



KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART

Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf

zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten und
Erotikangeboten im Bezirk Bergedorf (Gesamtbetrachtung)

Endbericht für den Auftraggeber

27. November 2013

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34
23568 Lübeck



Bearbeitung:



Projektleitung:



- Stadt- und Regionalmarketing
- City-Management
- Stadtentwicklung
- Einzelhandel
- Wirtschaftsförderung
- Immobilienentwicklung
- Personalberatung
- Tourismus



© CIMA Beratung + Management GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche -Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Dieser Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Er ist dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.



Hintergründe

- Anlass und Ziele des Auftrags 4
- Branchentrends 6
- Begriffsdefinitionen 11

Grundlagen der Regulierung

- Auswirkungen von Vergnügungsstätten und Erotikangeboten 17
- Rechtlicher Rahmen 23
- Zulässigkeit 27

Standortanalyse

- Vorgaben aus anderen Konzepten 33
- Bestandsanalyse 36

Entwicklungskonzept

- Strategische Alternativen der Steuerung 60
- Empfehlungen für Bestandsstandorte 63
- Schlussfolgerungen aus der Bestandsanalyse 74
- Leitlinien der künftigen Steuerung 76
- Empfehlungen 77
- Standortkonzept im Überblick 90
- Empfehlungen zur Umsetzung 93

Anhang

- Ausgewählte Urteile
- Bestandsliste

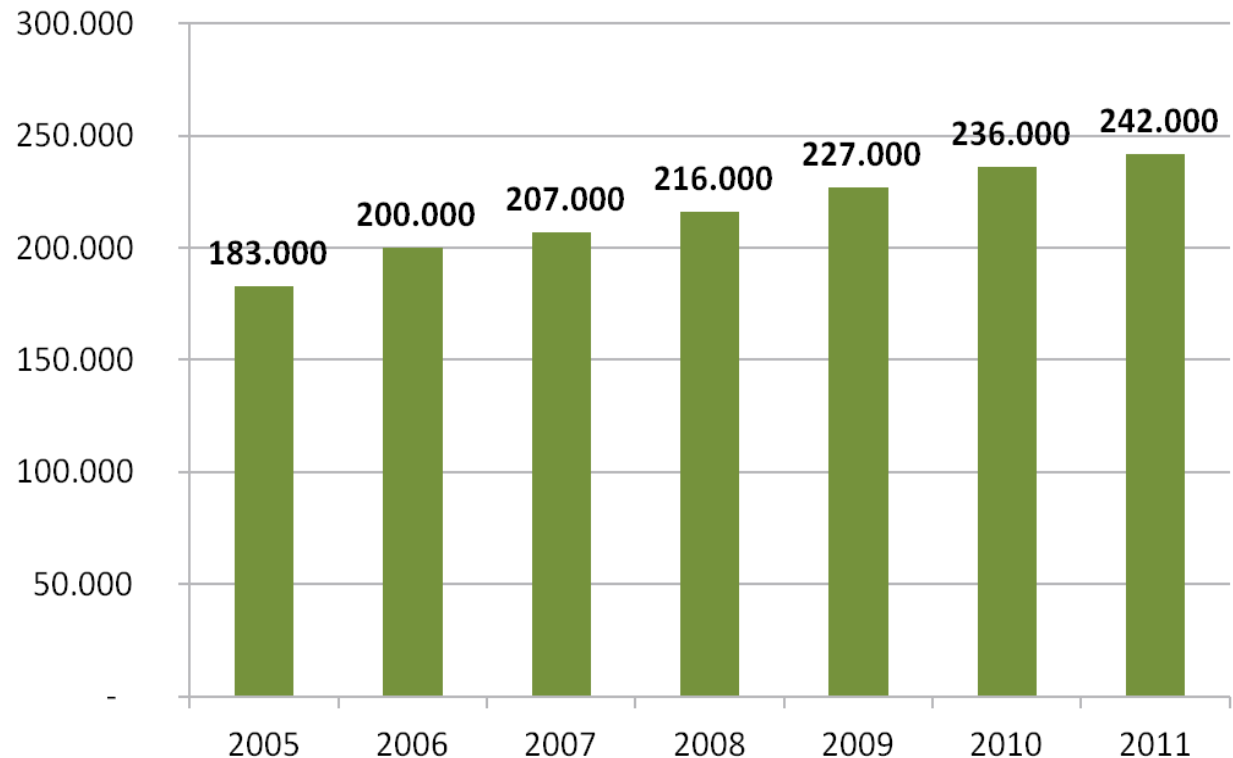


In der jüngeren Vergangenheit hat sich der bundesweite Trend der Steigerung der Zahl so genannter „Vergnügungsstätten“ konsequent fortgesetzt. Bei der Zunahme der Anzahl solcher Betriebe spielen vor allem die Neuansiedlung von Spielhallen sowie deren Erweiterung eine wichtige Rolle.

Auch vor dem Hamburger Bezirk Bergedorf macht der bundesweite Trend nicht Halt. Aufgrund der vermehrten Anfragen an das Bezirksamt Bergedorf ergibt sich die Notwendigkeit der Erarbeitung einer Planungsgrundlage. Das Vergnügungsstättenkonzept soll im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB als Grundlage für Festsetzungen in den relevanten B-Plänen dienen.

Dabei sollen neben Vergnügungsstätten auch Erotikangebote untersucht werden.

Wachsende Anzahl aufgestellter Geldspielautomaten:



Quelle: Vieweg 2011



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

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

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

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

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

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





Eindeutig Vergnügungsstätten	Keine Vergnügungsstätten	Schwierige Abgrenzungsfälle		
Spielhallen/Casinos u.ä.	kulturelle Einrichtungen wie Theater, Konzerthallen und Museen	Kategorie	Als Vergnügungsstätte einzuordnen	Nicht als Vergnügungsstätte einzuordnen
Diskotheken, größere Tanzlokale	Anlagen für sportliche Zwecke (z. B. für Tennis, Kegel, Bowling, Fitnessstudios, auch Paintballanlagen)	Wettbüros	Sportwetten, kommerzielle Unterhaltung der Besucher	Bloßes Ladengeschäft, wie z. B. Lotto/Toto
Nachtlokale jeglicher Art (u. a. Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Varietés)	Schank- und Speisewirtschaften (sofern nicht durch Unterhaltungsangebot geprägt)	Kinos	größere Kinos, insbesondere Multiplexe = kerngebietstypische Vergnügungsstätte	Kleinere Programmkinos = Anlagen für kulturelle Zwecke
Swingerclubs	Ladengeschäfte (z. B. auch Sexshops ohne Videokabinen)	Festhallen	Häufig/regelmäßig für Festveranstaltungen für größeres Publikum genutzt	Anlagen für kulturelle oder sportliche Zwecke, gelegentlich für private/geschlossene Events
Sex-/Pornokinos, Videopeepshows, Sexshops mit Videokabinen	Bordelle, bordellartige Betriebe, Eroscenter (= Gewerbebetriebe)	Erotikfachmärkte	Sex-Shop, Verleih/Verkauf von Sex-DVD, Sex-Kinos und Videokabinen = Kombination von Vergnügungsstätte, großflächigem Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieb	



Der Gesetzgeber / die Rechtsprechung unterscheiden im Planungsrecht zudem zwischen „kernegebietstypischen“ und „nicht kernegebietstypischen“ Vergnügungsstätten.

Unterscheidungsmerkmale :

Kernegebietstypische (große) Vergnügungsstätten:

- Zentrale Dienstleistungsbetriebe im Unterhaltungssektor, die auf ein größeres Einzugsgebiet und die Erreichbarkeit für ein größeres und allgemeines Publikum ausgerichtet sind
- Vergnügungsstätten, die üblicherweise **Störungen auslösen, die in Kerngebieten grundsätzlich hingenommen werden müssen.**
- Bei Spielhallen zusätzlich definiert: Spielhallen mit mehr als 100 qm Nutzfläche

Nicht kernegebietstypische (kleine) Vergnügungsstätten:

- Ausrichtung auf ein lokales Einzugsgebiet, dienen der üblichen Freizeitbetätigung in einem Gebiet/Viertel
- Vergnügungsstätten, deren **Auswirkungen/Störungen als vergleichsweise gering einzustufen und daher noch mischgebietsverträglich sind.**
- Weniger als 100 qm Nutzfläche bei Spielhallen

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

Spielhallen/Casinos

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

Wettbüros

Bauplanungsrechtlich werden Wettbüros i.d.R. als Vergnügungsstätten betrachtet, da sie Anreize zum Verbleib geben und Unterhaltungsangebote bereit halten. Jedoch existiert bis dato keine höchstrichterliche Rechtsprechung zur planungsrechtlichen Einordnung von Wettbüros als Vergnügungsstätte. Bei der Definition ihrer planungsrechtlichen (Un-)Zulässigkeit sollten Wettbüros daher immer separat, explizit benannt und nicht allgemein unter dem Begriff „Vergnügungsstätten“ subsummiert werden.

Diskotheken, Tanzlokale

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



→ **Vergnügungsstätten:** gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des **Sexual-, Spiel- und/ oder Geselligkeitstrieb**s einer bestimmten **gewinnbringenden** „Freizeit“-Unterhaltung widmen

Quelle: Fickert/Fieseler 2008

Typen von Vergnügungsstätten, nach Nutzungsarten unterschieden	
Spiel (Suchtgefahr)	Spielhallen Casinos Wettbüros
Freizeit (Lärmschutz)	Diskotheken Multiplex-Kinos Billard-, Dart-, Kicker-Bars (ohne Vereinskultur) Varietés Festhallen
Erotik (Moral/Ethik/Sittlichkeit/"Milieu")	Striptease-Lokale Video-Shows Sexkinos Swingerclubs

→ **Keine Vergnügungsstätten:** Einrichtungen und Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, reine Einzelhandelsgeschäfte (auch Sexshops ohne Videokabinen)



Nutzung	Steuerungsmöglichkeiten	Beispiele und Abgrenzungskriterien
<p>Vergnügungsstätte mit erotischen Unterhaltungsangeboten/Sexdarbietungen</p>	<p>Städtebauliches Entwicklungskonzept</p> <p>GewO - Erlaubnis gem. §33a</p> <p>Ordnungsrecht, kommunale Satzungen, Vergnügungssteuer</p>	<p>Striptease-Lokale, Nachtbars mit erotischen Vorführungen</p> <p>Video-Shows & Sexkinos</p> <p>Swingerclubs</p>
<p>Bordelle/Bordellartige Betriebe (Gewerbebetriebe)</p>	<p>Städtebauliches Entwicklungskonzept</p> <p>Gewerbe-/Ordnungsrecht, kommunale Satzungen</p>	<p>Zimmervermietung zur Prostitutionsausübung (<i>auch: Untervermietung zur Prostitution</i>)</p> <p>Terminwohnen (<i>zeitlich befristete, wochen- oder tageweise Nutzung der Wohnung zur Ausübung von Prostitution</i>)</p> <p>Sauna/Massagestudios mit Erotikangeboten</p> <p>Anbahnungsgaststätten/ Clubs</p> <p>Bordell/Laufhaus = <i>organisiertes Angebot von Prostitution in einem Gebäude, Keine/deutlich untergeordnete Wohnnutzung</i></p>
<p>Wohnungsprostitution (Gewerbliche Nutzung)</p>	<p>Gewerberechtliche Grauzone, in der Praxis oft noch als "nicht meldepflichtiges Gewerbe" behandelt, aktuelle Tendenz jedoch eher Anzeigepflicht</p> <p>Baurechtliche Zulässigkeit gemäß Rechtsprechung eingeschränkt</p> <p>Oft bordellähnliche Nutzung unter dem Deckmantel der Wohnungsprostitution</p>	<p><i>Wohnnutzung als Hauptzweck, Prostitution auf untergeordneter Fläche</i></p> <p><i>Von außen nicht sichtbar/keine Werbung</i></p> <p><i>Wohngemeinschaft ab 3 Personen: max. 50% der Wohnfläche zur Prostitution genutzt</i></p>
<p>„Lovemobil“</p>	<p>Sondernutzungssatzung (Straßenrechtliche Genehmigung)</p>	<p>Zur Prostitution abgestellte Campingfahrzeuge</p>



- **Swinger-Clubs**

Swinger-Clubs, Pärchentreffs oder „ein Freizeitparadies nur für Paare“ werden von den Verwaltungsgerichtshöfen bislang einheitlich als Vergnügungsstätte verstanden. Swinger-Clubs bieten zu Erwerbszwecken Räumlichkeiten an, die für sexuelle Tätigkeiten genutzt werden können. Ergänzend erfolgt i.d.R. ein Angebot an Getränken und Speise, sowie ggf. Rahmenprogramm, Filmvorführungen o.ä. In Abgrenzung zu bordellähnlichen Betrieben (Angebot individueller sexueller Dienstleistungen, Prostitution) steht in Swingerclubs das Gemeinschaftserlebnis im Vordergrund.
- **Sex-/Pornokinos, Videopeepshows, Sexshops mit Videokabinen**

Während in Sex- und Pornokinos die gesamte betriebswirtschaftliche Ausrichtung auf der Vorführung sexuell animierenden Filmmaterials liegt, stellen Sexshops mit Videokabinen oder ähnlichen Darstellungen mit sexuellem Charakter einen Sonderfall dar. Sexshops ohne Videokabinen sind dagegen nicht als Vergnügungsstätte, sondern lediglich als Einzelhandelsbetrieb einzuordnen.
- **Erotik-Nachtlokale, Nachtbars**

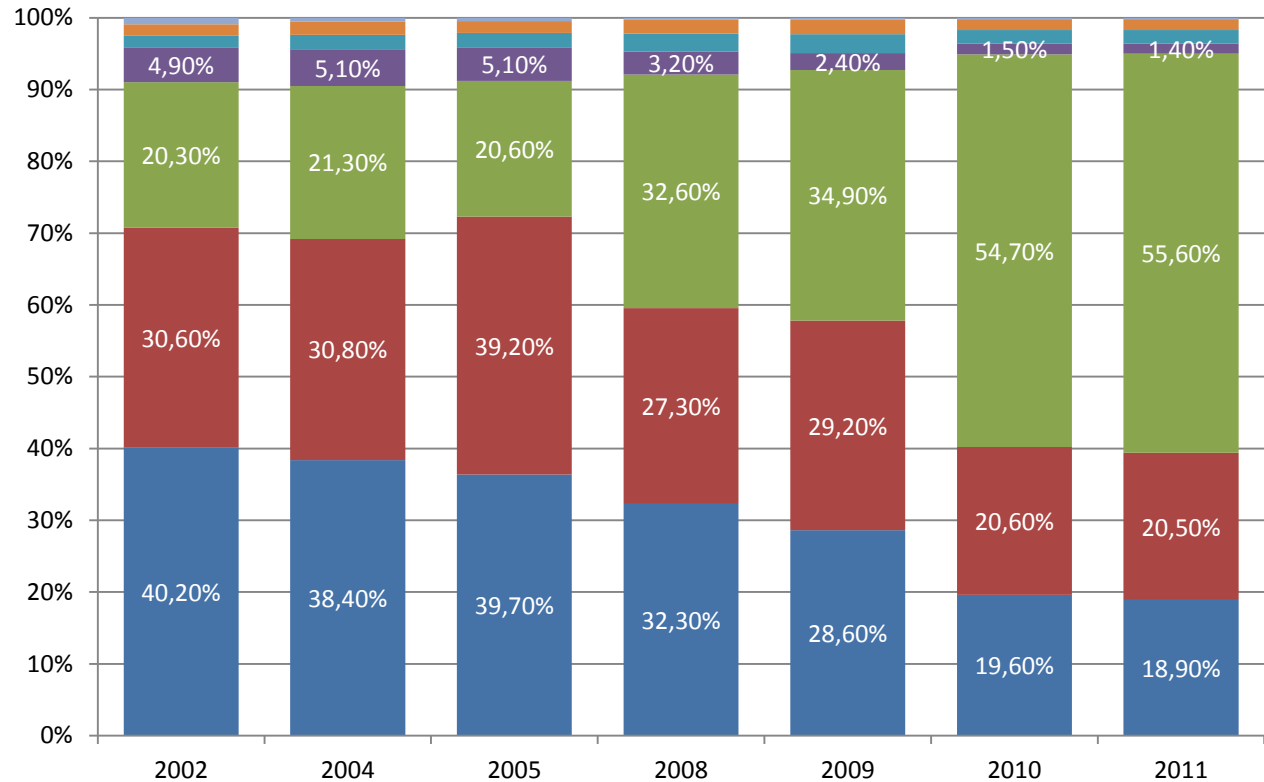
Nachtlokale im Sinne dieses Gutachtens sind Gaststätten, deren Hauptgeschäftszeiten mit Einbruch der Dunkelheit beginnen. Sie unterscheiden sich von herkömmlichen Gastronomiebetrieben dadurch, dass ein sexuell animierendes Unterhaltungsprogramm (Striptease-Show, Tabledance etc.) angeboten wird. Nachtlokale unterscheiden sich von Bordellen und bordellartigen Betrieben insbesondere darin, dass der Besucher eine passive Rolle als Zuschauer einnimmt und keine individuellen sexuellen Dienstleistungen in Anspruch nimmt.

Hintergründe

Branchentrends Glücksspiel



Anteile am Gesamtumsatz der Glücksspiel-Anbieter



- Spielbanken
- Lotto- und Totoblock
- Geldspielautomaten
- Klassenlotterie
- Fernsehlotterie
- Prämien- und Gewinnsparen
- Pferderennen

Quelle: <http://www.dhs.de/datenfakten/gluecksspiel.html>



- Wachsende Anzahl aufgestellter Geldspielautomaten:

2005: 183.000

2010: 235.700

➤ + 28,7 %



- Umsatzsteigerung im Segment Geldspielautomaten:

2005: 5,88 Mrd. €

2010: 9,85 Mrd. €

➤ + 67,5 %



- Steigender Bruttospielertrag der Aufsteller von Geldspielautomaten:

2005: 2,35 Mrd. €

2010: 3,94 Mrd. €

➤ + 40,35 %

Quelle: Meyer (2010)

Die Zahl der Genehmigungsanfragen steigt!



- Die Anzahl der Wettbüros wird in Deutschland derzeit auf ca. 1.200 geschätzt.
- Weil das staatliche Sportwettenmonopol bei den Gerichten umstritten war, konnten durch Klagewellen, langwierige Verfahren und zwischenzeitliche Eigentümerwechsel auch die unerlaubt betriebenen Wettbüros ordnungs- und strafrechtlich nur schwer reguliert werden.
- Mit den neuen, offenen Regulierungen im Rahmen des Glücksspieländerungsvertrages (GlüÄndStV) vom 1. Juli 2012 können künftig ca. 6000 – 8000 Wettvermittlungsstellen in Deutschland entstehen.
- Im Kontext der im GlüÄndStV deutlich strikter gefassten Rahmenbedingungen für Spielhallen ist zu erwarten, dass eine „Ausweichbewegung“ auf Wettbüros eintreten könnte.
- Beide Nutzungen sind in ihren städtebaulichen Wirkungen vergleichbar.

Neuregelung bezüglich Sportwettbüros im GlüÄndStV

Am 01. Juli 2012 ist der Glücksspielstaatsvertrag in der Fassung des Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrags vom 15. Dezember 2011 in Kraft getreten. Die Vorschriften im Glücksspielstaatsvertrag sahen bis dahin ein staatliches Monopol für Sportwetten vor. Der neue Glücksspielstaatsvertrag enthält für Sportwetten eine Experimentierklausel für ein Konzessionsmodell, nach welchem Sportwettkonzessionen auf bis zu sieben Jahren befristet erteilt werden können. Demnach können deutschlandweit 20 Konzessionen für Sportwettanbieter erteilt werden, deren Umsetzung in länderspezifischen Regelungen zum GlüÄndStV geregelt werden. Das Land Hessen ist für alle Bundesländer nach dem Glücksspielstaatsvertrag 2012 mit der Durchführung des Konzessionsverfahrens zur Erteilung von Konzessionen im Bereich der Sportwetten (ausgenommen Pferdewetten) beauftragt. Mit einer Konzession können die Veranstalter unter Auflagen und bei einer Beschränkung ihres Produktportfolios Sportwetten über lokale Wettvermittlungsstellen („Wettbüros“) sowie über das Internet anbieten.

Mit den neuen, offenen Regulierungen wird demnach auch eine größere Rechtssicherheit für die Betreiber und eine bessere Regulierbarkeit solcher Ansiedlungen durch die jeweiligen Länder und Kommunen angestrebt. Dabei erfolgt die Konzessionsvergabe allein unter gewerberechtlichen Aspekten und ist an Kriterien gebunden wie z.B. Wirtschaftlichkeits- und Sachkundenachweise, Nachweise des Spielerschutzes und der Suchtprävention sowie zur Sicherheit und Transparenz des Betriebes.

Für die voraussichtlich 20 ausgewählten Konzessionsnehmer gelten zusätzlich die länderspezifischen Ausführungsgesetze, z.B. bezüglich der maximal zulässigen Anzahl an Wettbüros. So sind in Berlin und Hamburg jeweils 200 Wettvermittlungsstellen zulässig, während in Bremen die Zulässigkeit auf max. 1 Annahmestelle je 3.500 Einwohner begrenzt wird und weitere Auflagen, wie z.B. eine gleichmäßige Verteilung der Wettvermittlungsstellen unter Einhaltung eines Mindestabstandes einzuhalten sind.



Festhallen und Hochzeitsäle

Die Anzahl von Festhallen und Hochzeitsälen, in denen am Wochenende z.B. türkische Hochzeiten oder auch andere Feste mit z.T. mehr als 500 Personen stattfinden, haben in den letzten Jahren stark zugenommen. Gleichzeitig steigt aber – auch in Bergedorf – die Nachfrage nach derartigen Angeboten. Größere Festhallen sind für einige Bürger somit ein wichtiger Teil von Kultur und individuellen Lebensräumen. Im Fokus stehen v.a. leerstehende Gewerbegebäude oder Hallen in gewerblich strukturierten Mischgebieten. Festhallen sind aber vor allem aufgrund des hohen Besucheraufkommens und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens in manchen Fällen auch als städtebaulich problematisch einzuschätzen und erfordern entsprechend eine sensible Steuerung in Abwägung der verschiedenen Interessen.

