

# Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Wetzlar

07.03.2016



**Auftragnehmer:**

## Stadt + Handel

Stadt + Handel  
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

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

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund



**Plan und Praxis**

Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung  
Manteuffelstraße 111  
10997 Berlin

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

mail@planundpraxis.de  
www.planundpraxis.de

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann  
Dr.-Ing. Werner Klinge  
Torben Döring, M.Sc.

**Dortmund, Berlin, März 2016**

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

## Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
<b>1 Einführung</b>	<b>1</b>
1.1 Zielsetzung	2
1.2 Untersuchungsfragen und Methodik	2
<b>2 Definition und Unterarten von Vergnügungsstätten</b>	<b>6</b>
2.1 Definition von Vergnügungsstätten	6
2.2 Unterarten von Vergnügungsstätten	8
<b>3 Exkurs: Spielsucht und Suchtprävention</b>	<b>10</b>
<b>4 Rechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>11</b>
4.1 Allgemeine rechtliche Rahmenbedingungen	11
4.2 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen	12
4.2.1 Kerngebietstypische Vergnügungsstätten	12
4.2.2 Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten	12
4.2.3 Abgrenzung von kerngebietstypischen zu nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten	13
4.2.4 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	14
4.2.5 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	15
4.3 Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten	17
<b>5 Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten</b>	<b>21</b>
5.1 Städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten	21
5.2 Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern	23
<b>6 Strukturanalyse</b>	<b>26</b>
6.1 Bestand von Vergnügungsstätten in der Stadt Wetzlar	26
6.2 Standortbewertung der Gefährdungsbereiche in der Stadt Wetzlar	29
6.2.1 Standortbewertung der Innenstadt Wetzlar	30
6.2.2 Standortbewertung der übrigen Gefährdungsbereiche in Wetzlar	44
6.3 Fazit	58
<b>7 Szenarien für den Umgang mit Vergnügungsstätten</b>	<b>60</b>
7.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/Ortszentren	60

7.2	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Innenstädten/Ortszentren	61
7.3	Fazit	62
8	Ansiedlungsempfehlungen und Zielsetzung	63
8.1	Ansiedlungsstrategie für die Unterart Spiel	66
8.2	Ansiedlungsempfehlung für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik sowie Bordelle und bordellartige Betriebe	77
8.3	Umsetzungsempfehlungen	81
9	Schlusswort	86
	Anhang	I
	Literatur- und Quellenverzeichnis	II

## Abkürzungsverzeichnis

Abb.....	Abbildung
Abs .....	Absatz
Art. ....	Artikel
AZ.....	Aktenzeichen
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
Bsp. ....	Beispiel
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht
bspw. ....	beispielsweise
bzgl.....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
EG .....	Erdgeschoss
Erster GlüÄndStV.....	Erster Staatsvertrag zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland
etc. ....	et cetera
EW.....	Einwohner
f. ....	folgend
ff.....	fortfolgend
GE .....	Gewerbegebiet
ggf.....	gegebenenfalls
gem. ....	gemäß
GewO .....	Gewerbeordnung
GG.....	Grundgesetz
HSpHG .....	Hessisches Spielhallengesetz vom 28. Juni 2012 (GVBl. 2012, 213)
i. A. ....	im Auftrag
i. d. R. ....	in der Regel
i. e. S.....	im engeren Sinne
inkl. ....	inklusive
insb. ....	insbesondere
i. S. v. ....	im Sinne von
i. S. d. ....	im Sinne des
i. V. m. ....	in Verbindung mit
km.....	Kilometer

m .....	Meter
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
MD .....	Dorfgebiet
MI .....	Mischgebiet
MIV .....	motorisierter Individualverkehr
MK .....	Kerngebiet
Nr. ....	Nummer
OG .....	Obergeschoss
OVG .....	Oberverwaltungsgericht
o. g. ....	oben genannt
Rn. ....	Randnummer
rd. ....	rund
S. ....	Satz
sog. ....	sogenannt
SpielV .....	Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit
Tab. ....	Tabelle
u. a. ....	unter anderem
UG .....	Untergeschoss
usw. ....	und so weiter
VGH .....	Verwaltungsgerichtshof
vgl. ....	vergleiche
VKF .....	Verkaufsfläche
VwGO .....	Verwaltungsgerichtsordnung
WA .....	Allgemeines Wohngebiet
WB .....	besonderes Wohngebiet
WR .....	Reines Wohngebiet
ZVB .....	zentraler Versorgungsbereich
z. B. ....	zum Beispiel
z. T. ....	zum Teil

## 1 Einführung

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

Die Novellierung der SpielV im Jahr 2006 löste starke Ansiedlungsbestrebungen der Spielhallenbranche aus. Die SpielV wurde 2006 zugunsten von erweiterten Aufstellmöglichkeiten für Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeiten novelliert, was einen Grund für den Expansionsschwung darstellt. So ist im Nachgang dieser Novellierung ein bundesweiter Anstieg der Geldspielautomaten in Spielhallen, von rd. 84.110 im Jahr 2006 auf rd. 156.070 im Jahr 2014, festzustellen. Allein in den letzten vier Jahren stieg die Anzahl der Geldspielgeräte in Spielhallen nochmals um rd. 22 % an, wobei ab 2012 eine deutlich sinkende Zunahme zu konstatieren ist<sup>1</sup>. Neben dem intensiven Anstieg der Anzahl der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit ist, wie in anderen Branchen, eine Marktkonzentration zu beobachten. Diese spiegelt sich zum einen in der tendenziellen Abnahme der Anzahl von Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit in gastronomischen Einrichtungen wieder und macht sich zum anderen in einem Anstieg der Größenordnung von Spielhallen (sog. Entertainmentcenter) bemerkbar. So ist mit der Steigerung der Geldspielgeräte auch die Anzahl der Spielhallenstandorte gestiegen. Die Anzahl der Spielhallenstandorte in Deutschland ist zwischen 2006 und 2010 um rd. 6 % und zwischen 2010 und 2012 nochmals um rd. 9 % angestiegen<sup>2</sup>. Dieser Trend hat zur Folge, dass in den Kommunen mittlerweile zu den Bauanfragen für innerstädtische Flächen auch zunehmend Anfragen für größere Flächen in Gewerbegebieten auftreten.

Als Reaktion auf die oben beschriebenen Entwicklungen können sowohl der Beschluss des Ersten Staatsvertrages zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (kurz: Erster GlüÄndStV), in welchem auch die Spielhallen aufgenommen wurden<sup>3</sup>, als auch die im Zuge der aktuellen BauGB-Novelle implementierten Regelung zur Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen zur Steuerung von Vergnügungsstätten innerhalb des BauGB, angesehen werden. Wie sich die Regelungen des Ersten GlüÄndStV auf die Expansionsbestrebungen der Vergnügungsstättenbetreiber auswirken werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend absehbar.

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

<sup>1</sup> Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V. 2014, S. 12.

<sup>2</sup> Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V. 2014, S. 14.

<sup>3</sup> Näheres zu den Inhalten des Ersten GlüÄndStV siehe Kapitel 5.1.

Anfragen für die Ansiedlung von Spielhallen richteten sich an exponierte Standorte in Gewerbegebieten sowie an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen der Stadt Wetzlar, wie z. B. der Hermannsteiner Straße.

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

## **1.1 Zielsetzung**

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

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

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

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

## **1.2 Untersuchungsfragen und Methodik**

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

### **Rahmenbedingungen**

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

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

### **Bestandssituation**

Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Wetzlar ist eine flächendeckende, strukturierte Bestandsaufnahme aller Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartiger Betriebe sowie Sexshops ohne Videokabinen (bei denen es sich jeweils nicht um Vergnügungsstätten sondern Gewerbebetriebe handelt) und deren Standortumfeld. Diese Bestandsaufnahme wird als eine Stichtagserhebung durchgeführt und beinhaltet somit alle im Erhebungszeitraum vorhandenen Vergnügungsstätten<sup>4</sup>.

Dabei sind folgende Aspekte thematisiert worden:

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

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

### **Ansiedlungsstrategien**

Auf Grundlage der Bestandserhebung werden für die Stadt Wetzlar Ansiedlungsstrategien abgeleitet. Dabei werden insbesondere bisherige kommunale Zielsetzungen aus städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt Wetzlar und aus der im Rahmen des

---

<sup>4</sup> Die Erhebung für das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wetzlar wurde von Stadt + Handel im Mai 2015 durchgeführt.

Erarbeitungsprozesses des Vergnügungsstättenkonzepts geführten Abstimmung mit der Stadt Wetzlar berücksichtigt. Im Ergebnis werden Gebietskategorien bzw. konkrete Standortbereiche definiert, die:

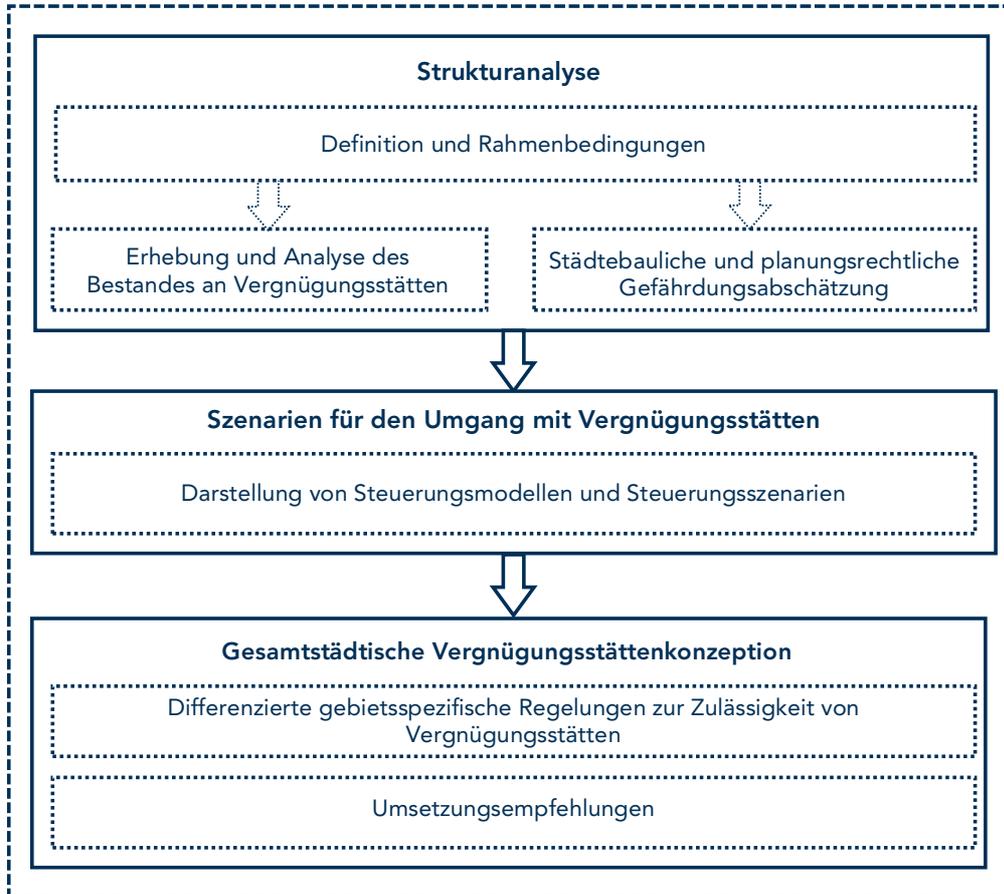
- als Positivstandorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bewertet werden,
- als Negativstandorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten definiert werden,
- als Standort mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten definiert werden.

### **Umsetzungs- und Sicherungsinstrumentarium**

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

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

Abbildung 1: Konzeptaufbau und Methodik



Quelle: Eigene Darstellung.

## 2 Definition und Unterarten von Vergnügungsstätten

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

### 2.1 Definition von Vergnügungsstätten

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

Bauplanungsrechtlich können Vergnügungsstätten als

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

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

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

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

Vergnügungsstätten sind demnach Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung im Vordergrund steht. Prägende Merkmale sind die kommerzielle Freizeitgestaltung und der Amüsierbetrieb<sup>7</sup>. Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Lasertag-Anlagen, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs. Städtebaulich relevant sind diese Nutzungen deshalb, weil sie wegen ihres Besucherkreises

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

<sup>6</sup> Jeromin 1988, S. 15.

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

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

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

- Gaststätten,
- Zirkusveranstaltungen,
- kleine Tanz-Cafés,
- kulturelle Einrichtung wie bspw. Theater, Oper, herkömmliche Kinos,
- sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen (bspw. Fitnessstudios),
- Sexshops ohne Videokabinen und
- i. d. R. Bordelle<sup>8</sup>.

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

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

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

---

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

Zur praktischen Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungsarten, die einen vergnügungsstättenähnlichen Charakter aufweisen hilft es i. d. R. sich zu verdeutlichen, welche Nutzungsart den Hauptzweck der geschäftlichen Tätigkeit bildet<sup>9</sup>. Stehen bspw. in einer Gaststätte mit großzügiger Schank- und Speisedarbietung maximal drei Spielgeräte, was gem. § 3 SpielV möglich ist, wird diese weiterhin als Schank- und Speisewirtschaft bzw. gastronomische Einrichtung bewertet. Werden allerdings in einem kleinen Ladenlokal drei Geldspielgeräte aufgestellt und nur wenige Getränke angeboten, stellt dies eine häufig betriebene Form der Umgehung der Einordnung als Spielhalle dar, ohne rechtliche Sanktionsmöglichkeiten.

## 2.2 Unterarten von Vergnügungsstätten

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

Trotz der abschließenden Regelung von Vergnügungsstätten in der BauNVO 1990 stellen sich regelmäßig Abgrenzungsfragen zu den Vorhaben, die dem Oberbegriff der Vergnügungsstätten zuzuordnen sind. Schwierigkeiten bereiten Gaststätten mit gelegentlichem Tanzbetrieb, Internetcafés mit Spielmöglichkeiten am Computer, einzelne Geldspielgeräte oder Billardtische in Gaststätten sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, wie Kabarets, Kleinkunsth Bühnen, Kinos oder Bowling- und Kegelbahnen mit oder ohne gastronomischen Nutzungen. Auslegungshilfen bei der Abgrenzung zwischen einer Vergnügungsstätte und einer sportlichen Anlage, aber auch zu Gaststätten mit Tanzgelegenheiten oder Kinos eröffnen der jeweilige Hauptnutzungszweck des Vorhabens, das Mischungsverhältnis der verschiedenen Nutzungen, ggf. auch das Programm einer Einrichtung und die ortsübliche Nutzung. Sofern es sich um städtebaulich unproblematische Nutzungen wie Billardcafés, normale Kinos ohne sexuelles Programm, Gaststätten mit gelegentlichen Tanzveranstaltungen oder einer gastronomischen Nutzung zugeordnete Kegelbahnen handelt, können diese Vorhaben nach ihrer Hauptnutzung als Schank- und Speisewirtschaft oder als Anlage für kulturelle Nutzungen in nahezu allen Baugebieten zugelassen werden<sup>10</sup>.

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

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

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

Tabelle 1: Klassifizierung unterschiedlicher Vergnügungsstätten

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

Quelle: Eigene Darstellung.

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

### 3 Exkurs: Spielsucht und Suchtprävention

In Abstimmung mit dem Leiter der Suchthilfe Wetzlar e.V. Herrn Kraus wurde folgende Information zur Spielsucht und Suchtprävention zur Verfügung gestellt:

*„Glücksspiele haben ein unterschiedliches Risikopotenzial, wobei die Risiken bei Geldspielautomaten an oberster Stelle stehen. Vom Glücksspiel abhängige Personen leiden an einer Abhängigkeitserkrankung, die mit weitreichenden negativen psychosozialen und finanziellen Folgen verbunden ist. Mit ihr verbunden sind hohe Spielschulden, wirtschaftliche und soziale Notlagen bis hin zum Verlust des Arbeitsplatzes und massive seelische Belastungen. Unter diesen Folgen leiden ebenfalls die Familien, die Angehörigen und auch die Freunde von Glücksspielsüchtigen.*

*Das Glücksspiel an Geldspielautomaten wird bevorzugt von Männern genutzt. Unter jungen Männern der Altersgruppe von 18 bis 20 Jahren ist das Spielen an Geldspielgeräten nach Informationen der Hessischen Landesstelle für Suchtfragen von 5,8% im Jahre 2007 auf 43,5% im Jahr 2013 angestiegen.*

*Nach Angaben der Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung (BZgA) liegt die Zahl der Glücksspielabhängigen in Deutschland bei über 430.000 Personen. Auf die Situation in Hessen übertragen sind es bis zu 32.000 Menschen, umgerechnet auf die Stadt Wetzlar sind rund 300 Personen als Glücksspielabhängige einzustufen. Um dieser Situation zu begegnen, finanzieren das Hessische Ministerium für Soziales und Integration sowie das Hessische Ministerium des Inneren und für Sport im Rahmen des Glücksspielstaatsvertrags in Hessen 15 Fachberatungen für Glücksspielsucht.*

*Die Stadt Wetzlar und die Suchthilfe Wetzlar e.V. engagieren sich gemeinsam in der Prävention von Glücksspielsucht. Glücksspielberatung wird im Rahmen des Suchthilfezentrums Wetzlar durch die Suchtberatung und speziell durch die Glücksspielberatung der Fachberatungsstelle des Diakonischen Werks Limburg-Weilburg für Betroffene und Angehörige angeboten. Kontakt: Suchthilfezentrum Wetzlar, Ernst-Leitz-Straße 50, 35578 Wetzlar, Tel.: 06441-21029-0.*

*Das Beratungs- und Behandlungsangebot umfasst Einzel- und Familiengespräche bis hin zur Vermittlung in ambulante oder stationäre Behandlungsmaßnahmen. Glücksspielsucht ist ein eigenständiges Krankheitsbild und von den Krankenkassen und Rentenversicherungsträgern als behandlungsbedürftige Krankheit anerkannt.“ (Suchthilfe Wetzlar e.V. 2015)*

## 4 Rechtliche Rahmenbedingungen

Für die Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzepts sind einige rechtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die im folgenden Kapitel darlegt werden. Hierzu gehören insbesondere die bauplanungsrechtlichen Vorgaben in Hinblick auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten welche in Kapitel 4.2 näher erläutert werden.

### 4.1 Allgemeine rechtliche Rahmenbedingungen

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

Die gewerberechtliche Erlaubnis für den Betrieb von Vergnügungsstätten ist von der baurechtlichen Beurteilung unabhängig zu betrachten und selbstständig zu erteilen oder zu versagen. Die Beurteilung über die baurechtliche Zulässigkeit einer Spielhalle bzw. der gewerberechtlichen Konzession gem. § 33i GewO kann demnach unterschiedlich zur baurechtlichen Zulässigkeit ausfallen<sup>11</sup>. Innerhalb der gewerberechtlichen Erlaubnis sind auch die Anforderungen des Ersten GlüÄndStV bzw. der entsprechenden Ausführungsgesetze der Länder sowie die Regelung der SpielV zu beachten. Die gewerberechtliche Erlaubnis gem. § 33i GewO ist ein gebundener Verwaltungsakt, sodass der zuständigen Behörde kein Ermessensspielraum gewährt wird – eine steuernde Wirkung kann durch diese folglich nicht erzielt werden.

