachmarktzentrums Real Schäferwiese** im Stadtteil Thiede empfohlen (vgl. Abbildung 17 und Abbildung 18).

Abbildung 17: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel innerhalb des Fachmarktzentrums Real an der Konrad-Adenauer-Straße



Quelle: Eigene Darstellung; Bestandserhebung durch Stadt + Handel 12/2015. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter.

Das Fachmarktzentrum wird im westlichen Bereich durch Gewerbe- und Gastronomiebetriebe geprägt, während der östliche Bereich durch (großflächigen) Einzelhandel dominiert wird. Südlich der Konrad-Adenauer-Straße wird der dort ansässige Baumarkt dem Fachmarktzentrum hinzugezählt. Über die wichtige innerstädtische Verkehrsstraße Konrad-Adenauer-Straße ist das Fachmarktzentrum sowohl an die nahe gelegene Innenstadt von Salzgitter Lebenstedt, als auch an die östlich verlaufende Autobahn A 39 angeschlossen. Durch die Lage entlang dieser Straße ist neben einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit auch eine gute Sichtbarkeit für die vorhandenen Nutzungen gegeben. Der Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel wird im Westen und Süden von der Konrad-Adenauer-Straße sowie im Norden und Osten von der Bahnstrecke begrenzt. Innerhalb des empfohlenen Positivbereichs wurden zum Zeitpunkt der Erhebung bereits drei Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen festgestellt, die sich in direkter räumlicher Nähe zueinander zentral erreichbar entlang der Konrad-Adenauer-Straße befinden, sodass eine Vorprägung des Gebietes durch Vergnügungsstätten gegeben ist. Im Zuge der Ausweisung als Positivbereich ist ggf. eine Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 154 notwendig, da im ausgewiesenen Sondergebiet SO2 Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 127 1. Änderung sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Tabelle 26: Entwicklungsziele für das Fachmarktzentrum Real an der Konrad-Adenauer-Straße

Allgemeine Entwicklungsziele des Fachmarktzentrum Real an der Konrad-Adenauer-Straße

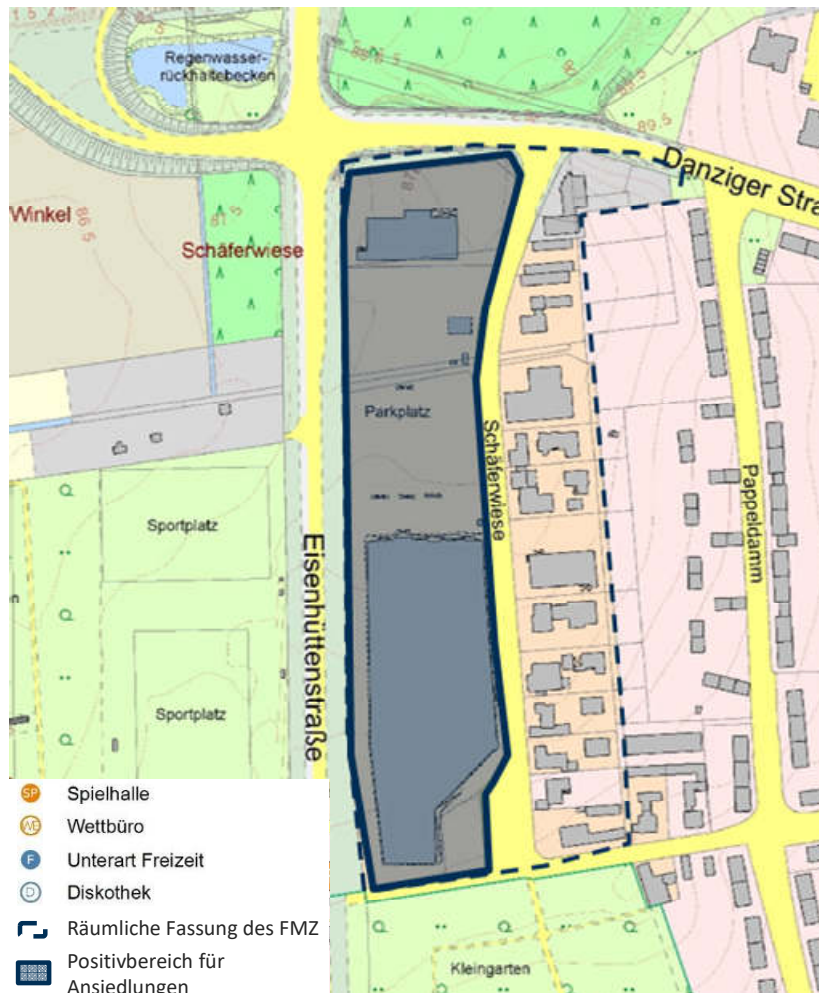
- Westlicher Bereich: Sicherung für klassische Gewerbebetriebe
- Restlicher Bereich: Sicherung für (großflächigen) Einzelhandel, Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel denkbar

Quelle: Eigene Darstellung.