Kinos

Nach vielen Jahren mit stetig sinkenden Besucherzahlen hat der Markteintritt der so genannten Multiplexkinos in den 1990er Jahren wieder zu einer beträchtlichen Besuchssteigerung und einem zunehmenden Nachfrage der breiten Öffentlichkeit nach diesem Freizeitangebot geführt. Neben den Multiplexkinos existieren häufig noch die traditionellen Innenstadtkinos sowie mit leicht wachsenden Anteilen auch der Bereich der Programm- bzw. Arthaus-Kinos. Seit 2001 entwickelt sich der Markt wieder eher stagnierend und z.T. rückläufig (im Fünfjahresmittel 2007-2011: 131 Mio. Kinobesucher). 2011 war zuletzt mit 130 Mio. Besuchern ein eher durchschnittlich gutes Kinojahr, das entsprach etwa 1,6 Filmbesuchen je Einwohner im Jahr. (Daten von der FFA-Filmförderungsanstalt, www.ffa.de) In jüngerer Zeit werden zunehmend auch Standortgemeinschaften mit weiteren Nutzungen (Gastronomie, Einzelhandel) nachgefragt, um Investitionsvorhaben einerseits zu refinanzieren, andererseits aber auch von Austauschwirkungen zwischen den Nutzungen zu profitieren.

Diskotheken, Tanzlokale, Musikclubs

In den letzten Jahren hat sich im Bereich der Tanzlokale eine Ausdifferenzierung ergeben. Spezielle Angebote (Ü30, Ü40 und Ü50-Partys) haben sich in den letzten Jahren weiter etabliert. Mit der Ausdifferenzierung der kulturellen Szene hat sich ein breites Spektrum an Veranstaltungsangeboten und Genres etabliert. Neben spezialisierten Einrichtungen gibt es zunehmend auch Angebote mit einer Mischung aus Café, Restaurant, Kneipe und (Kleinkunst-) Bühne. Aufgrund dieser Heterogenität lassen sich keine klaren Entwicklungstrends hinsichtlich der betreiberseitig bevorzugten Größenordnung oder der stadträumlichen Lage (Stadtzentrum, Gewerbegebiet) herleiten. Nicht selten werden nicht mehr genutzte Gewerbegebäude, Autohäuser oder alte Bahnhöfe für den Aufbau attraktiver Einrichtungen und temporärer Angebote genutzt. Eine vorausschauende Entwicklungsplanung ist hierbei jedoch kaum möglich, vielmehr entstehen spontane und zufällige „Eroberungsräume“, die mit unbürokratischer Herangehensweise entwickelt werden müssen.



Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution

Zum 1. Januar 2002 trat das "Gesetz zur Regelung der Rechtsverhältnisse der Prostituierten" (Prostitutionsgesetz - ProstG) in Kraft. Ziel war es, die rechtliche und soziale Situation der Prostituierten durch die Anerkennung von Prostitution als Arbeit zu verbessern. Anfang 2007 machte die im Auftrag der Bundesregierung durchgeführte Evaluation des Gesetzes allerdings deutlich, dass das Prostitutionsgesetz seine Ziele nur zu einem sehr begrenzten Teil erreicht hat. Unter anderem wurde Folgendes festgestellt:

- Nur 1 % aller Prostituierten besaß einen Arbeitsvertrag.
- 87% waren zwar krankenversichert, davon allerdings 93% nicht als Prostituierte.
- Nur 47% der befragten Prostituierten verfügten über eine Rentenversicherung oder private Altersvorsorge.
- Die Ausstiegsmöglichkeiten aus der Prostitution waren durch das Gesetz nicht erkennbar verbessert worden.
- Ein kriminalitätsmindernder Effekt war nicht nachweisbar.

Nachdem ein Bordell lange Zeit baurechtlich als grundsätzlich nicht genehmigungsfähig galt, steigt die Zahl an Bauanträgen, Nutzungsänderungen und Nutzungs-untersagungen bei den Baubehörden seit Inkrafttreten des ProstG.

Eine offizielle Erfassung der Branchen-struktur gestaltet sich indes schwierig bis unmöglich. Die meisten Statistiken geht in Deutschland von ca. 400.000 Prostituierten und einem jährlichen Gesamteinkommen in der Prostitution i.H.v. 12,5 Mrd. € aus. Einen stark wachsenden Anteil nimmt die Wohnungsprostitution ein. Hier existieren allerdings kaum Daten und Zahlen, da diese i.d.R. sehr diskret abläuft und von reiner Wohnnutzung schwer abzugrenzen ist.

Erotik-Einrichtungen, die zu den Vergnügungsstätten zählen (Strip-teaselokale, Videoshows, Sexkinos, Swingerclubs) sind insgesamt von einer geringen Marktdynamik geprägt. Angebote differenzieren sich zum einen weiter aus, was eine eindeutige rechtssichere Zuordnung erschwert. Zum anderen werden von den Standortanforderungen neben Innenstadtrandlagen v.a. auch Standorte in Gewerbegebieten gesucht. Auch hier besteht jedoch die Schwierigkeit der Abgrenzung von den bordellähnlichen Betrieben, da „in den Hinterzimmern“ solcher Einrichtungen häufig auch der Prostitution nachgegangen wird. Während Swingerclubs in ihren Wirkungen durchaus auch verträglich mit Wohnnutzung gestaltet werden können, gelten bordellähnliche Betriebe i.d.R. als unvereinbar mit Wohnnutzung und entfalten meist auch gravierende Wirkungen auf das Standortimage in ihrem unmittelbaren Umfeld. Aufgrund der Durchmischung der einzelnen Angebotsformate und der schwierigen Abgrenzung reiner Unterhaltungsangebote von den Betrieben mit sexuellen Dienstleistungsangeboten ist die Umsetzung einer differenzierten baurechtlichen Beurteilung in der Regeln kaum möglich.



Hintergründe

- Anlass und Ziele des Auftrags 4
- Branchentrends 6
- Begriffsdefinitionen 11

Grundlagen der Regulierung

- Auswirkungen von Vergnügungsstätten und Erotikangeboten 17
- Rechtlicher Rahmen 23
- Zulässigkeit 27

Standortanalyse

- Vorgaben aus anderen Konzepten 33
- Bestandsanalyse 36

Entwicklungskonzept

- Strategische Alternativen der Steuerung 60
- Empfehlungen für Bestandsstandorte 63
- Schlussfolgerungen aus der Bestandsanalyse 74
- Leitlinien der künftigen Steuerung 76
- Empfehlungen 77
- Standortkonzept im Überblick 90
- Empfehlungen zur Umsetzung 93

Anhang

- Ausgewählte Urteile
- Bestandsliste



Soziale Spieler

- Größte Gruppe unter den Glücksspielern
- Unterhaltung, Spaß
- Unauffälliges Spielverhalten
- v.a. Lotto-Toto, 27-34 Mio. Lotteriespieler bundesweit

Professionelle Spieler

- Nur wenige Spieler, Spielen häufig illegal
- Verdienen Lebensunterhalt mit Glücksspielen
- Distanziertes und kontrolliertes Verhältnis zum Spielen

Problematische Spieler (0,4%)

- Ca. 226.000 (Mittelwert aus versch. Studien, geschätzt)
- Sind gefährdet, befinden sich in Übergangsphase
- Schuldgefühle, erste Vernachlässigung von Verpflichtungen, erste höhere Geldverluste

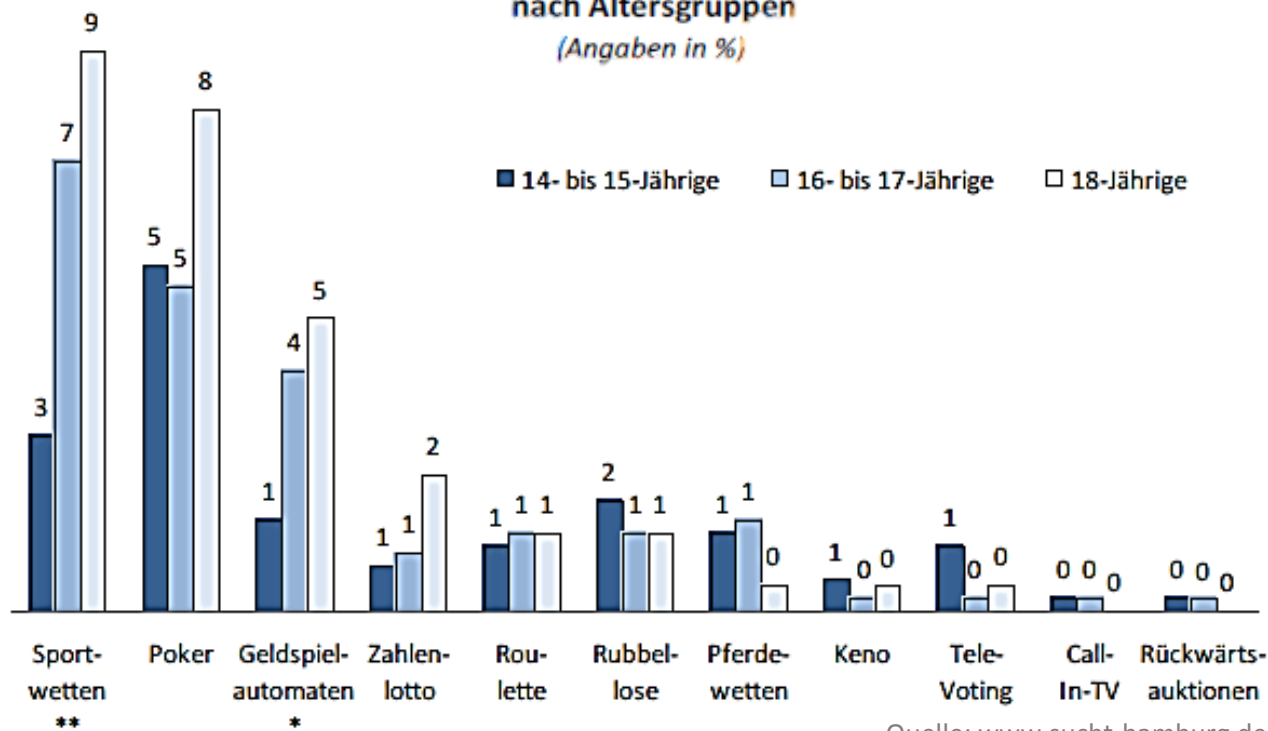
Pathologische Spieler (0,3%)

- Ca. 172.000 in Deutschland (Mittelwert aus versch. Studien, geschätzt)
- Unkontrolliertes Spielverhalten / Spielsucht, sozialer Abstieg
- v.a. in Spielhallen und Wettbüros



- Etwa **jeder 10. Jugendliche** nimmt in Hamburg mehrmals im Monat an mindestens einem Glücksspiel um Geld teil (v.a. Poker und Sportwetten mit jeweils 6 %).
- 63 % der regelmäßigen GlücksspielerInnen zwischen 14 und 16 Jahren nutzt das Internet zum Glücksspiel.
- Die regelmäßigen SpielerInnen setzen durchschnittlich 50,- € im Monat für ihre Teilnahme an Glücksspielen ein. Dies entspricht in etwa 30 % des ihnen im Monat zur freien Verfügung stehenden Geldbudgets.

Regelmäßiges Spielen (mehrmals monatlich) verschiedener Glücksspiele um Geld der 14- bis 18-Jährigen in Hamburg 2009
nach Altersgruppen
(Angaben in %)



Quelle: www.sucht-hamburg.de

Quelle: www.sucht-hamburg.de

Der Anteil der 16-17-jährigen Jugendlichen, die in den letzten 12 Monaten an einem Glücksspiel teilgenommen haben, ist 2011 bundesweit signifikant gestiegen (von 24,2 % 2009 auf 31,5 %). Das Spielen an Geldspielautomaten hat sich unter den 16- und 17-Jährigen von 2,3 % im Jahr 2009 auf 4,5 % im Jahr 2011 nahezu verdoppelt. (Quelle: BZgH)

Grundlagen der Regulierung

Mögliche städtebauliche Wirkungen



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

Städtebaulich relevante Negativ-Wirkungen: „TRADING-DOWN“

Verzerrung des Mietpreisgefüges

- Ansiedlung in vorgeschädigten Problemlagen
- Höhere Zahlungsbereitschaft verhindert notwendige Mietpreissenkungen

Entstehung einseitiger Gemengelage

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

Abwertung des Standortes

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



Arten der Nutzung	Mietpreisverzerrung	Ortsbild/ Außenwirkung	Tendenz zur Ballung <i>(i.V.m. mit ähnl. Nutzungen)</i>	Veränderung des Image	Nutzungskonflikte
Spielhalle	X	X	X	X	X
Wettbüro	X	X	X	X	X
Diskotheek			(X)	(X)	X
Kino					(X)
Festhalle					(X)
Nachtlokal <i>(Erotik)</i>	(X)	(X)	X	X	X
Swingerclub		(X)		(X)	(X)
Sexshop <i>(Videokabine)</i>	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)
Bordellartige	(X)	(X)	X	X	X

X - wahrscheinlich
(X) - möglich
 (leere) - unwahrscheinlich

Die tatsächliche Situation vor Ort kann abweichen, daher ist stets eine Einzelfallprüfung auf Basis des vorhandenen Bestandes erforderlich.



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

Störpotenziale von Wett- und Glücksspielanlagen

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

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

Beide Nutzungsarten siedeln sich außerdem gern in der Nähe vergleichbarer Angebote an, um von der gemeinsamen Zielkund-

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

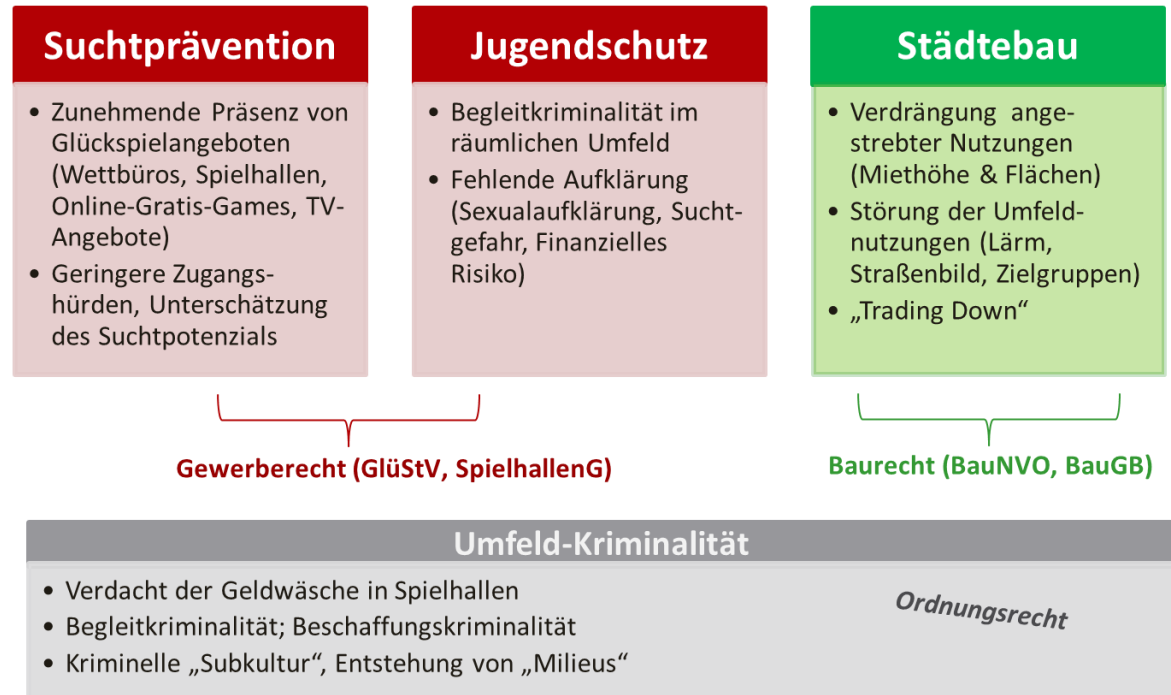


Störpotenziale von freizeitorientierten Vergnügungsstätten (Kino, Discothek, Festhalle)

Vor allem Diskotheken und Festhallen können problematische städtebauliche Wirkungen erzeugen. Das größte Störpotential von Diskotheken und Hochzeitsälen bilden die Lärmemissionen. Dabei handelt es sich weniger um die Lautstärke aus der Musikanlage, die über einzuhaltende Schallschutzverordnungen am Gebäude kaum in die unmittelbare Nachbarschaft abstrahlt, sondern vielmehr durch die Zu- und Abfahrt von Diskothekenbesuchern in den nächtlichen Abendstunden. Je nach Lage und Verkehrsanbindung einer Diskothek könnten auch weiter entfernt gelegene Wohngebiete von den Lärmauswirkungen betroffen werden. Neben dem Verkehrslärm können im Umfeld der Diskotheken z.T. je nach Alters- und Zielgruppe der Diskotheken auch Drogen- und Alkoholprobleme sowie Vandalismus-Erscheinungen auftreten, so dass hier auch negative Auswirkungen auf das Standortimage die Folge sein können. Discotheken und Festsäle treten dagegen tagsüber oft kaum in Erscheinung, da sie oftmals auch eher in Neben- oder Hinterhof- sowie in Gewerbegebietslagen (ehem. Lager- oder Industriehallen) ansässig sind. Zudem sind beide Einrichtungen für einen signifikanten Teil der Bevölkerung wichtige Aspekte ihrer Lebensqualität. Andere kulturelle Vergnügungsstätten (Kinos, Varietés, kulturelle Nachtlokale) entfalten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen. Sie wirken sich stattdessen eher positiv und belebend auf ihr Umfeld bzw. ihren Standort aus.



- Gegenstand des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sind allein die städtebauliche relevanten Wirkungen von Vergnügungsstätten und Erotikangeboten.
- Aspekte der Suchtprävention und des Jugendschutzes werden über die gewerberechtlichen Vorgaben reguliert.
- Die Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes dürfen sich ausschließlich aus baurechtlich relevanten Wirkungen ableiten.
- Allerdings haben einige gewerberechtliche Vorgaben auch städtebaulich relevante Auswirkungen, bspw. durch die Regelung von Mindestabständen und Sperrzeiten, welche die Wirkungen auf das Straßenbild und auf sensible Nutzungen im Umfeld deutlich minimieren.
- Bei der Definition der baurechtlichen Zulässigkeit sollten die gewerberechtlichen Vorgaben daher zwar berücksichtigt werden, dürfen jedoch nicht als Begründung für Festsetzungen herangezogen werden.





- Betreiber von Spielhallen mit Geldgewinnspielgeräten benötigen nun insgesamt drei Erlaubnisse :

1. Erlaubnis für den Betrieb einer Spielhalle gemäß der **Gewerbeordnung**
2. Erlaubnis für die Aufstellung und den Zugang zu den Geräten gemäß der **Baunutzungsverordnung** der Gemeinde
3. Erlaubnis für die Errichtung und den Betrieb einer Spielhalle gemäß des **Ersten GlüStÄndStV** von der zuständigen Landesbehörde

Erster GlüÄndStV

1. Juli 2012

Regelt neben dem staatl. Glückspiel auch Spielhallen und Gaststätten mit Spielautomaten

„Experimentierklausel“ für private Wettbürobetreiber (Aufhebung des staatl. Sportwett-Monopols), Vergabe von 20 Konzessionen an

Verbot von Online-Glücksspiel

Verbot von Mehrfachspielhallen

Werbegestaltungsaufgaben, Sperrzeiten, Sozialkonzept

HmbGlüÄndStV AG

29. Juni 2012

Länderspez. Regelung zum Ersten GlüÄndStV

Staatl. Glücksspiel, Spielbanken, Wettbüros (eingeschränkt), nicht für gewerbl. Spielhallen

Max. 200 Wettbüro-Konzessionen in HH (erlaubnisbedürftig, mit Übergangsregelung)

Sozialkonzept/Jugendschutz, Sperrdatei f. Spielbanken & Sportwetten

HmbSpielhG

Mindestabstand zw. Spielhallen: 500, 100 m zu Kindergärten/Schulen, Verbot von Mehrfachkonzessionen

Werbe-Gestaltungsvorgaben („Tageslicheinfall“, Sichtschutz)

Max 8 Geräte pro Betrieb (max. 1 Gerät pro 12 qm, Mindestabstand 1,50, in Gaststätten/Kneipen/ Bars max. 3 Geräte

Sperrzeit 5-12 Uhr. Geldbuße bis 50.000 €

Übergangszeit: Bestandsschutz 5 Jahre, Gerätezahl 2 Jahre



Wirkung von Spielhallengesetz & GlüÄndStV am Bsp. Berlin

Gesetz zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Berlin, (Spielhallengesetz Berlin - SpielhG Bln), 20. Mai 2011 (GVBl. S. 223), BRV 7102-11, in Kraft seit: 02.06.2011

- Stand Sept. 2012: **von 127 Anträgen wurden 8 bewilligt**, 65 abgelehnt und 43 Anträge zurück genommen, der Rest ist noch offen. Bei zahlreichen Verfahren geht die Automatenindustrie den Klageweg.
- ABER: Die **Zahl der aufgestellten Spielgeräte stieg dennoch weiter** an (von rund 10.000 auf knapp 12.000 Automaten bis Nov 2012), vor allem durch einen Boom von „**Café-Casinos**“ (Gastronomiebetriebe mit Spielautomaten, „Kleinstspielhallen“) → maximale 3 pro Gaststätte erlaubt, hier jedoch teil auch „Scheingaststätten mit Haupteinnahmequelle Geldspiel (→ Bekämpfung vor allem durch Razzien und Kontrollen)
- **Auslegungsprobleme:** Beim Mindestabstand zu Kinder- und Jugendeinrichtungen ist es Auslegungs-sache, ob außer Schulen und Kitas auch Spiel- oder Sportplätze gemeint sind. Beim 500-Meter-Abstand zwischen Casinos war unklar, ob es um den Fußweg oder die Luftlinie gehe. Unklar ist ebenso, welche Spielhalle schließen muss, wenn der Bestandsschutz 2016 ausläuft.
- Ausweichbewegung auch auf **Wettbüros**, hier zunehmende Zahl an Neueröffnungen und Anträgen in einigen Berliner Bezirken (Wettbürolizenzvergabe lt. GlüStV: 20 Lizenzen mit je zehn Wettbüros in Berlin, 200 neue Wettbüros erwartet)
- In Spielhallen ist der Ausschank alkoholischer Getränke verboten
- In Gaststätten (Schank- und Speisewirtschaften) sind nur max. drei Geldspielgeräte erlaubt
- Neuer Trend: „Casino-Cafés“ bzw. „Spiel-Cafés“: Kleinstgaststätten mit Geldspielgeräten, die meist kumuliert zu finden sind
- problematisch: Suchtprävention (Glücksspiel + Alkohol), Jugendschutz (für Gaststätten gilt grundsätzlich nicht „ab 18“)



<http://www.cecilienplatz.de/images/casino21.jpg>



Möglichkeiten der baurechtlichen Steuerung

Vergnügungsstättenkonzept

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

„Grobsteuerung“

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

„Feinsteuerung“

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

„Notbremse“

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

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

Grundlagen der Regulierung

Zulässigkeit gem. BauNVO



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

Grundlagen der Regulierung

Zulässigkeit gem. BauNVO



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

Neufassung der Baunutzungsordnung - Zulässigkeit von Vergnügungsstätten -

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

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

* keine Unterscheidung zwischen großen und kleinen Spielstätten

Quelle: Gewerbliches Spielrecht, Rechtsvorschriften, Arbeitsausschuss Münzautomaten

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



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

Sonderfall in Hamburg: Umgang mit Baustufenplänen (BS):

= Begriff des Bauplanungsrechts in Hamburg

- Grundlage: Baupolizei-VO (BPVO, 1938)
- bestimmen Bau- und Außengebiete und die besonderen Arten der Nutzung
- Es handelt sich nicht um qualifizierte B-Pläne i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB, sie können allerdings durch Teil-B-Pläne oder verkehrsausweisende B-Pläne ergänzt werden.
- Wenn ein Baustufenplan als sog. „einfacher“ B-Plan (§ 30 Abs. 3 BauGB) fort gilt, müssen Genehmigungen im Übrigen nach § 34 BauGB (Innenbereich) oder nach § 35 BauGB (Außenbereich) erteilt werden.