Auf den in der Einleitung bereits angesprochenen Entwicklungsdruck von Seiten der Spielhallenbetreiber haben die Länder der Bundesrepublik Deutschland<sup>12</sup> mit der Aufstellung des Ersten Staatsvertrages zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland – kurz: Erster GlüÄndStV – reagiert, welcher zum 01.07.2012 in Kraft getreten ist. Der Erste GlüÄndStV trifft – abweichend zu seinem Vorgänger – auch Regelungen zu Spielhallen. So wird u. a. die Vergabe von sog. Mehrfachkonzessionen für Spielhallen untersagt (vgl. § 25 Erster GlüÄndStV)<sup>13</sup>. Weiterhin enthält der Erste GlüÄndStV eine sog. Experimentierklausel für Wettbüros, welche erstmals die Vergabe von begrenzten Konzessionen an Anbieter von Wettbüros ermöglicht. Die einzelnen Länder waren demzufolge aufgefordert Ausführungsgesetze zum Ersten GlüÄndStV zu erarbeiten. In Hessen ist das entsprechende Ausführungsgesetz<sup>14</sup> im Juni 2012 vom Landtag beschlossen worden. In diesem wird u.a. die Vergabe von Mehrfachkonzessionen untersagt, zudem wird in § 2 Abs. 2 SpielhG HE ein Mindestabstand

<sup>11</sup> vgl. Brandenburg; Brunner 2010: 1851.

<sup>12</sup> Mit Ausnahme des Landes Schleswig-Holstein.

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

<sup>14</sup> Hessisches Spielhallengesetz (SpielhG HE).

von 300 m Luftlinie zwischen Spielhallen festgelegt sowie gestalterische Anforderungen an ihr Erscheinungsbild, wie beispielsweise die Verbote äußerer Einsehbarkeit aus § 2 Abs. 4 SpielhG HE oder Untersagung auffälliger Werbung aus § 2 Abs. 5 SpielhG HE gestellt.

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

## **4.2 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen**

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

### **4.2.1 Kerngebietstypische Vergnügungsstätten**

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten haben entsprechend ihrer allgemeinen Zulässigkeit in Kerngebieten (MK) einen über die Stadtviertel hinausreichenden größeren Einzugsbereich und sind als zentraler Dienstleistungsbetrieb für ein größeres, allgemeines Publikum erreichbar. Sie sind aufgrund ihres Störpotenzials nur in Kerngebieten allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 2013) und können in Gewerbegebieten (§ 8 Abs. 3 BauNVO 2013) ausnahmsweise zugelassen werden.

### **4.2.2 Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten**

Im Gegensatz zu den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten haben die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 2013 einen geringeren Einzugsbereich und eine geringere Größe (i. d. R. bezogen auf die Flächendimensionierung). Hierunter sind im Wesentlichen Vergnügungsstätten zu fassen, die der „üblichen“ Betätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel dienen. Als Beispiel kann ein Tanzlokal, das vornehmlich von Einwohnern des Stadtviertels genutzt wird und nicht die typischen Merkmale einer Diskothek aufweist, herangezogen werden.

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

#### 4.2.3 Abgrenzung von kerngebietstypischen zu nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten

Die Abgrenzung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterscheidet sich je nach Kategorie, unter der die Vergnügungsstätte zu fassen ist, und ist Gegenstand von zahlreichen obergerichtlichen Entscheidungen. Im Hinblick auf Spielhallen ist die Abgrenzung durch obergerichtliche Rechtsprechungen an einem Schwellenwert orientiert. Die Grenze zu kerngebietstypischen Spielhallen liegt demnach bei rd. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche<sup>15</sup>. In Verbindung mit der heute geltenden Fassung der SpielV 2006 liegt die maximale Anzahl an Geldspielgeräten in nicht kerngebietstypischen Spielhallen bei acht (8 Geldspielgeräte \* 12 m<sup>2</sup> Nutzfläche = 96 m<sup>2</sup> Nutzfläche), wohingegen die Anzahl der Geldspielgeräte unter der alten Fassung der SpielV bei sechs lag (6 Geldspielgeräte \* 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche = 90 m<sup>2</sup>).

Die 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche stellt keinen fest definierten Wert dar, kann jedoch in der Praxis als erster Anhaltswert herangezogen werden, um zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Spielhallen zu differenzieren<sup>16</sup>.

In der Praxis sollte bei der Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, insbesondere bei Spielhallen, der Einzelfall betrachtet und die Bewertung vor dem Hintergrund der Systematik der BauNVO 2013 getroffen werden. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind demnach aufgrund ihrer zentralen Funktion als Dienstleister im Unterhaltungssektor und ihrem daraus resultierenden größeren allgemeinen Publikum und dem damit verbundenen Störpotenzial nur in Kerngebieten allgemein zulässig. Einrichtungen, die aufgrund ihrer Ausgestaltung erheblich niedrigeres Störpotenzial aufweisen, können demgegenüber auch in Mischgebieten, Gewerbegebieten und besonderen Wohngebieten verträglich und damit zulässig sein.

---

<sup>15</sup> vgl. BVerwG Beschluss vom 28.07.1988 – AZ 4 B 119.88; BVerwG Urteil vom 21.02.1983 – AZ 4 C 31.83 und BVerwG Urteil vom 20.08.1992 – AZ 4 C 57.89 (Nutzfläche umfasst keine Nebenräume, Toiletten, oder dem Spieler nicht zugängliche Räume).

<sup>16</sup> vgl. Brandenburg; Brunner 2010: 1851. In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass in jüngster Zeit verwaltungsgerichtliche Rechtsprechungen ergingen, die die Schwelle von 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche für die Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen vor dem Hintergrund der 2006 geänderten SpielV in Frage stellen (vgl. VGH-BW Urteil vom 22.02.2011 – AZ 3 S 445/09).

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

#### 4.2.4 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind nach öffentlichem Baurecht zulässig, wenn sie sowohl die planungsrechtlichen Anforderungen der §§ 29 ff. BauGB als auch der jeweiligen Landesbauordnung erfüllen. Eine Vergnügungsstätte ist insgesamt nur dann zulässig, wenn das Vorhaben gewerberechtlich eine Konzession erhält (siehe Kapitel 4.1), zugleich alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt und an dem geplanten Standort nach dem Bauplanungsrecht – §§ 30, 33 oder 34 BauGB – zulässig ist. Stellschrauben für die Steuerung von Vergnügungsstätten eröffnen den Städten und Gemeinden grundsätzlich das Bauplanungsrecht, eingeschränkt das Bauordnungsrecht und bzgl. Spielhallen die Gewerbeordnung. Im Folgenden soll auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eingegangen werden, da die räumlichen Steuerungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet im Wesentlichen in diesem Rechtsgebiet zu sehen sind. Bauplanungsrechtlich muss in Hinblick auf Ansiedlungsbestrebungen von Vergnügungsstätten auf zwei unterschiedliche Zulässigkeitsmaßstäbe eingegangen werden. Zum einen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB, der abschließend die Zulässigkeit der Art der Nutzung regelt und zum anderen im sog. unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

#### **4.2.5 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich eines Bebauungsplans**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans wird die Zulässigkeit der Art der Nutzung (sofern im Bebauungsplan festgelegt) über die in den §§ 2 – 11 BauNVO definierten Baugebieten bestimmt. In der heute gültigen BauNVO 2013 sind Vergnügungsstätten als eigenständige Nutzungsart aufgenommen und damit die Zulässigkeit für die einzelnen Gebietskategorien der BauNVO abschließend festgelegt. Nach der BauNVO 2013 sind Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen, als Unterart von Vergnügungsstätten, in folgenden Gebietskategorien zulässig:

##### **In Kerngebieten gem. § 7 BauNVO 2013**

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

##### **In Mischgebieten gem. § 6 BauNVO 2013**

In Mischgebieten (MI) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 4 BauNVO 2013 (also nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) nur in jenen Teilen des Gebiets allgemein zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Eine Definition, wann ein Gebiet überwiegend gewerblich geprägt ist, gibt der Gesetzgeber normativ nicht vor. Aus der Zweckbestimmung des Mischgebiets kann jedoch abgeleitet werden, dass eine gewerbliche Prägung vorliegt, wenn der Anteil von Handel, Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe qualitativ wie quantitativ deutlich mehr als die Hälfte der zulässigen Nutzungen des Mischgebiets einnimmt. Außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Gebiete eines Mischgebiets sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme liegt im Ermessen der Behörde, wobei in die Entscheidung nur städtebauliche und nachbarschützende Belange einfließen dürfen. Bei der Erteilung von Ausnahmen ist allerdings äußerste Sorgfalt geboten, da sich durch Ausnahmeregelungen Präzedenzfälle für zukünftige Anträge ableiten lassen können, wodurch das vom Gesetzgeber gewährte Ermessen bei künftigen Anträgen stark eingeschränkt werden kann.

##### **In Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO 2013**

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

**In besonderen Wohngebieten gem. § 4a BauNVO 2013 und Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO 2013**

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

Die Zulässigkeit nach BauNVO 2013 lässt sich wie in Tabelle 2 dargestellt zusammenfassen.

**Tabelle 2: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten der BauNVO 2013**

Baugebieten BauNVO 2013	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlungen	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 3 Reines Wohngebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4a Besonderes Wohngebiet	<b>ausnahmsweise zulässig</b>	nicht zulässig
§ 5 Dorfgebiet	<b>ausnahmsweise zulässig</b>	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiet (überwiegend Wohnen)	<b>ausnahmsweise zulässig</b>	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiet (überwiegend Gewerbe)	<u>zulässig</u>	nicht zulässig
§ 7 Kerngebiet	<u>zulässig</u>	<u>zulässig</u>
§ 8 Gewerbegebiet	<b>ausnahmsweise zulässig</b>	<b>ausnahmsweise zulässig</b>
§ 9 Industriegebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 11 Sonstige Sondergebiete	abhängig von der Zweckbestimmung	abhängig von der Zweckbestimmung

Quelle: Eigene Darstellung.

**Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB**

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

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

Lässt sich der Bereich, in dem das Vorhaben bzw. die Vergnügungsstätte realisiert werden soll und für den es keinen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB gibt, aufgrund seiner vorhandenen Strukturen in eine Gebietskategorie der BauNVO einordnen, ist die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung aus der derzeit gültigen Fassung der BauNVO 2013 abzuleiten (siehe oben).

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

In den Fällen, in denen kein Bebauungsplan vorliegt und sich das Grundstück (für das eine Vergnügungsstätte zur Genehmigung vorliegt) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB befindet, das keinem Baugebietstyp der BauNVO entspricht, ist eine Vergnügungsstätte zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. In diesen heterogenen Gebieten ist für die Bestimmung der Eigenart die konkret vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur ausschlaggebend. Bebauung, die die Umgebung nicht prägend beeinflusst, wird in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt. Eine Ausnahme hiervon bildet der sogenannte Fremdkörper, die nach der Fremdkörperrechtsprechung, nach der eine vorhandene Nutzung wegen ihres Charakters als Fremdkörper wirkt und deshalb nicht in die prägende Bebauung einbezogen wird<sup>17</sup>. Ein wesentliches Kriterium für die Zulässigkeit ist die Vorprägung des Gebiets. Ist innerhalb des Gebiets bereits eine Spielhalle bzw. Vergnügungsstätte vorhanden, wird es umso schwieriger, eine weitere Ansiedlung planungsrechtlich abzulehnen. Ist noch keine Vergnügungsstätte vorhanden, ist eine Ansiedlung planungsrechtlich unzulässig, wenn das Vorhaben bewältigungsbedürftige Spannungen nach dem Harmonie-Urteil des BVerwG erzeugt<sup>18</sup>.

### **4.3 Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten**

Wie bereits dargestellt, ist eine Steuerung von Vergnügungsstätten an städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet auf Grundlage der Gewerbeordnung und des Ersten GlüÄndStV lediglich eingeschränkt möglich. Jedoch eröffnet das Bauplanungsrecht die Möglichkeit, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Spielhallengesetze, räumlich zu steuern. Es muss allerdings beachtet werden, dass ein gesamtstädtischer Ausschluss von Vergnügungsstätten über bauplanungsrechtliche Instrumente aufgrund der grundgesetzlich garantierten Gewerbefreiheit nach Art. 12 GG und aufgrund des Schutzes des Eigentums nach Art. 14 GG nicht zulässig ist<sup>19</sup>. Instrumente, die das Bauplanungsrecht zur räumlichen Steuerung von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten bereitstellt, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

---

<sup>17</sup> vgl. BVerwG Urteil vom 7. 12. 2006 – AZ 4 C 11/05.

<sup>18</sup> BVerwGE 55, 369 = DVBl 1978, 815

<sup>19</sup> vgl. BVerwG Beschluss vom 22.5.1987 – AZ 4 N 4/86.

Tabelle 3: Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten

Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einschränkungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit gem. § 1 Abs. 5 – Abs. 9 BauGB durch Bebauungspläne.</li> <li>▪ Erteilung oder Versagung einer im Baugebiet nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätte.</li> <li>▪ Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB: Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB ein einfacher Bebauungsplan auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgestellt werden, der schädliche Nutzungen (wie bspw. Spielhallen oder andere Vergnügungsstätten) ausschließt.</li> <li>▪ Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2b BauGB: Zum Schutz von Wohnnutzungen oder anderer schutzbedürftiger Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder zum Schutz der sich aus den vorhandenen Nutzungen ergebenden städtebaulichen Funktion eines Gebietes (insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten) kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten oder bestimmter Arten von Vergnügungsstätten geregelt wird.</li> <li>▪ Für Bebauungspläne, die noch unter älteren Fassungen der BauNVO aufgestellt wurden: Umstellung auf die derzeit geltende Fassung der BauNVO 2013 und ggf. ergänzende Regelungen zur Feinsteuerung.</li> <li>▪ Anwendung von Plansicherungsinstrumenten während der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Zurückstellung gem. § 15 BauGB und der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB</li> <li>▪ Als „ultima ratio“ kann eine Ablehnung einer Vergnügungsstätte, die im Baugebiet gem. BauNVO zulässig wäre, auf Grundlage des § 15 BauNVO erteilt werden. Hier ist allerdings genau zu prüfen, ob die in § 15 Abs. 1 und 2 BauNVO benannten Voraussetzungen erfüllt sind.</li> </ul>
--	--

Quelle: Eigene Darstellung.

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

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

*„Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.“<sup>20</sup>*

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

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

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

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

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

<sup>20</sup> vgl. § 31 Abs. 1 BauGB.

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

Weiterhin ist es möglich, soweit sich aufgrund der Zulässigkeit oder der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten negative Auswirkungen im Hinblick auf den Schutz und die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs ergeben, auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, welcher den zentralen Versorgungsbereich vor den mit Vergnügungsstätten einhergehenden Auswirkungen (insbesondere Trading-Down-Effekte und die Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben durch Spielhallen) schützen soll. Die unabdingbare Voraussetzung für eine Steuerung nach § 9 Abs. 2a BauGB ist, dass es sich um den Schutz oder die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs handeln muss. Andere Planungsziele, wie z. B. der Schutz der Wohnruhe vor Lärmbelastigungen, können hier nicht herangezogen werden.<sup>21</sup>

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

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

zu verhindern.<sup>22</sup>

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

---

<sup>21</sup> vgl. Mitschang 2012, 426.

<sup>22</sup> vgl. Ausführungen zu § 9 Abs. 2b BauGB im Gesetzentwurf zum BauGB; Stand Bundesrat Drucksache 474/12 vom 10.08.2012.

## 5 Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten

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

### 5.1 Städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten

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

**Tabelle 4: Aktuelle städtebauliche Herausforderungen**

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

Quelle: Eigene Darstellung.

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

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

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

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

Tabelle 5: Störpotenziale nach Unterart der Vergnügungsstätte

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

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

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

## 5.2 Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern

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

**Tabelle 6: Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“**

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

Quelle: eigene Darstellung.

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

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

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

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

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

Quelle: eigene Darstellung.

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

## 6 Strukturanalyse

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

Zum einen wird der Bestand von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebiets flächendeckend erfasst und bewertet, um ggf. die Vorprägung eines Gebiets durch Vergnügungsstätten zu bestimmen und die städtebaulichen Auswirkungen dieser zu bewerten. Zum anderen wird auf Grundlage der aktuellen Betreiberanforderungen (vgl. Kapitel 5.2) für die Stadt Wetzlar dargestellt, welche Gebiete besonders von potenziellen Ansiedlungswünschen von Vergnügungsstättenbetreibern betroffen sein könnten.

### 6.1 Bestand von Vergnügungsstätten in der Stadt Wetzlar

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

Die Stadt Wetzlar wies zum Zeitpunkt der Erhebung im Mai 2015 folgenden Besatz auf:

**Tabelle 9: Bestand an Vergnügungsstätten zum Erhebungszeitpunkt in der Stadt Wetzlar**

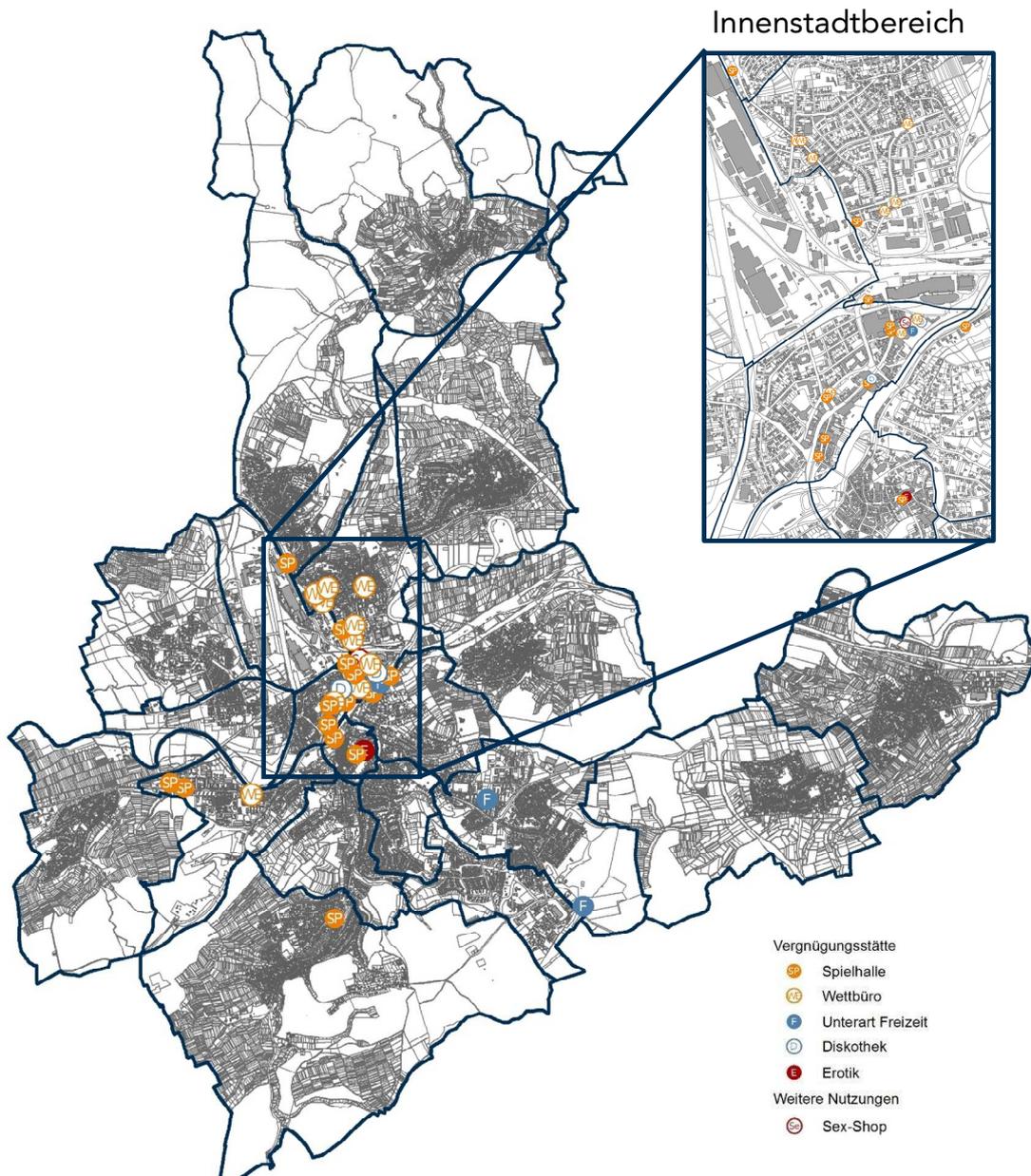
Unterart der Vergnügungsstätten	Gesamt	davon in der Innenstadt*
<b>Spiel</b>	<b>24</b>	<b>12</b>
davon Spielhallen	14	9
davon Wettbüros	10	3
<b>Freizeit</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
davon Diskotheken	2	2
<b>Erotik**</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
davon Vergnügungsstätten	1	1
<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>17</b>
Gesamt in %	100 %	rd. 53 %

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 01/2014, \*Abgrenzung entsprechend Kap. 6.2.1; \*\*inkl. Sexshops ohne Videokabinen und Bordelle, die als Gewerbebetriebe gelten.