Der Positivbereich für Ansiedlungen der Unterart Spiel im Bereich des Fachmarktzentrum empfiehlt sich insbesondere aufgrund seiner Lage entlang der Konrad-Adenauer-Straße, durch welche eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und Sichtbarkeit gegeben ist. Durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten möglicherweise ausgelöste An- und Abreiseverkehre können durch die Konrad-Adenauer-Straße aufgefangen werden, zudem bestehen innerhalb des Gebietes ausreichend Parkplätze für den ruhenden Verkehr. Durch die Ausweisung eines Positivbereiches im östlichen Gebiet des Fachmarktzentrum und ein damit verbundener Ausschluss im westlichen Bereich werden keine sensiblen Umfeldnutzungen durch eine mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten berührt. Zwar befinden sich südlich an den Positivbereich angrenzend Wohngebiete, allerdings fungiert die Konrad-Adenauer-Straße als städtebauliche Barriere, zudem ist der Bereich bereits durch Spielhallen vorgeprägt.

Im Stadtteil Thiede wird ein Positivbereich am Standort Fachmarktzentrum Real definiert (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 18: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel innerhalb des Fachmarktzentrum Real an der Schäferwiese



Quelle: Eigene Darstellung; Bestandserhebung durch Stadt + Handel 12/2015. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter.

Der Bereich ist aufgrund der Lage an der Auffahrt zur Autobahn 39 verkehrlich gut zu erreichen, zudem ist er über die Danziger Straße an den Stadtteil Thiede direkt angeschlossen. Als Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel wird der westliche Bereich des Fachmarktzentrum An der Schäferwiese empfohlen. Dieser ist vor allem durch (großflächigen) Einzelhandel und die dazugehörigen Stellplätze geprägt. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im definierten Positivraum ist zurzeit nur eingeschränkt gegeben, da innerhalb der bestehenden Bebauungspläne Th 010 und Th 010 1. Änderung Gewerbegebiete festgesetzt sind, wobei sich die Zulässigkeit nach den BauNVO von 1962 und 1977 richtet, sodass Vergnügungsstätten nur als nicht-

kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig sind. Eine Anpassung der Bebauungspläne wird in diesem Fall empfohlen. Zum Schutz der Gewerbebetriebe im Bereich östlich der Straße Schäferwiese wird dieser Bereich nicht in den Positivbereich einbezogen. Durch die Lage am Rand des Stadtteils Thiede werden sensible Nutzungen, wie Wohnnutzungen, nicht beeinträchtigt. Eine Vorprägung durch Vergnügungsstätten besteht nicht.

Tabelle 27: Entwicklungsziele für das Fachmarktzentrum an der Schäferwiese

Allgemeine Entwicklungsziele des Fachmarktzentrums an der Schäferwiese
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Östlicher Bereich: Sicherung für klassische Gewerbebetriebe ▪ Westlicher Bereich: Sicherung für (großflächigen) Einzelhandel, Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel denkbar

Quelle: Eigene Darstellung.

Zum Schutz der Gewerbegebiete ist zu empfehlen, Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in allen Gewerbegebieten auszuschließen, ausgenommen die dargestellten Positivbereiche in den Gewerbegebieten Peiner Straße, John-F.-Kennedy-Straße und Porschestraße. Zusätzlich wird die Ausweisung eines Positivbereiches innerhalb der Fachmarktzentren an der Konrad-Adenauer-Straße und der Schäferwiese empfohlen.

In der Übersicht ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten Empfehlungen.