Grundlagen der Regulierung

Zulässigkeit von Erotikangeboten



- Einzelhandel mit Erotikartikeln („Ehehygiene“, Sexshops ohne Videokabinen)
- Mit Begründung Ausschluss möglich



- Bordelle und bordellartige Betriebe (ohne Unterhaltungsangebote) als Gewerbebetriebe zu behandeln

Zulässigkeit von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wohnungsprostitution (*Tendenz der Rechtsprechung*)

Zulässig in

MK als "nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb" gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO *

Wohnungsprostitution in **MI** (geringerer Störungsgrad)*

Bordelle und bordellartige Betriebe in **GE und GI** als Gewerbebetriebe aller Art zulässig*

* im Einzelfall gem. §15 (1) unzulässig

Nicht zulässig in

MI - Bordelle / Bordellartige Betriebe lt. Rechtsprechung i.d.R. wesentlich störend für Wohnnutzung),

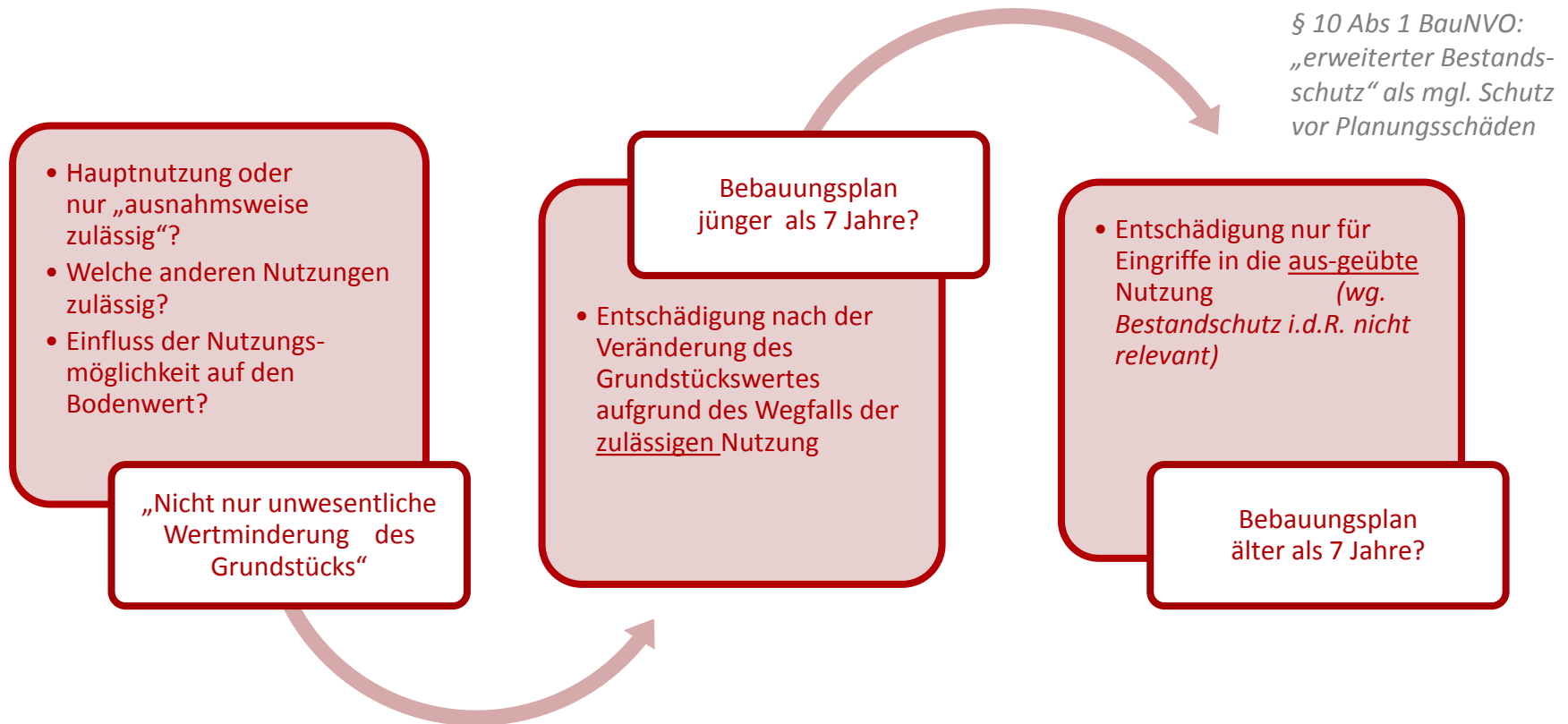
WA/WR (auch Wohnungsprostitution als störende, gewerbliche Nutzung unzulässig)

Wohnungsprostitution in **GE und GI**, da dauernde Wohnnutzung nicht erlaubt



§ 42 BauGB - Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

Wichtige Prüfkriterien im Überblick:





Hintergründe

- Anlass und Ziele des Auftrags 4
- Branchentrends 6
- Begriffsdefinitionen 11

Grundlagen der Regulierung

- Auswirkungen von Vergnügungsstätten und Erotikangeboten 17
- Rechtlicher Rahmen 23
- Zulässigkeit 27

Standortanalyse

- Vorgaben aus anderen Konzepten 33
- Bestandsanalyse 36

Entwicklungskonzept

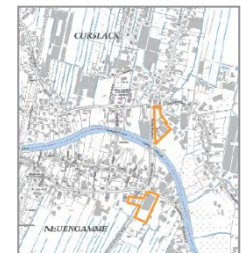
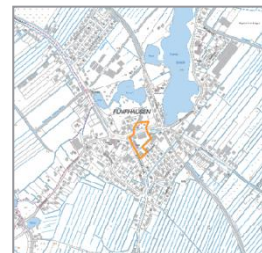
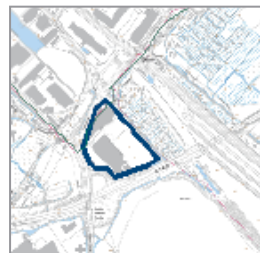
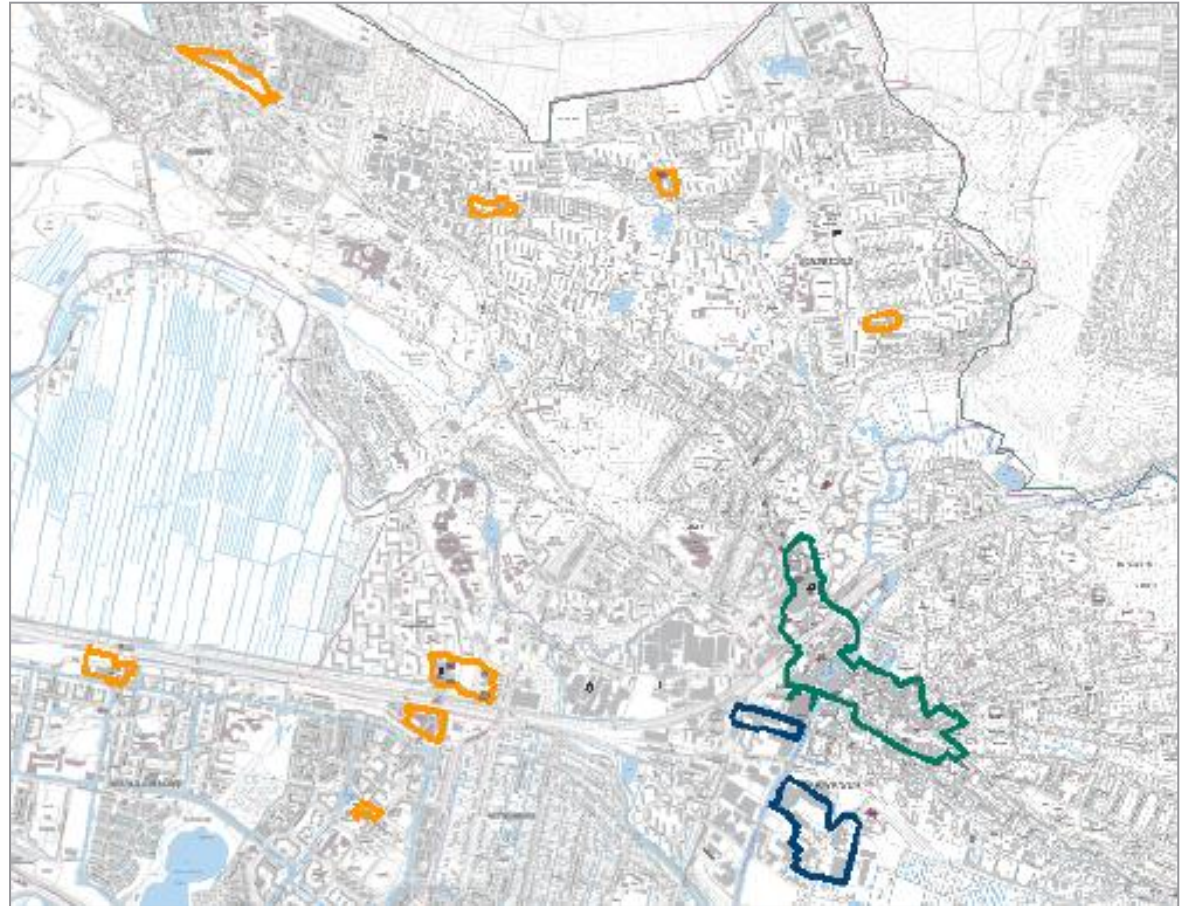
- Strategische Alternativen der Steuerung 60
- Empfehlungen für Bestandsstandorte 63
- Schlussfolgerungen aus der Bestandsanalyse 74
- Leitlinien der künftigen Steuerung 76
- Empfehlungen 77
- Standortkonzept im Überblick 90
- Empfehlungen zur Umsetzung 93

Anhang

- Ausgewählte Urteile
- Bestandsliste

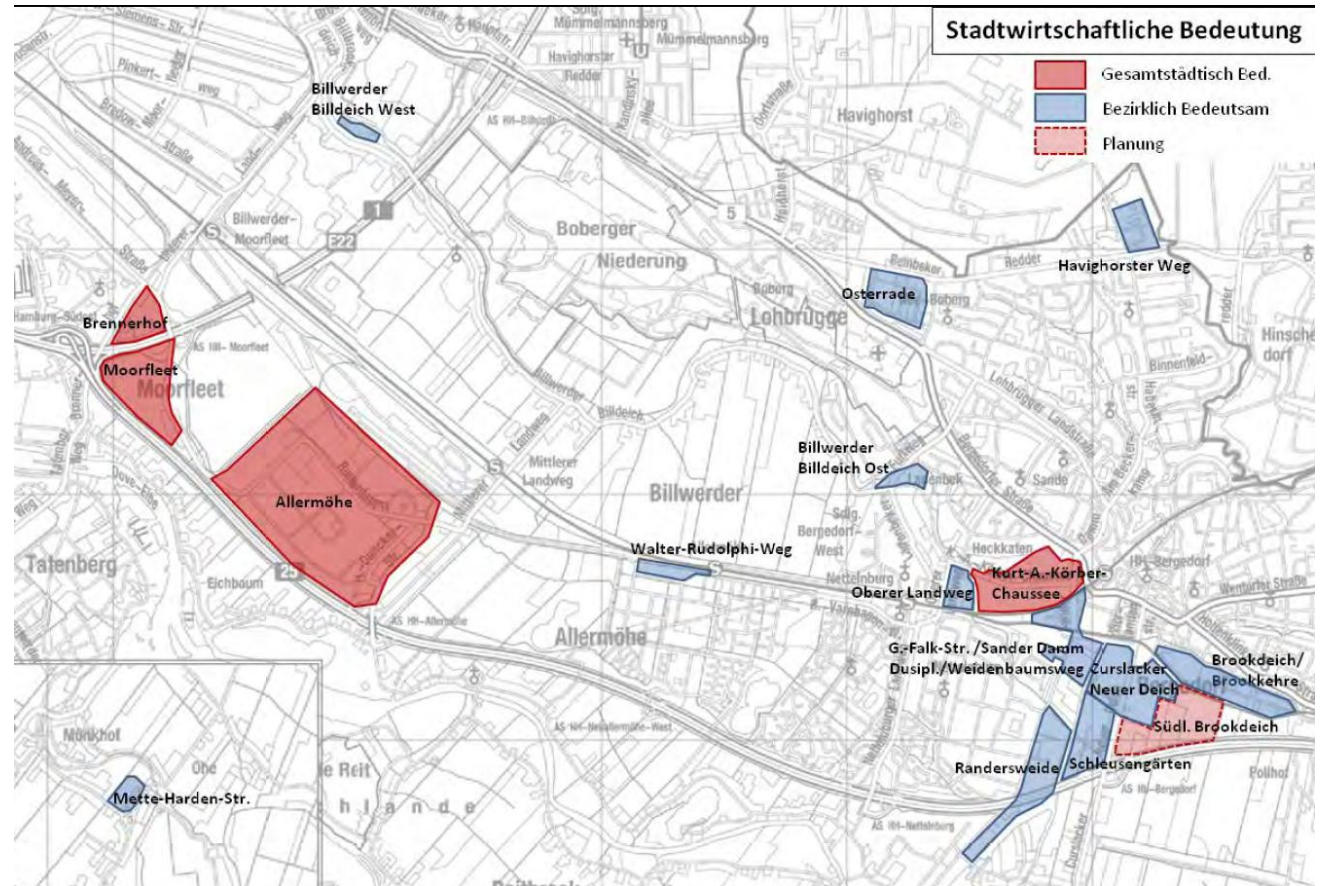


- *Zentraler Versorgungsbereich im EHK begründet ein besonderes Schutzbedürfnis.*
- *In den zentralen Versorgungsbereichen soll gezielt ein genau definierter Branchenmix an Einzelhandels- und Dienstleistungen angesiedelt werden.*
- *Das Einzelhandelskonzept definiert konkrete Entwicklungsbedarfe und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





- Das GEEK unterscheidet GE mit gesamtstädtischer und bezirklicher Bedeutung und trifft auch Aussagen zum Umnutzungsdruck (z.T. bezüglich Vergnügungsstätten)
- Grundsätzlich gilt:
 - Vergnügungsstätten sind in GE nur ausnahmsweise zulässig (aktuelle BauNVO)
 - In GI unzulässig
 - Bordelle/bordellartige Betriebe sind gem. BauNVO als Gewerbebetriebe zunächst zulässig



Quelle: GEEK des Bezirksamtes Bergedorf

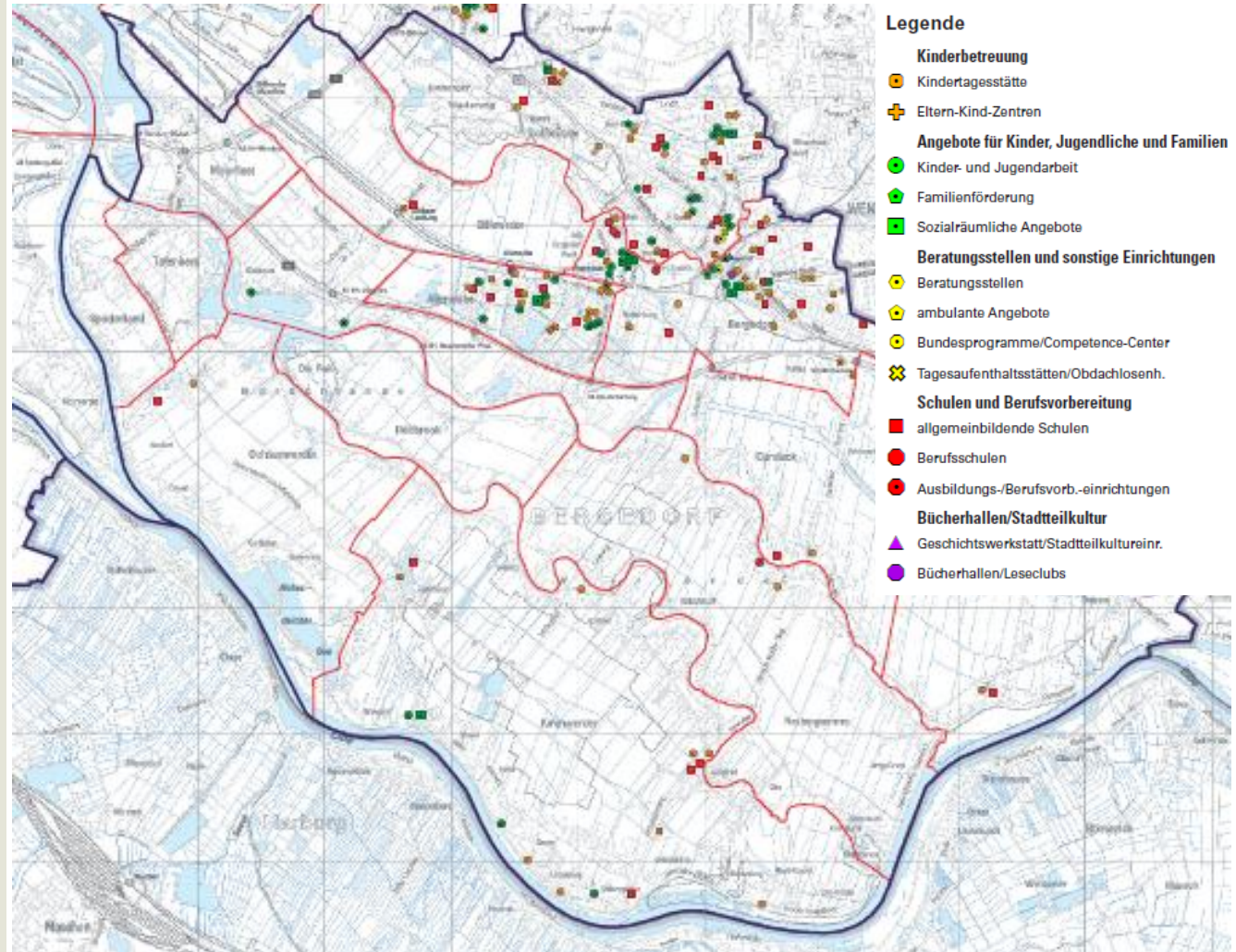


Zu prüfen ist, inwieweit diese Regelungen lt. aktueller BauNVO aufgrund vorhandener Strukturen oder Entwicklungsplanungen modifiziert werden müssen



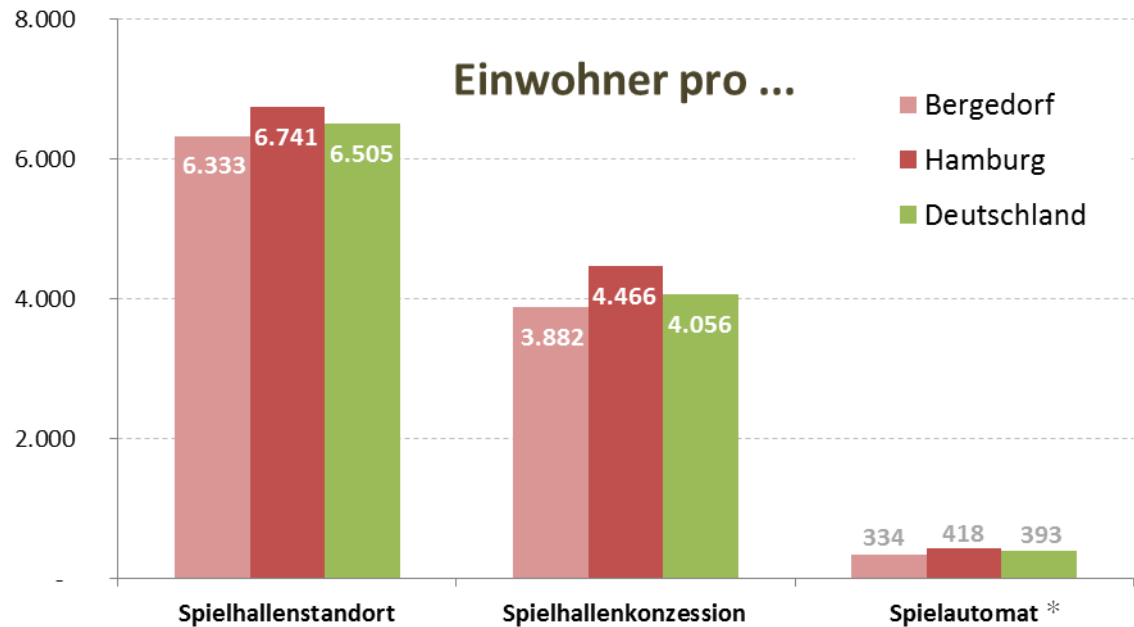
Sozialraumberichte und Soziale Stadtkarte HH