Die Standorte der Vergnügungsstätten in Wetzlar verteilen sich innerhalb des Stadtgebietes und weisen unterschiedliche Standortmerkmale auf (siehe Abbildung 2).

Dabei konnten im Wesentlichen die drei unterschiedlichen Lagekategorien Innenstadt, Gewerbegebiete und die exponierte Lage entlang von Hauptverkehrsstraßen differenziert werden, wobei die Hälfte der Standorte – wie Tabelle 10 zu entnehmen ist – auf die Innenstadt entfallen.

**Abbildung 2: Standorte von Vergnügungsstätten in Wetzlar**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2015:  
Kartengrundlage: Stadt Wetzlar.

Auf Grundlage der Bestandserhebung sowie der in Kap. 5.2 dargestellten Standortpräferenzen der Vergnügungsstättenbetreiber konnten in der Stadt Wetzlar fünf Standortbereiche mit einer Häufung relevanter Betriebe identifiziert werden, die zugleich auch Gebiete darstellen, die zumindest potenziell vermehrt Ansiedlungsbestrebungen von Vergnügungsstättenbetreibern ausgesetzt sein könnten.

Dabei handelt es sich namentlich um folgende Gebiete:

- Standortbereich Innenstadt
- Standortbereich Gewerbegebiet Braunfelser Straße,
- Standortbereich Gewerbegebiet Spilburg,
- Standortbereich Hermannsteiner Straße und Dammstraße,
- Gewerbegebiet Hörnsheimer Eck.

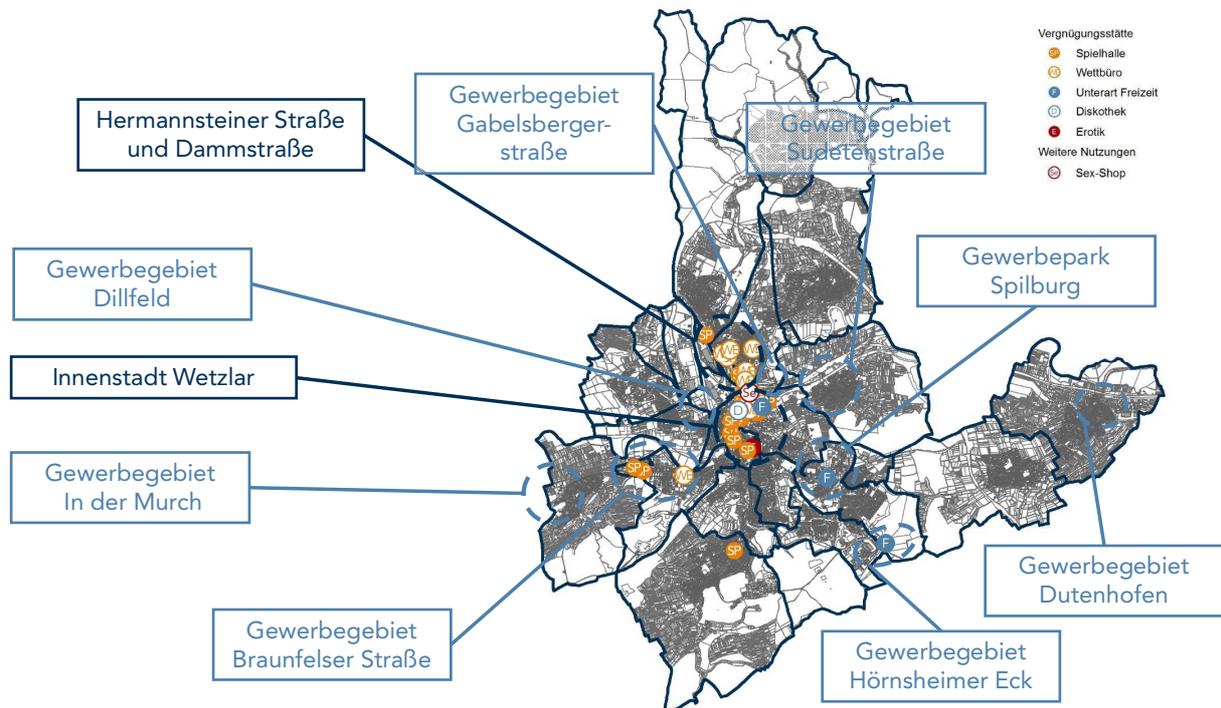
Berücksichtigt man zusätzlich die dargestellten Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern (vgl. Kap 5.2) ergeben sich die nachfolgenden Bereiche, welche theoretisch ebenfalls einem Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten ausgesetzt sein könnten:

- Gewerbegebiet Gabelsberger Straße,
- Gewerbegebiet Sudetenstraße,
- Gewerbegebiet Dutenhofen,
- Gewerbegebiet In der Murch,
- Gewerbegebiet Dillfeld.

Sowohl die Bereiche, welche bereits im Bestand eine gewisse Vorprägung durch Vergnügungsstätten aufweisen sowie die Lagebereiche, welche aufgrund der Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern einem höheren Ansiedlungsdruck ausgesetzt sein könnten, bilden gemeinsam die Gefährdungsbereiche für Vergnügungsstättenansiedlungen in der Stadt Wetzlar (vgl. nachfolgende Abbildung).

Hinsichtlich der Ausweisung von Positivbereichen sowie Tabuzonen werden diese Gebiete in der nachfolgenden Konzeption tiefergehend betrachtet, während alle übrigen Gebiete in der Stadt Wetzlar, die weder aufgrund der Bestandsstruktur noch der Standortpräferenzen der Vergnügungsstättenbetreiber genannt sind, als „übriges Stadtgebiet“ bezeichnet wird.

Abbildung 3: Gefährdungsbereiche in der Stadt Wetzlar



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2015:  
Kartengrundlage: Stadt Wetzlar.

## 6.2 Standortbewertung der Gefährdungsbereiche in der Stadt Wetzlar

Im Folgenden werden die in Kap. 6.1 aufgezeigten Standortbereiche von Vergnügungsstätten in Wetzlar näher dargestellt und städtebaulich bewertet. Für die Bewertungen werden, hinsichtlich der Intensität von städtebaulichen Auswirkungen, nachstehende Kriterien untersucht:

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

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

und Mietpreisgefüges, Lärmbelästigung durch An- und Abfahrtsverkehr, lange Öffnungszeiten) und sich eher nachrangig auf gestalterische Kriterien begründen.

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



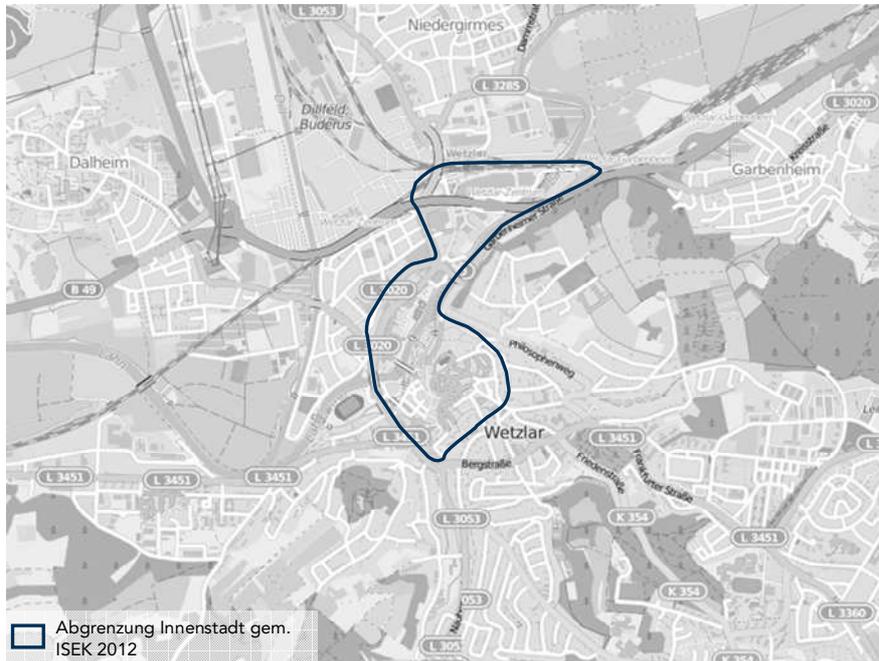
Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel 2014.

## 6.2.1 Standortbewertung der Innenstadt Wetzlar

Als Abgrenzung für die Innenstadt ist auf die räumliche Fassung des Innenstadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt Wetzlar aus dem Jahr 2012 zurückgegriffen worden (vgl. Büro 5 2012). Darin sind neben den vorwiegenden Einzelhandelslagen auch angrenzende, überwiegend von Wohnnutzung bzw. anderen Dienstleistungsbetrieben oder öffentlichen Einrichtungen geprägte Bereiche, wie die Gründerzeitviertel, welche die Bereiche um den Karl-Kellner-Ring und die Bahnhofstraße umfassen, enthalten).

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

**Abbildung 5: Abgrenzung der Innenstadt (gem. ISEK 2012)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Büro 5 2012, S. 10. Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

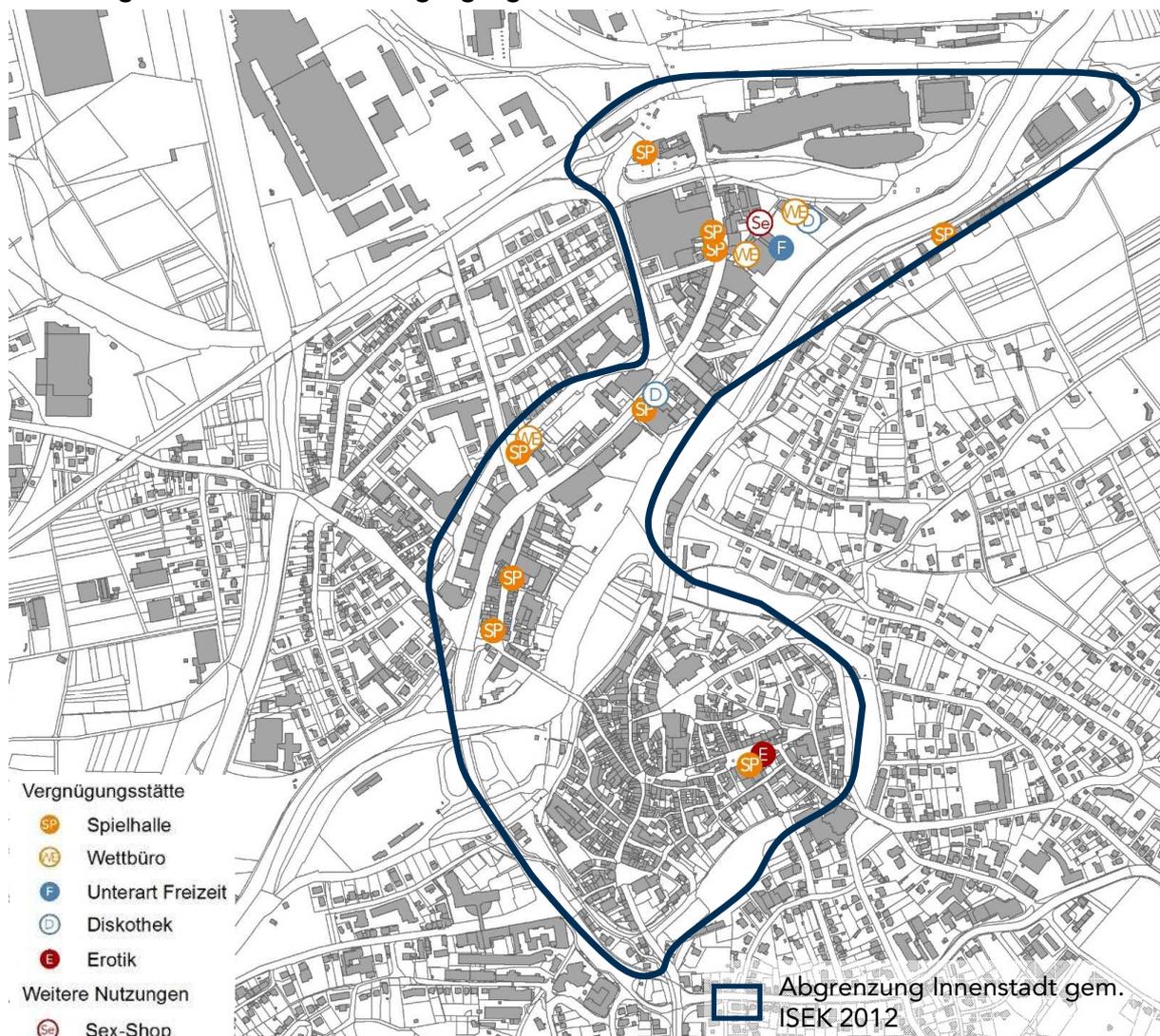
Die Hauptlagen des Einzelhandels umfassen insbesondere den nördlichen Bereich der Innenstadt in der Nähe des Bahnhofs. Zu nennen sind hier vor allem das 2005 eröffnete Einkaufszentrum Forum sowie das Einkaufszentrum Coloraden (ehemals Herkules-Center), welches sich südwestlich des Forums befindet. Weitere zusammenhängende Einzelhandelslagen befinden sich an den Straßen Bahnhofstraße, Karl-Kellner-Ring, Langgasse und innerhalb der Altstadt. Diese Lagen sind überwiegend von kleinteiligem, inhabergeführtem Einzelhandel geprägt, eine Ausnahme stellt der nördliche Bereich der Bahnhofstraße dar, an welchem überwiegend Filialisten der Textilbranche (u.a. H&M, C&A oder Ernstings Family) in und um das Einkaufszentrum Coloraden ansässig sind. Die entfernteren Einzelhandelslagen sind jedoch unter Druck geraten. Neben einem sich generell verändernden Einkaufsverhalten führt folglich auch die Struktur der Innenstadt u.a. zu punktuellen Leerständen und Trading-Down-Effekten (vgl. Büro 5 2012, S. 28).

Neben der Bedeutung für den Einzelhandel spielt die Innenstadt, besonders die Altstadt, mit einer Vielzahl an kulturellen Einrichtungen und Touristenattraktionen eine wichtige Rolle als kulturelles und touristisches Zentrum für die Stadt Wetzlar. Der Dom und das Lottehaus, welches durch einen Aufenthalt von Goethe bekannt geworden ist, stellen dabei bedeutende touristische Attraktionen dar.

Innerhalb der Innenstadt von Wetzlar sind im Zuge der Bestandserhebung insgesamt siebzehn Vergnügungstätigkeiten festgestellt worden (vgl. nachfolgende Abbildung). Damit entfallen rd. 52 % der in Wetzlar erhobenen Vergnügungstätigkeiten auf die Innenstadt und belegen die hervorgehobene Bedeutung des Standortes im Stadtgefüge. Die Nutzungen

sind insgesamt elf Mal der Unterart Spiel, drei Mal der Unterart Freizeit und zwei Mal der Unterart Erotik zuzuordnen. Hinsichtlich ihrer jeweiligen Lagen bilden die Vergnügungstätten zum einen eine Agglomeration im Bereich der Bahnhofstraße/Lahnhof, zum anderen befinden sie sich entlang des Karl-Kellner-Rings und seiner Nebenstraßen. Zwei weitere Vergnügungstätten befinden sich in der historischen Altstadt.

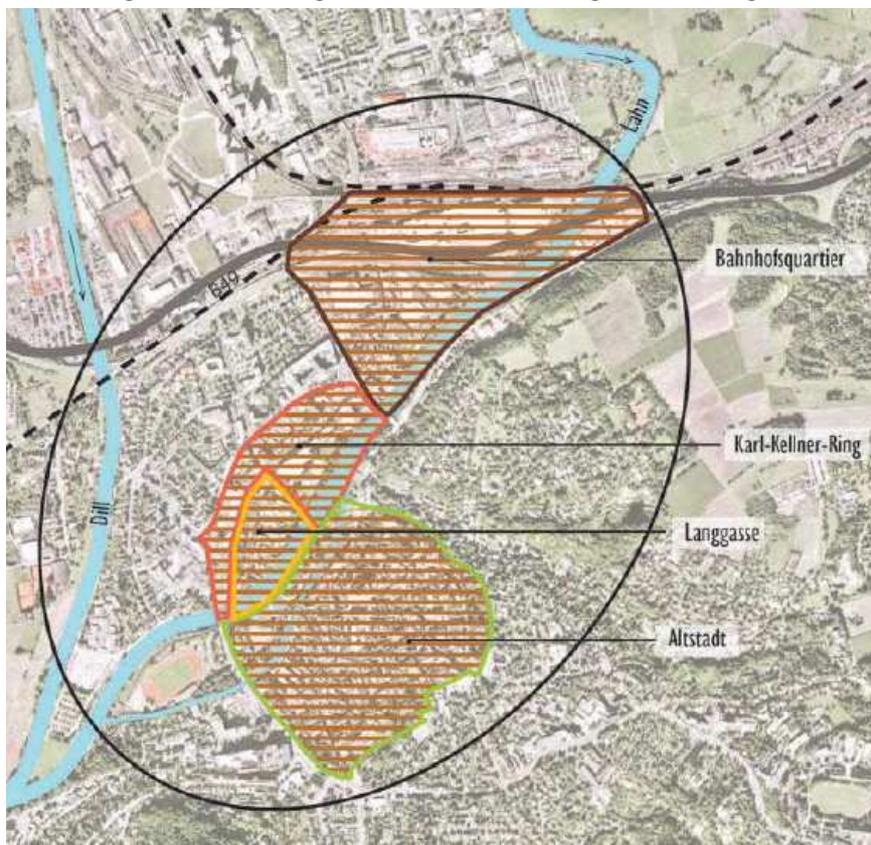
Abbildung 6: Überblick über Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Wetzlar



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2015; Kartengrundlage: Stadt Wetzlar. Abgrenzung gem. Büro 5 2012. Die kartographische Darstellung der Nutzungen erfolgte aus Gründen der Lesbarkeit nicht zwingend parzellenscharf.