Tabelle 28: Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Stadt Salzgitter

Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel
Innenstädte von Salzgitter
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Unter- und Obergeschossen des ausgewiesenen Positivbereiches im Bereich des CityTorCenters in Salzgitter Lebenstedt ▪ Konsequenter Ausschluss von Vergnügungsstätten in den restlichen Innenstadtbereichen von Salzgitter Lebenstedt und Bad <ul style="list-style-type: none"> ▪ zur Sicherung und Stärkung der Innenstädte als Haupteinzelhandelslagen sowie der Nutzungsmischung entlang der bestehenden Fußgängerzonen, ▪ zum Schutz des Stadtbildes, insbesondere in der städtebaulich attraktiven Altstadt von Salzgitter Bad, ▪ zur Weiterentwicklung und Erhalt der Einzelhandelsstruktur; Vermeidung von funktionalen und gestalterischen Brüchen in der Innenstadt und den sonstigen relevanten Einzelhandelsstandorten (Ortszentren), ▪ zum Schutz der Wohnnutzung und sonstiger schutzwürdiger Nutzungen in Misch- und Wohngebieten in den Innenstädten, zur Vermeidung der Fortschreitung von beginnenden Trading-Down-Prozessen, insbesondere in Salzgitter Lebenstedt.
Gewerbegebiete und Fachmarktzentren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausnahmsweise zulässig in den ausgewiesenen Bereichen der Gewerbegebiete Peiner Straße, John-F.-Kennedy-Straße und Porschestraße. ▪ Ausschluss in allen weiteren Gewerbegebieten sowie den weiteren Bereichen der genannten Gewerbegebiete, die keine Positivbereiche darstellen zur Freihaltung dieser Flächen für klassische Gewerbebetriebe ▪ Ausnahmsweise zulässig in ausgewiesenen Bereichen der Fachmarktzentren an der Konrad-Adenauer Straße, An der Erzbahn und der Schäferwiese ▪ Ausschluss in allen weiteren Fachmarktzentren sowie den Bereichen der genannten Fachmarktzentren, die keinen Positivbereich darstellen
Übriges Stadtgebiet
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konsequenter Ausschluss

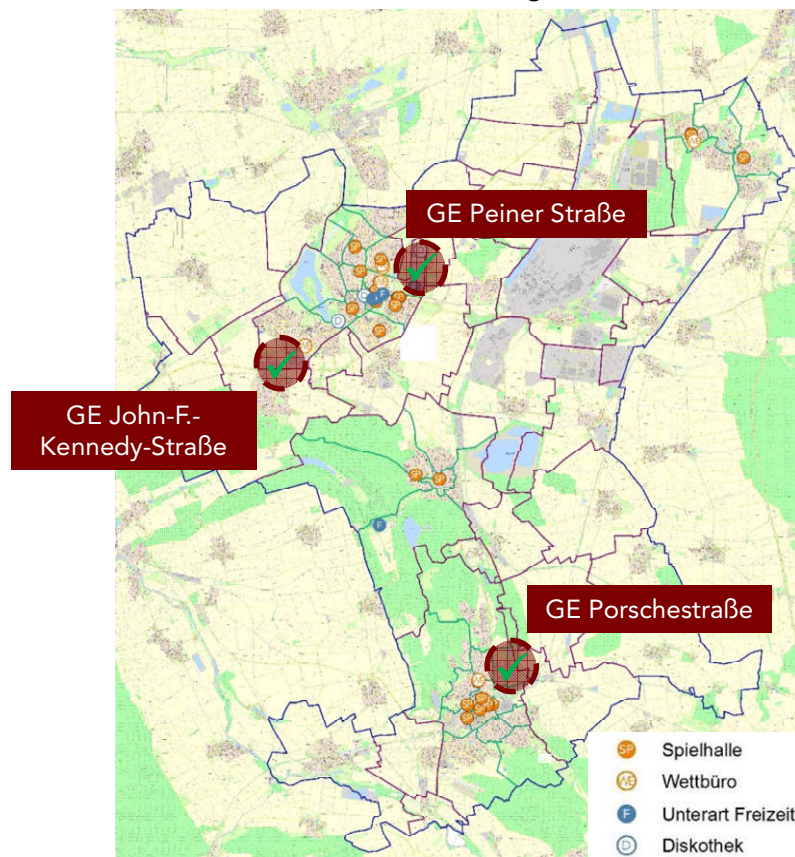
Quelle: Eigene Darstellung.

7.2 Ansiedlungsempfehlung für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik sowie Bordelle und bordellartige Betriebe

Aktuell besteht ein geringer Ansiedlungsdruck bezüglich Vergnügungsstätten der Unterart Erotik in der Stadt Salzgitter, zudem wurden im Zuge der Bestandserhebung keine Betriebe dieser Unterart festgestellt. Zu beachten sind mögliche städtebauliche Störpotenziale, die mit Vergnügungsstätten der Unterart Erotik einhergehen können, wozu insbesondere auffällige und nicht ortstypische Werbeanlagen sowie Lärmemissionen durch An- und Abreiseverkehr in den Abendstunden zählen, sodass für mögliche Ansiedlungen im Rahmen dieses Vergnügungsstättenkonzeptes ebenfalls Positivstandorte empfohlen werden. Um mögliche städtebauliche Störpotenziale zu bündeln sind hierbei die im vorherigen Abschnitt empfohlenen Bereiche für die Unterart Spiel zu berücksichtigen und auf ihre Eignung zu prüfen.