- Detaillierte Sozialraumberichte mit Fazit und Handlungsempfehlungen liegen vor für:
 - Vier- und Marschlande
 - Neuallermöhe
 - Quartier Boberger Anger
 - Bergedorf West
- Sozialatlas/Soziale Stadtkarte Hamburg verdeutlicht die Standorte und Angebotsdichte an sozialen Einrichtungen im Bezirk Bergedorf
- Der Angebotsschwerpunkt auch für soziale Einrichtungen liegt klar erkennbar im Bergedorfer Zentrum (Gebiet um Sachsentor, Mohnhof, Alte Holstenstraße)

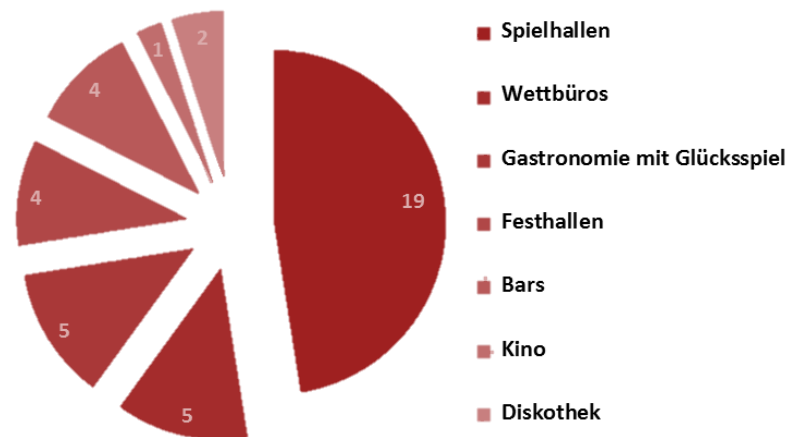




- 41 Vergnügungsstätten (dar. 1 Nachtbar mit Zimmervermietung)
- 1 Bordell
- Mehrfach Verdacht auf Wohnungsprostitution lt. Internetrecherche, vor Ort jedoch nicht erfassbar
- Keine Sexshops, Kein Regulierungsbedarf bei Sexshops, daher im weiteren Konzept nicht näher betrachtet
- Ausstattungsdichte bei Spielhallen (Einwohner pro Spielhalle/-Konzession und -Automaten) liegt über Hamburger Niveau und über dem Bundesdurchschnitt
- Regulierungsbedarf bei Spielhallen grundsätzlich vorhanden
- (Quelle: AK Spielsucht 2011, Bezirksamt Bergedorf, Erhebungen CIMA)

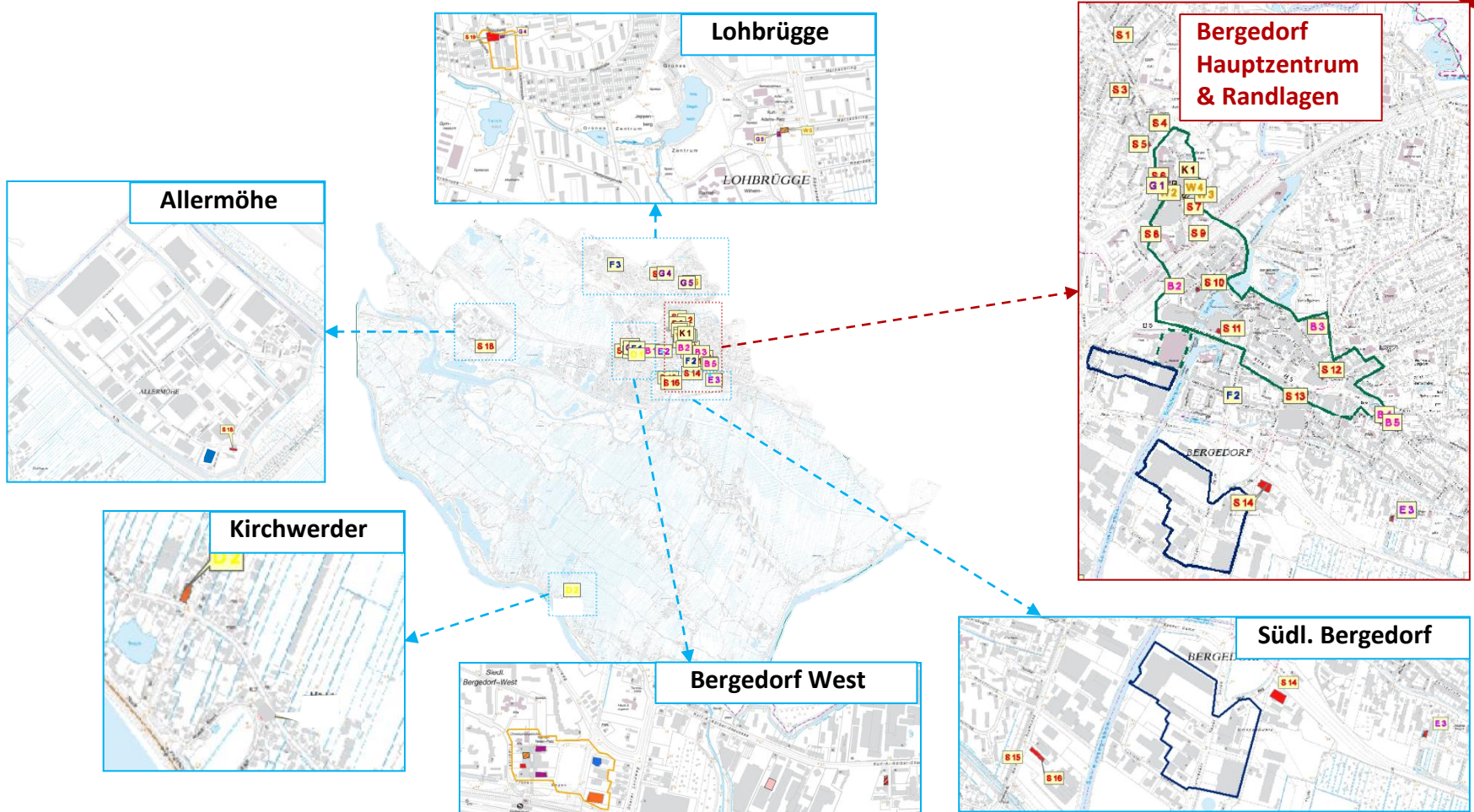


* Die Zahl der Spielautomaten in Gaststätten unterliegt Schwankungen und ist mangels Genehmigungspflicht nur eingeschränkt erfassbar.



Standortanalyse

Bestandsanalyse: Überblick der räumlichen Angebotsstruktur



- S** – Spielhallen, Casinos
- G** – Gastronomie mit Glücksspielgeräten
- W** – Wettbüros
- F** – Festhalle

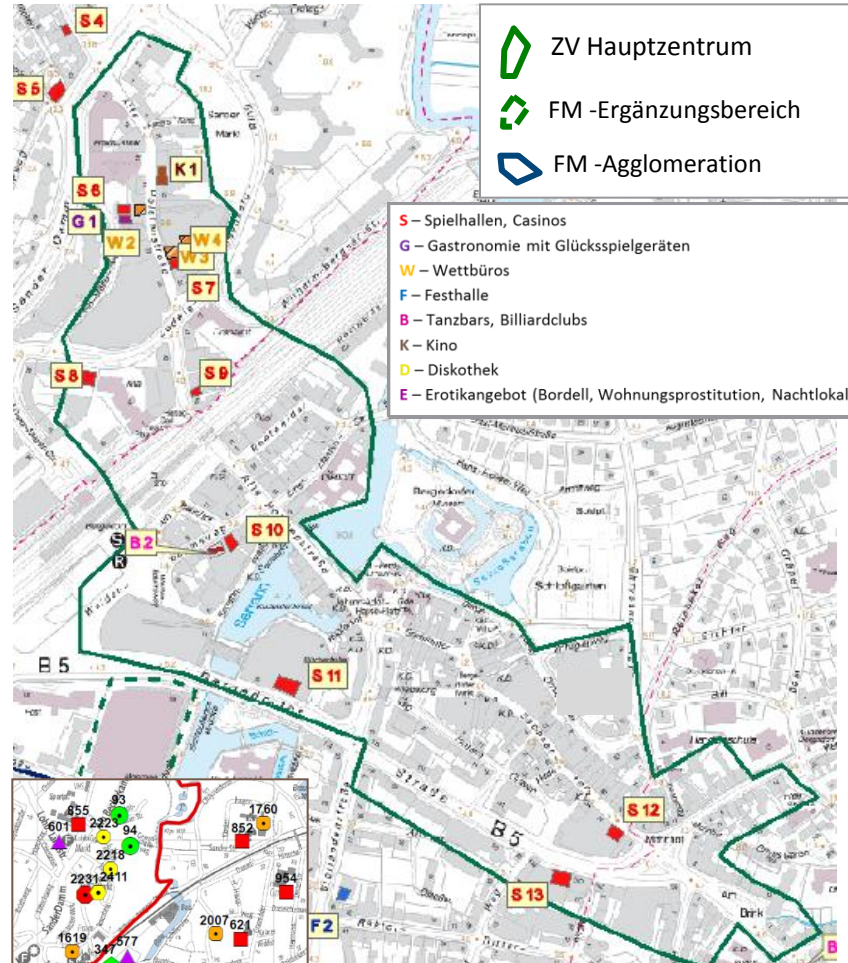
- D** – Diskothek
- B** – Bars (Tanzbars, Billardbar)
- K** – Kino
- E** – Erotikangebote (Bordell, Wohnungsprostitution, Nachtlokal)

Standortanalyse

Bestand Bergedorf Hauptzentrum (Überblick)



- Zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept des Bezirks (EHK)
- Erhöhter Ansiedlungsdruck v.a. durch Spielhallen und Wettbüros in den Randbereichen und in Leerständen
- Anzeichen eines beginnenden Trading-Down vor allem in der Alten Holstenstraße
- Hauptzentrum ist auch Sitz zahlreicher sozialer und kultureller Einrichtungen
- Hochwertige Ausrichtung des Hauptzentrums u.a. durch Engagement in zwei BIDs angestrebt (BID Alte Holstenstraße, BID Sachsenor)



Links: Ausschnitt Soziale Stadtkarte



Standortanalyse

Bestand Hauptzentrum - Alte Holstenstraße



Alte Holstenstraße 17-19



Alte Holstenstraße 22



Alte Holstenstraße 23 (Passage)



Alte Holstenstraße 25

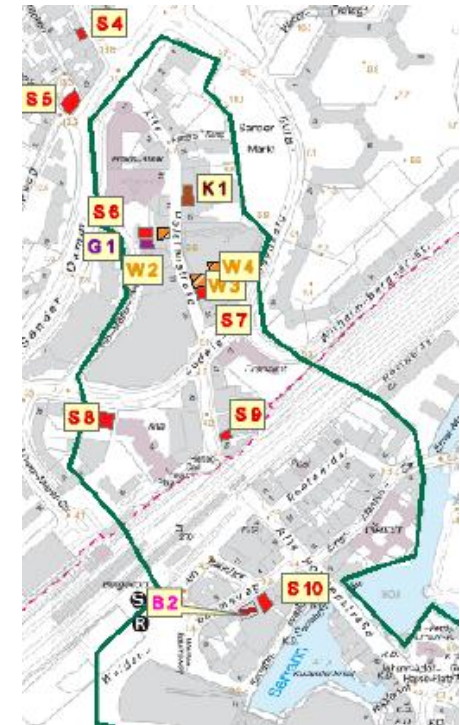


Weidenbaumsweg 10

Fotos: Bestand in der Alten Holstenstraße (Auswahl), CIMA 2012

Bestandsliste und Skizze: CIMA 2012

S 7	Spielhalle	Alte Holstenstraße	25
G 1	Bar Amigos (&Wettannahme)	Alte Holstenstraße	22
S 6	Casino	Alte Holstenstraße	22
S 9	Las Vegas	Alte Holstenstraße	51
W 4	Casablanca Sportwetten	Alte Holstenstraße	23
W 3	Internet Callshop	Alte Holstenstraße	23
W 2	Café Munzur	Alte Holstenstraße	22
K 1	Hansa Filmstudios	Alte Holstenstraße	17-19
S 8	Spielbörse	Ludwig- Rosenberg-Ring	49
S 10	Big Cash Casino	Weidenbaumsweg	7
B2	Tschako	Weidenbaumsweg	10



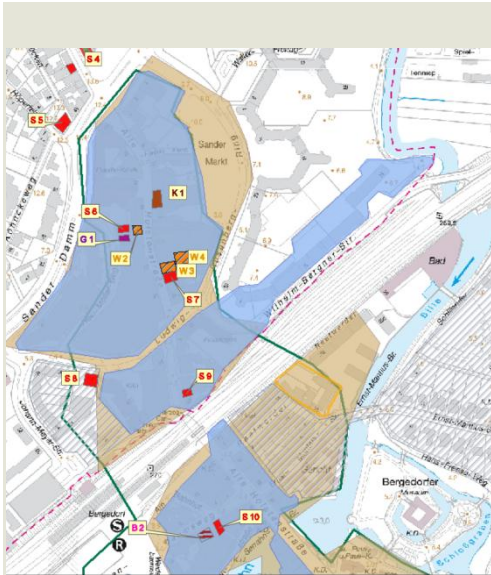


Abb.: Bestand und Planungsrecht aktuell (Skizze)

Flächennutzungsplanrecht

- Gewerbliche Baufläche
- Gemischte Baufläche

Bebauungsplanrecht

- Vergnügungsstätten zulässig
- Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig
- Nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig
- Wohnungsprostitution zulässig
- Bordellartige Betriebe zulässig
- Bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution zulässig
- Wettbüros, Festhallen, Kino, Diskothek zulässig
- Nur Festhalle, Kino, Discothek zulässig

Gebiet (B-Pläne)	Lohbrügge 10, Bergedorf 86, Bergedorf 94, BS Lohbrügge (Johann-Meyer), BS Bergedorf (Reetwerder)
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kerngebiet ▪ Mischgebiet (BS Lohbrügge), Wohngebiet (BS Bergedorf)
Aktuelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss von Spielhallen gem. § 33 i GewO und von Erotikangeboten im MK ▪ Baustufenplan (BS) wie MI zu behandeln: Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (ausnahmsweise) zulässig
Aktueller Bestand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im MK: 4 Spielhallen (Bestandsschutz), 3 Wettbüros, 1 Kino, 1 Gastronomie mit Glücksspiel, 1 Tanzbar ▪ Im BS: 1 Spielhalle
Nutzungsumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mix aus Einzelhandel, Dienstleistungsangebote, Ärzten und sozialen, kulturellen Einrichtungen
Vorgaben aus anderen Konzepten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teil des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum im EHK Bergedorf (CIMA 2010), Verbesserung des Branchenmixes und Flächenmanagement zum Stopp das Trading-Down empfohlen
Entwicklungstendenzen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoher Ansiedlungsdruck für Spielhallen in leerstehenden Ladenlokalen in Randlagen (auch in Passagen) ▪ Erkennbare Trading-Down-Tendenzen und Milieu-Verschiebungen im Quartier (Graffiti, Lärmemissionen) ▪ BID Alte Holstenstraße als PPP-Initiative zur Aufwertung ▪ Quartierszentrum für das Wohnquartier Lohbrügge
Fazit	Dringender Handlungsbedarf zum Stopp der Trading-Down-Tendenzen

Standortanalyse

Bestand Hauptzentrum – Bergedorfer Straße/Sachsentor



Bergedorfer Straße 141



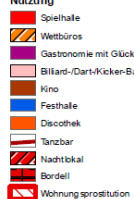
CCB / Bergedorfer Straße 105



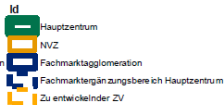
Mohnhof 3

S 13	Casino Sportwetten	Bergedorfer Straße	141
S 11	Casino San Remo	CCB (Bergedorfer Straße)	105
S 12	Spilomat Freizeit Center	Mohnhof	3

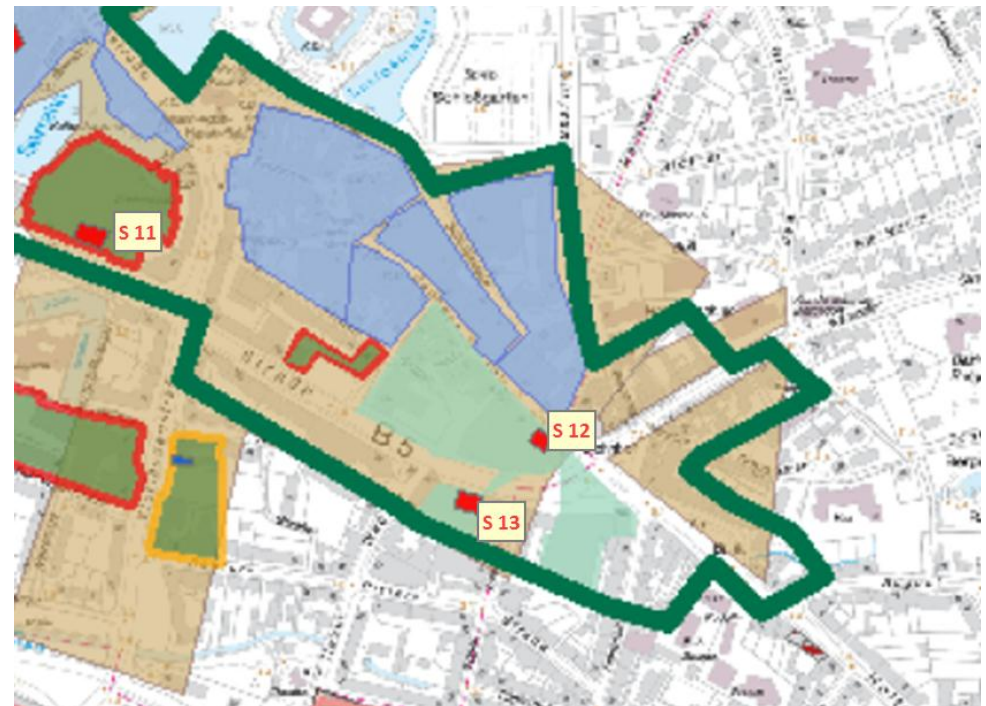
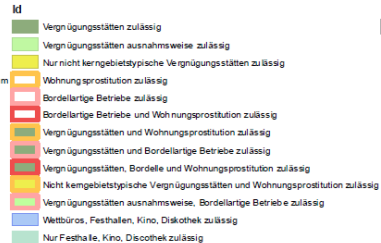
Vergnügungstätten Nutzung

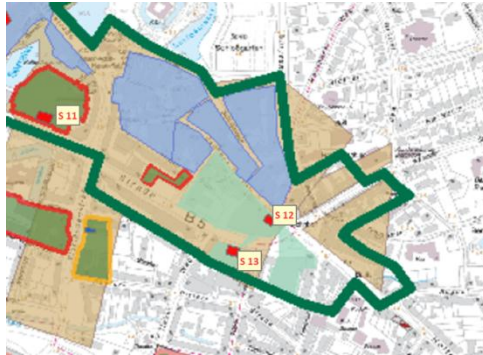


ZV im EHK



Zulässigkeit nach aktuellem Planrecht





Ausgangssituation

Flächennutzungsplanrecht

- Gewerbliche Baufläche
- Gemischte Baufläche

Bebauungsplanrecht

- Vergnügungsstätten zulässig
- Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig
- Nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig
- Wohnungsprostitution zulässig
- Bordellartige Betriebe zulässig
- Bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution zulässig
- Wettbüros, Festhallen, Kino, Diskothek zulässig
- Nur Festhalle, Kino, Discothek zulässig
- Baustufenplan (§34 BauGB)

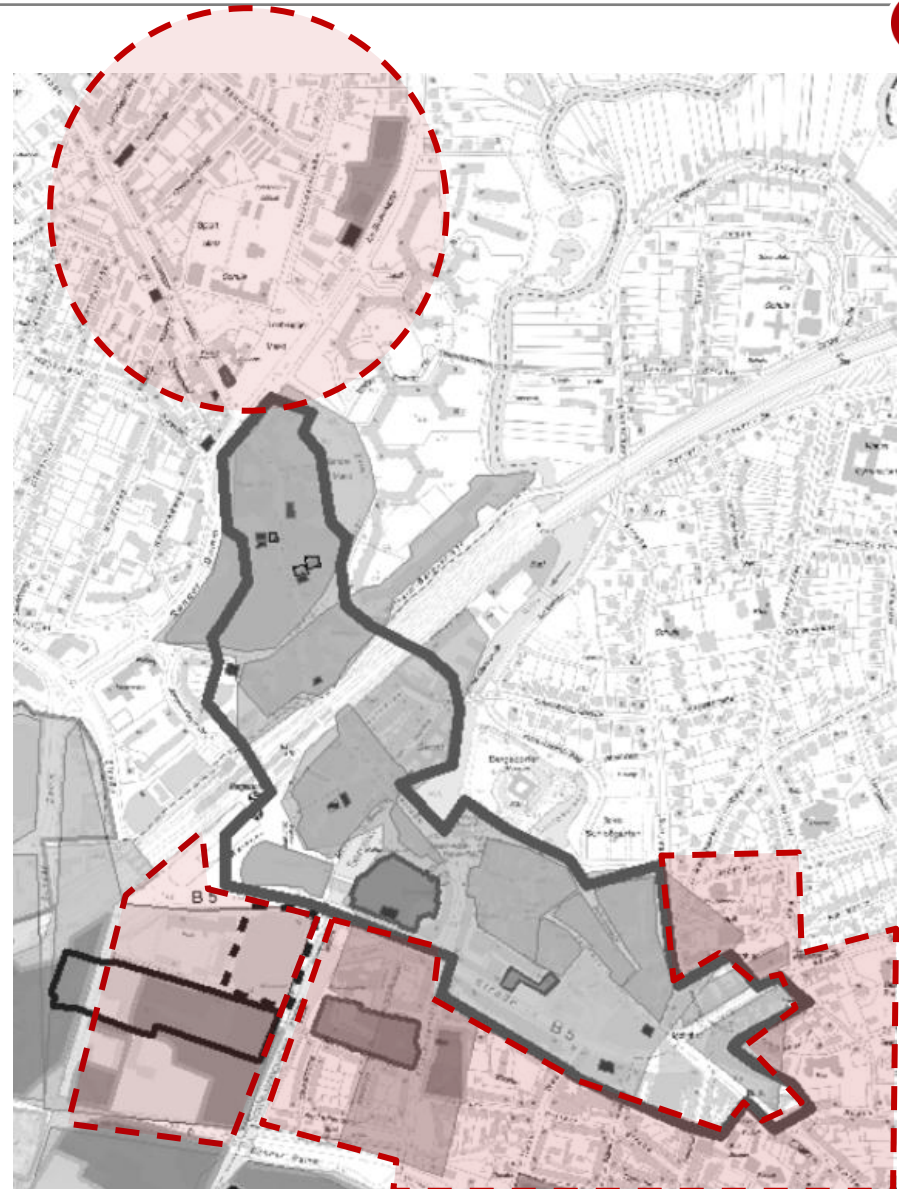
Gebiet (B-Pläne)	Bergedorf 27, 35, 80, 40, 42, 75, 84
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kerngebiet (27, 35, 80) ▪ Mischgebiet (Bergedorf 35)
Aktuelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Allgemeine Zulässigkeit im MK, BPlan 27 (CCB) ▪ Ausschluss von Spielhallen gem. § 33 i GewO und von Erotikangeboten im MK der B-Pläne 80, 40, 42, 75, 84 ▪ Generell unzulässig im BPlan 35 (geänd. 2010)
Aktueller Bestand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im MK: 3 Spielhallen (Bestandsschutz)
Nutzungsumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mix aus (höherwertigem) Einzelhandel, Dienstleistungsangeboten, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und Wohnen, städtebauliche Aufwertung im Quartier ist erfolgt, touristisch attraktiv
Vorgaben aus anderen Konzepten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teil des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum im EHK Bergedorf (CIMA 2010)
Entwicklungstendenzen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochwertige Ausrichtung, bislang keine Trading-Down-Tendenzen erkennbar, Erhalt der positiven Entwicklung ist jedoch wichtig für den Bezirk insgesamt ▪ BID Sachsantor als PPP-Initiative zum Erhalt/ Aufwertung ▪ Zentrum für den Stadtteil und den Bezirk Bergedorf
Fazit	Handlungsbedarf zur Sicherung der bisherigen und angestrebten Entwicklung