Die Innenstadt lässt sich, in Übereinstimmung mit dem Innenstadtentwicklungskonzept, unter städtebaulichen Gesichtspunkten in vier Lagebereiche aufteilen. Dies sind das Bahnhofsquartier im Norden, der Karl-Kellner-Ring im Westen sowie die Langgasse und die Altstadt im Süden (vgl. nachfolgende Abbildung). Diese vier Lagebereiche werden im Folgenden hinsichtlich ihres jeweiligen Besatzes von Vergnügungsstätten, ihrer Funktion für die Innenstadt insgesamt und ihrer städtebaulichen Bedeutung näher vorgestellt.

Abbildung 7: Aufteilung der Innenstadt in Lagebereiche (gem. ISEK 2012)



Quelle: Büro 5 2012, S. 10

### Bahnhofsquartier

Das Bahnhofsquartier stellt den nördlichen Teil der Innenstadt dar und bildet einen Übergang vom Stadtteil Niedergirmes im Norden zum zentralen Innenstadtbereich im Süden. Begrenzt wird es im Norden durch den Bahnhof und den dazugehörigen Gleisanlagen sowie dem Busbahnhof. Im Osten bildet die Lahn die Grenze des Quartieres und im Südwesten die anschließenden Wohnquartiere.

Im nördlichen Bereich wird das Bahnhofsquartier durch das Einkaufszentrum Forum und der direkt angrenzenden Rittal-Arena geprägt. Das Einkaufszentrum stellt mit seinen rd. 23.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und den überwiegend von Filialisten betriebenen Geschäften einen bedeutenden Einzelhandelsschwerpunkt in der Stadt Wetzlar dar und besitzt eine überregionale Bedeutung. Umgeben wird der Bereich von stark frequentierten Verkehrsstraßen wie der südlich in Hochlage verlaufenden Bundesstraße B 49. Diese stellt eine städtebauliche Barriere zu den südlichen Bereichen des Quartieres dar, bindet allerdings das Einkaufszentrum ebenso an die Autobahn A 45 an und stellt damit eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sicher.

Der südliche Bereich des Bahnhofsquartieres umfasst verschiedene Nutzungen. Die von Nord nach Süd verlaufende Bahnhofstraße verbindet den Bahnhof mit den übrigen

Innenstadtquartieren und ist als Fußgängerzone gewidmet. Sie bildet die Hauptlage des Einzelhandels. In Erdgeschosslage dominieren Einzelhandelsnutzungen und zentrenergänzende Funktionen. Teilweise existieren im südlichen Abschnitt jedoch auch einzelne Leerstände. Westlich der Bahnhofstraße befindet sich das Einkaufszentrum Coloraden (ehemals Herkules-Center) mit Ankermietern wie C&A und H&M. In dem Bereich kann, aufgrund der Neugestaltung des angrenzenden öffentlichen Raums, von einer hohen Aufenthaltsqualität gesprochen werden. Östlich davon befindet sich die eingeschossige Einkaufspassage Lahnhof, welche jedoch durch einen signifikanten Anteil leerstehender Ladenlokale geprägt ist. Der Eigentümer plant in Abstimmung mit der Stadt Wetzlar den Abriss des Komplexes, sodass der wachsende Trend des innerstädtischen Wohnens bedient werden kann.

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden im Bahnhofsquartier neun Vergnügungsstätten erhoben. Damit besteht in diesem Bereich die höchste Dichte an Vergnügungsstätten in der Stadt Wetzlar. Sechs Nutzungen sind der Unterart Spiel zuzuordnen. Sie setzen sich aus vier Spielhallen und zwei Wettbüros zusammen. Zwei Nutzungen sind der Unterart Freizeit zuzuordnen, bei einer Nutzung handelt es sich um einen Sexshop ohne Videokabine und damit einen Gewerbebetrieb (Einzelhandelsbetrieb). Zwei Spielhallen stellen zudem Einzelstandorte, einmal westlich des Einkaufszentrums Forum sowie an der Garbenheimer Straße, dar.

Die beiden Spielhallen an der Bahnhofstraße zeichnen sich im Vergleich durch ein hohes städtebauliches Störpotenzial aus. Eine Nutzung befindet sich in exponierter Erdgeschosslage an der Kreuzung Eduard-Kaiser-Straße und ist durch eine auffällige Gestaltung gekennzeichnet, die sich deutlich von den umgebenden Nutzungen hervorhebt. Die zweite Spielhalle befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe nördlich des Standortes in einem Obergeschoss. Damit weist diese ein geringeres städtebauliches Störpotenzial auf, verfügt allerdings ebenfalls über auffällige Werbeanlagen. Die verklebten und verspiegelten Fensterfronten in der Fußgängerzone stellen in beiden Fällen signifikante optische Beeinträchtigungen dar. Zudem sind in beiden Fällen konflikthafte Beeinträchtigungen mit Wohnnutzungen oberhalb der Erdgeschosslagen denkbar.

Innerhalb und im Umfeld der Lahnhof-Passage sind insgesamt fünf Vergnügungsstätten zu verorten. Aufgrund des oben genannten Vorhabens (Abriss und Neubau von innerstädtischen Wohnnutzungen) findet keine tiefergehende Analyse dieses Bestands statt. Die Lahnhof-Passage zeichnet sich durch einen weit fortgeschrittenen Trading-Down-Prozess aus und kann ihre zuge dachte Funktion als Einzelhandelsstandort nicht mehr erfüllen.

Eine Spielhalle befindet sich östlich der Lahn an der Garbenheimer Straße und steht damit nicht im direkten baulichen Zusammenhang mit der Innenstadt. Hierbei handelt es sich um die Nachnutzung einer ehemaligen gastronomischen Einrichtung, was signifikante städtebauliche Störpotenziale aufgrund ihrer sehr auffälligen Gestaltung auslöst.

Abgemildert werden diese allerdings durch den Mikrostandort sowie kaum vorhandenen Wohnnutzungen im Standortumfeld.

Der zweite Einzelstandort befindet sich in baulichem Zusammenhang mit einem Supermarkt sowie einer gastronomischen Nutzung in der Bahnhofstraße, nördlich der städtebaulichen Zäsur durch die B 49 und Spinnereistraße und somit westlich des Einkaufszentrums und ist in Richtung einer Stellplatzanlage ausgerichtet. Hinsichtlich ihrer Gestaltung sowie aufgrund des Mikrostandortes gehen von der Nutzung im Vergleich eher nur geringfügige städtebauliche Störpotenziale aus.

**Abbildung 8: Eindrücke Bahnhofsquartier**



Quelle: Eigene Aufnahmen. Stadt + Handel 2015.

Nachfolgend werden die sich aus der Analyse und unter Berücksichtigung des ISEK abgeleiteten Entwicklungszielstellungen für das Bahnhofsquartier vorgestellt:

**Tabelle 10: Entwicklungszielstellungen für das Bahnhofsquartier**

Entwicklungszielstellungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Haupteinzelhandelslagen sowie der Nutzungsmischung entlang der bestehenden Fußgängerzone</li> <li>▪ Nachnutzung für bestehende leerstehende Ladenlokale ermöglichen und damit Verhinderung von Trading-Down-Effekten und Funktionsverlusten</li> <li>▪ Reaktivierung des Lahnhoofs als Standort für innerstädtisches Wohnen</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

## Karl-Kellner-Ring

Der Bereich Karl-Kellner-Ring schließt sich südlich an das Bahnhofsquartier an und wird im Westen hauptsächlich durch das angrenzende Wohnquartier und im Osten durch die Lahn begrenzt.

Im nördlichen Bereich befindet sich der Buderusplatz, welcher einen der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Stadt darstellt. Er verbindet die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen Gloelstraße im Norden mit den jeweils (entgegengesetzt) als Einbahnstraßen ausgestalteten Straßen Karl-Kellner-Ring und Moritz-Hensoldt-Straße. Entlang der Hauptverkehrsstraßen befinden sich mehrgeschossige Gebäude. Der Karl-Kellner-Ring wird durch einen hohen Anteil an Einzelhandelsnutzungen und einer städtebaulich attraktiven Gestaltung geprägt, während an der Moritz-Hensoldt-Straße mit

Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Einzelhandelsangeboten Mischnutzungen dominieren. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Betriebe. In den Obergeschossen sind vor allem Wohnnutzungen zu finden.

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden insgesamt vier Vergnügungsstätten aufgenommen. Im nördlichen Bereich des Karl-Kellner-Rings befinden sich eine Diskothek in rückwärtiger Lage und eine Spielhalle im Untergeschoss, während sich im südlichen Bereich der Moritz-Hensoldt-Straße eine Spielhalle und ein Wettbüro befinden. Städtebauliche Auswirkungen treten aufgrund von Werbeanlagen und insbesondere aufgrund von verklebten Fensterfronten auf. Hierbei sind die Auswirkungen der Vergnügungsstätten an der Moritz-Hensoldt-Straße als ausgeprägt zu bewerten, während die Auswirkungen der Spielhalle am Karl-Kellner-Ring aufgrund der Lage im Untergeschoss und lediglich einem in Erdgeschosslage befindlichen Zugang als gering einzuschätzen sind. Dabei ist allerdings auch eine auffällige Werbeanlage des Betreibers im Obergeschoss sowie Leuchtreklame im Erdgeschoss zu berücksichtigen. Anzumerken ist zudem, dass sich die Vergnügungsstätten jeweils an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen mit jeweils guter Sichtbarkeit befinden, gewisse Lärmemissionen sowie Verkehrsbelastungen sind im Umfeld damit ohnehin gegeben und werden durch die Nutzungen nicht wesentlich verstärkt.

**Abbildung 9: Eindrücke Karl-Kellner-Ring**



Quelle: Eigene Aufnahmen. Stadt + Handel 2015.

Nachfolgend werden die sich aus der Analyse und unter Berücksichtigung des ISEK abgeleiteten Entwicklungszielstellungen für den Karl-Kellner-Ring vorgestellt:

**Tabelle 11: Entwicklungszielstellungen für den Karl-Kellner-Ring**

Entwicklungszielstellungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung der Nutzungsmischung und weitere Profilierung als innerstädtische Geschäftsstraße</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung des Karl-Kellner-Rings als Ergänzungslage für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

## Langgasse

Das Quartier Langgasse besteht hauptsächlich aus den beiden Straßen Langgasse und Hintergasse und befindet sich südwestlich des Karl-Kellner-Rings, während sich östlich die Lahn und die Altstadt anschließen. Die städtebauliche Struktur ist sowohl historisch als auch funktional geprägt. Ursprünglich stellte das Quartier die mittelalterliche Vorstadt zur Altstadt dar, sodass es durch eine überwiegend kleinteilige Bebauung gekennzeichnet ist. Als Nutzungen sind sowohl hochwertiger Facheinzelhandel, als auch Nahversorgungsangebote und niedrigpreisige Einzelhandelsnutzungen sowie zentrenergänzende Funktionen, wie beispielsweise Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe, ansässig. In den Obergeschossen findet sich Wohnnutzung.

Im Rahmen der Erhebung wurden zwei Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen aufgenommen. Eine Spielhalle löst durch bunt verklebte Fenster und der häufigen Logo-Darstellung sowohl im Erdgeschoss, als auch im Obergeschoss erhebliche städtebauliche Störpotenziale aus. Zudem besteht eine Unterbrechung der ansonsten offenen Schaufensterfronten in Erdgeschosslage. Auch von der zweiten Spielhalle mit Sichtbeziehung in Richtung der Alten Lahnbrücke als fußläufige Verbindung zur Altstadt gehen städtebauliche Störpotenziale aus. Die Vergnügungsstätte zeichnet sich ebenfalls durch eine verklebte und damit introvertierte Fensterfront aus, welche in einem deutlichen Gegensatz zu den benachbarten Einzelhandelsnutzungen steht. Im Vergleich zu der erstgenannten Spielhalle verfügt diese jedoch über keine Werbeanlagen im Obergeschoss sowie eine weniger auffällige Außengestaltung. Da sich die beiden Vergnügungsstätten in räumlicher Nähe zueinander befinden, ist eine beginnende Häufung solcher Nutzungen zu konstatieren. In Verbindung mit den eingangs dargestellten weitläufigen Einzelhandelslagen mit ihrer deutlichen Entfernung zueinander besteht somit die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses in der Langgasse.

**Abbildung 10: Eindrücke der Langgasse**



Quelle: Eigene Aufnahmen. Stadt + Handel 2015.

Nachfolgend werden die sich aus der Analyse und unter Berücksichtigung des ISEK abgeleiteten Entwicklungszielstellungen für die Langgasse vorgestellt:

**Tabelle 12: Entwicklungszielstellungen für die Langgasse**

Entwicklungszielstellungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung und Sicherung als Nebenlage des (Fach-)Einzelhandels in fußläufiger Verbindung</li> <li>▪ Sicherung der bestehenden Nutzungsvielfalt</li> <li>▪ Verhinderung von Trading-Down-Effekten</li> <li>▪ Leerstehenden Ladenlokalen eine neue Nutzung zuführen</li> <li>▪ Sicherung der städtebaulichen Attraktivität</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

### **Altstadt**

Im Südosten der Innenstadt befindet sich die historische Altstadt, welche aus dem südwestlich gelegenen Quartier Langgasse fußläufig über die Alte Lahnbrücke erreicht werden kann. Über den Karl-Kellner-Ring ist die Altstadt an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Ansonsten wird die Altstadt durch Wohnquartiere begrenzt.

Die Altstadt besitzt mit ihren historischen Bauwerken, dem Dom, Museen, den Stadthallen und der insgesamt gut erhaltenen historischen Stadtstruktur eine wichtige kulturelle und touristische Funktion. So sind die historischen Straßenverläufe und spätmittelalterliche Straßenquerschnitte heute noch weitgehend erhalten und begründen, unter Berücksichtigung des historischen Gebäudebestandes, die Eintragung als Kulturdenkmal entsprechend des hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Die Bedeutung des Tourismus für Wetzlar spiegelt sich in den Besucherzahlen wieder, so wurden im Jahr 2014 insgesamt 204.524 Übernachtungen gezählt. Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist der Dom, der aufgrund seiner erhöhten Position auf dem Domhügel bereits von weitem sichtbar ist, sowie das ihn umgebene städtebauliche Gesamtensemble. Zusätzlich bildet die Altstadt eine gewichtige Lage des (Fach-) Einzelhandels, der sich aus überwiegend kleinteiligem und inhabergeführtem Einzelhandel zusammensetzt. Hervorzuheben sind hier besonders die westlichen Bereiche der Altstadt mit der Silhöfer Straße sowie der Krämerstraße und der Lahnstraße. Ein vielfältiges gastronomisches Angebot, zentrenergänzende Funktionen, Beherbergungsbetriebe sowie kulturelle Einrichtungen, wie u.a. das Lottehaus, das Reichskammergerichtsmuseum oder das Stadt- und Industriemuseum runden das Gesamtangebot der Altstadt ab. Durch das breite Angebot in den Bereichen Tourismus, Kultur, Einzelhandel und Gastronomie sowie die attraktive Bausubstanz und Gestaltung des öffentlichen Raumes besitzt die Altstadt eine hohe Erlebnis- und Aufenthaltsqualität. Zusätzlich zu diesen Aspekten besitzt die Altstadt ebenfalls eine Funktion als hochwertiger Wohnstandort. Gerade im östlichen Bereich der Altstadt dominieren Wohnnutzungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Umgeben ist die Altstadt von einem Grüngürtel, der sich entlang

des Verlaufs der ehemaligen Stadtmauer befindet (vgl. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Hessen Tourismus 2015).

In der Altstadt wurden im Rahmen der Erhebung zwei Vergnügungsstätten erfasst, welche beide im Bereich des Kornmarkts in direkter Nachbarschaft ansässig sind. Dabei handelt es sich zum einen um ein erotisches Kabarett und zum anderen um eine Spielhalle. Negative städtebauliche Auswirkungen sind – im Vergleich zu den übrigen Vergnügungsstätten der Stadt Wetzlar – als gering ausgeprägt einzustufen. Das erotische Kabarett betreibt, bis auf ein auffälliges Werbeschild an der Fassade, welches sich nicht in die historische Umgebung einfügt, keine Außendarstellung. Die Spielhalle befindet sich in einem rückwärtigen Gebäudeteil in Zusammenhang mit einer gastronomischen Nutzung, daher weist sie ein geringfügiges städtebauliches Störpotenzial auf, jedoch fügt sich auch diese Nutzung nicht in die (stadtentwicklungspolitisch gewünschten) umgebenden Nutzungen ein. Hinsichtlich des Publikumsverkehrs, gerade während der Abend- und Nachtstunden - und damit den Öffnungszeiten der Vergnügungsstätte der Unterart Erotik - kann jedoch von Lärmemissionen ausgegangen werden, welche in Konflikt mit angrenzenden Wohnnutzungen treten können.

**Abbildung 11: Eindrücke Altstadt**



Quelle: Eigene Aufnahmen. Stadt + Handel 2015.

Nachfolgend werden die sich aus der Analyse und unter Berücksichtigung des ISEK ableitenden Entwicklungszielstellungen für die Altstadt vorgestellt:

**Tabelle 13: Entwicklungszielstellungen für die Altstadt**

Entwicklungszielstellungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der hohen städtebaulichen Attraktivität der Altstadt sowie des schützenswerten Gesamtensembles</li> <li>▪ Damit auch: Sicherung und Abschöpfung des touristischen Potentials</li> <li>▪ Sicherung der bestehenden Einzelhandelslagen in der Altstadt und Verhinderung von Funktionsverlusten</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Wohnen</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

### **Bauleitplanerische Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Innenstadt Wetzlar**

Für die Innenstadt von Wetzlar bestehen aktuell sechs Bebauungspläne, die Aussagen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in ihrem jeweiligen Geltungsbereich treffen.

Im Bebauungsplan Nr. 209<sup>23</sup> „Langgasse/Karl-Kellner-Ring“ sowie in der Erweiterung Bebauungsplan Nr. 209a „Ecke Langgasse/Karl-Kellner-Ring“ sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

Im Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ 1. und 2. Änderung sind Vergnügungsstätten teilweise zulässig. In den als Misch- und Kerngebiet ausgewiesenen Bereichen sind Vergnügungsstätten zulässig, jedoch werden Betriebe des Bordellgewerbes in den Kerngebieten ausgeschlossen. In den als Sondergebiet ausgewiesenen Bereichen sind Vergnügungsstätten hingegen nicht zulässig. Für den in der 1. Änderung als Kerngebiet ausgewiesenen Bereich des Busbahnhof-Vorplatzes und des Forums wird aktuell eine dritte Änderung angestrebt. Vergnügungsstätten der Unterart Spiel sollen dabei nur noch in Ober- und Untergeschossen zulässig sein.