In Abbildung 19 ist die Übersicht über die aufgrund stadtentwicklungspolitischer Zielstellungen empfohlene Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) in der Stadt Salzgitter dargestellt. Aufgrund des städtebaulichen Störpotenzials und der Zielstellung, die Innenstädte als Gebiete für Einzelhandel, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen sowie Wohnen zu sichern und weiterzuentwickeln, sind Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) in den Innenstädten auszuschließen. Im übrigen Stadtgebiet ist, in Anlehnung an das Vorgehen in der Unterart Spiel, ein konsequenter Ausschluss zu empfehlen. Im Unterschied zu der Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel werden bei den Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) die Bereiche der Fachmarktzentren an der Konrad-Adenauer-Straße, An der Erzbahn und der Schäferwiese aufgrund der Nähe zu sensiblen Nutzungen, wie einer Grundschule sowie zu Wohnnutzungen, nicht als Positivbereich empfohlen.

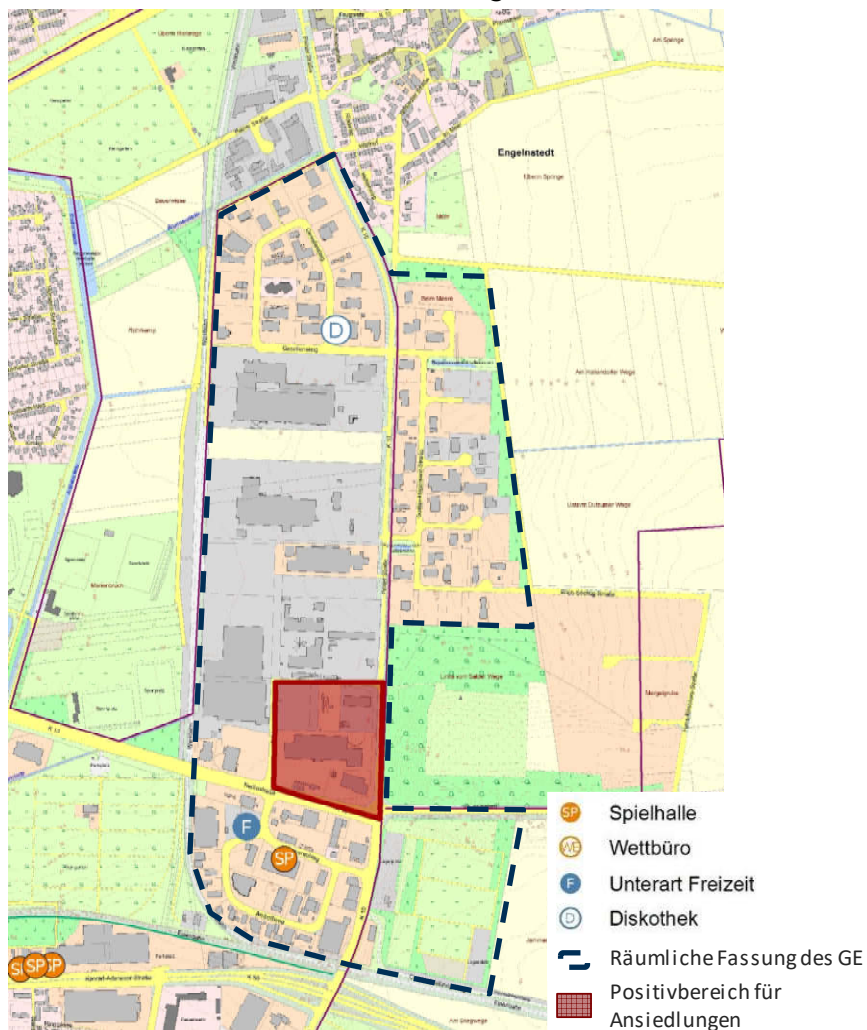
Abbildung 19 : Übersicht über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) in der Stadt Salzgitter



Quelle: Eigene Darstellung; Bestandserhebung durch Stadt + Handel 12/2015. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter.

Im **Gewerbegebiet Peiner Straße** ist, in Anlehnung an die Begründung bei der Empfehlung des Positivbereiches für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel, ein Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) zu empfehlen (vgl. Abbildung 20). Für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) wird jedoch nur der Bereich zwischen Steinmetzweg, Schlosserstraße, Neißestraße und Peiner Straße als Positivbereich empfohlen, da sich im nördlichen Bereich angrenzend an das Gewerbegebiet Wohnnutzungen sowie eine Moschee der türkisch-islamischen Gemeinde befinden. Zudem besteht so genügend Abstand zur Jumbo-Spieloase, welche sich im südlichen Bereich des Gewerbegebietes befindet. Auch im mittleren Bereich westlich der Peiner Straße wird zum Schutz der vorhandenen produzierenden Gewerbebetriebe kein Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) ausgewiesen.