- Außerhalb des Hauptzentrums, jedoch angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich
- Erosion und Ansiedlungsdruck durch Vergnügungsstätten in den Randbereichen (v.a. Lohbrügge) → hier Trading-Down ersichtlich
- Sitz einiger sozialer und kultureller Einrichtungen

**Nebenlage
Lohbrügge**

**Nebenlage
Bergedorf**



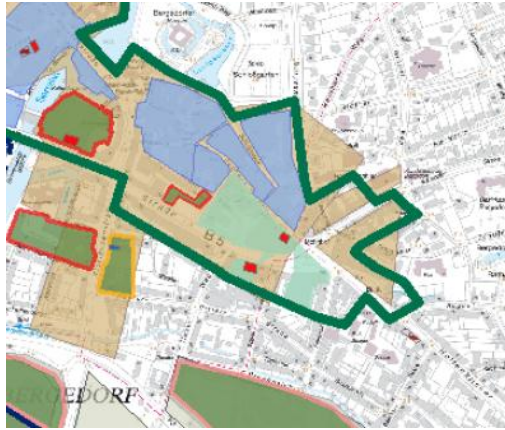


S 2	Spieloase	Am Beckerkamp	17
S 4	Casino Vulkan Stern	Lohbrügger Landstraße	7
S1	Spilo Treff	Lohbrügger Landstraße	34
S3	Spielerei	Lohbrügger Landstraße	17
S 5	Casino Vulkan Stern	Sander Damm	41

Ausgangssituation

Gebiet	B-Pläne Lohbrügge 10, 13, 16, 24, BS
BauGB/BauNVO-Einstufung(en):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ MK (Lohbrügge 10, 16) ▪ GE (Lohbrügge 13, 24)
Aktuelle planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergnügungsstätten und Bordelle/Erotikangebote unzulässig (Lohbrügge 16) ▪ Nur Spielhallen (33i GewO) und Erotikangebote im MK unzulässig (Lohbrügge 10) ▪ Vergnügungsstätten und Bordelle allgemein zulässig (GE, Lohbrügge 13, 24)
Aktueller Bestand	4 Spielhallen
Standortumfeld (weitere Nutzungen):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbebauung ▪ soziale und kulturelle Einrichtungen (Schulen, Kirchen, Suchtberatung, Jugendeinrichtungen, Lola Kulturzentrum), vereinzelt Dienstleistungs- und Handelsbetriebe (insbes. Entlang Lohbrügger Landstraße)
Vorgaben aus anderen Konzepten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachgutachterliche Bewertung zum B-Plan Lohbrügge 16 (CIMA 2011)
Entwicklungstendenzen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kennzeichen eines beginnenden Trading-Down entlang der Lohbrügger Landstraße ▪ Nutzungskonflikte mit Kultur- und sozialen Einrichtungen
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umstellung auf aktuelle BauNVO, Regulierung zur Begrenzung vorhandener Störpotenziale





Ausgangssituation

Gebiet	Bergedorf 65, 69, BS Bergedorf
BauGB/BauNVO-Einstufung(en):	<ul style="list-style-type: none"> MI (Bergedorf 65), MK (Bergedorf 69) Wohnnutzung (BS)
Aktuelle planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen:	<ul style="list-style-type: none"> Vergnügungsstätten und Wohnungsprostitution allgemein zulässig (MI) Vergnügungsstätten und Bordelle/Erotikangebote allgemein zulässig (MK) nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig (BS, wie MI)
Standortumfeld (weitere Nutzungen):	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen, vereinzelt Gewerbe und Dienstleistungsanbieter, Hotel, Jugendzentrum
Aktueller Bestand	<ul style="list-style-type: none"> 1 Festsaal, 2 Tanzbars
Vorgaben aus anderen Konzepten:	<ul style="list-style-type: none"> Stellungnahme GMA zum B-Plan 65
Entwicklungstendenzen	<ul style="list-style-type: none"> Ansässige Vergnügungsstätten nur freizeitorientiert und ohne Störpotenzial für Umfeldnutzungen, städtebaulich gut integriert Nähe zum Hauptzentrum und zu angrenzenden Wohngebieten: Erhalt innenstadtnaher Wohnqualität als Entwicklungsprämissen für die künftige Planung
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> Handlungsbedarf zur Anpassung an aktuelle BauNVO und Sicherung der Entwicklungsprämissen

F 2	Restaurant Festsaal	Vierlandstraße	33
B 5	Belami Bar	Holtensklinter Str.	26
B4	BlaBla Musik bar	Holtensklinter Str.	22



Standortanalyse

Bestandsbeschreibung Südl. Bergedorf (gesamt)



GE Brookkehre



GE Curslacker Neuer Deich

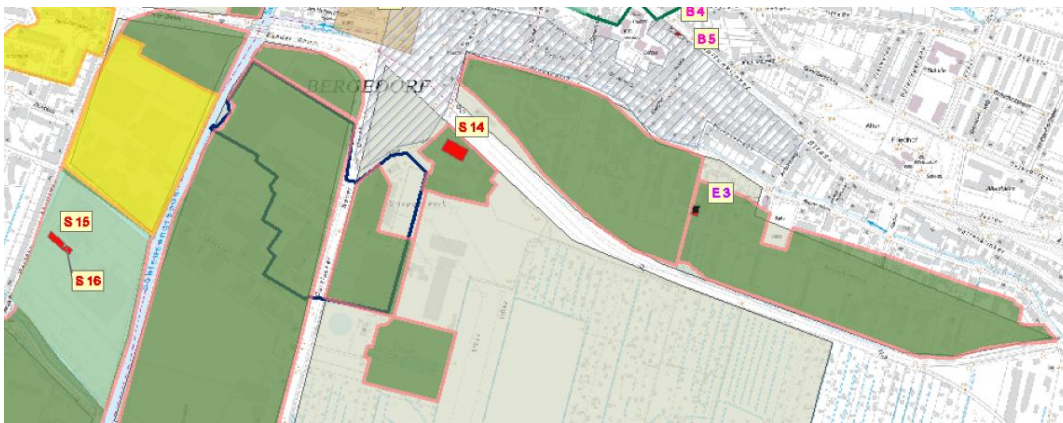


GE Curslacker Neuer Deich

E 3	FKK Romeo	Brookkehre	3
S 14	Casino Imperial	Neuer Weg	47
S 15	V Spielsalon	Weidenbaumsweg	141
S 16	Dart + Billardtreff KIMA	Weidenbaumsweg	141



MI Weidenbaumsweg



MI Weidenbaumsweg



Flächennutzungsplanrecht

- Gewerbliche Baufläche
- Gemischte Baufläche

Bebauungsplanrecht

- Vergnügungstätigkeiten zulässig
- Vergnügungstätigkeiten ausnahmsweise zulässig
- Nur nicht kerngebietstypische Vergnügungstätigkeiten zulässig
- Wohnungsprostitution zulässig
- Bordellartige Betriebe zulässig
- Bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution zulässig
- Wettbüros, Festhallen, Kino, Diskothek zulässig
- Nur Festhalle, Kino, Discothek zulässig
- Baustufenplan (§34 BauGB)

Gebiet	GE Bergedorf 41/ Bergedorf 29
Aktuelle Zulässigkeit von Vergnügungstätigkeiten und Bordellen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergnügungstätigkeiten allgemein zulässig ▪ Bordelle und bordellartige Nutzungen zulässig
Aktueller Bestand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Bordell (FKK Romeo)
Standortumfeld (weitere Nutzungen):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im westlichen Teilbereich (Brookdeich): 1 Kindertagesstätte, zunehmend Durchmischung mit Wohnnutzung, Gartenanlage ▪ Nord-westlich angrenzend: Wohnen (WA) ▪ Heterogene Nutzungsstruktur, im östlichen Teil vorwiegend kleinteiliges Gewerbe und Handwerk, Betriebswohnen
Vorgaben aus anderen Konzepten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbeflächenkonzept: Umnutzungsdruck Wohnen am Brookdeich, zentraler & östlicher Bereich: Erhalt als GE, Verringerung der Anforderungen an potenzielle Käufer
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhtes Schutzbedürfnis für ansässige Wohnnutzung, Überlegungen zur Umwidmung zum Mischgebiet aufgrund zunehmender Nachfrage nach Wohnangeboten im Gebiet ▪ „Vorprägung“ durch ansässigen Bordell, Agglomeration ist aufgrund sensibler Umfeldnutzungen zu vermeiden
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Handlungsbedarf zum Schutz der sensiblen Umfeldnutzungen



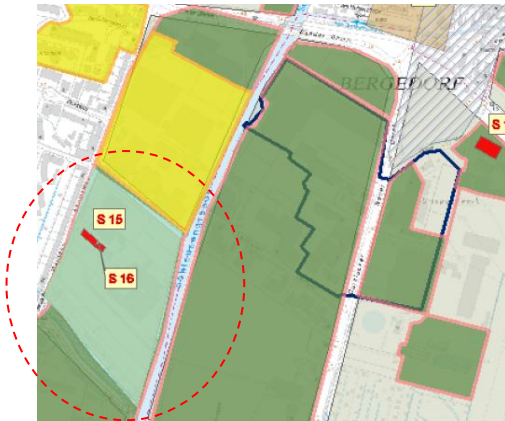
Flächennutzungsplanrecht

- Gewerbliche Baufläche
- Gemischte Baufläche



Bebauungsplanrecht

- Vergnügungsstätten zulässig
- Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig
- Nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig
- Wohnungsprostitution zulässig
- Bordellartige Betriebe zulässig
- Bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution zulässig
- Wettbüros, Festhallen, Kino, Diskothek zulässig
- Nur Festhalle, Kino, Discothek zulässig
- Baustufenplan (§34 BauGB)









Gebiet	GE Bergedorf 77
Aktuelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergnügungsstätten allgemein zulässig ▪ Bordelle und bordellartige Nutzungen zulässig
Aktueller Bestand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Mehrfachspielhalle (Casino Imperial)
Standortumfeld (weitere Nutzungen):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Südwestlich angrenzend: Fachmarkttagglomeration ▪ Betriebshof Verkehrsunternehmen ▪ Autohaus, Christliche Gemeinde
Vorgaben aus anderen Konzepten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ GE-Konzept: Erweitertes Entwicklungsgebiet Schleusengärten (neues Stadtquartier) ▪ EHK Bergedorf: FMZ, gezielte Ansiedlung nicht-zentrenrel. Einzelhandels, Eingangssituation zum Hauptzentrum
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebietsprägung und weitere Flächenversiegelung durch weitere Vergnügungsstätten steht den Entwicklungszielen aus EHK/GE-Konzept entgegen ▪ Imageverlust durch Ballung von Spielhallen, Erotikgewerbe mit entsprechendem Milieu ist zu verhindern
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Handlungsbedarf zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele



Flächennutzungsplanrecht

-  Gewerbliche Baufläche
-  Gemischte Baufläche

Bebauungsplanrecht

-  Vergnügungsstätten zulässig
-  Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig
-  Nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig
-  Wohnungsprostitution zulässig
-  Bordellartige Betriebe zulässig
-  Bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution zulässig
-  Wettbüros, Festhallen, Kino, Diskothek zulässig
-  Nur Festhalle, Kino, Discothek zulässig
-  Baustufenplan (§34 BauGB)

Gebiet	MI im B-Plan Bergedorf 100
Aktuelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss von Spielhallen (33 i GewO), Wettbüros und von Erotikangeboten ▪ Sonstige nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig (Festhallen, Diskothek, Tanzlokal, kleineres Kino)
Aktueller Bestand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 Spielhallen (davon eine Billardbar mit Spielautomaten)
Standortumfeld (weitere Nutzungen):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbebauung und kleinteiliges Gewerbe
Vorgaben aus anderen Konzepten:	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept „Lebensader Schleusengraben“
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein Neu-Regulierungsbedarf

Standortanalyse

Bestandsanalyse Bergedorf West

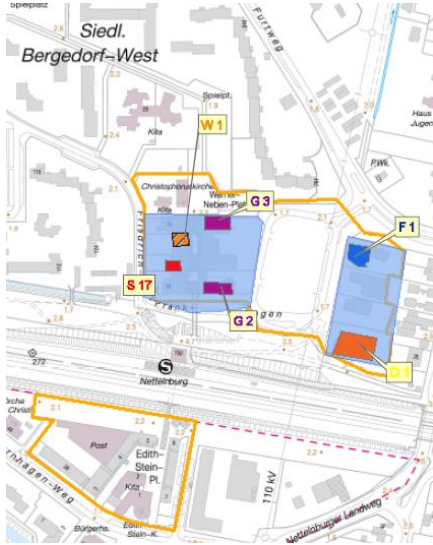


S 17	Big Cash Casino	Friedrich-Frank-Bogen	57
W 1	Sportsquelle	Friedrich-Frank-Bogen	101
G 3	Happy (Eiscafé + Kuchen)	Friedrich-Frank-Bogen	49
G 2	Hopfen-Quelle	Friedrich-Frank-Bogen	93
F 1	Eventlocation	Friedrich-Frank-Bogen	172
D 1	HitHouse	Friedrich-Frank-Bogen	166
B1	Happy Billiard	Kurt-A.-Körper Straße	73
E 2	Night Club	Kurt-A.-Körper Straße	41a



Bestandsanalyse

Bergedorf West



Gebiet	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bergedorf 16 (GI/GE Kurt A Körber), Bergedorf 85 (MK Friedrich-Frank-Bogen)
Aktuelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss gem. §33i GewO und Erotikangeboten im MK ▪ Ausschluss von Vergnügungsstätten und bordellartigen Betrieben im GI/GE
Aktueller Bestand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spielhalle, Gaststätten mit Glücksspielgeräten, Disco, Festhalle, Wettbüro, Billardbar, Erotik-Lokal/Nachtbar
Standortumfeld (weitere Nutzungen):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ GE/GI: Gewerbliche und industrielle Betriebe, soziale (Jugend-) Einrichtungen, bestandsgeschütztes Wohnen ▪ MK: kleinteiliger Besatz aus Handel, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten
Vorgaben aus anderen Konzepten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ GE-Konzept : Kurt-A.-Körber-Chaussee als gesamtstädtisch bedeutsames Gewerbegebiet, hoher Ansiedlungsdruck ▪ EHK: Fr.-Fr.Bogen als Nahversorgungszentrum besonders schützenswert, Aufwertung empfohlen ▪ Sozialraumbericht: qualitative Weiterentwicklung des Einkaufszentrum als Quartiersmittelpunkt
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beginnendes Trading-Down im NVZ, Nutzungskonflikte im GI (Anpassung an aktuelle BauNVO) - jedoch wurde mit aktuellem Planungsrecht bereits teilw. entgegen gewirkt
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Handlungsbedarf zur Verhinderung (weiteren) Trading Downs, Erhalt des Standort-Images des gesamtstädtisch bedeutsamen Gewerbegebietes

Standortanalyse

Bestandsanalyse Allermöhe





S 18	Manhattan Spielcenter	Wilhelm Iwan Ring	1
F 4	Elite Eventhalle	Wilhelm Iwan Ring	3












Flächennutzungsplanrecht

-  Gewerbliche Baufläche
-  Gemischte Baufläche

Bebauungsplanrecht

-  Vergnügungsstätten zulässig
-  Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig
-  Nur nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten zulässig
-  Wohnungsprostitution zulässig
-  Bordellartige Betriebe zulässig
-  Bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution zulässig
-  Wettbüros, Festhallen, Kino, Diskothek zulässig
-  Nur Festhalle, Kino, Discothek zulässig
-  Baustufenplan (§34 BauGB)

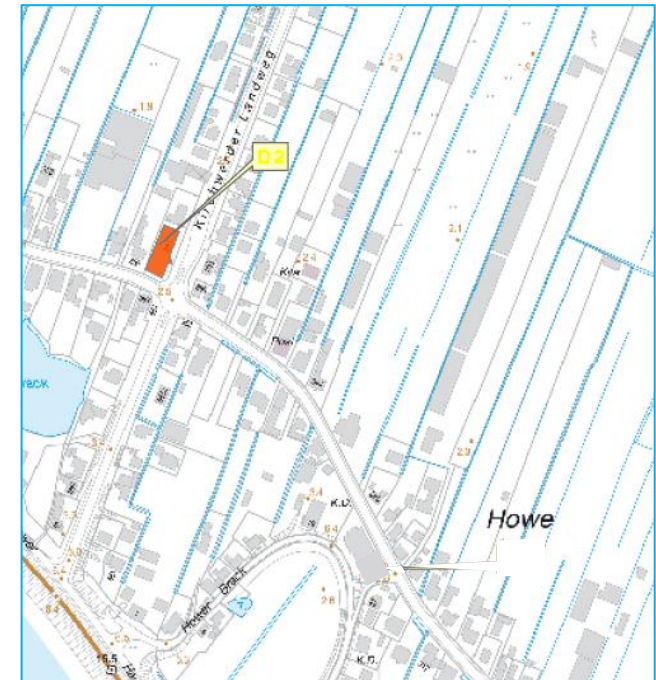
Gebiet	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Allermöhe 16, Allermöhe 27 , Allermöhe 11 (GE, GI)
Aktuelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig im GE, Bordelle und bordellartige Betriebe zulässig im GE
Aktueller Bestand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Spielhalle, 1 Festhalle
Standortumfeld (weitere Nutzungen):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ GE-/GI-typisches großflächiges Gewerbe
Vorgaben aus anderen Konzepten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ GE-Konzept : Gebiet von gesamtstädtischer Bedeutung, hoher Flächenbedarf, zunehmender Ansiedlungsdruck durch Vergnügungsstätten
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Notwendigkeit der Regulierungsverschärfung zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklungsziele und Vorbeugung weiterer Flächenversiegelung für angestrebte Nutzungen
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regulierungsbedarf zur Umsetzung der Zielplanungen aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Standortanalyse

Bestandsanalyse Kirchwerder



D 2	Garbers Musicclub	Kirchwerder Landweg	552
-----	----------------------	------------------------	-----



Kirchwerder



Kirchwerder Landweg,
Bildquelle: Google Earth Pro

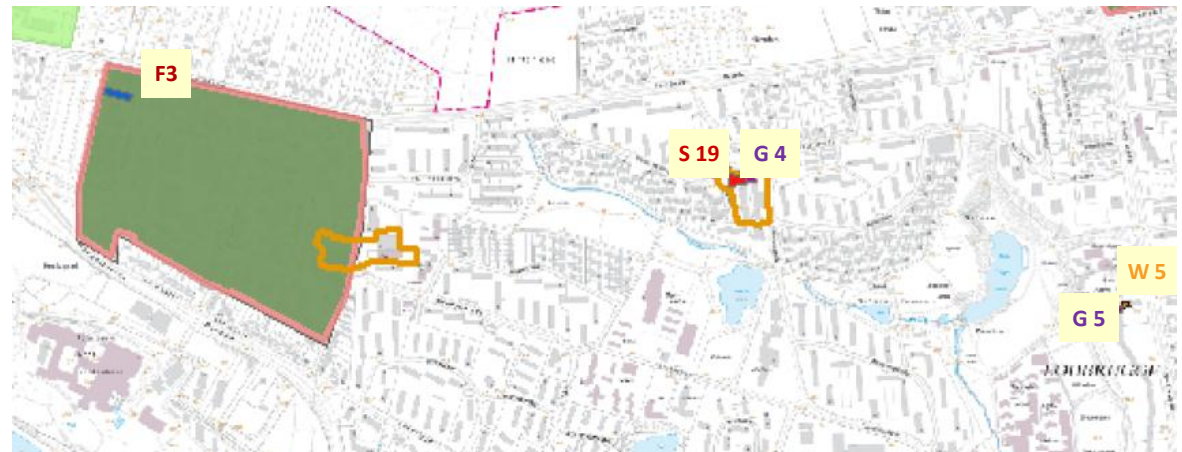
Gebiet	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baustufenplan Bergedorf Blatt 3
Aktuelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebietscharakter: Dorfgebiet, Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, bordellähnliche Betriebe unzulässig
Aktueller Bestand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Diskothek/Tanzlokal
Standortumfeld (weitere Nutzungen):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnnutzung
Vorgaben aus anderen Konzepten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sozialraumbericht Vier- und Marschlande - hochwertiges Wohnen, naturnahe Freizeitgestaltung, „Garten Hamburgs“
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansässiges Tanzlokal könnte – unter Berücksichtigung von Lärmschutzauflagen/Sperrzeiten – als Bestandteil der Freizeitgestaltung der Anwohner auch künftig zulässig sein
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der hohen Wohnqualität

Standortanalyse

Bestandsanalyse Lohbrügge



W 5	Sportwetten Brothers	Kurt-Adams Platz	1
G 5	McDön Kebab	Kurt-Adams Platz	1
S 19	Spielhalle Joker	Rappoltweg	1
G 4	Stübchen	Rappoltweg	1
F 3	Flamingo Festsaal	Rudorffweg	25





Gebiet	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lohbrügge 17 (GE), Baustufenplan Lohbrügge (Kurt-Adams-Platz, Rappoltweg)
Aktuelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ GE Osterrade: Vergnügungsstätten und Bordelle/Bordellartige Betriebe allgemein zulässig ▪ BS: Rappoltweg – nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, Bordelle unzulässig (MI-Charakter) ▪ BS Kurt-Adamsplatz: Vergnügungsstätten und Bordelle eher unzulässig (WA-Charakter)
Aktueller Bestand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wettbüro, Gaststätten mit Glücksspiel, Spielhalle, Festhalle
Standortumfeld (weitere Nutzungen):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rappoltweg: Mix aus Einzelhandel und Dienstleistungen im nahen Umfeld, Lage umgeben von Wohnbebauung ▪ Kurt-Adamsplatz: Wohnbebauung und Kirche/Soziale Einrichtungen ▪ GE Osterrade: kleine und mittelständische Gewerbebetriebe, bestandsgeschütztes Wohnen
Vorgaben aus anderen Konzepten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ GE-Konzept für Osterrade : Entwicklungsschwerpunkt Life-Sciences, positives Image, Nutzungskonflikte durch Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten und Wohnnutzung ▪ EHK Rappoltweg – als Nahversorgungszentrum besonders schützenswert
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> • Standort mit Ansiedlungsdruck, Handlungsbedarf zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklungsziele im GE und im NVZ





Anfragen von Spielhallen bei leerstehenden Ladenlokalen

- Randlagen im Bergedorfer Zentrum: Alte Holstenstraße, Lohbrügger Landstraße
- Hauptverkehrsstraßen (Vierlandenstr., südliche Bergedorfer Str.)
- Einkaufszentren Heidhorst und Rappoltweg
- Curslacke Neuer Deich/Neuer Weg: bestehendes „Casino Imperial“

Anfragen für Festhallen / Veranstaltungsorte

- Gewerbegebiet Bodestraße / Osterrade
- Gewerbegebiet Havighorster Weg
- Kurt-A.-Körper-Chaussee

Anfragen für die Schaffung neuer Erotikangebote

- Mehrere Anfragen im Gewerbegebiet Osterrade für bordellähnliche Betreiberkonzepte (Swinger- und Nachtbars, die aufgrund der Durchmischung von Veranstaltungsangeboten mit erotischem Charakter, „Pärchenabenden“, Prostitution- und Swingerangebote) nicht eindeutig zuzuordnen sind.