Ebenfalls teilweise zulässig sind Vergnügungsstätten im Bebauungsplan Nr. 278 „Gebiet zwischen Karl-Kellner-Ring, Neustadt, Seibertstrasse und Sophienstrasse“. Zwar ist als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet ausgewiesen, textliche Festsetzungen schließen Vergnügungsstätten im Erdgeschoss jedoch aus. Die Zulässigkeit bezieht sich hingegen auf Ober- und Untergeschosse, jedoch nur bis zu einer Nutzfläche von max. 120 m<sup>2</sup> je Grundstückseinheit.

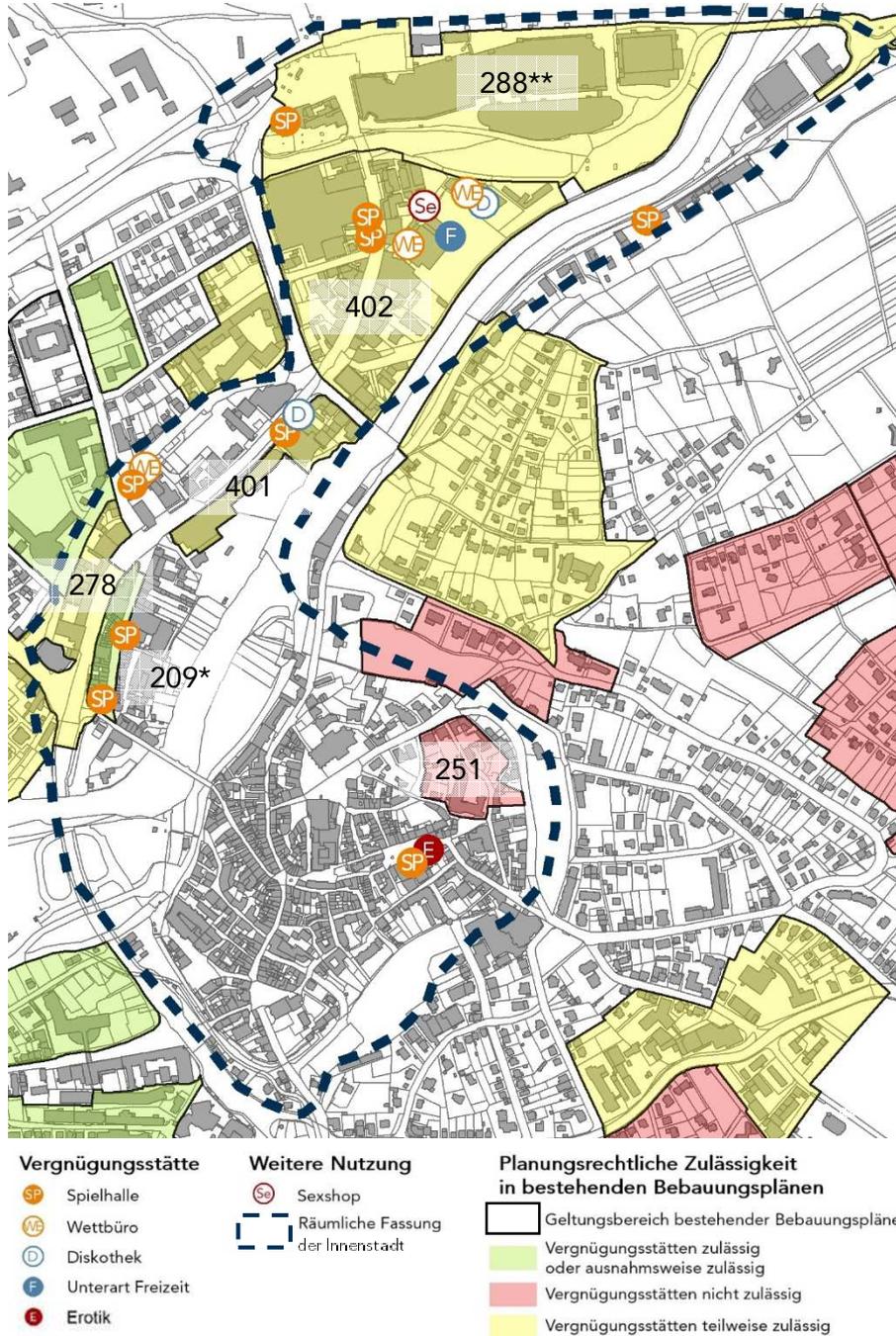
In dem Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße 1. Änderung“ sind Vergnügungsstätten in Misch- und Kerngebieten nicht zulässig. In den Kerngebieten sind zusätzlich Sexshops mit

<sup>23</sup> Der B-Plan wurde vor in Krafttreten der ersten BauNVO 1962 als Satzung beschlossen, so dass die Regelungen des Aufbaugesetzes zu beachten sind. Ohne tiefergehende Prüfung ist jedoch davon auszugehen, dass auch in diesem Bereich Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind, da der festgesetzte Geschäftsbereich in etwa dem heutigen Kerngebiet entspricht.

Videokabinen und Bordelle sowie Wohnungsprostitution nicht zulässig. In einem der ausgewiesenen Kerngebiete (Bereich zwischen Eduard-Kaiser-Straße, Gloelstraße, Bannstraße und Bahnhofstraße) kann pro Grundstück ausnahmsweise eine Spielhalle in Ober- oder Untergeschossen zugelassen werden, sofern die Nutzfläche 144 m<sup>2</sup> je Vergnügungsstätte nicht übersteigt. Im Bebauungsplan Nr. 401 „Karl-Kellner-Ring Nordost“ sind Vergnügungsstätten mit der Zweckbestimmung Sexdarbietungen und Gewerbebetriebe sowie Wohnungen, die dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen, nicht zulässig. Ausnahmsweise sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 401 jedoch Spielhallen/Spielcasinos und Wettbüros in Ober- bzw. Untergeschossen zulässig, sofern eine Nutzfläche von 144 m<sup>2</sup> pro Vergnügungsstätte nicht überschritten wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 251 „Gebiet zwischen Lottestrasse-Goethestrasse-Kalergasse und Pfaffengasse sowie die Hausgrundstücke Grosse Pariser Gasse Hs. Nr. 26-28“ sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Bestehende Vergnügungsstätten, die nach derzeit geltendem Planungsrecht nicht zulässig sind, genießen jedoch Bestandsschutz.

Abbildung 12: Innenstadt von Wetzlar



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2015.  
Kartengrundlage: Stadt Wetzlar; \* inkl. 209A, \*\* inkl. 2. und 3. Änderung. Die kartographische Darstellung der Nutzungen erfolgte aus Gründen der Lesbarkeit nicht zwingend parzellenscharf.

### 6.2.2 Standortbewertung der übrigen Gefährdungsbereiche in Wetzlar

Im Folgenden werden die weiteren Gefährdungsbereiche entsprechend der Abbildung 3 (S. 29) dargestellt. Hierbei handelt es sich um:

- Hermannsteiner Straße und Dammstraße,
- Gewerbegebiet Gabelsberger Straße,
- Gewerbegebiet Sudetenstraße,
- Gewerbepark Spilburg,
- Gewerbegebiet Dutenhofen,
- Gewerbegebiet Hörnsheimer Eck,
- Gewerbegebiet Braunfelser Straße,
- Gewerbegebiet In der Murch,
- Gewerbegebiet Dillfeld.

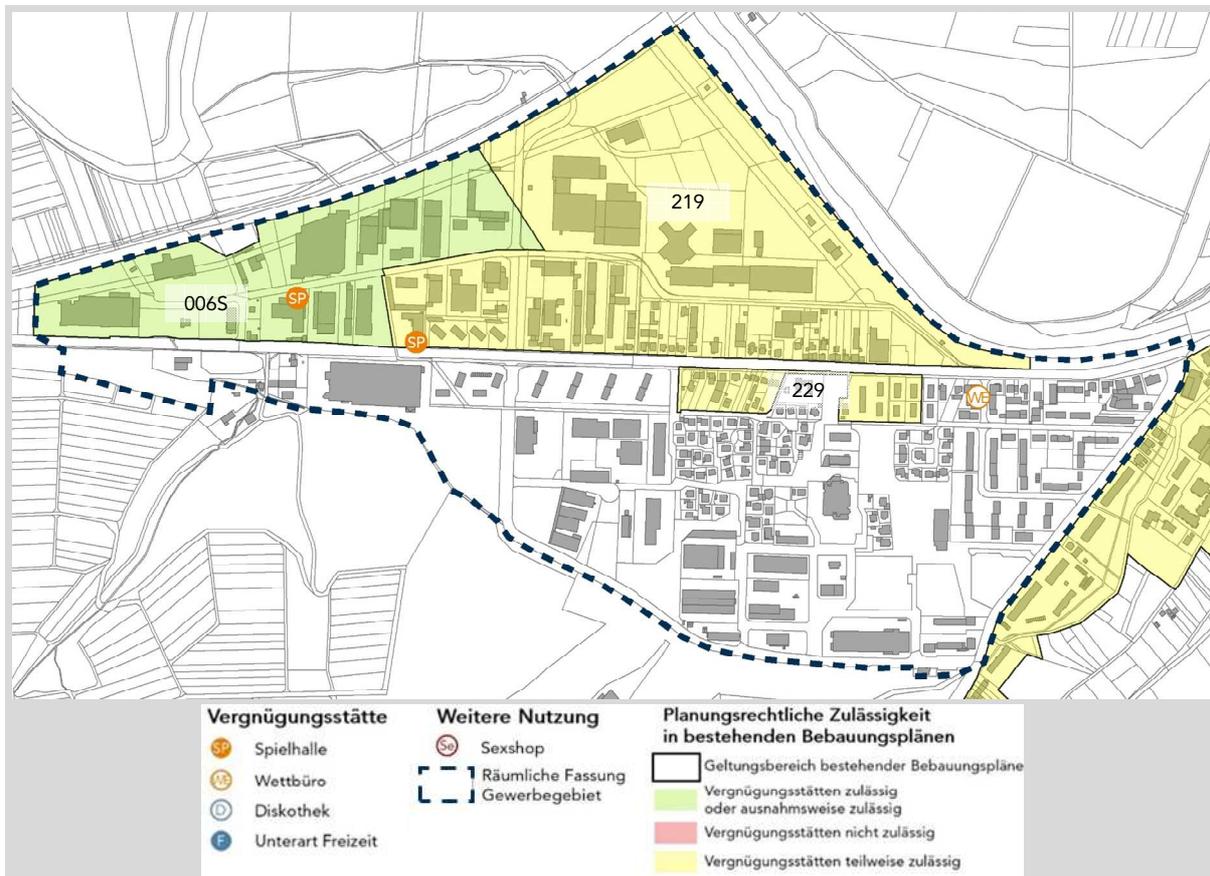
Bei der Darstellung der Bebauungspläne werden nicht die Originalnamen der Stadt Wetzlar verwendet, sondern eine codierte Darstellung. Diese setzt sich aus der Nummer des Bebauungsplanes sowie dem Anfangsbuchstaben des jeweiligen Ortsteils zusammen. Der Bebauungsplan Nr. 5 „In der Murch“ im Stadtteil Steindorf wird folglich in der Abbildung als „005S“ angezeigt. Hierdurch ist eine hinreichende Bestimmtheit in den Abbildungen gegeben und diese können fehlerfrei mit den geltenden Bebauungsplänen der Stadt Wetzlar verknüpft werden.

**Tabelle 14: Gewerbegebiet Braunfelser Straße**

Gewerbegebiet Braunfelser Straße	
<b>Lage und Standortumfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Westlich der Innenstadt</li> <li>▪ Gewerbegebiet in abgesetzter Lage</li> </ul>
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrsgünstige Lage entlang der Braunfelser Straße (L 3451)</li> </ul>
<b>Abgrenzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Räumliche Fassung beinhaltet den Siedlungsbereich nördlich und südlich der Braunfelser Straße bis zum Magdalenenhäuser Weg</li> </ul>
<b>Nutzungen<sup>24</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im westlichen Bereich Prägung durch Einzelhandelsbetriebe</li> <li>▪ Im nördlichen und südlichen Bereich überwiegend klassische Gewerbebetriebe mit hohen Flächenansprüchen</li> <li>▪ Entlang der Braunfelser Straße und im östlichen Bereich teilweise Wohnnutzungen</li> </ul>
<b>Vorprägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zwei Spielhallen und ein Wettbüro vorhanden</li> <li>▪ Städtebauliches Störpotential der Spielhallen durch auffällige und verklebte Fensterfronten in teilweise exponierter Lage</li> <li>▪ Ebenfalls städtebauliches Störpotential des Wettbüros durch Standort innerhalb eines Bereiches mit überwiegender Wohnbebauung</li> </ul>
<b>Bebauungspläne und Zulässigkeit von Vergnügungsstätten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nr. 006S: Zulässig</li> <li>▪ Nr. 219: In den festgesetzten MI und GE zulässig, im GI nicht zulässig.</li> <li>▪ Nr. 229: In den festgesetzten MI zulässig, im WA nicht zulässig</li> </ul>

<sup>24</sup> Sofern anders nicht genannt, beziehen sich die Aussagen jeweils auf die Nutzungen in Erdgeschosslage.

Fortsetzung Tabelle 14



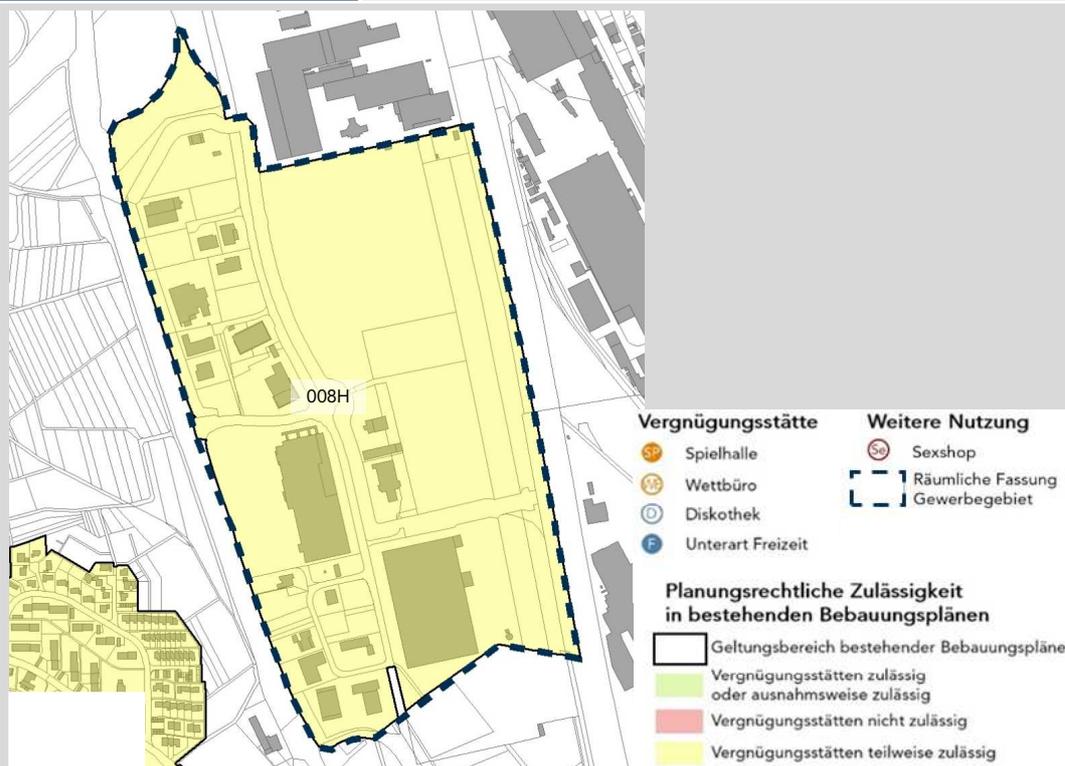
Entwicklungszielstellungen

- Sicherung und Weiterentwicklung des südlichen und nordöstlichen Bereiches als klassisches Gewerbegebiet
- Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Wohnnutzungen minimieren
- Westlicher Bereich durch Einzelhandelsbetriebe geprägt aber insgesamt stabil, daher Ansiedlung VS denkbar (vgl. Kap. 7)

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 15: Gewerbegebiet Dillfeld

Gewerbegebiet Dillfeld	
Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nordwestlich der Innenstadt</li> <li>Gewerbegebiet in abgesetzter Lage</li> </ul>
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrsgünstige Lage entlang der B 277 mit Autobahnanschluss an die A 480</li> <li>Gute verkehrliche Erreichbarkeit und Sichtbarkeit</li> </ul>
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Räumliche Fassung beinhaltet den Siedlungsbereich östlich der B 277 sowie entlang der Straße Dillfeld</li> </ul>
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Westlicher Bereich: Prägung durch großflächigen Baumarkt in zentraler Lage</li> <li>Östlicher Bereich: klassische Gewerbebetriebe</li> </ul>
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten</li> </ul>
Bebauungspläne und Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nr. 008H: In den festgesetzten GE zulässig, im GI nicht zulässig.</li> </ul>