Abbildung 20: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) innerhalb des Gewerbegebietes Peiner Straße



Quelle: Eigene Darstellung; Bestandserhebung durch Stadt + Handel 12/2015. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter.

Das **Gewerbegebiet John-F.-Kennedy-Straße** ist ebenfalls, in Anlehnung an die Begründung zur Empfehlung der Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel, als Positivstandort für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) zu empfehlen. Aufgrund der Lage am Rand des Stadtteils in einem Bereich des Gewerbegebietes, welcher ohnehin bereits durch Einzelhandel und nicht durch klassische Gewerbebetriebe geprägt ist sowie in räumlicher Distanz zu Wohnnutzungen, zieht eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) vergleichsweise geringe negative städtebauliche Folgen nach sich.

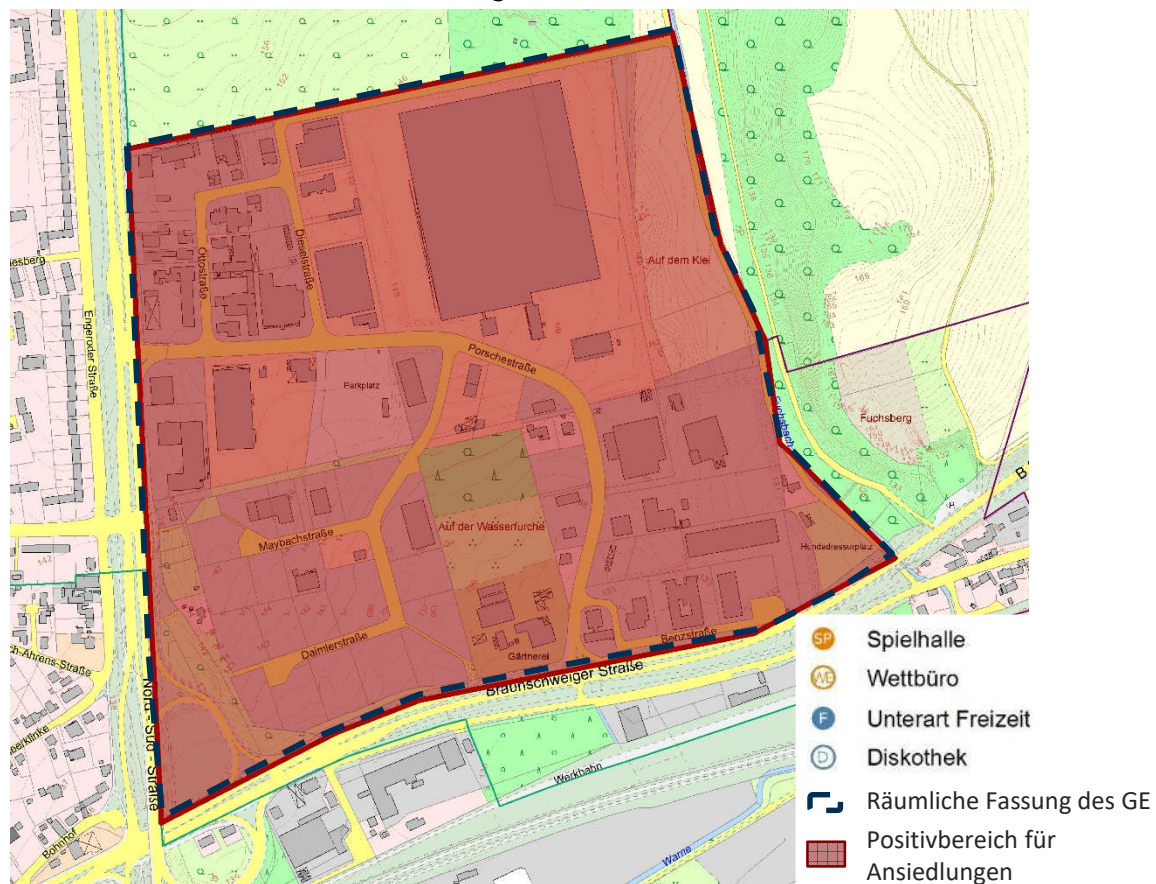
Abbildung 21: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) innerhalb des Gewerbegebietes John-F.-Kennedy-Straße



Quelle: Eigene Darstellung; Bestandserhebung durch Stadt + Handel 12/2015. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter.

Als dritter Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) wird, ebenfalls in Anlehnung an die Begründung zur Empfehlung der Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel, der Bereich des Gewerbegebietes Porschestraße festgelegt (vgl. Abbildung 22).

Abbildung 22: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) innerhalb des Gewerbegebietes Porschestraße



Quelle: Eigene Darstellung; Bestandserhebung durch Stadt + Handel 12/2015. Kartengrundlage: Stadt Salzgitter.