Hintergründe

- Anlass und Ziele des Auftrags 4
- Branchentrends 6
- Begriffsdefinitionen 11

Grundlagen der Regulierung

- Auswirkungen von Vergnügungsstätten und Erotikangeboten 17
- Rechtlicher Rahmen 23
- Zulässigkeit 27

Standortanalyse

- Vorgaben aus anderen Konzepten 33
- Bestandsanalyse 36

Entwicklungskonzept

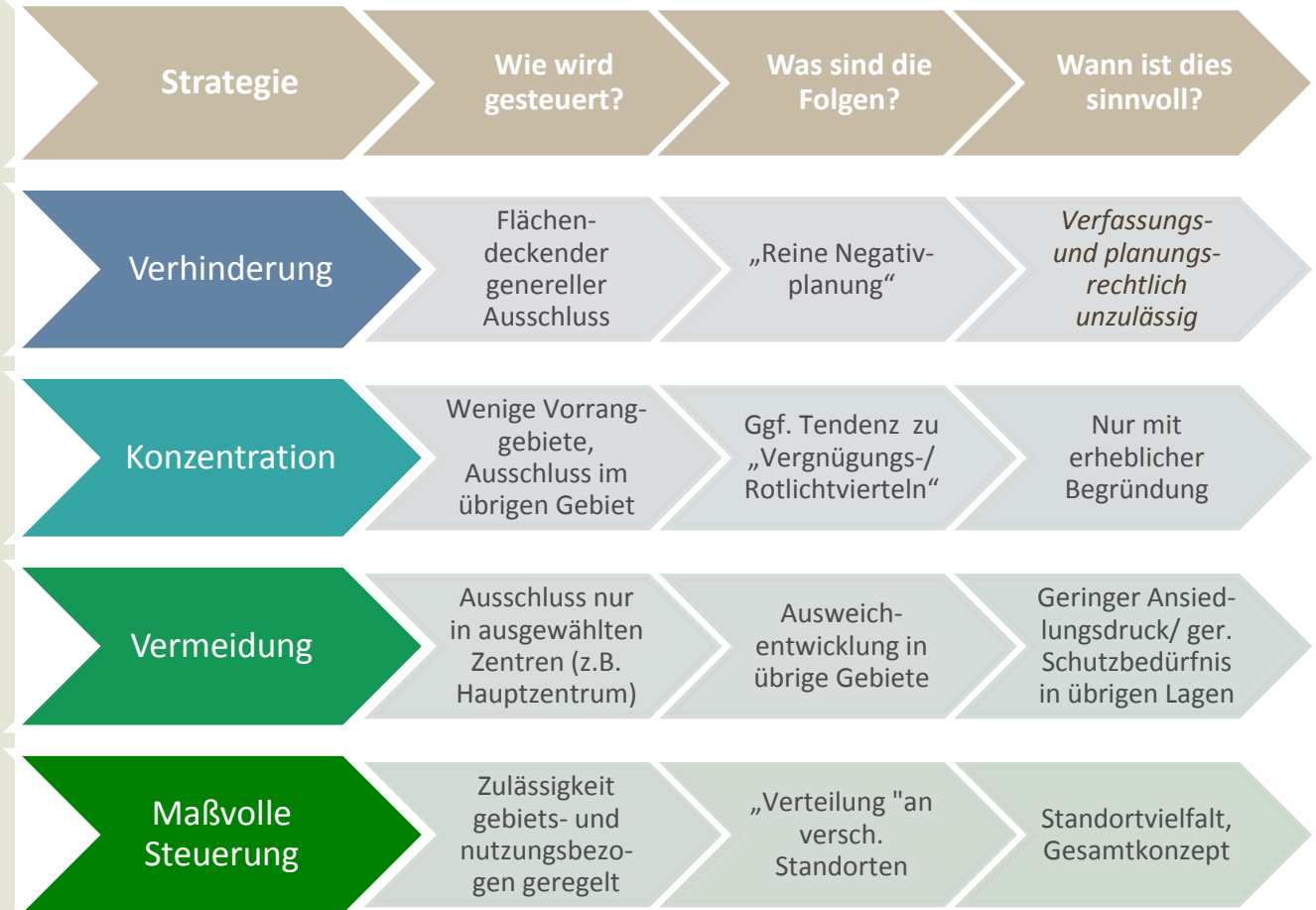
- Strategische Alternativen der Steuerung 60
- Empfehlungen für Bestandsstandorte 63
- Schlussfolgerungen aus der Bestandsanalyse 74
- Leitlinien der künftigen Steuerung 76
- Empfehlungen 77
- Standortkonzept im Überblick 90
- Empfehlungen zur Umsetzung 93

Anhang

- Ausgewählte Urteile
- Bestandsliste



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



Entwicklungskonzept

Strategische Alternativen der Steuerung



Bildbeispiel links: Spielhallen können mit ihrem nach außen abgeschotteten Außenauftritt und aggressiver Außenwerbung das Straßenbild negativ prägen. Bemühungen zur Aufwertung (z.B. durch frischen Fassadenanstrich, Straßendekoration) laufen so ins Leere, weil der Außenauftritt der Spielhalle den Gesamteindruck dominiert. Ziel der Steuerung ist es daher oft, die Immobilien einer hochwertigen Nutzung zuzuführen durch Ausschluss von entsprechenden Vergnügungsstätten.

Bildbeispiel rechts: Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten können u.U. jedoch auch langfristige Leerstände beseitigt werden. Hier ist genau abzuwägen, wie hoch die Wahrscheinlichkeit einer Vermietung an andere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie) ist. Insbesondere Fällen mit einzelnen problematischen Immobilien kann durch eine Regulierung der Außenwerbung i.V.m. Beratungsgesprächen mit dem Betreiber und Eigentümer eine Spielhalle auch zur Neubelebung eines „totgeglaubten“ Standortes beitragen. Bei der Entwicklung der standortbezogenen Empfehlungen ist daher stets die konkrete Situation vor Ort zu berücksichtigen.





Bildbeispiel links: In der Spielhallenbranche entwickelt sich zunehmend auch die Tendenz zur Ansiedlung in Gebieten außerhalb der Zentren, in Gewerbegebieten und sonstigen nicht integrierten Lagen. Hierbei spielen insbesondere die sog. „Mehrfachspielhallen“ eine Rolle, die auf großer Fläche (z.B. in ehemaligen Lagerhallen) mehrere Spielhallen vorhalten. Diese sind mit dem neuen GlüAndStV künftig nicht mehr zulässig. Dennoch werden wohl auch künftig Gewerbegebiete und Solitärlagen in Mischgebieten als mögliche Standorte nachgefragt werden.

Bildbeispiel rechts: Gerade angesichts der vielerorts starken Bemühungen zur Revitalisierung und Erhaltung der zentralen Einkaufslagen werden zunehmend auch in Kerngebieten Vergnügungsstätten in ihrer Zulässigkeit beschränkt, um die Entwicklungsziele für die Innenstadt nicht durch die negative Prägung der Lagen im Zusammenhang mit einer Ballung von Vergnügungsstätten zu gefährden. Im Zuge einer solchen Strategie stellt sich die Frage nach alternativen Standorten. Tatsächlich bieten moderne Spielcenter an peripheren Standorten manchmal weniger Konflikt- und Störpotenzial als innerstädtische Vergnügungsstätten und sollten ebenfalls als mögliche Standorte geprüft werden.





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

Bestandsstandorte (Vergnügungsstätten/ Erotikgewerbe)





- Das Gebiet ist aktuell der Angebotsschwerpunkt für Vergnügungsstätten im Bezirk Bergedorf
- Der heutige Besatz mit Spielhallen und Wettbüros wirkt sich prägend auf das Gebiet aus und verdrängt zunehmend den angestrebten zentrentypischen Nutzungsmix aus Handel, Dienstleistungen und sozialen Angeboten.
- Bereits vollzogene Ausschlussplanungen sind aufgrund des Bestandsschutzes bislang kaum wirksam und lassen außerdem Raum für „Ausweichenden“, z.B. für Wettbüros und Gastronomie mit Glücksspielgeräten.

Hauptzentrum – Alte Holstenstraße

Allgemeine Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stopp des Trading-Down, jedoch bestimmtes Freizeitangebot (nicht störendes Tanzlokal, Kino) als Frequenzbringer und Teilaspekt innerstädtischer Lebensqualität erhalten
Perspektiven	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Ablauf des Bestandsschutzes (5 Jahre) könnte über die Bestimmungen des HHSpielhallenG (Mindestabstände) der bisher fortlaufende baurechtliche Bestandsschutz für Spielhallen aufgehoben werden.
Empfehlung für künftiges Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss von Wettbüros im Kerngebiet, Ausschluss von Vergnügungsstätten, die den Spieltrieb ansprechen (Spielhallen, Casinos, Wettbüros) und von Erotikangeboten und Bordellen im Gebiet der BS ▪ Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Freizeitgestaltung (Tanzlokal, Kino, Festsaal), sofern städtebaulich verträglich
Kriterien für städtebauliche Verträglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Beeinträchtigung des angestrebten zentrentypischen Nutzungsmixes, z.B. durch Lärmemissionen, Herausbildung von „Milieus“ und Sauberkeitsmängeln im Umfeld dieser Einrichtungen
Planungsschaden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ggf. für bestehende Wettbüros (im Gebiet des BP Lohbrügge 10) relevant (B-Plan älter 7 Jahre, Bestandsschutz) ▪ Bergedorf 94 ist jünger als 7 Jahre, jedoch kein aktueller Bestand betroffen, aufgrund vorh. Spielhallenausschluss ggf. auch keine wesentliche Wertminderung
Weitere Regulierungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stellplatzablöse, SpielhallenG (Mindestabstand), Sperrzeiten, Gestaltungsauflagen für ansässige Spielhallen/Wettbüros (Gestaltungssatzung) ▪ Prüfung der Anzahl an Automaten in Gastronomie und Spielhallen und der Einhaltung von Jugend- und Spielerschutzauflagen
Fazit:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Besonderes Schutzbedürfnis, daher Verschärfung der baurechtlichen allgemeinen Vorgaben der BauNVO



Hauptzentrum – Bergedorfer Straße & Sachsentor

- Das Gebiet ist das wichtigste Zentrum des Stadtteils und des Bezirkes Bergedorf
- Nach umfassenden städtebaulichen Aufwertungen und Entwicklungen (CCB, Mohnhof) verfügt es über eine hohe städtebauliche und Angebotsqualität, die es zu sichern gilt.
- Ansässige Spielhallen wurden aufgrund des Bestandsschutzes von bereits erfolgten B-Plan Ausschlüssen nicht erfasst
- Die Regelungen genügen in Teilbereichen nicht, um ggf. Tendenzen der allgemeinen Marktentwicklung (Ausbreitung von Wettbüros) zu verhindern

Allgemeine Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des qualitativollen Branchenmixes, Verhinderung von Verdrängung angestrebter Nutzungen
Perspektiven	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Ablauf des Bestandsschutzes (5 Jahre) könnte über die Bestimmungen des HHSpielhallenG (Mindestabstände) der bisher fortlaufende baurechtliche Bestandsschutz für Spielhallen teils aufgehoben werden.
Empfehlung für künftiges Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss von Wettbüros im Kerngebiet, Ausschluss von Vergnügungsstätten, die den Spieltrieb ansprechen (Spielhallen, Casinos, Wettbüros) und von Erotikangeboten und Bordellen im Gebiet des BPlan 27 (CCB) ▪ Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Freizeitgestaltung (Tanzlokal, Kino, Festsaal), sofern städtebaulich verträglich
Kriterien für städtebauliche Verträglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Beeinträchtigung des angestrebten zentrentypischen Nutzungsmixes, z.B. durch Lärmemissionen, Herausbildung von „Milieus“ oder durch Sauberkeitsmängel im Umfeld
Planungsschaden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Bereich des BPlan 27 (ansässige Spielhalle), ggf. hier auch erweiterter Bestandsschutz denkbar, da derzeit keine gravierenden Störwirkungen ersichtlich
Weitere Regulierungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stellplatzablöse, SpielhallenG (Mindestabstand), Sperrzeiten, Gestaltungsauflagen für ansässige Spielhallen (Gestaltungssatzung: z.B. keine Abschottung nach außen) ▪ Prüfung der Anzahl an Automaten in Gastronomie und Spielhallen und Kontrolle der Einhaltung von Jugend- und Spielerschutzauflagen (auch im Zushg. mit HH SpielhallenG & GlüStV)
Fazit:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Besonderes Schutz- und Erhaltungsbedürfnis, daher Verschärfung der baurechtlichen allgemeinen Vorgaben der BauNVO



Zentrums-Nebenlage Lohbrügge



- *Lohbrügger Landstraße als verlängerte Achse der Alten Holstenstraße (Eingangssituation zum Hauptzentrum)*
- *Erhöhter Ansiedlungsdruck in Leerständen*
- *Höheres Konfliktpotenzial durch unmittelbar angrenzende Wohngebiete und sensible soziale/ kulturelle Nutzungen (Suchtberatung, Schulen, Jugendeinrichtungen)*

Allgemeine Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erste Tendenzen eines Trading-Down in Teilbereichen erkennbar
Perspektiven	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Ablauf des Bestandsschutzes (5 Jahre) könnte über die Bestimmungen des HHSpielhallenG (Mindestabstände) der bisher fortlaufende baurechtliche Bestandsschutz für Spielhallen entlang Lohbrügger Landstraße teils aufgehoben werden.
Empfehlung für künftiges Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss von Wettbüros im Kerngebiet ▪ Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht-zentrentypischen Vergnügungsstätten im GE ▪ Ausschluss von Bordellen/bordellartigen Betrieben und sonstigen Erotikangeboten im MK und im GE
Kriterien für städtebauliche Verträglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Beeinträchtigung vor allem der umliegenden Wohnnutzungen und der ansässigen sozialen Einrichtungen („Milieu“, Lärmemissionen) ▪ Stopp des Trading-Down entlang Lohbrügger Landstraße (Hauptzugang aus Quartier Lohbrügge in Richtung Hauptzentrum)
Planungsschaden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz für vorh. Nutzungen (nur Spielhallen) im Rahmen der Vorgaben des HHSpielhallenG (Mindestabstand) ▪ Keine Ballung mehrerer Vergnügungsstätten (auch verschiedener Arten, mit ähnlichen Störpotenzialen) innerhalb eines 500-m-Radius im Plangebiet
Weitere Regulierungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stellplatzablöse, SpielhallenG (Mindestabstand), Sperrzeiten, Gestaltungsauflagen für ansässige Spielhallen ▪ Prüfung der Anzahl an Automaten in Gastronomie und Spielhallen und Kontrolle der Einhaltung von Jugend- und Spielerschutzauflagen (auch im Zushg. mit HH SpielhallenG & GlüStV)
Fazit:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung an aktuelle BauNVO und z.T. Begrenzung der Zulässigkeit bestimmter Unterarten (Wettbüros, Bordelle) aufgrund sensibler Nutzungen im Umfeld



Zentrums- Nebenlage Bergedorf

Allgemeine Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bislang geringe Störungen durch Vergnügungsstätten, eher Fokus auf freizeitorientierte Vergnügungsstätten
Perspektiven	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Insbesondere bei Spielhallen und Wettbüros könnten anstehende Verschärfungen der Rahmenbedingungen für Ansiedlungen (z.B. Mindestabstände) zu einem künftig erhöhten Ansiedlungsdruck in entsprechenden Lagen mit heutiger allgemeiner Zulässigkeit führen
Empfehlung für künftiges Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben ▪ nicht-kerngebietstypische, freizeitorientierte Vergnügungsstätten im Bereich Holtenklinerstraße bis Bleichertwiete vorstellbar, sofern städtebaulich verträglich
Kriterien für städtebauliche Verträglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzungen und der ansässigen sozialen Einrichtungen („Milieu“, Lärmemissionen)
Planungsschaden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktueller Bestand nicht betroffen, B-Pläne älter als 7 Jahre
Weitere Regulierungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stellplatzablöse, SpielhallenG (Mindestabstand), Sperrzeiten, ▪ Prüfung der Anzahl an Automaten in Gastronomie und Spielhallen und Kontrolle der Einhaltung von Jugend- und Spielerschutzauflagen (auch im Zushg. mit HH SpielhallenG & GlüStV)
Fazit:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung an aktuelle BauNVO





Gebiet	GE Bergedorf 41/ Bergedorf 29 (Brookkehre)
Empfehlung für künftiges Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausnahmsweise Zulässigkeit für nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten auf zentralen/östlichen Teilbereich begrenzen ▪ In Wohngebietsnähe: Ausnahmsweise Zulässigkeit für nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten ▪ Ausschluss von bordellartigen Betrieben (<i>ggf. MI ausweisen?</i>)
Planungsschäden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktueller Bestand nicht betroffen, B-Pläne älter 7 Jahre
Anmerkungen/Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sperrzeiten in Wohngebietsnähe, Beachtung von Lärmschutz
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilbereiche als Eignungsgebiet ausweisen, Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnnutzung vermeiden



Gebiet	GE Bergedorf 77 (Curslaacker Neuer Deich Ost)
Empfehlung für künftiges Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausnahmsweise Zulässigkeit nicht-kerngebietstypischer Vergnügungsstätten (keine Ballung), Ausschluss von Bordellen u.ä.
Planungsschäden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz für ansässige Mehrfachspielhalle (jedoch im Rahmen des HHSpielhallenG ab 2017 nur noch eine Konzession)
Anmerkungen/Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Gebietsprägung durch Vergnügungsstätten, keine Verdrängung von Handelsnutzungen
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einschränkung auf ausnahmsweise Zulässigkeit nicht-kerngebietstypischer Vergnügungsstätten und Ausschluss von Bordellen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele



Flächennutzungsplanrecht

- Gewerbliche Baufläche
- Gemischte Baufläche

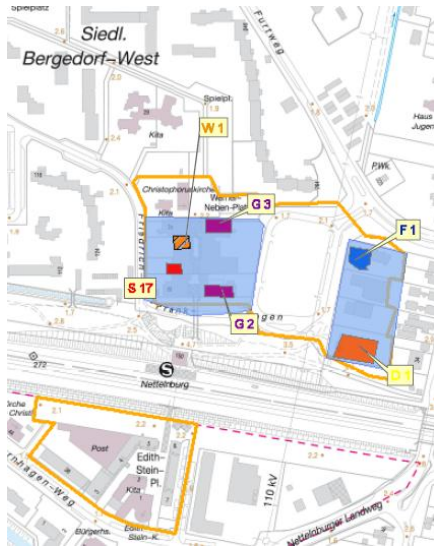
Bebauungsplanrecht

- Vergnügungsstätten zulässig
- Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig
- Nur nicht kerngebiets typische Vergnügungsstätten zulässig
- Wohnungsprostitution zulässig
- Bordellartige Betriebe zulässig
- Bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution zulässig
- Wettbüros, Festhallen, Kino, Diskothek zulässig
- Nur Festhalle, Kino, Discothek zulässig
- Baustufenplan (§34 BauGB)