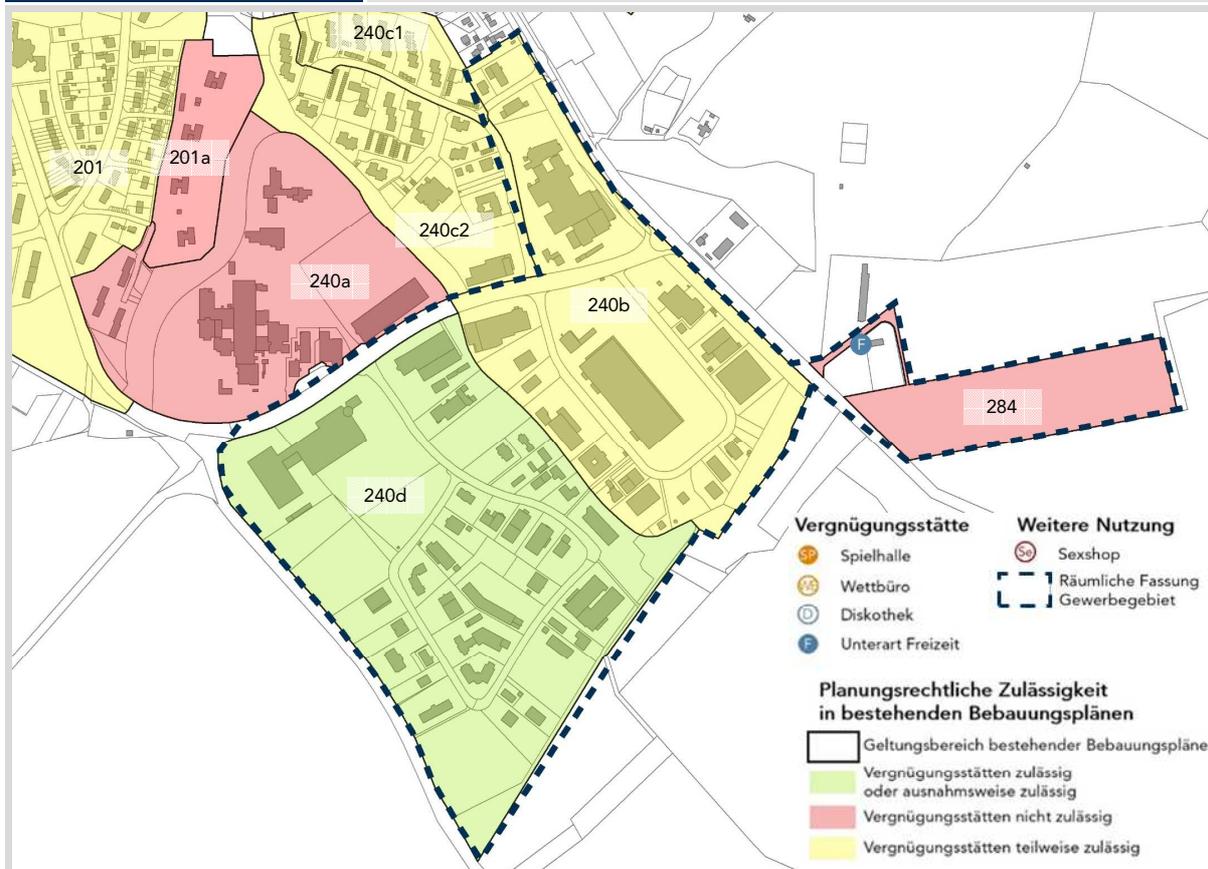
#### Entwicklungszielstellungen

- Östlich der Straße Dillfeld: Sicherung für die Ansiedlung von produzierenden Gewerbe- und Industriebetriebe
- Westlich der Straße Dillfeld: Sicherung und Weiterentwicklung als klassisches Gewerbegebiet
- Aufgrund der Vorpägung durch Einzelhandel ist Positivbereich im westlichen Teilbereich denkbar (vgl. Kap 7)

Quelle: Eigene Darstellung

**Tabelle 16: Gewerbegebiet Hörnsheimer Eck**

Gewerbegebiet Hörnsheimer Eck	
<b>Lage und Standortumfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage im südöstlichen Stadtgebiet</li> <li>▪ Angrenzend an das Klinikum Wetzlar</li> </ul>
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrsgünstige Lage entlang der Frankfurter Straße</li> </ul>
<b>Abgrenzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Räumliche Fassung beinhaltet den Siedlungsbereich zwischen Frankfurter Straße, Forsthausstraße und Volpertshäuser Straße sowie zwischen Frankfurter Straße, Virchowstraße und Elsa-Brandström-Straße und die südöstlich gelegene Paintball-Anlage</li> </ul>
<b>Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 240b Prägung durch Einzelhandel und Zeitungsverlag</li> <li>▪ Im westlichen Gebiet Prägung durch Einzelhandel und klassische Gewerbebetriebe</li> </ul>
<b>Vorprägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorprägung durch eine Vergnügsstätte der Unterart Freizeit in Form einer Paintball-Anlage im Südosten des Gewerbegebietes</li> <li>▪ Kaum städtebauliches Störpotential der Anlage durch abgesetzte Lage am Rand des Siedlungsbereiches</li> </ul>
<b>Bebauungspläne und Zulässigkeit von Vergnügsstätten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nr. 240d: Zulässig</li> <li>▪ Nr. 240b: In den festgesetzten GE zulässig, im Bereich der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf (Rettungsstation) nicht zulässig</li> <li>▪ Nr. 284: Nicht zulässig (Grünfläche mit Zweckbestimmung)</li> </ul>



**Fortsetzung Tabelle 16**

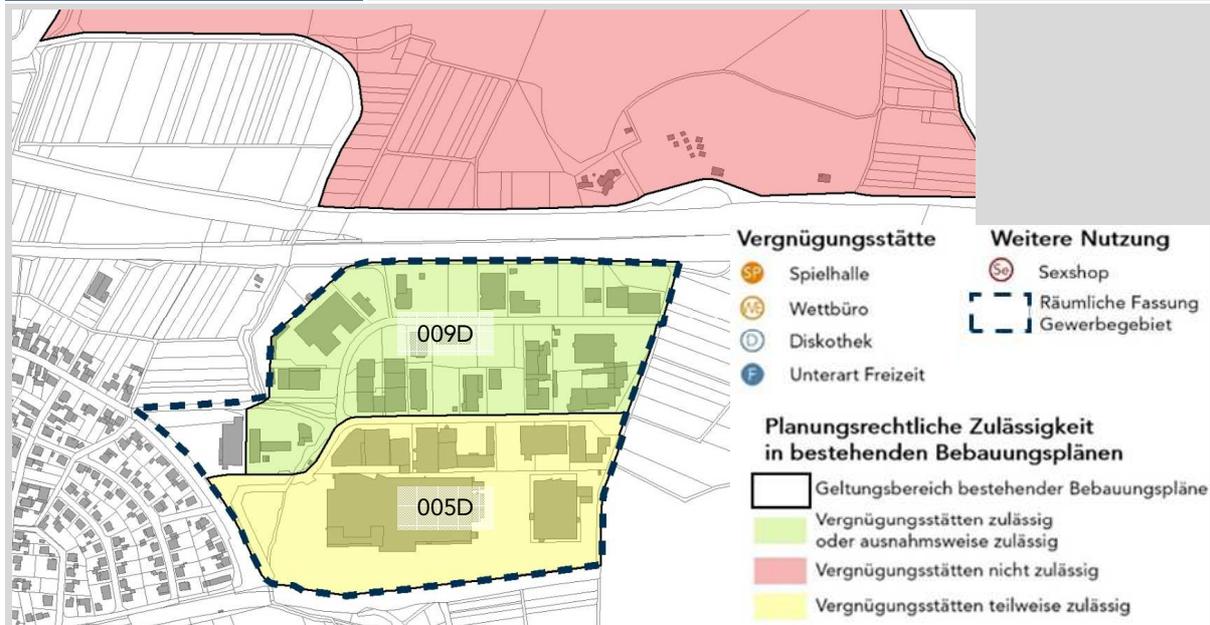
**Entwicklungszielstellungen**

- Im Bereich des Geltungsbereiches 240d: Sicherung der klassischen Gewerbegebietsfunktion. Hier auch zu beachten: Eingangssituation zum Klinikum.
- Im Bereich des Geltungsbereiches 240b: Bereits durch Einzelhandelsnutzungen vorgeprägt, daher Ausweisung eines Positivbereiches denkbar (vgl. Kap. 7)

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 17: Gewerbegebiet Dutenhofen

Gewerbegebiet Dutenhofen	
Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage in deutlicher Entfernung zur westlich gelegenen Innenstadt im Stadtteil Dutenhofen</li> <li>Gewerbegebiet in abgesetzter Lage östlich des Siedlungskörpers</li> </ul>
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gute verkehrliche Erreichbarkeit aufgrund der Anbindung an die Gießener Straße über die Wellergasse</li> </ul>
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Räumliche Fassung beinhaltet den abgesetzten Bereich östlich der Wellergasse</li> </ul>
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wesentliche Prägung durch Einzelhandelsbetriebe, ergänzt von klassischen Gewerbebetrieben</li> </ul>
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten</li> </ul>
Bebauungspläne und Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nr. 009D: Zulässig</li> <li>Nr. 005D: In den festgesetzten GE zulässig, im SO nicht zulässig.</li> </ul>

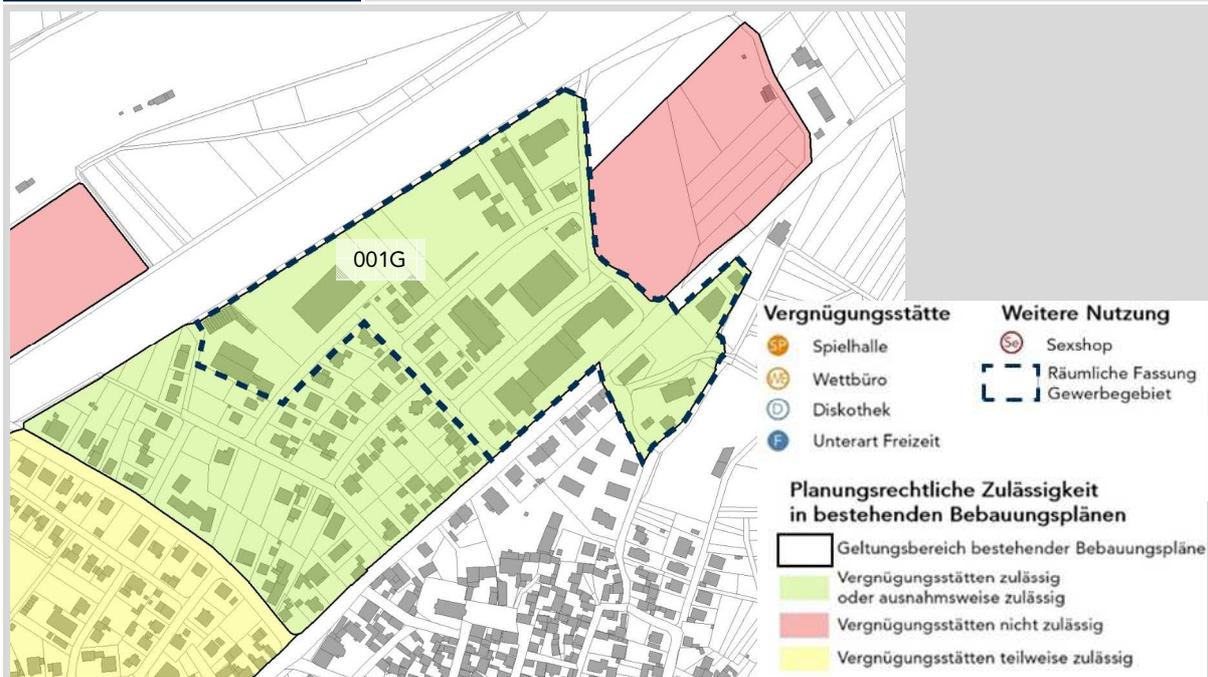


Entwicklungszielstellungen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung und Weiterentwicklung des Bereiches südlich der Industriestraße als Nahversorgungsstandort</li> <li>Sicherung und Weiterentwicklung des nördlichen Bereiches als klassisches Gewerbegebiet</li> <li>Ansiedlung von Vergnügungsstätten daher nicht zu empfehlen</li> </ul>	

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 18: Gewerbegebiet Sudetenstraße

Gewerbegebiet Sudetenstraße	
Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage am äußeren Rand des östlich der Innenstadt gelegenen Stadtteils Garbenheim</li> <li>▪ Angrenzend an ein Wohngebiet</li> </ul>
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anbindung über die Kreisstraße an die B 49, welche eine nahe gelegene Anschlussstelle an die A 45 aufweist</li> </ul>
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Räumliche Fassung beinhaltet das Gebiet nordöstlich der Frankenstraße und westlich des Wannsweges sowie einen kleinen Bereich zwischen Kreisstraße und Friedhofsstraße</li> </ul>
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im wesentlichen geprägt durch Gewerbebetriebe</li> <li>▪ In Randbereichen auch Wohnbebauung vorhanden</li> </ul>
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten</li> </ul>
Bebauungspläne und Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nr. 001G: Zulässig</li> </ul>

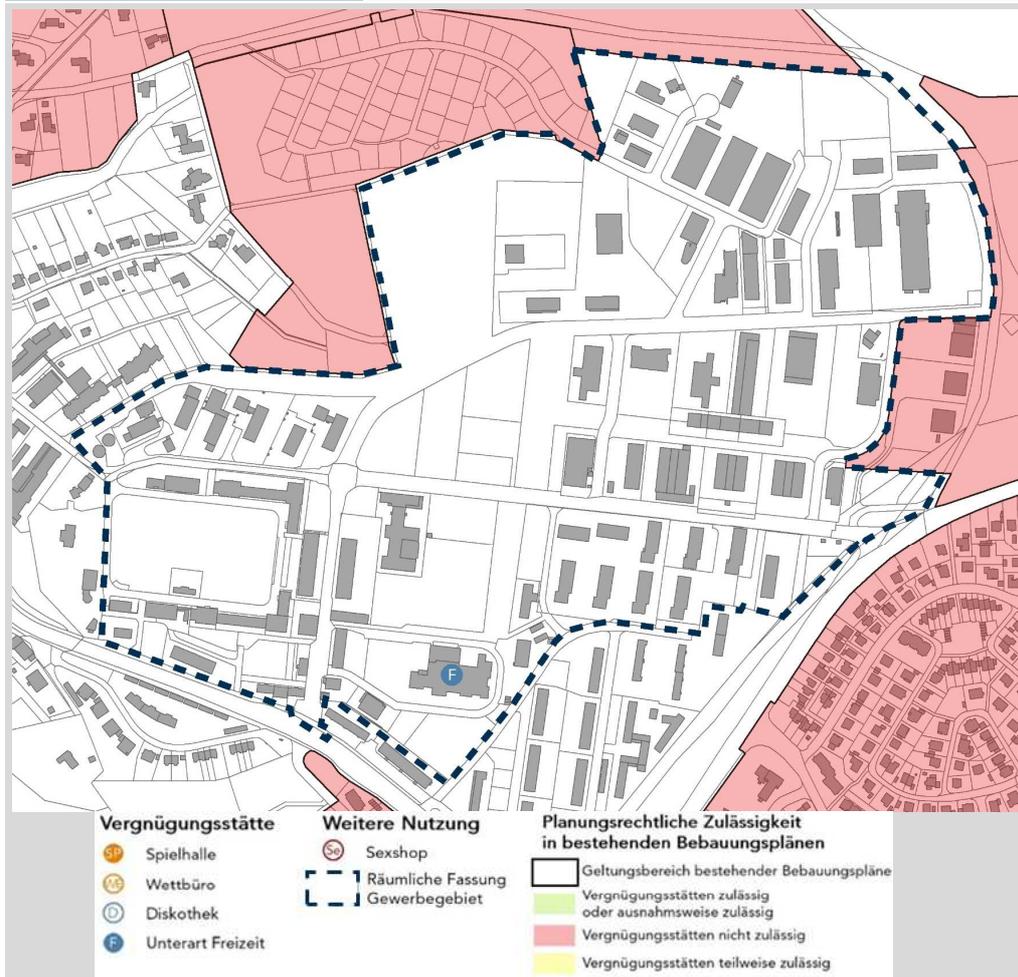


Entwicklungszielstellungen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Weiterentwicklung als klassisches Gewerbegebiet</li> <li>▪ Berücksichtigung der schutzwürdigen Wohnnutzungen im näheren Umfeld</li> <li>▪ Ansiedlung von Vergnügungsstätten daher nicht zu empfehlen</li> </ul>	

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 19: Gewerbegebiet Spilburg

Gewerbegebiet Spilburg	
Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Südöstlich der Innenstadt</li> <li>▪ Konversion der ehemaligen Spilburg-Kaserne</li> <li>▪ Gewerbegebiet innerhalb der Kernstadt</li> </ul>
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrsgünstige Lage an der Frankfurter Straße (L 3451)</li> </ul>
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Räumliche Fassung beinhaltet den Bereich östlich der Charlotte-Bamberg-Straße, nördlich der Frankfurter Straße, westlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße bzw. der Edgar-Hobinka-Straße bis zur nördlichen Grenze des Siedlungskörpers</li> </ul>
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vielfältiger Gewerbepark bestehend aus klassischen Gewerbebetrieben, Finanzdienstleistungsbetrieben, gastronomischen Nutzungen, Bildungseinrichtungen sowie Informationstechnologie</li> <li>▪ Im Südosten teilweise Wohnnutzungen vorhanden</li> </ul>
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Vergnügungsstätte in Form eines Bowlingcenters am Rande der räumlichen Fassung des Gewerbegebietes in abgesetzter Lage</li> </ul>
Bebauungspläne und Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausschließlich unbeplanter Innenbereich entsprechend § 34 BauGB</li> </ul>



**Fortsetzung Tabelle 19**

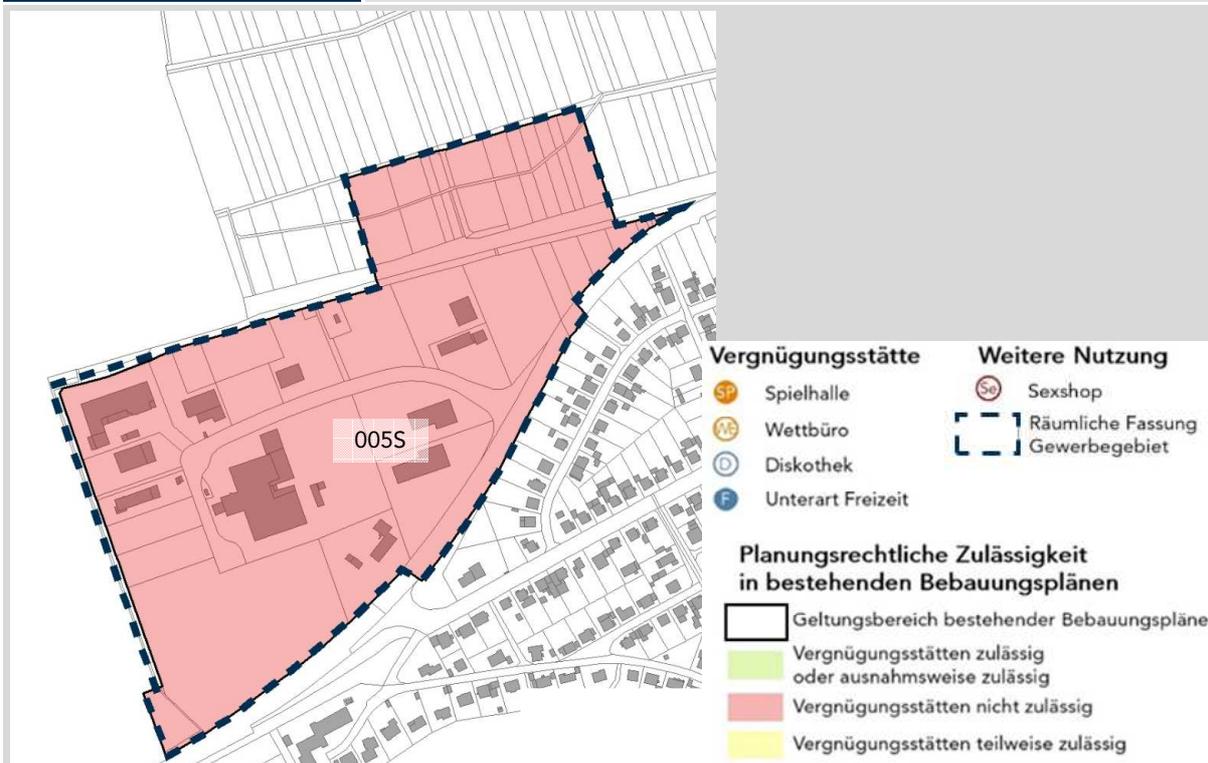
**Entwicklungszielstellungen**

- Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbeparks als repräsentativer und hochwertiger Standort für Gewerbe- und sonstige Dienstleistungsbetriebe (insb. mit Schwerpunkten auf Finanz- und Gesundheitsdienstleistungen), das Gastgewerbe sowie Informationstechnologien und als Hochschulstandort
- Ansiedlungen von Vergnügungstätten konterkariert diese Ziele, daher keine Empfehlung als Positivbereich