Zum Schutz der Gewerbegebiete wird empfohlen, Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) in allen Gewerbegebieten, bis auf die dargestellten Positivbereiche in den Gewerbegebieten Peiner Straße, John-F.-Kennedy-Straße und Porschestraße, auszuschließen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten Empfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle).

Tabelle 29: Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle)

Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle)	
Innenstädte von Salzgitter	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konsequenter Ausschluss aus den gesamten Innenstädten von Lebenstedt und Bad zum Schutz der Einzelhandelslagen sowie des Stadtbildes und damit zur Sicherung des touristischen Potenzials durch Abwenden von Trading-Down-Prozessen sowie zum Schutz der Wohnnutzungen. 	
Gewerbegebiete	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) ausnahmsweise zulässig in den ausgewiesenen Positivbereichen der Gewerbegebiete Peiner Straße, John-F.-Kennedy-Straße und Porschestraße ▪ Ausschluss in allen weiteren Gewerbegebieten vor dem Hintergrund der individuellen Entwicklungszielstellungen 	
Übriges Stadtgebiet	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konsequenter Ausschluss 	

Quelle: Eigene Darstellung.

7.3 Umsetzungsempfehlungen

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

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

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

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

Steuerungsinstrumente des BauGB für Vergnügungsstätten

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

- **§ 30 BauGB i.V.m. § 13 BauGB:** Änderung bestehender qualifizierter und einfacher Bebauungspläne durch Umstellung auf aktuelle Fassung der BauNVO 2017 und Ausschluss oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros als typisierbare Unterarten von Vergnügungsstätten. Weil hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Das vereinfachte Verfahren verzichtet auf eine Umweltprüfung mit Eingriffsregelung und kann im verkürzten Verfahren durchgeführt werden. Weitere Gutachten, beispielsweise zum Immissionschutz, sind nicht erforderlich. Dieses Verfahren bietet sich für die vorgeschlagenen Standorte an, in denen nach den Bebauungsplänen die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros nach geltendem Baurecht möglich ist.
- **§ 30 BauGB:** Eine Aufstellung neuer qualifizierter Bebauungspläne bzw. erstmalige Überplanung unbepannter Innenbereiche ist denkbar, aber nicht empfehlenswert wegen der höheren Regelungsdichte, notwendiger Gutachten, Eingriffsregelung, ggf. Umweltprüfung oder ggf. Artenschutz. Neuaufstellung bzw. erstmalige Überplanung unbepannter Innenbereiche nur dann, wenn weitere Planungsziele konkret vorliegen. Diese Bebauungspläne können als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bzw. als Vollverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden.
- **§ 13 BauGB:** Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 13 BauGB, bei denen der prägende Rahmen des unbepannten Innenbereichs als Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert wird. In diesem empfohlenen Bebauungsplantyp wird lediglich die

Art der Nutzung, z.B. Kerngebiet, festgesetzt. Diese Festsetzung konkretisiert die Planungsziele und vermeidet die Probleme bei der Bestimmung der Art der zulässigen Nutzungen bei Vorhaben im bisherigen unbeplanten Innenbereich für die Stadtplanung und Bauaufsicht. Zugleich werden durch die Festsetzung der Art der zulässigen Nutzung ergänzend die Standortanforderungen an Spielhallen und Wettbüros (bspw. Zulässigkeit nur im Ober- und Untergeschoss) festgesetzt. Für die Bereiche, wo ein Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen wird, kann folgendes Vorgehen empfohlen werden: Die dort bestehenden Bebauungspläne sind auf Ansiedlungsmöglichkeiten von Spielhallen und Wettbüros zu überprüfen und im Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Strategisch wäre zu prüfen, ob in einem Verfahren nach § 13 BauGB sowohl die unbeplanten Innenbereiche als auch die bestehenden Bebauungspläne zu ändern wären. Rechtlich wäre dies grundsätzlich möglich. Diese Verfahrensstrategie ist u.a. von der Regelungsdichte, der Verfahrensdauer und dem damit zusammenhängenden Einsatz von Sicherungsinstrumenten sowie der späteren Handhabbarkeit der Pläne abhängig.

- **§ 13 a BauGB:** Ausschluss oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen oder Wettbüros durch Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung für die Wiedernutzung von Flächen. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.
- **§ 9 Abs. 2a BauGB:** Die Steuerung zentraler Versorgungsbereiche für Einzelhandel und Vergnügungsstätten ist nach § 9 Abs. 2a BauGB im Verfahren nach § 13 BauGB auf Grundlage des Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzepts möglich. Dieser einfache Bebauungsplan für unbeplante Innenbereiche setzt lediglich fest, dass zentrale Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros oder Einzelhandel zulässig, unzulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig sind, ggf. ergänzend noch die Lage der Vorhaben. Der einfache B-Plan zur Steuerung zentraler Versorgungsbereiche ist nur dann zu empfehlen, wenn neben der Steuerung von Vergnügungsstätten zugleich

die Einzelhandelssteuerung erfolgt und dadurch Verfahrenssynergien erreichbar wären. § 9 Abs. 2a BauGB ist insbesondere einsetzbar zur Ausschlussplanung außerhalb der geplanten Standorte für Einzelhandel und Vergnügungsstätten.