Gebiet	MI im B-Plan Bergedorf 100 (Weidenbaumsweg)
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandene Regulierung sind ausreichend zum Erhalt und Schutz des Gebietscharakters und des angestrebten Nutzungsmixes
Künftiges Planungsrecht	
Planungsschäden	
Anmerkungen/ Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz für ansässige Betriebe wird durch HmbSpielhG ab 2017 (Verbot von Mehrfachkonzessionen, Mindestabstände) auf eine Konzession reduziert werden
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein Regulierungsbedarf

Entwicklungskonzept

Empfehlungen für Bestandsstandorte



Gebiet	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bergedorf 16 (GI/GE Kurt A Körber), Bergedorf 85 (MK Friedrich-Frank-Bogen) → Bergedorf West
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beginnendes Trading-Down im NVZ, Nutzungskonflikte im GI (Anpassung an aktuelle BauNVO) - jedoch wurde mit aktuellem Planungsrecht bereits teilw. entgegen gewirkt
Künftiges Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zus. Ausschluss von Wettbüros, Festhallen, Diskotheken ▪ (ggf. erweiterter) Bestandsschutz für Festhalle und Discothek
Planungsschäden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansässiges Wettbüro
Anmerkungen/ Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kontrolle der Einhaltung von Jugendschutz und gewerberechtlichen Auflagen (Zahl der Automaten bei Gastronomie) ▪ Außenwerbe- und Gestaltungsaufgaben prüfen zur Aufwertung des Stadtbildes
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erweiterung des Ausschlusses gem §33 i GewO auf Festhallen, Discotheken und Wettbüros (Erhalt der ansässigen Festhalle, Discothek)



Gebiet	<ul style="list-style-type: none"> Allermöhe 16, Allermöhe 27 , Allermöhe 11 (GE, GI)
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Notwendigkeit der Regulierungsverschärfung zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklungsziele und Vorbeugung weiterer Flächenversiegelung für angestrebte Nutzungen
Künftiges Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Plangebiet
Planungsschäden	<ul style="list-style-type: none"> Ansässige Spiel- und Festhalle
Anmerkungen/ Sonstiges	
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> Regulierungsbedarf zur Umsetzung der Zielplanungen aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Flächennutzungsplanrecht

- Gewerbliche Baufläche
- Gemischte Baufläche

Bebauungsplanrecht

- Vergnügungsstätten zulässig
- Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig
- Nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig
- Wohnungsprostitution zulässig
- Bordellartige Betriebe zulässig
- Bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution zulässig
- Wettbüros, Festhallen, Kino, Diskothek zulässig
- Nur Festhalle, Kino, Discothek zulässig
- Baustufenplan (§34 BauGB)



Kirchwerder Landweg,
Bildquelle: Google Earth Pro

Gebiet	<ul style="list-style-type: none">▪ Baustufenplan Bergedorf Blatt 3 (Kirchwerder)
Bewertung	<ul style="list-style-type: none">▪ Ansässige Nutzungen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand als ungenehmigt zu beurteilen▪ Ansässiges Tanzlokal könnte – unter Berücksichtigung von Lärmschutzauflagen/Sperrzeiten – als Bestandteil der Freizeitgestaltung der Anwohner gewertet werden
Künftiges Planungsrecht	
Planungsschäden	
Anmerkungen/Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">▪ Kontrolle vor Ort, bei Störungen umliegender Wohnnutzungen besteht ggf. ordnungsrechtlicher Handlungsbedarf
Fazit	<ul style="list-style-type: none">▪ Kein zusätzlicher baurechtlicher Regulierungsbedarf



Gebiet	<ul style="list-style-type: none">▪ Lohbrügge 17 (GE), Baustufenplan Lohbrügge (Kurt-Adams-Platz, Rappoltweg)
Bewertung	<ul style="list-style-type: none">▪ GE Osterrade: Sicherung der Entwicklungsziele des GE-Konzeptes und hoher Ansiedlungsdruck durch Vergnügungsstätten macht Verschärfung bestehender Regelung notwendig▪ Verhinderung eines Trading-Down-Prozesses, Erhalt der schützenswerten Nahversorgung im NVZ Rappoltweg
Künftiges Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none">▪ Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen/Bordellartigen Betrieben im B-Plan Lohbrügge 17 und im NVZ Rappoltweg
Planungsschäden	<ul style="list-style-type: none">▪ Bestandschutz für vorhandene Nutzungen, B-Pläne älter 7 Jahre
Anmerkungen/Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">▪ Kontrolle der Zahl an Spielautomaten im Gastronomiebetrieb Kurt-Adams-Patz
Fazit	<ul style="list-style-type: none">• Ausschluss zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklungsziele im GE und im NVZ



Städtebauliche Rahmenbedingungen Bergedorf:

Der Bezirk ist mit etwa 120.000 Einwohnern eine kleinere „überschaubare“ Großstadt mit teilweise auch dörflichem Charakter, eher geprägt durch nachbarschaftliches Miteinander mit vielen sozialen Einrichtungen und gemeinschaftlichem Engagement (zwei BIDs im Zentrum)

Bergedorf ist Zentraler Ort aber keine Metropole im Sinne der Hamburger Innenstadt. Der Bezirk hat mit etwa 120.000 Einwohnern die geringste Einwohnerzahl aller Hamburger Bezirke und wird aufgrund der weitläufigen Landgebiete auch als „Garten Hamburgs“ bezeichnet.

Im Kontext des gesamtstädtischen Ziels der Flächenvorsorge hat die Innenentwicklung stets Vorrang, d.h. es wird eine Verdichtung bebauter Grundstücke angestrebt, ebenso eine Bebauung von Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge. Daher wird das Wohnen im zentrumsnahen Gefüge eher noch zunehmen. Ziele für den Wohnstandort Bergedorf sind u.a. der Ausbau von urbanem Wohnen im Zentrum und Wohnen auf dem Lande. (Quelle: Wohnungsbauprogramm Bezirk Bergedorf 2012)

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

Der Bezirk Bergedorf besitzt bereits heute eine über dem Hamburger Durchschnitt liegende Ausstattung an Glücksspielgeräten. Es besteht aber insbesondere im Zentrum Bergedorf eine weiterhin starke Marktdynamik mit hohem Ansiedlungsdruck in bereits stark vorgeprägten Lagen. Aber auch in einigen Nahversorgungszentren und Gewerbegebieten ist aktuell eine Tendenz zur Angebotskonzentration und steigende Nachfrage nach Standorten für Spielhallen zu verzeichnen. In Zukunft soll daher ein restriktiver Umgang bei der räumlichen Steuerung neuer Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros erfolgen.

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

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

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



Bei den **Erotikangeboten** wurde als Bestand ein Bordell und eine bordellähnliche Einrichtung mit erotischen Unterhaltungsangeboten erfasst. Aus diesem Bestand lässt sich zunächst kein dringender Handlungsbedarf ableiten. Jedoch liegen auch im Erotikgewerbe aktuell mehrere Anfragen für Neuansiedlungen im Bezirksamt vor. Eine städtebauliche Steuerung wird daher auch bei diesen Nutzungen empfohlen, da eine Erhöhung der Marktdynamik nicht ausgeschlossen werden kann und von diesen Einrichtungen städtebaulich negative Folgen ausgehen können. Bordellartige Nutzung ist mit Wohnen stets unvereinbar (gemäß vielfacher Rechtsprechung). Erotikangebote im Kerngebiet sind in Bergedorf somit nicht vorstellbar, da in fast allen Bergedorfer MK auch Wohnungen zulässig sind. Zudem drohen Konflikte mit den zahlreichen ansässigen sozialen Einrichtungen (v.a. Kinder- und Jugendeinrichtungen werden verdrängt, bzw. Standorte für die Ansiedlung dieser Nutzungen abgewertet). Auch wenn gerade bei erotikorientierten Angeboten besonders hohe Anforderungen an Jugendschutz, Schutz von Wohnqualität und sozialer Einrichtungen bestehen, so lässt die Nachfrage nach diesen Angeboten auch auf ein gewissen „Grundbedürfnis“ in der Bevölkerung schließen.

In Gewerbegebieten kann die Ansiedlung von Erotikangeboten die Ansiedlungsziele für klassische gewerbliche Nutzungen negativ beeinflussen. Insbesondere im Zuge einer Agglomeration von Erotikangeboten können sich die negativen städtebaulichen Effekte (Imageverlust, Trading-Down) noch verstärken und angestrebte Nutzungen verdrängen. Eine differenzierte Steuerung für weniger wirkungsintensive Nutzungen (wie z.B. reine Unterhaltungsangebote, Nachtlokale) wäre zwar theoretisch denkbar.

In der Praxis ist die Unterscheidung der verschiedenen Unterarten von Erotikangeboten jedoch erschwert aufgrund von Mischnutzungen und Abgrenzungsproblemen bzw. hohem Kontrollaufwand. Die Gefahr einer Ausbreitung von „Rotlichtangeboten“ ist jedoch mit dem gesamtstädtischen Image als „grüner, nachbarschaftlich geprägter Bezirk“ nicht vereinbar. Hier gilt es daher, für die künftige Steuerung einen „**Bergedorfer Maßstab**“ für verträgliche Größenordnungen dieser Nutzungen zu definieren.

Ein Ansatzpunkt für die Ermittlung einer Größenordnung für den geeigneten Bergedorfer Maßstab ergibt sich aus dem ansässigen Bestand in Bergedorf. Das im Gewerbegebiet Brookkehre ansässige Bordell wurde im Jahr 2004 mit einer Grundfläche von etwa 400 qm genehmigt. Es verfügt laut Auskunft des Bauamtes über 20 Sitzplätze im EG und 7 Zimmer im OG und Staffelgeschoss, gemäß Betriebsbeschreibung gibt es 4 Beschäftigte. Angesichts der Tatsache, dass sexuelle Dienstleistungen seit der Legalisierung der Prostitution durch das ProstG im Jahr 2002 zunehmend auch als individuelle, selbstständige Dienstleistung im Rahmen einer teilgewerblichen Nutzung privater Wohnräume („Wohnungsprostitution“) angeboten werden, ist grundsätzlich nicht anzunehmen, dass der Bedarf nach gewerblich betriebenen Bordellen seit der Ansiedlung des Bordells im Gewerbegebiet Brookkehre enorm gestiegen sein könnte. Zudem befindet sich im Zentrum Hamburgs mit dem Vergnügungsviertel St. Pauli/ Reeperbahn die deutschlandweit wohl bekannteste Erotikmeile. Von einem besonderen Bedarf an großformatigen Bordell- und Erotikbetrieben im Bezirk Bergedorf ist demnach nicht auszugehen.



Daraus ergeben sich folgende Kriterien für die Bewertung der städtebaulich verträglichen Größenordnung von Bordellen/ bordellartigen Betrieben im Bergedorfer Maßstab:

- **Lokal begrenztes Einzugsgebiet** im Sinne einer „Grundversorgung“ von Teilen der Bergedorfer Bevölkerung. Die Größe des Einzugsgebietes lässt sich auch aus der Zahl der Zimmer und der Beschäftigtenzahl ableiten, da es sich i.d.R. um individuell erbrachte Dienstleistungen in separaten Räumen handelt.
- **Vergleichsmaßstab** ist das ansässige Bordell im Gewerbegebiet Brookkehre mit etwa 400 qm Grundfläche. Bei einer durchschnittlichen Zimmergröße von 15 qm zzgl. Empfangs-/ Gemeinschafts- und Mitarbeiterräumen/ Toiletten und ausgehend von der Annahme, dass im Durchschnitt eine Vollzeit-Beschäftigte pro Zimmer angestellt ist, ergäben sich als weiterer Maßstab maximal etwa 20 Vollzeitbeschäftigte.
- **Vermeidung von Ballungen mehrerer Erotikbetriebe** (Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Erotik- und Nachtbars). Unmittelbare Nachbarschaft und direkte Sichtbeziehungen zwischen mehreren Objekten mit derartigen Nutzungen sollten vermieden werden, um die Agglomerationswirkungen und eine auch optisch prägende Wirkung auf das Gewerbegebiet zu verhindern. Außerdem sollte die Zahl der erotikorientierten Betriebe im Verhältnis zur Gesamtzahl und Gesamtfläche der Betriebe in einem Gebiet nur geringfügig sein, so dass der städtebauliche Charakter durch andere gewerbegebietstypischen Nutzungen geprägt wird.

Insgesamt soll der Eindruck einzelner Gewerbebetriebe im Sinne eines heterogenen Besatzes gewahrt bleiben, und keine Prägnanz des Gebietes als „Vergnügungs- oder Erotikmeile“ entstehen, welche geeignet wäre, auch einen über die Grundversorgung der Bergedorfer hinausgehenden Kundenkreis anzusprechen.

Bei den **freizeitorientierten Vergnügungsstätten** konnte aktuell kein gravierendes Störpotenzial oder Konzentrationstendenzen bei vorhandenen Angeboten ermittelt werden. Diese Angebote sind im Gegenteil oftmals sogar wichtiger Bestandteil für die Belebung innerstädtischer Lagen oder Quartiere auch nach „Ladenschluss“ und Teil der Freizeitkultur der Bergedorfer. Bei den Festhallen zeigen jüngere Ansiedlungsanfragen eine Tendenz zur räumlichen Konzentration dieser Angebote. Gleichzeitig gibt es laut Bezirksamt auch eine bestätigte hohe Nachfrage nach entsprechenden Angeboten. Bei den freizeitorientierten Vergnügungsstätten soll mittels der baurechtlichen Steuerung daher vor allem eine bedarfsorientierte räumliche Verteilung dieser Angebote im Bezirksområde erfolgen. Demnach ergibt sich eine differenzierte Steuerungsintensität nach den einzelnen Unterarten der Vergnügungsstätten. Während Vergnügungsstätten mit einer „kulturellen Ausrichtung“ im Wesentlichen in lärmempfindlichen Gebieten ausgeschlossen und ansonsten gezielt vor allem in „Eignungsgebiete“ gelenkt werden sollen, bestehen für die beiden anderen Unterarten (Glücksspiel / Erotikbereich) höhere Gebietsanforderungen.



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



Prüfstandorte:

- Standorte mit Zulässigkeit gemäß aktuell geltendem Planungsrecht
- Standorte mit vorliegendem Entwicklungskonzept
- Sonstige Standorte mit Zulässigkeit gemäß aktuellem Planungsrecht

Bestandsstandorte
(Vergnügungsstätten/ Erotikgewerbe)

Zentrale Versorgungsbereiche
(Einzelhandelskonzept)

Gewerbegebiete
(Gewerbeflächenkonzept)

Sonstige MI, MD, GE
(Zulässigkeit gemäß BauNVO)

Sonstiger Innenbereich
(Prüfrel. Gebiete gemäß aktuellem Planungsrecht)



Bestand ansässig:

- Hauptzentrum (inkl. CCB)
- NVZ Rappoltweg
- NVZ Bergedorf West
- GE Curslacker Neuer Deich

Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse für weitere Standorte:

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

Standortkategorie

ZV Hauptzentrum

ZV
Nahversorgungs-
zentren

Sonderstandort
Fachmarkt-
agglomerationen

Bewertung

Schutzbedürfnis,
Vorschädigung,
Wohnen im MK-Gebiet
(OG)

Nähe zu Wohnen,
Treffpunkt im Quartier
Flächen für Nahversor-
gung vorhalten,
Verhinderung von
Trading-Down

Ansiedlung v. nicht-
zentrenrelevantem
großflächigen
Einzelhandel
(Flächenvorbehalt)

Empfehlung

Nur freizeitorien-
tierte Vergnügungs-
stätten, keine
Bordellähnlichen

Freizeitorientierte
Vergnügungsstätten
vorstellbar, Bordelle
und bordellartige
Betriebe
auszuschließen

Nicht zulässig in SO
Für GE-Teile: siehe
GE-Standortkonzept
Bordelle nicht
vorstellbar



Bestand ansässig im

- GE Kurt.-A.-Körper-Chaussee
- GE Allermöhe
- GE Osterrade
- GE Brookdeich/ Brookkehre
- GE Curslacker Neuer Deich.

Einordnung der bezirklich bedeutsamen GE-Gebiete:

- **Kategorie 1:** Osterrade, Holzhafen, Randersweide, Schleusengärten, Billwerder Billdeich Ost, Walter Rudolphi-Weg, Oberer Landweg, (Curslacker Neuer Deich West/ Schleusengrabenachse)
- **Kategorie 2:** Curslacker Neuer Deich Ost, G.-Falk-Str., Brookkehre, Beckerkamp, Billwerder Billdeich West
- **Kategorie 3:** Havighorster Weg

Standort-kategorie

Gesamtstädtisch bedeutsam

1) Bezirklich bedeutsam, hochwertige Ausrichtung

2) Bezirklich bedeutsam ohne klaren Schwerpunkt

3) Bezirklich bedeutsam, ohne Anspruch auf Adressbildung

Bewertung

Sicherung der Entw.-Ziele: Flächenvorbehalt & hochwertiges Image

GE-typische Nutzung überwiegt oder abweichende Entwicklungsziele gem. GEEK

Geringerer Anteil GE-typisch, Nähe zu WA/MI/MK, oft Einzelhandelsprägung

Randlage, heterogener Nutzungsmix, ggf. Vorprägung

Empfehlung

Vergnügungsstätten & bordellartige Betriebe nicht vorstellbar

Vergnügungsstätten & bordellartige Betriebe nicht vorstellbar

Nicht-kerngebiets-typische ausnahmsweise vorstellbar, keine bordellartigen Betriebe

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten und bordellartige Betriebe ausnahmsweise denkbar



- *In der Bestandsanalyse wurden das GE Kurt.-A.-Körper-Chaussee und das GE Allermöhe betrachtet*
- *Die dort ansässigen Nutzungen standen den angestrebten Entwicklungszielen entgegen und wurden jeweils generell ausgeschlossen.*

Entwicklungsziele für **GE mit gesamtstädtischer Bedeutung** sichern:

- Die gesamtstädtisch bedeutsamen GE/GI-Gebiete sollen sich zu einer Marke mit internationaler Ausrichtung und Stärke sowie Wiedererkennungswert entwickeln. Diese Charakteristika sollen die gesamtstädtisch bedeutsamen GE/GI ausschließlich prägen. Sonstige, nur lokal ausgerichtete Betriebe und Betriebe, die nicht produktions- oder logistikorientiert sind, würden eine solche Marke verunklaren.
 - Das Ansiedlungsziel der überregional bedeutsame Unternehmen stellt hohe Ansprüche an die Lagequalität und Standortimage und ist demnach nicht mit bordellähnlichen Nutzungen vereinbar.
 - Vergnügungsstätten als untergeordnete Nutzungen (gem. aktueller BauNVO ausnahmsweise zulässig) sind künftig stets generell unzulässig
 - Außengestaltung von Vergnügungsstätten und bordellähnlichen Nutzungen (Abschottung nach außen oder übersteigerte Außenwerbung) beeinträchtigen die städtebauliche Qualität des GE und mindern die Vermarktungschancen für derzeit noch brach liegende Flächen
 - Flächenvorbehalt für überregional bedeutsame Unternehmen (Logistik, Produktion, Industrie)
- Ansiedlung von Bordellen oder Vergnügungsstätten steht den städtebaulichen Entwicklungszielen entgegen
- **Vergnügungsstätten und Bordelle/bordellähnliche Nutzungen sind in den gemäß GEEK als gesamtstädtisch bedeutsam ausgewiesenen Gewerbegebieten künftig nicht vorstellbar und sollten künftig ausgeschlossen werden.**



- In der Bestandsanalyse wurden das GE Osterrade, das GE Brookdeich/Brookkehre und das GE Curslacker Neuer Deich analysiert.
- Je nach aktuellem Besatz und dem angestrebten Nutzungsmix gemäß den Vorgaben des GEEK ergaben sich hierbei jeweils abweichende Empfehlungen.
- Die bezirklich bedeutsamen Gewerbegebiete lassen sich letztlich unterscheiden in 3 Kategorien

Gewerbegebiete mit **Unzulässigkeit** von Vergnügungsstätten und Bordellen:

- Definierte Entwicklungsziele lt. GEEK (klarer Branchenschwerpunkt, GE-typische Nutzung überwiegt)
- Günstige Verkehrsanbindung, hochwertige Ausrichtung, bedeutsames Entwicklungsvorhaben
- Bestandsschutz für ansässige Festhallen, um gesellschaftlicher Nachfrage nach solchen Nutzungen gerecht zu werden

Gewerbegebiete mit **ausnahmsweiser Zulässigkeit** von nicht – kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (ggf. in Teilbereichen des GE) und **Unzulässigkeit** von Bordellen.

- Kein eindeutiger Branchenschwerpunkt
- Nähe zu anderen Gebietstypen (WA/WR, MK, MI)
- Gebiete mit stärkerer Einzelhandelsprägung

Gewerbegebiete mit **ausnahmsweiser Zulässigkeit** von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und/oder Bordellen. (Eignungsgebiete)

- Standorte ohne besonderen Anspruch auf Adressbildung/Image
- Heterogener Nutzungsmix, ggf. Vorprägung durch ansässige Vergnügungsstätten/ Bordelle



- Gemäß der Bestandsanalyse ist das GE Osterrade in dieser Kategorie einzuordnen:

*Gewerbegebiete mit **Unzulässigkeit** von Vergnügungsstätten und Bordellen (bei erweitertem Bestandsschutz für ansässige Festhallen)*

- Definierte Entwicklungsziele lt. GEEK (klarer Branchenschwerpunkt, Wahrung der GE-typischen Nutzung)
- Günstige Verkehrsanbindung, hochwertige Ausrichtung, bedeutsames Entwicklungsvorhaben
- GE mit einer für Vergnügungsstätten und Bordelle unverträglichen Nutzungsperspektive/Entwicklungsplanung

1. **GE Osterrade** – 60% GE-typische Nutzungen, etabliert mit überwiegend positivem Image, künftig neuer Schwerpunkt Life Sciences, Autobahnanschluss, Bestandsschutz für die ansässige Festhalle, da Ballung solcher Nutzungen (Flaschenverbrauch für gewerbliche Nutzungen) vermieden werden soll. Die ansässige Festhalle soll aber aufgrund der vorhandenen gesellschaftlichen Nachfrage nach solchen Angeboten erhalten werden.
2. **GE Holzhafen** – 90% GE-typische Nutzungen, Standort für wasser-affines Gewerbe, Autobahnanbindung Moorfleet
3. **GE Randersweide** – 60% GE-typisch, Vermarktung gezielt für kleinteiliges und wasserbezogenes Gewerbe
4. **GE Schleusengärten** – wichtigstes Stadtentwicklungsgebiet, hochwertiges Image wird angestrebt, Technologie- oder Laserzentrum
5. **GE Billwerder Billdeich Ost** – GE-typisch 60%, Kleinteiliges Gewerbe, v.a. Handwerk, Zirkushof als identitätsstiftendes Element

Sonderfall: Ausschluss wegen abweichenden Nutzungsschwerpunkt:

1. **GE Walter-Rudolphi-Weg** – Umnutzung mit Schwerpunkt MI/WA geplant, Lage im Wohngebiet, Ansiedlung von Büros oder sozialen Einrichtungen avisiert lt. GEEK = mit Vergnügungsstätten/Bordellen unverträgliche Nutzungsperspektive
2. **GE Oberer Landweg** – 10% GE-typisch, 50% Kleingarten, Mischgebietscharakter, aber angrenzend an GE Kurt.-A.-Körper, potenzielle Erweiterungsfläche für das GE Kurt.-A.-Körper-Straße = mit Vergnügungsstätten/ Bordellen unverträgliche Nutzungsperspektive



- Gemäß der Bestandsanalyse ist das GE Curslacker Neuer Deich Ost und das GE Brookkehre in dieser Kategorie einzuordnen.