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 20: Gewerbegebiet In der Murch

Gewerbegebiet In der Murch	
Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>An der westlichen Grenze des Stadtgebietes</li> <li>Gewerbegebiet in abgesetzter Lage am Rande der Stadt Wetzlar</li> </ul>
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrsgünstige Lage entlang Braunfelser Straße</li> </ul>
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Räumliche Fassung beinhaltet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 005S nördlich der Braunfelser Straße</li> </ul>
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prägung durch überwiegend klassische Gewerbebetriebe</li> </ul>
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten</li> </ul>
Bebauungspläne und Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nr. 005S: Keine Zulässigkeit</li> </ul>

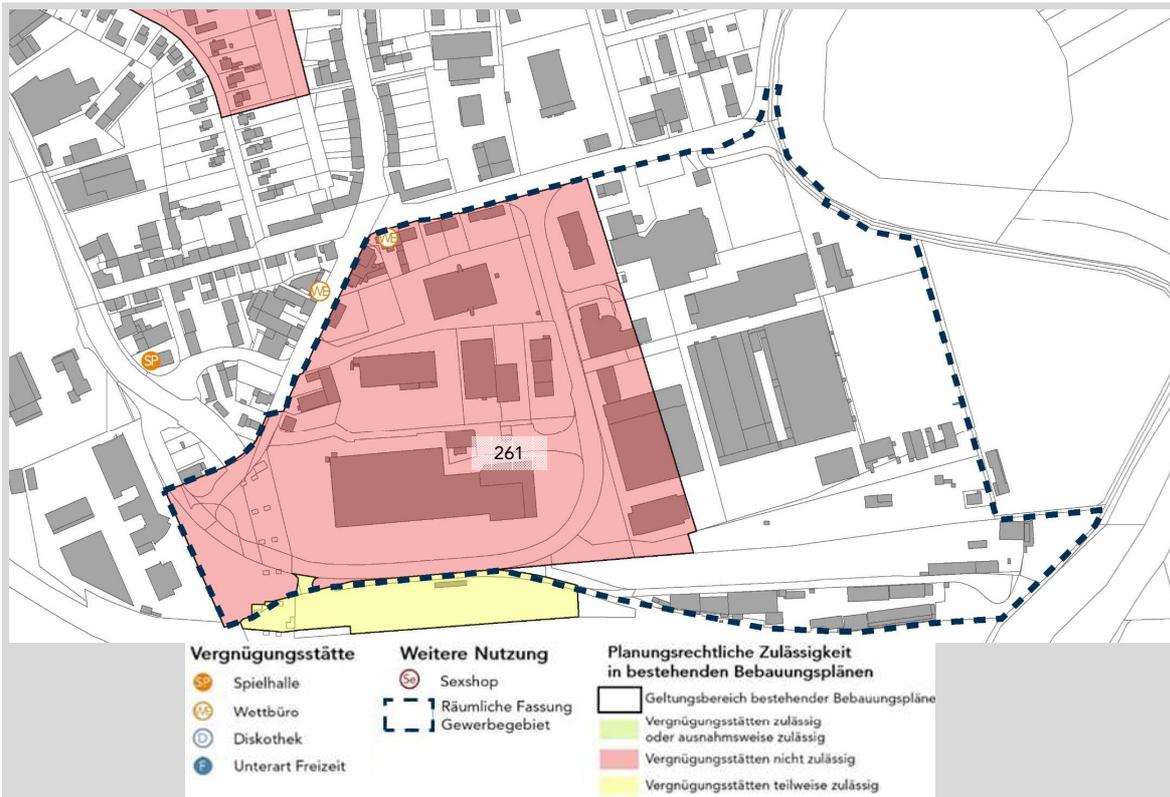


Entwicklungszielstellungen	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung und Weiterentwicklung als hochwertiger Standort für klassische Gewerbebetriebe</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 21: Gewerbegebiet Gabelsberger Straße

Gewerbegebiet Gabelsberger Straße	
Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nördlich an die Innenstadt angrenzend</li> <li>Gewerbegebiet innerhalb des Hauptsiedlungsbereiches, angrenzend an die Innenstadt</li> </ul>
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrlich gute Erreichbarkeit über den Niedergirmeser Weg als überörtliche Hauptverkehrsstraße</li> </ul>
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Räumliche Fassung beinhaltet den Siedlungsbereich rund um die Philippsstraße, ohne den südlich gelegenen Bahnhof Wetzlar</li> </ul>
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im westlichen Bereich Prägung durch Einzelhandel</li> <li>Im östlichen Bereich überwiegend klassische Gewerbebetriebe</li> </ul>
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorprägung durch ein Wettbüro</li> <li>Ein weiteres Wettbüro am Niedergirmeser Weg sowie eine Spielhalle an der Gloelstraße prägen das weitere Standortumfeld</li> </ul>
Bebauungspläne und Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nr. 261: Nicht zulässig</li> </ul>



#### Entwicklungszielstellungen

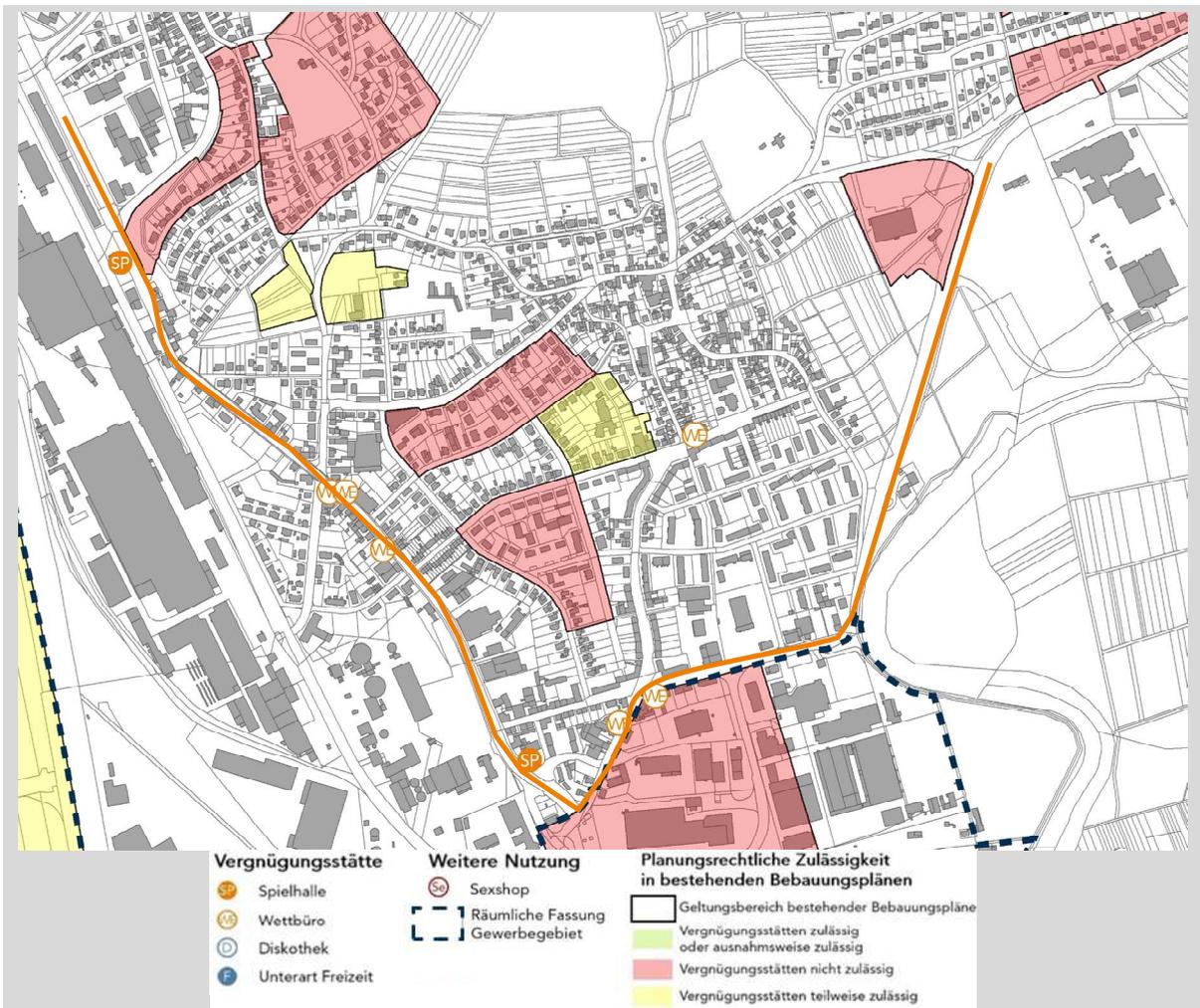
- Sicherung des westlichen Bereiches als Nahversorgungsstandort für die Kernstadt
- Sicherung des östlichen Bereiches als Gewerbegebiet für klassische und produzierende Gewerbebetriebe

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 22: Hermannsteiner Straße und Dammstraße (orangefarbene Linie)

Hermannsteiner Straße und Dammstraße	
Lage und Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überörtliche Hauptverkehrsstraße zwischen der Stadt Wetzlar und der Stadt Aßlar mit Anbindung an die A 480</li> </ul>
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit</li> </ul>
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Räumliche Fassung beinhaltet die Hermannsteiner Straße (L 3053), einen Teil der Gloelstraße sowie des Niedergimeser Weges und der Gabelsberger Straße sowie die Dammstraße – jeweils inkl. der beidseitigen Bebauung (vgl. nachfolgende Abbildung).</li> </ul>
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hermannsteiner Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße, nördlich überwiegend durch Einzelhandel (bis Einmündung Wetzlarer Straße), im mittleren Bereich überwiegend durch Wohnnutzungen sowie Gastronomie- und vereinzelte Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe (bis Kreuzung Formerstraße) und im südlichen Teil überwiegend durch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie eine Industriebrache geprägt. An der Stelle ist die Ansiedlung eines IKEA-Marktes in Planung.</li> <li>Die Dammstraße ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, im Norden befinden sich ein Supermarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter und ein Schulzentrum</li> </ul>
Vorprägung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Drei Wettbüros und zwei Spielhallen an der Hermannsteiner Straße sowie ein Wettbüros an der Gabelsberger Straße und damit Vorprägung in Teilbereichen vorhanden (ein weiteres Wettbüro an der Gabelsberger Straße wurde bereits dem Gewerbegebiet Gabelsberger Straße zugeordnet)</li> </ul>
Bebauungspläne und Zulässigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überwiegend unbeplanter Innenbereich entsprechend § 30 BauGB</li> </ul>

Fortsetzung Tabelle 22



Entwicklungszielstellungen

- Städtebauliche Aufwertung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen; auch als Wohnstandort
- Weiterentwicklung der bestehenden Industriebrache im westlichen Bereich an der Hermannsteiner Straße (geplante Ansiedlung eines IKEA-Marktes)
- Keine weitere Ansiedlung von Vergnügungszentren zu empfehlen

Quelle: Eigene Darstellung

### 6.3 Fazit

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

Insgesamt lässt sich feststellen, dass insbesondere für die Innenstadt sowie für einige Gewerbegebiete und Einzellagen in besonders exponierter Lage, die überwiegend durch eine sehr gute Erreichbarkeit, günstiges Bodenpreisgefüge sowie einer aus Kundensicht kopplungsfähigen Nutzungsmischung, insbesondere mit Einzelhandelsbetrieben und anderen sogenannten zentrenergänzenden Funktionen wie u.a. Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, von zunehmenden Ansiedlungsbestrebungen auszugehen ist. So sind gewisse Vorprägungen durch Vergnügungsstätten insbesondere in der Innenstadt, welche aus Sicht des Gesetzgebers auch das zu präferierende Ansiedlungsgebiet (überwiegend Kerngebietsausweisung) für Vergnügungsstätten darstellt, festzustellen. Hier ist allerdings eine gewisse Entwicklungsperspektive aufgrund der Revitalisierung des Lahnhofs zu erwarten, was aufgrund möglicher Verlagerungen aber auch einen erhöhten Steuerungsbedarf vermuten lässt. Zudem ist in den Analysen festgestellt worden, dass in Teilbereichen der Innenstadt erste Anzeichen für Trading-Down-Prozesse zu erkennen sind, welche insbesondere aufgrund eines Rückzugs des (Fach-)Einzelhandels aus den klassischen Ergänzungs- und Nebenlagen resultieren. Es ist zu empfehlen, dass in Teilbereichen der Innenstadt auch zukünftig eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ermöglicht werden soll, wobei diese Bereiche vor dem Hintergrund der dargestellten Analyseergebnisse sowie des städtebaulichen Gefährdungspotenzials solcher Nutzungen erfolgen soll, um fortschreitende Trading-Down-Prozesse zu unterbinden.

Innerhalb der Gewerbegebiete ist in der Stadt Wetzlar lediglich eine nachgeordnete Vorprägung vorzufinden, die sich ausschließlich innerhalb des Gewerbegebietes Braunfelser Straße befindet. In den nachfolgenden Kapiteln sind, aufbauend auf den getroffenen Empfehlungen, Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten herauszuarbeiten, wobei sowohl die Entwicklungsziele als auch mögliche städtebauliche Störpotenziale, schutzwürdige Umfeldnutzungen sowie die Anforderungen von Seiten der Betreiber zu berücksichtigen sind. Auf Basis der Analyse rücken hierbei insbesondere die Gewerbegebiete Braunfelser Straße, Dillfeld und Hörnsheimer Eck in den näheren Fokus.

Als weitere von möglichen zukünftigen Ansiedlungen betroffene Gebiete sind ebenfalls stark frequentierte, innerörtliche Hauptverkehrsstraßen zu berücksichtigen. Gerade Kreuzungsbereiche in gut sichtbaren exponierten Eck- und Erdgeschosslagen, die sich in räumlicher Nähe zur Innenstadt befinden, wie z.B. an der Hermannsteiner Straße sowie der Dammstraße, konnten anhand der Strukturanalyse ebenfalls als Gefährdungsbereiche identifiziert werden. Entsprechend der getroffenen Empfehlungen, welche keine weiteren Ansiedlungen in diesen Lagebereich vorsehen, ist ein ausreichendes Flächenpotenzial in der Innenstadt bzw. den Gewerbegebiete in Form von Positivräumen aufzuzeigen.

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

## 7 Szenarien für den Umgang mit Vergnügungsstätten

Inwiefern die Einzelfallentscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ggf. zu stadtentwicklungspolitisch unerwünschten Ansiedlungen führen kann, wurde bereits in Kapitel 5.1 erläutert. Im Folgenden werden die allgemeinen Steuerungsansätze im Umgang mit Vergnügungsstättenansiedlungen dargestellt. Die Steuerungsansätze lassen sich im Wesentlichen auf zwei Varianten zurückführen, die je nach Struktur der Kommune in einer Konzeption zur Anwendung gebracht werden können:

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

Beide Ansätze werden im Folgenden näher erläutert.

### 7.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/Ortszentren

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

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

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

Wie bereits in Kapitel 4.3 dargestellt, ist es möglich, auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB einen (einfachen) Bebauungsplan aufzustellen, welcher den zentralen Versorgungsbereich vor den mit Vergnügungsstätten einhergehenden Auswirkungen schützen kann. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren stellt somit ein städtebaulich begründbares Steuerungsszenario dar, sofern diese Gebiete als zentrale Versorgungsbereiche definiert sind.

## 7.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Innenstädten/Ortszentren

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

Weitere Störpotenziale, die möglicherweise von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, ausgelöst werden (vgl. Kapitel 5.1), können jedoch innerhalb der Innenstädte/ Ortszentren durch eine bauleitplanerische Steuerung (bspw. mittels § 1 Abs 5 – 9 BauNVO) entschärft und im besten Fall sogar vermieden werden. So kann die städtebauliche Wahrnehmung bzw. Präsenz dadurch gesteuert werden, indem einzelne Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) nur in den Ober- und Untergeschossen, bzw. in den hinteren Gebäudeteilen zulässig sind, einzelne Unterarten von Vergnügungsstätten in Teilbereichen ausgeschlossen oder andere (bspw. des Freizeitsektors) explizit zugelassen werden.

### 7.3 Fazit

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

## 8 Ansiedlungsempfehlungen und Zielsetzung

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 6 identifizierten Bereiche, die für zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Vergnügungsstättenbetreibern grundsätzlich attraktiv sind, kann für die Stadt Wetzlar eine Ansiedlungsstrategie empfohlen werden.

Insbesondere ist in diesem Zusammenhang die hohe Bedeutung der Innenstadt für die touristische Destination Wetzlar zu berücksichtigen. Diese wird u.a. durch das historische Gesamtensemble in der Altstadt, der damit verbundenen hohen Attraktivität des öffentlichen Raumes und der Dichte von bedeutenden Sehenswürdigkeiten, wie bspw. dem Dom sowie der hier ansässigen Museen, ausgeprägt. Gerade die Zielstellung der Sicherung der Aufenthaltsqualitäten in der Altstadt, vor dem Hintergrund der Stärkung der touristischen Potenziale sowie der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt Wetzlar, welcher sowohl Lagebereiche in der Altstadt, dem Bahnhofsquartier, des Karl-Kellner-Rings sowie der Langgasse umfasst, steht im Widerspruch zu einer möglichen gezielten Ansiedlung von Vergnügungsstätten und deren möglichen städtebaulichen Störpotenziale. In Folge eines vermehrten Auftretens von Spielhallen, insbesondere in den Rand- und Nebenlagen, könnte das Stadtbild aufgrund ortsuntypischer Werbeanlagen nachhaltig beeinträchtigt, gewünschte Einzelhandels-, Gastronomie- oder sonstige Dienstleistungsbetriebe in Folge eines steigenden Bodenpreinsniveaus verdrängt und Konflikte mit benachbarter Wohnnutzung aufgrund von Lärmemissionen in den Abendstunden ausgelöst werden. So besteht in der Stadt Wetzlar insbesondere auch die städtebauliche Zielstellung die steigende Nachfrage und die damit verbundenen Anforderung an das innerstädtische Wohnen zukünftig vermehrt bedienen zu können. Deutlich wird somit, dass Vergnügungsstätten in der Innenstadt, in welcher per textlicher Festsetzung in den jeweiligen Bebauungsplänen ebensolche Vergnügungsstätten als zulässige Vorhaben häufig auf bestimmte Bereiche, Geschosse und/ oder Größen beschränkt werden oder sie ganz ausgeschlossen werden, nicht mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen für die Mehrheit der Lagebereiche übereinstimmen. Aus diesem Grund ist für die Innenstadt ein Ausschluss von Vergnügungsstätten aus diesen Lagebereichen zu empfehlen, so dass sich das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept kohärent zu den bislang verfolgten stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen zeigt und diese fortführt. Es bestehen allerdings auch Bereiche in der Innenstadt, welche weder eine präferierte Wohn- noch eine Einzelhandelslage darstellen und die zukünftig für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten empfohlen werden könnten.