- **§ 9 Abs. 2b BauGB:** Für alle übrigen Standorte im Stadtgebiet, in denen Spielhallen und Wettbüros städtebaulich unverträglich sind, wie z.B. Gewerbegebiete und Nahversorgungsstandorte, ist eine überschlägige Gefährdungsabschätzung zu empfehlen. Mit dem neuen § 9 Abs. 2b BauGB lassen sich Fehlentwicklungen in den unbeplanten Innenbereichen an hierfür städtebaulich ungeeigneten Standorten gezielt verhindern. Im Gegensatz zu § 9 Abs. 2a BauGB handelt es sich um eine Art „Einzelfallentscheidung“ zur schnellen Verhinderung von Fehlentwicklungen, ohne das Gesamtkonzept insgesamt umzusetzen.
- In den Bereichen mit einfachem oder qualifiziertem Baurecht nach § 30 sowie im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 2 BauGB ist das Ansiedlungspotential lediglich in Dorf-, Misch-, Kern- und Gewerbegebieten gegeben. Dieses Potential ist zugleich abhängig vom jeweiligen Alter der Bebauungspläne. Großes Gefährdungspotential besteht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

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

Priorisierte bauleitplanerische Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts zu empfehlen

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

Nachfolgend ist zu empfehlen die Zielstellungen zu den Gewerbegebieten entsprechend bauleitplanerisch zu sichern und schließlich potentielle Bereiche in der Kernorten der Stadt

Salzgitter, welche nach dem geltenden Baurecht Ansiedlungen von Vergnügungstätten ermöglichen würden, zu überplanen.

8 Schlusswort

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

Neben dem besonderen Fokus auf Vergnügungsstätten der Unterart Spiel finden auch Vergnügungsstätten der Unterart Erotik inklusive Bordelle Berücksichtigung. Für diese sind klar abgegrenzte Positivstandorte innerhalb von Gewerbegebieten empfohlen worden, wobei die Ergebnisse der Bestandserhebung und der Standortbewertung Berücksichtigung gefunden haben.

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

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

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

Literatur- und Quellenverzeichnis

Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V. (2014): Angebotsstruktur der Spielhallen und Geldspielgeräte in Deutschland (Stand 01.01.2014). Unna

Brandenburg, Christoph/ Brunner, Tanja (2010): Die Steuerung von Spielhallenansiedlungen. In: BauR 11/ 2010. Neuwied

Bunzel; Finkeldei, Engel; Beicher, Klinge, Wecker: Baurecht. Carl Linke Verlag. Neuwied

CIMA (2006): Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Salzgitter. Lübeck

CIMA (2011): Kennzahlen des Einzelhandels der Stadt Salzgitter - Aktualisierung und Fortschreibung 2011. Lübeck

Jeromin, Dr. Curt M. (1988): Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet 1988. Ohne Ort

Klinge (2011): § 4a Ziff. 22.34a. In: Bleicher/Bunzel/Engel/Finkeldei/Wecker, Baurecht, Carl Link Kommunalverlag, Loseblattsammlung, 10.9.2011. Köln

Mitschang, Stephan (2012): Der Vergnügungsstättenbebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB-neu. In: ZfBR 2012: 419-429.

Stürer, Bernhard (2006): Der Bebauungsplan - Städtebaurecht in der Praxis, 3. Auflage. München

Weidmann (2011): Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten – Vortrag beim vhw Seminar in Dortmund

Werbegemeinschaft Salzgitter-Bad e.V. (2011): Standortexposé Salzgitter-Bad. Salzgitter

Wirtschafts- und Innovationsförderung Salzgitter GmbH (2014): Standortexposé Salzgitter-Lebenstedt. Lübeck

Sonstige Quellen

Website Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V. (2012), abgerufen 24.07.2012: www.ak-spielsucht.de. Ohne Ort

Website Salzgitter (2016), abgerufen 27.04.2017: <https://www.salzgitter.de/wirtschaft/einzelhandel/126010100000062039.php>