*Gewerbegebiete, für die künftig eine **ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten** (ggf. begrenzt auf Teilbereiche des GE), soweit städtebaulich verträglich und eine **Unzulässigkeit von Bordellen empfohlen wird***

- Kein eindeutiger Branchenschwerpunkt, räumlich differenzierte o. unklare Entwicklungsziele
- Nähe zu WA/WR, MK, MI, Gebietsprägung auch durch GE-untypische Nutzung (Einzelhandel, Wohnen, ...)

1. **GE Curslacker Neuer Deich (Ost)** – GE-typisch 40%, Branchenschwerpunkt Einzelhandel (45%) → ausnahmsweise Zulässigkeit nicht-kerngebietstypischer Vergnügungsstätten (bordellartige Betriebe unzulässig)
2. **GE G.-Falk-Str., Sander Damm, Weidenbaumsweg** – GE-typisch 45%, Wohnen 20%, Gemengelage mit eher Mischgebietscharakter, Nähe zum Bergedorfer Zentrum (MK) → nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Teilbereichen ausnahmsweise zulässig, soweit städtebaulich verträglich (bordellartige Betriebe unzulässig)
3. **Billwerder Bildeich West** – GE-typisch 50%, Wohnen 40%, dörfliches Umfeld, gewachsenes Gebiet mit kleinteiligem Gewerbe → Bordelle unzulässig aufgrund nahe gelegener Wohnbebauung und Wohndurchmischung
4. **GE Brookkehre/Brookdeich** - sehr heterogene und durchmischte Nutzungsstruktur, 30% GE-typisch, im westlichen Teil zunehmend geprägt durch Wohndurchmischung, Kindertagesstätte ansässig. Das Gebiet nimmt hier zunehmend eher den Charakter eines Mischgebietes ein. Bordellartige Betriebe sollen daher trotz des ansässigen Bestandes künftig nicht zugelassen werden, um eine Ballung solcher Angebote in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten zu verhindern. Im gewerblich geprägten östlichen Teilbereich können nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zugelassen werden, sofern sie städtebaulich verträglich sind. (bordellartige Betriebe unzulässig)



- Gemäß der Bestandsanalyse ist das GE Havighorster Weg dieser Kategorie einzuordnen.

*Gewerbegebiete mit **ausnahmsweiser Zulässigkeit** von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und/oder Bordellen. (Eignungsgebiete)*

- Die Empfehlung leitet sich vor allem aus den Schlussfolgerungen der Bestandsanalyse und den Entwicklungsvorstellungen des Bezirksamtes Bergedorf ab, welche auf den Seiten 74-76 dargestellt wurden.
- Ziel der Konzentration dieser Nutzungen auf die beschriebenen Eignungsgebiete ist der Erhalt des Charakters des Bezirks Bergedorf als eher ländlich geprägter Bezirk mit hoher Wohnqualität und vielfältigen sozialen Angeboten

- Standorte außerhalb der Landgebiete mit weniger als 50% klassischen Gewerbe und ohne Nähe zu Wohn-, Kern- oder Mischgebieten (WA/WR, MK, MI)
 - Heterogener Nutzungsmix, ggf. Vorprägung durch ansässige Vergnügungsstätten/ Bordelle
1. **GE Havighorster Weg** – 50% GE-typische Nutzungen, teils wenig sichtbare Grundstücke in 2. Reihe, Standort für Gewerbe ohne Anspruch auf besondere Umfeldqualität
- Ausnahmsweise Zulässigkeit für Vergnügungsstätten und ausnahmsweise Zulässigkeit für bordellartige Betriebe im gewerblich geprägten Teilbereich
 - In Randbereichen/Wohngebietsnähe: Ausnahmsweise Zulässigkeit für nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten, Ausschluss von bordellartigen Betrieben



Aufgrund der stark imagebildenden Wirkung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sind diese Angebote künftig lediglich in bezirklich bedeutsamen Gewerbegebieten der Kategorie 3 denkbar. Diese Gewerbegebiete weisen einen heterogenen Nutzungsmix auf, aus dem sich kein Anspruch auf Adressbildung ableiten lässt. Dieser Kategorie ist das GE Havighorster Weg zuzuordnen.

Im Gewerbegebiet Brookdeich ist zwar bereits ein Bordell („FKK Romeo“) ansässig. Jedoch ist dieses Gewerbegebiet relativ zentral inmitten Bergedorfer Zentrums- und Wohngebiete gelegen und die gemischte Nutzungsstruktur weist zunehmend auch Wohnnutzungen auf. So hat sich im nahe liegenden Wohngebiet, umgeben von Kleingartenanlagen und vis à vis zum ansässigen Bordell an der Brookkehre ein Kindergarten angesiedelt. Das Gebiet entwickelt sich daher zunehmend zum Mischgebiet mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung. Dies entspricht auch den Entwicklungszielen des Bezirkes, der zentrumsnahes Wohnen fördern und ermöglichen möchte. Daher war es erklärtes Entwicklungsziel des Bezirkes, in diesem Gewerbegebiet künftig keine Ansiedlungen weiterer Bordelle oder bordellartiger Betriebe zuzulassen.

Daraus ergibt sich die Empfehlung der Ansiedlungsstrategie im Gewerbegebiet Havighorster Weg. Dieses Gewerbegebiet ist heute geprägt durch einen heterogenen Nutzungsmix. Es befindet sich außerdem am äußersten nord-östlichen Rand des Bezirkes Bergedorf und wird von drei Seiten durch unbebaute Gebiete und Kleingartenanlagen begrenzt. Im Gewerbegebiet Havighorster Weg befinden sich wenige, nur vereinzelte Wohngebäude, die der Gebietstypik entsprechend als Betriebswohnen einzuordnen sind

und demnach keinem besonderen Schutzbedürfnis unterliegen. An der Ecke Havighorster Weg / Reinbeker Redder, mithin am Eingang ins Gewerbegebiet und mit Belegenheit am Havighorster Weg, befinden sich in planungsrechtlich festgesetzten Wohngebieten drei Wohngebäude. Auf Grund ihrer im Verhältnis zum übrigen Gewerbegebiet gegebenen Randlage können die beschriebenen Störungen ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens Grundstücke für Bordelle und bordellartige Betriebe festgesetzt werden, die möglichst weit von den Wohngrundstücken entfernt liegen. Die in der Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben angeführten Störpotenziale für umliegendes Wohnen werden vor allem mit möglichen Belästigungen der AnwohnerInnen und Jugendschutzaspekten begründet (z.B. Falschklingeln möglicher Freier an privaten Wohnungen, Falschansprache von Passanten im Wohnhaus oder auf der Straße). Hinzu kommen in den späten Abend- und Nachtstunden Lärmbelästigungen durch lautes Schlagen der Autotüren oder möglicher Straßenlärm alkoholisierten Besucher dieser Einrichtungen. Derartige Wirkungen sind für die Wohngebiete südlich des Reinbeker Redders ausgeschlossen aufgrund der großen räumlichen Entfernung. Demzufolge wurde das Gewerbegebiet Havighorster Weg als geeigneter Standort für die ausnahmsweise Ansiedlung von sexuellen und erotikorientierten Dienstleistungen und Vergnügungsstätten bewertet.

Entwicklungskonzept

Empfehlungen für sonstige Gebiete



MD – Dorfgebiete

→ Nur nicht kerngebietstypische, freizeitorientierte Vergnügungsstätten vorstellbar zum Erhalt dörflicher Strukturen, Schutz der von Wohnnutzung und Naturraum geprägten Nutzungen in den Vier- und Marschlanden, welche als „Garten Hamburgs“ für naturnahe Freizeitgestaltung (z.B. Freibäder) und ruhiges, ungestörtes Umfeld prädestiniert sind

Sonstige MI – Mischgebiete außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und ohne derzeitigen Bestand

- nicht-kerngebietstypische, freizeitorientierte Vergnügungsstätten vorstellbar
- Bordelle und bordellartige Betriebe sind in MI unzulässig, da i.d.R. wesentlich störend für Wohnnutzung

Sonstige GE - Gewerbegebiete

- In den Vier- und Marschlanden – Ausschluss von geldspiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten und von Bordellen zum Erhalt des dörflichen und naturnahen Charakters und Vermeidung von Nutzungskonflikten mit umliegendem Wohnen, sowie Sichern der hohen Wohnqualität
- Im übrigen Bezirk: Vergnügungsstätten und Bordelle sind künftig auszuschließen, um eine geordnete und planvolle Standortentwicklung zu fördern.



Freizeitorientiert vorstellbar

- Kerngebietstypisch: Multiplexkinos, große Festhallen, große Diskotheken
- Nicht-kerngebietstypisch: Tanzbars, kleinere Festsäle, Billard-/ Dart-/ Kickerbars



Nicht-kerngebietstypisch vorstellbar

- Freizeitorientierte (s.l.)
- Spielhallen < 100 qm, kl. Wettbüros
- Nicht: Vergnügungsstätten mit Erotikangeboten (siehe Exkurs)



Bordelle und bordellartige Betriebe und Erotikangebote vorstellbar

- Laufhaus, Zimmervermietung, Saunaclub, Massagesalon, etc.
- Nachtbars mit Striptease/ Sexshops mit Videokabinen, Swingerclubs



Erweiterter Bestandsschutz

- Für ansässige Festhallen, da hier erhöhter Ansiedlungsdruck/ Bedarf vorhanden
- Ausgewogene Verteilung im Bezirk angestrebt, auch zur Freihaltung der GE/NVZ



Freizeitorientierte vorstellbar

- Hauptzentrum gem. EHK, Holtenklinkerstr. (bis Bleichertwiete), Schloss, Lichtwarkhaus
- Stuhlrohrquartier (ohne Wasserlagen)
- MI Bergedorf 110 „Glasbläserhöfe“
- NVZ gem. EHK – nur in MI/MK
- In sonstigen MI/MK (in MK nur nicht-kerngebietstypisch)



Nicht-kerngebietstypische vorstellbar

- Ausnahmeweise in bezirklich bed. GE außerhalb Landgebiete, Unklarer Branchenschwerpunkt, u.a. Einzelhandel
- Curslackner Neuer Deich Ost, Gerhard-Falk-Str., Billwerder Billdeich West, Brookkehre/ Brookdeich, Beckerkamp



Bordelle, bordellartige Betriebe und Erotikangebote vorstellbar

- In bezirklich bedeutsamen GE, heterogener Mix, mit Vorprägung, mind. 50% kein klass. Gewerbe, keine Nähe zu WA/WR/MK/MI (*Randlage*)
- GE Havighorster Weg



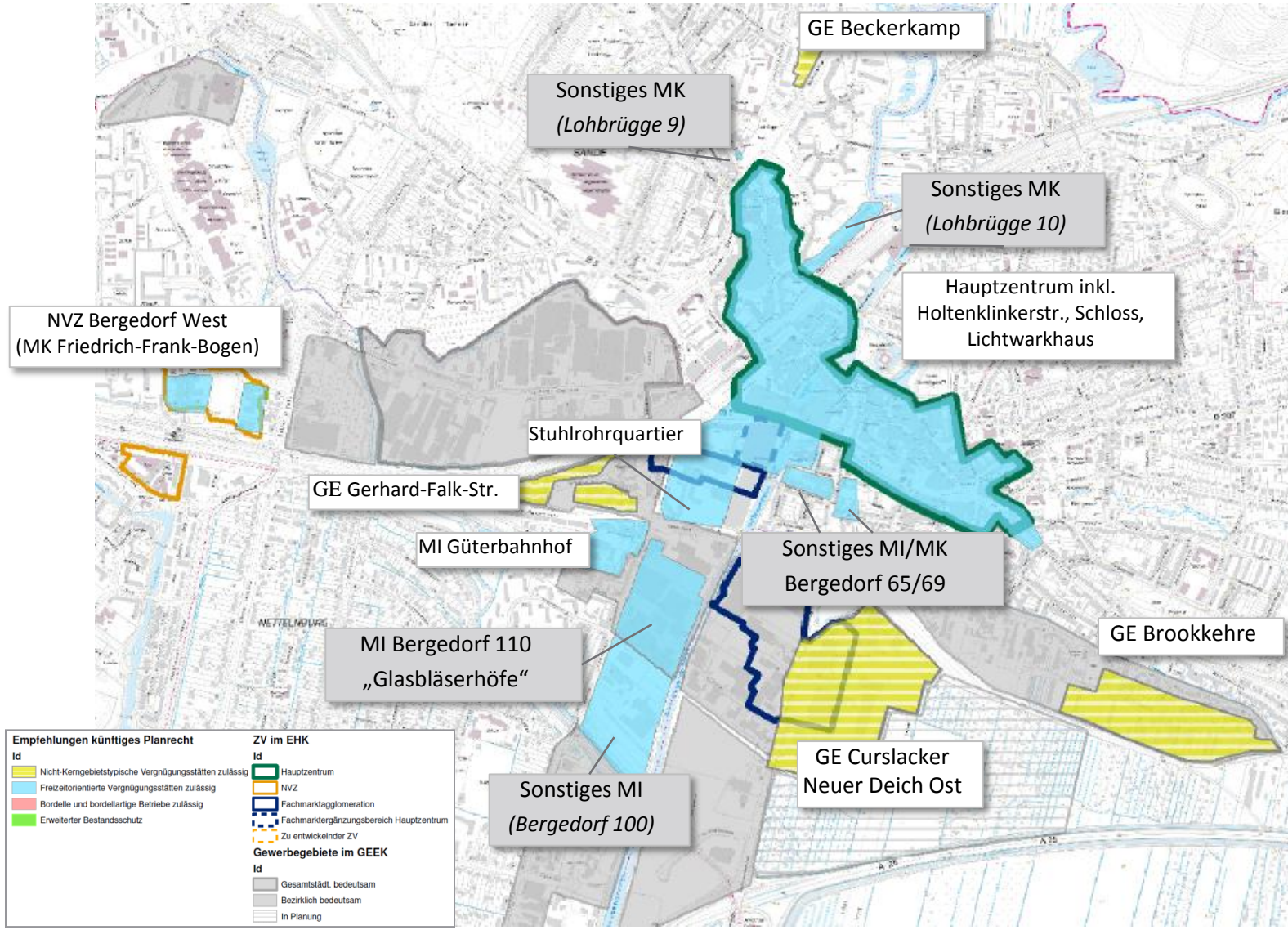
Erweiterter Bestandsschutz

- Für ansässige Festhallen in Ausschlussgebieten (außer in gesamtstädtisch bedeutsamen GE)
- Rudorffweg/GE Osterrade

Die Zulässigkeit in unbeplanten Innenbereichen gem. §34 richtet sich nach der Eigenart der näheren Umgebung
→ Im Einzelfall zu ermitteln

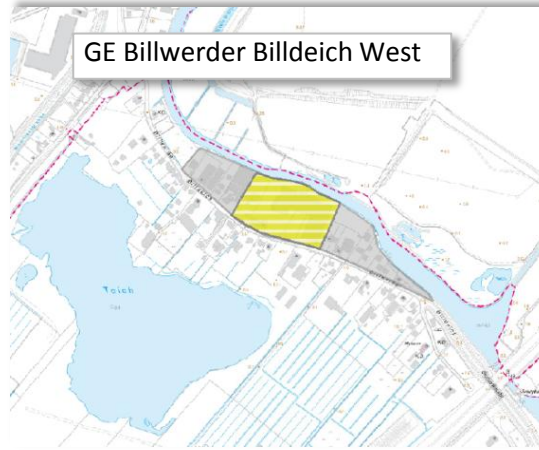
Entwicklungskonzept

Standortkonzept im Überblick: Zentrum



Entwicklungskonzept

Standortkonzept im Überblick: GE-Standorte



ZV im EHK

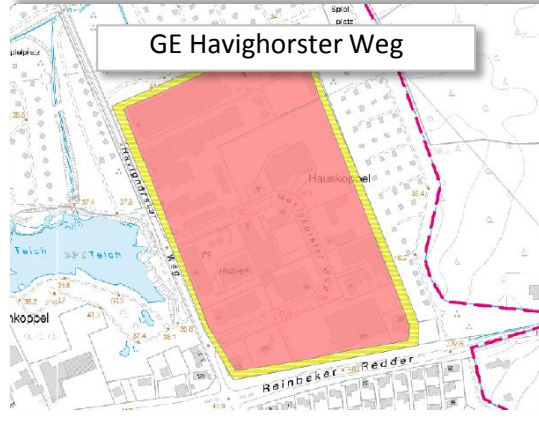
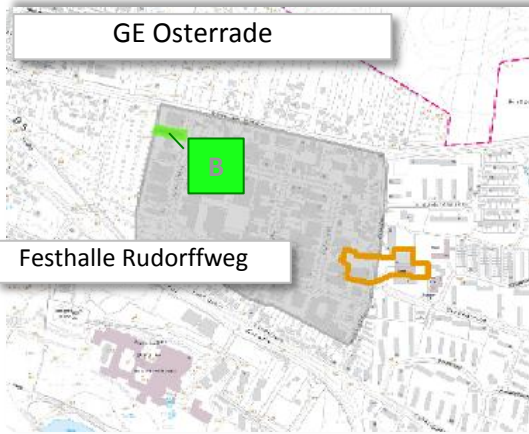
Id

- Hauptzentrum
- NVZ
- Fachmarktglomeration
- Fachmarktergänzungsbereich Hauptzentrum
- Zu entwickelnder ZV

Gewerbegebiete im GEEK

Id

- Gesamtstädt. bedeutsam
- Bezirkl. bedeutsam
- In Planung



- Nicht-Kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig
- Freizeitorientierte Vergnügungsstätten zulässig
- Bordelle und bordellartige Betriebe ausnahmsweise zulässig
- Erweiterter Bestandsschutz

Entwicklungskonzept

Empfehlungen zur Umsetzung



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

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

Eine aktive Bauleitplanung zum Zwecke der Steuerung von Vergnügungsstätten sollte sich auf die Gebiete konzentrieren, die dem höchsten Ansiedlungsdruck ausgesetzt sind. Wenn konkrete Anfragen oder Bauanträge den Zielen und Vorgaben des Konzeptes widersprechen wird der Bezirk Bergedorf aber auch bauleitplanerisch reagieren müssen. Ein solches Vorgehen lässt sich durch das vorliegende und zu beschließende Vergnügungsstättenkonzept begründen und rechtfertigen.

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

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

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

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



Prüfschema für die städtebauliche Verträglichkeit

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

- **Nähe zu sensiblen Einrichtungen**

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

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

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

- **Geschäftsstruktur und Leerstand**

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

- **Agglomeration von Vergnügungsstätten**

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

- **Immissionsituation und verkehrliche Anbindung**

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



Weitere Steuerungsmöglichkeiten

- Verlängerung von Sperrzeiten
- Erhöhung der Vergnügungssteuer, Spielgerätesteuern, Vergnügungssteuer (-Erhöhungen)
- Ordnungsrechtliche Kontrollen zur Einhaltung von Jugendschutz/Sozialkonzepten (GlüAndStV, HH SpielhallenG)
- Bauordnung – fehlende Stellplatzzahl, Stellplatzabläse
- HH SpielhallenG → gewerberechtliche Genehmigung
- Kontrollen/Razzien, v.a. in Rotlichtetablissemments
- Gestaltungsvorgaben via Satzung (z.B. Schaufenster ohne Abschottung, insgesamt zurückgenommene Fassadengestaltung)
- Unterstützung der Eigentümer bei der Nachvermietung ehem. Vergnügungsstätten, Einrichtung eines Flächenmanagements insbesondere in Problemlagen mit beginnendem Trading-Down
- Bauaufsichtliches Einschreiten gegen illegale Nutzungsänderungen (Urteile Vortrag Klemm& Partner, S. 6)
- Stockwerkbezogene Vorgaben, Neben der Anzahl/Häufung (Agglomerationswirkung) von Vergnügungsstätten hat deren Außengestaltung wesentlichen Einfluss auf das Stadtbild und das Entstehen von Trading-down-Effekten
- Außer einem vollständigen Ausschluss in einzelnen Bereichen kommen daher auch eine Zulässigkeit unter bestimmten Voraussetzungen infrage, z.B.:
Zulässigkeit nur ab dem 1. OG, um das EG für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorzuhalten
- Gestaltungsvorschriften für Schaufenster und Außenwerbeanlagen (gilt ebenso für Einzelhandel und Dienstleister)





Hintergründe

- Anlass und Ziele des Auftrags 4
- Branchentrends 6
- Begriffsdefinitionen 11

Grundlagen der Regulierung

- Auswirkungen von Vergnügungsstätten und Erotikangeboten 17
- Rechtlicher Rahmen 23
- Zulässigkeit 27

Standortanalyse

- Vorgaben aus anderen Konzepten 33
- Bestandsanalyse 36

Entwicklungskonzept

- Strategische Alternativen der Steuerung 60
- Empfehlungen für Bestandsstandorte 63
- Schlussfolgerungen aus der Bestandsanalyse 74
- Leitlinien der künftigen Steuerung 76
- Empfehlungen 77
- Standortkonzept im Überblick 90
- Empfehlungen zur Umsetzung 93

Anhang

- Ausgewählte Urteile
- Bestandsliste