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Konzeptaufbau und Methodik _____	5
Abbildung 2: Standorte von Vergnügungsstätten in Salzgitter _____	26
Abbildung 3: Gefährdungsbereiche in der Stadt Salzgitter _____	28
Abbildung 4: Beispiele für die unterschiedliche Wirkung innerstädtischer Spielhallen (Beispiele aus anderen Städten) _____	29
Abbildung 5: Überblick über Vergnügungsstätten in den Innenstädten von Salzgitter _____	30
Abbildung 6: Aufteilung der Innenstadt von Lebenstedt in Lagebereiche _____	31
Abbildung 7: Eindrücke von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Lebenstedt _____	34
Abbildung 8: Aufteilung der Innenstadt von Bad in Lagebereiche _____	35
Abbildung 9: Eindrücke von Vergnügungsstätten in der Innenstadt und dem FMZ An der Erzbahn in Salzgitter Bad _____	37
Abbildung 10: Schematische Übersicht über Ansiedlungs- und Ausschlussbereiche für Vergnügungsstätten _____	55
Abbildung 11: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Innenstadt von Salzgitter Lebenstedt _____	58
Abbildung 12: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Innenstadt von Salzgitter Bad _____	60
Abbildung 13: Übersicht über die jeweils in dargestellten Positivbereichen empfohlene Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in den Gewerbegebieten sowie FMZ der Stadt Salzgitter _____	62
Abbildung 14: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel innerhalb des Gewerbegebietes Peiner Straße _____	63
Abbildung 15: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel innerhalb des Gewerbegebietes John-F.-Kennedy-Straße _____	65
Abbildung 16: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel innerhalb des Gewerbegebietes Porschestraße _____	66
Abbildung 17: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel innerhalb des Fachmarktzentrums Real an der Konrad-Adenauer-Straße _____	68
Abbildung 18: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel innerhalb des Fachmarktzentrums Real an der Schäferwiese _____	70

- Abbildung 19: Übersicht über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) in der Stadt Salzgitter _____ 74
- Abbildung 20: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) innerhalb des Gewerbegebietes Peiner Straße _____ 75
- Abbildung 21: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) innerhalb des Gewerbegebietes John-F.-Kennedy-Straße _ 76
- Abbildung 22: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) innerhalb des Gewerbegebietes Porschestraße _____ 77

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Klassifizierung unterschiedlicher Vergnügungsstätten_____	9
Tabelle 2:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten der BauNVO 2017 _____	15
Tabelle 3:	Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten_____	17
Tabelle 4:	Aktuelle städtebauliche Herausforderungen _____	20
Tabelle 5:	Störpotenziale nach Unterart der Vergnügungsstätte _____	21
Tabelle 6:	Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ _____	22
Tabelle 7:	Standortanforderungen von Vergnügungsstätten* der Unterart „Freizeit“ _____	23
Tabelle 8:	Standortanforderungen von Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben der Unterart „Erotik“ _____	24
Tabelle 9:	Bestand an Vergnügungsstätten zum Erhebungszeitpunkt in der Stadt Salzgitter _____	25
Tabelle 10:	Entwicklungszielstellungen für die Innenstadt Lebenstedt _____	34
Tabelle 11:	Entwicklungszielstellungen für die Innenstadt Bad _____	37
Tabelle 12:	Gewerbegebiet Peiner Straße _____	38
Tabelle 13:	Gewerbegebiet John-F.-Kennedy-Straße _____	40
Tabelle 14:	Gewerbegebiet Porschestraße_____	41
Tabelle 15:	Ortszentrum Thiede – Zentrale Versorgungsbereiche _____	42
Tabelle 16:	Ortszentrum Gebhardshagen – Zentrale Versorgungsbereiche_____	43
Tabelle 17:	Fachmarktzentrum Real Konrad-Adenauer-Straße _____	44
Tabelle 18:	Fachmarktzentrum Real An der Schäferwiese _____	45
Tabelle 19:	Fachmarktzentrum An der Erzbahn _____	46
Tabelle 20:	Standortbereich Berliner Straße _____	47
Tabelle 21:	Entwicklungsziele für die Innenstadt von Salzgitter Lebenstedt _____	56
Tabelle 22:	Entwicklungsziele für die Innenstadt von Salzgitter Bad _____	59
Tabelle 23:	Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Peiner Straße _____	64
Tabelle 24:	Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet John-F.-Kennedy-Straße__	65
Tabelle 25:	Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Porschestraße_____	67

Tabelle 26:	Entwicklungsziele für das Fachmarktzentrum Real an der Konrad-Adenauer-Straße	69
Tabelle 27:	Entwicklungsziele für das Fachmarktzentrum an der Schäferwiese	71
Tabelle 28:	Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Stadt Salzgitter	72
Tabelle 29:	Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle)	78

Glossar

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist in der Regel nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reicht in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentraler Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Trading-Down-Prozess

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading-Down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading-Down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.