Damit ist der in Kap. 7.1 aufgezeigte Ansatz zu empfehlen, welcher einen überwiegenden Ausschluss von Vergnügungsstätten in der Innenstadt, bei gleichzeitiger Ausweisung eines eingeschränkten Positivbereiches innerhalb der Innenstadt sowie weiterer Positivbereiche in ausgewählten Gewerbegebieten, vorsieht. Diese empfohlenen Positivbereiche sind in Abstimmung mit der Stadt Wetzlar sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen

Entwicklungszielstellungen zu ermitteln.<sup>25</sup> Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen und städtebaulichen Störpotenziale der Unterarten von Vergnügungsstätten können für diese jeweils abweichende Positivbereiche zu empfehlen sein. Die zu empfehlenden Standorte sollten unter Berücksichtigung möglicher städtebaulicher Störpotenziale, welche von Vergnügungsstätten ausgelöst werden können, ein möglichst geringes Konfliktpotenzial aufweisen.

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

- Schutz des Stadtbildes, insbesondere in der touristisch bedeutsamen Altstadt
- Weiterentwicklung und Erhalt der Einzelhandelsstruktur; Vermeidung von funktionalen und gestalterischen Brüchen in der Innenstadt und den sonstigen relevanten Einzelhandelsstandorten (Ortszentren).
- Schutz der Wohnnutzung und sonstiger schutzwürdiger Nutzungen in Misch- und Wohngebieten.
- Freihaltung von Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe und Vermeidung von Verdrängungseffekten.

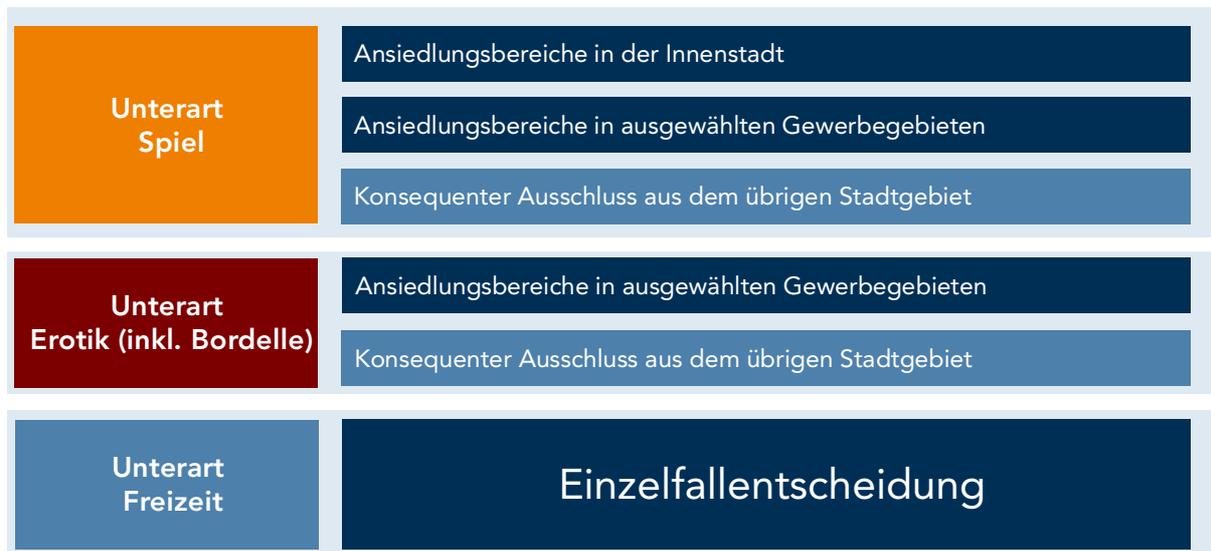
Zur Zielerreichung werden im Folgenden die Ansiedlungsstrategien für die oben dargestellten Standortbereiche in der Stadt Wetzlar erläutert. Dabei wird zunächst, aufgrund der hohen Störpotenziale und damit besonderen städtebaulichen Relevanz, auf Vergnügungsstätten der Unterart Spiel eingegangen. Ansiedlungsempfehlungen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

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

---

<sup>25</sup> Für die bauleitplanerische Steuerung i. S. d. dargestellten städtebaulichen Ansiedlungsempfehlungen ist eine Untersuchung des Boden- und Mietpreisgefüges in der Stadt Wetzlar empfehlenswert, um dies als weiteren Begründungszusammenhang heranziehen zu können.

Abbildung 13: Schematische Übersicht über Ansiedlungs- und Ausschlussbereiche für Vergnügungstätten



Quelle: Eigene Darstellung.

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

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

Für die Unterart Freizeit wird eine Einzelfallentscheidung empfohlen<sup>26</sup>, da Vergnügungstätten der Unterart Freizeit keine homogenen, sondern stark variierende Störpotenziale entfalten können. So bestehen sehr unterschiedliche Auswirkungen in Folge der Ansiedlung eines Billard-Salons bzw. der einer Großraumdiskothek oder eines Multiplexkinos. Dabei ist zu beachten, dass gerade von Vergnügungstätten der Unterart Freizeit auch positive Impulse ausgehen können. So wäre in gewissen Lagen die Ansiedlung eines Multiplexkinos und die damit einhergehenden Passantenströme durchaus zu empfehlen.

<sup>26</sup> Vgl. hierzu auch den organisatorischen Ablaufplan für zukünftige Anfragen

## 8.1 Ansiedlungsstrategie für die Unterart Spiel

### Innenstadt

#### **Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in dem abgegrenzten Positivbereich in der Innenstadt der Stadt Wetzlar:**

Die Innenstadt weist insbesondere im Bereich der Altstadt eine hohe Aufenthaltsqualität auf und stellt mit seinen Sehenswürdigkeiten eine überregional bedeutsame touristische Destination dar. Zusätzlich stellt die Innenstadt mit seinen Einkaufszentren, der Bahnhofstraße und der Altstadt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in der Stadt Wetzlar dar. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist, wie in Kap. 6.2 dargelegt, als nicht verträglich mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Wetzlar zu bewerten, so dass ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten abseits der abgegrenzten Positivbereiche zu empfehlen ist.

**Tabelle 23: Entwicklungsziele für die Innenstadt Wetzlar**

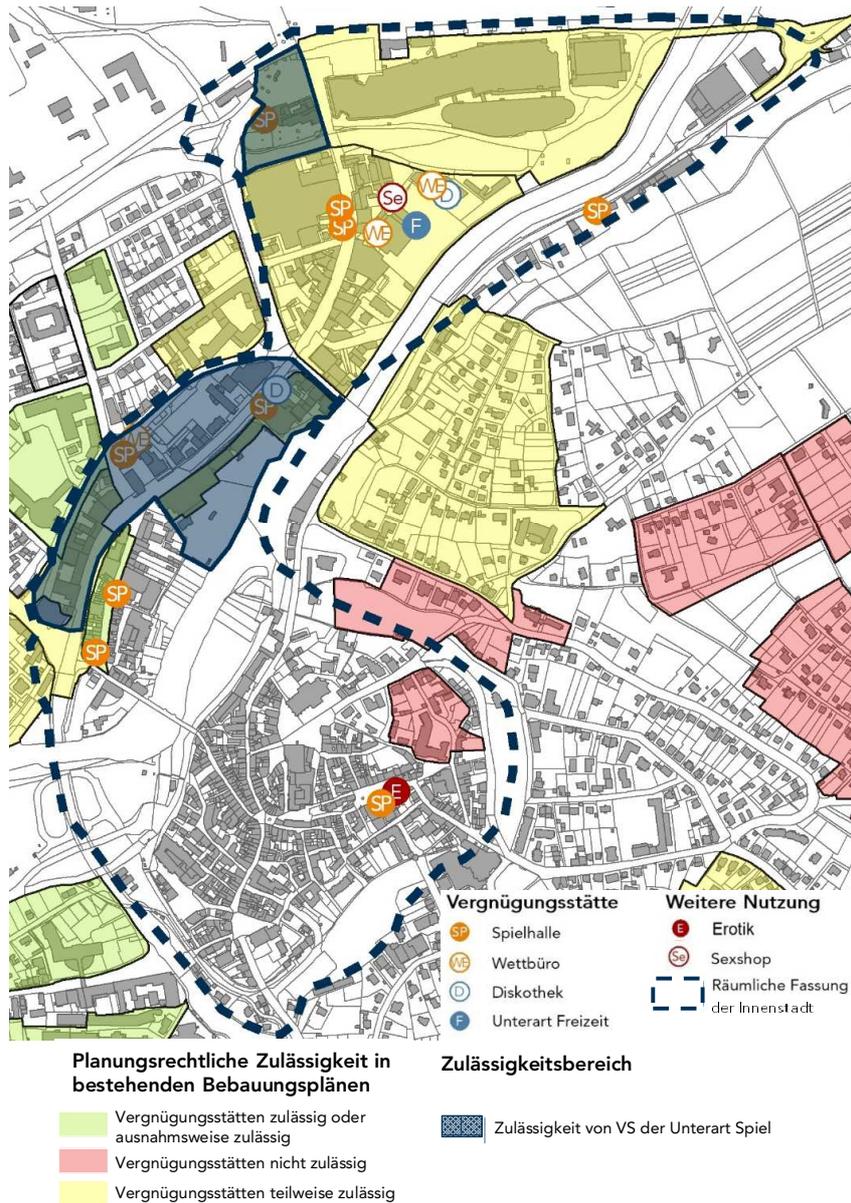
Allgemeine Entwicklungsziele für die Innenstadt von Wetzlar	
Bahnhofsquartier:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Haupteinzelhandelslagen sowie der Nutzungsmischung entlang der bestehenden Fußgängerzone</li> <li>▪ Nachnutzung für bestehende leerstehende Ladenlokale ermöglichen und damit Verhinderung von Trading-Down-Effekten und Funktionsverlusten</li> <li>▪ Reaktivierung des Lahnhofs als Standort für innerstädtisches Wohnen</li> </ul>
Karl-Kellner-Ring:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung der Nutzungsmischung und weitere Profilierung als innerstädtische Geschäftsstraße</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung des Karl-Kellner-Rings als Ergänzungslage für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben</li> </ul>
Langgasse:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung und Sicherung als Nebenlage des (Fach-)Einzelhandels in fußläufiger Verbindung</li> <li>▪ Sicherung der bestehenden Nutzungsvielfalt</li> <li>▪ Verhinderung von Trading-Down-Effekten</li> <li>▪ Leerstehenden Ladenlokalen eine neue Nutzung zuführen</li> <li>▪ Sicherung der städtebaulichen Attraktivität</li> </ul>
Altstadt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der hohen städtebaulichen Attraktivität der Altstadt sowie des schützenswerten Gesamtensembles</li> <li>▪ Damit auch: Sicherung und Abschöpfung des touristischen Potentials</li> <li>▪ Sicherung der bestehenden Einzelhandelslagen in der Altstadt und Verhinderung von Funktionsverlusten</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Wohnen</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung sowie Büro 5 2012.

Die Positivbereiche für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel befinden sich entlang des Karl-Kellner-Rings und westlich des Einkaufszentrums Forum (vgl. folgende Abbildung). Durch die Ausweisung der Positivbereiche innerhalb der Innenstadt Wetzlars wird dem Wunsch des Gesetzgebers Rechnung getragen, einen Kernbereich als Positivbereich auszuweisen. Der Bereich entlang des Karl-Kellner-Rings ist überwiegend funktional geprägt und besitzt für die Funktionalität der Innenstadt eine nachrangige Bedeutung. Zur Reduzierung städtebaulicher Störpotentiale ist die Zulässigkeit auf Ober- und Untergeschosse zu beschränken. Eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 401 und 278 ist ggf. erforderlich. Für den nördlichen Positivbereich westlich des Einkaufszentrums Forum besteht ein laufendes Bauleitplanverfahren, welches Vergnügungsstätten der Unterart Spiel

in Ober- und Untergeschossen zulassen wird. Durch die Lage zwischen mehreren bedeutenden Verkehrsstraßen sowie eines Einkaufszentrum zieht eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel vergleichsweise geringe städtebauliche Auswirkungen nach sich, so dass dieser Bereich als Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel auszuweisen ist.

**Abbildung 14: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Innenstadt von Wetzlar**



Quelle: Eigene Darstellung. Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2015. Kartengrundlage: Stadt Wetzlar. Die kartographische Darstellung der Nutzungen erfolgte aus Gründen der Lesbarkeit nicht zwingend parzellenscharf.

Zum Schutz des Ortsbildes in der Innenstadt, der Sicherung der hohen Aufenthaltsqualität - gerade in Bezug auf die Bedeutung Wetzlars als touristische Destination - sowie Unterbindung einer Verdrängung von gewünschten Nutzungen, insb. Einzelhandel-, Gastronomie- oder sonstiger Dienstleistungsbetriebe, wird empfohlen Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Innenstadt außerhalb der abgegrenzten Positivbereiche vollständig auszuschließen. Innerhalb der dargelegten Positivbereiche sollen Vergnügungsstätten der Unterart Spiel ausnahmsweise und nur in den Ober- und Untergeschossen zugelassen werden, um städtebauliche Störpotenziale zu minimieren.

#### **Gewerbegebiete in der Stadt Wetzlar:**

#### **Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in den abgegrenzten Positivbereichen in den Gewerbegebieten Dillfeld, Braunfelser Straße sowie Hörnsheimer Eck:**

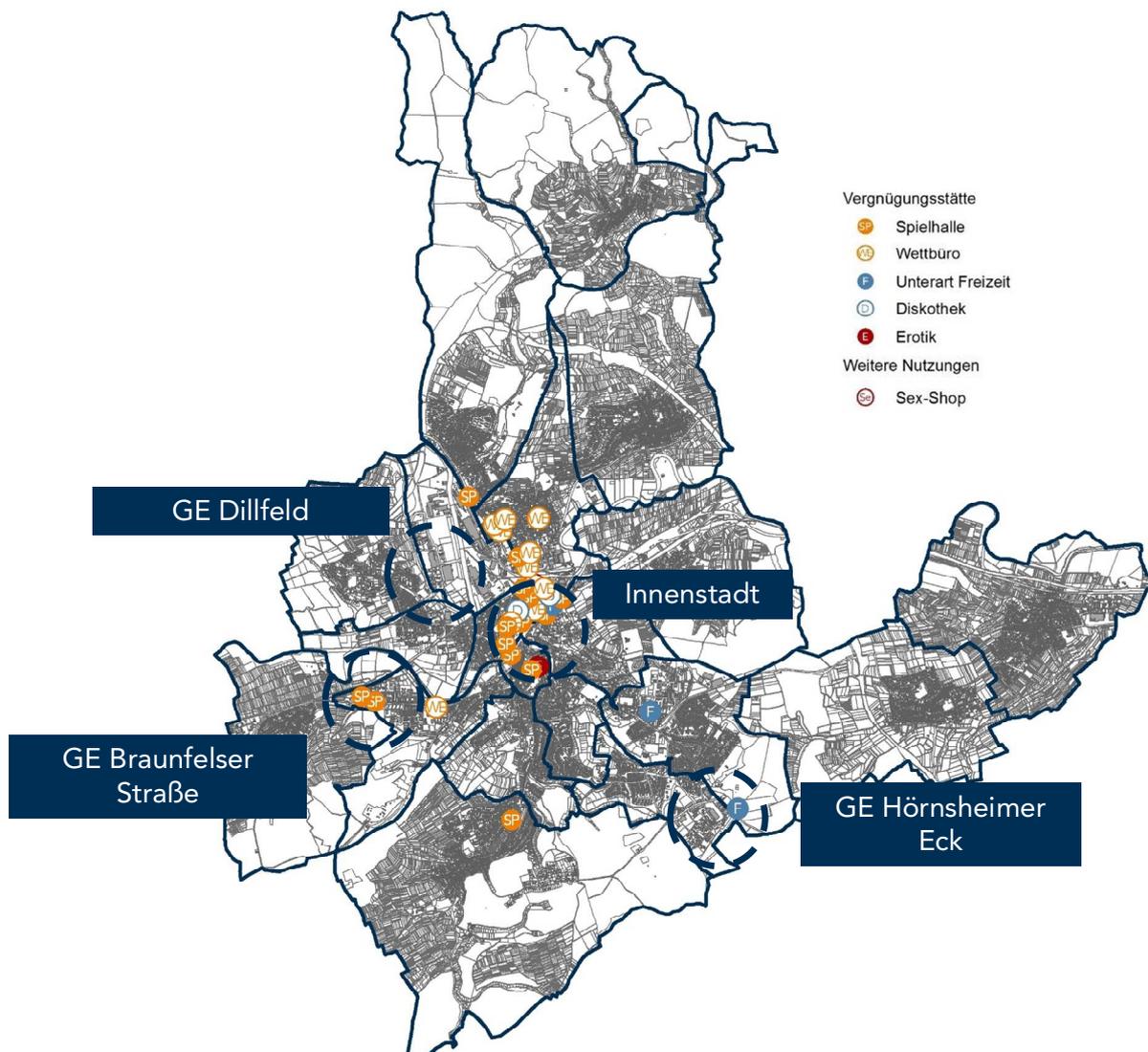
Gewerbegebiete, die auch zukünftig für die Ansiedlung von klassischen sowie überwiegend produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe vorgesehen sind und demnach in ihrer gewerblichen Struktur gewahrt werden sollen, sind grundsätzlich von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten freizuhalten. Dies trifft, entsprechend der jeweiligen Zielstellungen, auf die übrigen Gewerbegebiete, z. B. Gabelsberger Straße, Sudetenstraße, Spilburg, Dutenhofen und In der Murch, zu.

Für die Stadt Wetzlar sind, wie zuvor dargestellt, Positivbereiche für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel innerhalb der Innenstadt zu empfehlen. Durch die ergänzende Ausweisung von Positivbereichen in Gewerbegebieten wird deutlich, dass die Stadt Wetzlar keine „Negativplanung“ betreibt, sondern ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes berücksichtigt. Bei der Öffnung von Gewerbegebieten für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten können ebenfalls, unter Berücksichtigung aller erfolgten Analyseschritte, Teilbereiche ausgewiesen werden, in denen eine höhere städtebauliche Verträglichkeit für diese Nutzungen besteht. Hierfür sind insbesondere die Ergebnisse der Strukturanalyse, die erfolgten Standortbewertungen aus Kap. 6.2 sowie die stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Wetzlar heranzuziehen, so dass für alle Unterarten von Vergnügungsstätten somit insgesamt ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten dargeboten werden.

Für die Gewerbegebiete in der Stadt Wetzlar ergeben sich die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Empfehlungen. Demnach ist zu empfehlen, dass Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in den Gewerbegebieten Dillfeld, Braunfelser Straße und Hörnsheimer Eck in noch darzustellenden Positivbereichen auch zukünftig angesiedelt werden können. Um die restlichen gewerblich geprägten Flächen in Wetzlar vor Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu schützen, die vorhandene gewerbliche

Struktur zu bewahren und die Flächen hinsichtlich gewerblicher Nutzungen vorzuhalten, ist zu empfehlen, Vergnügungsstätten in den anderen Gewerbegebieten und den nicht als potenzielle Ansiedlungsbereiche abgegrenzten Gebieten innerhalb der Gewerbegebiete auszuschließen und nur die empfohlenen Bereiche für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu öffnen.

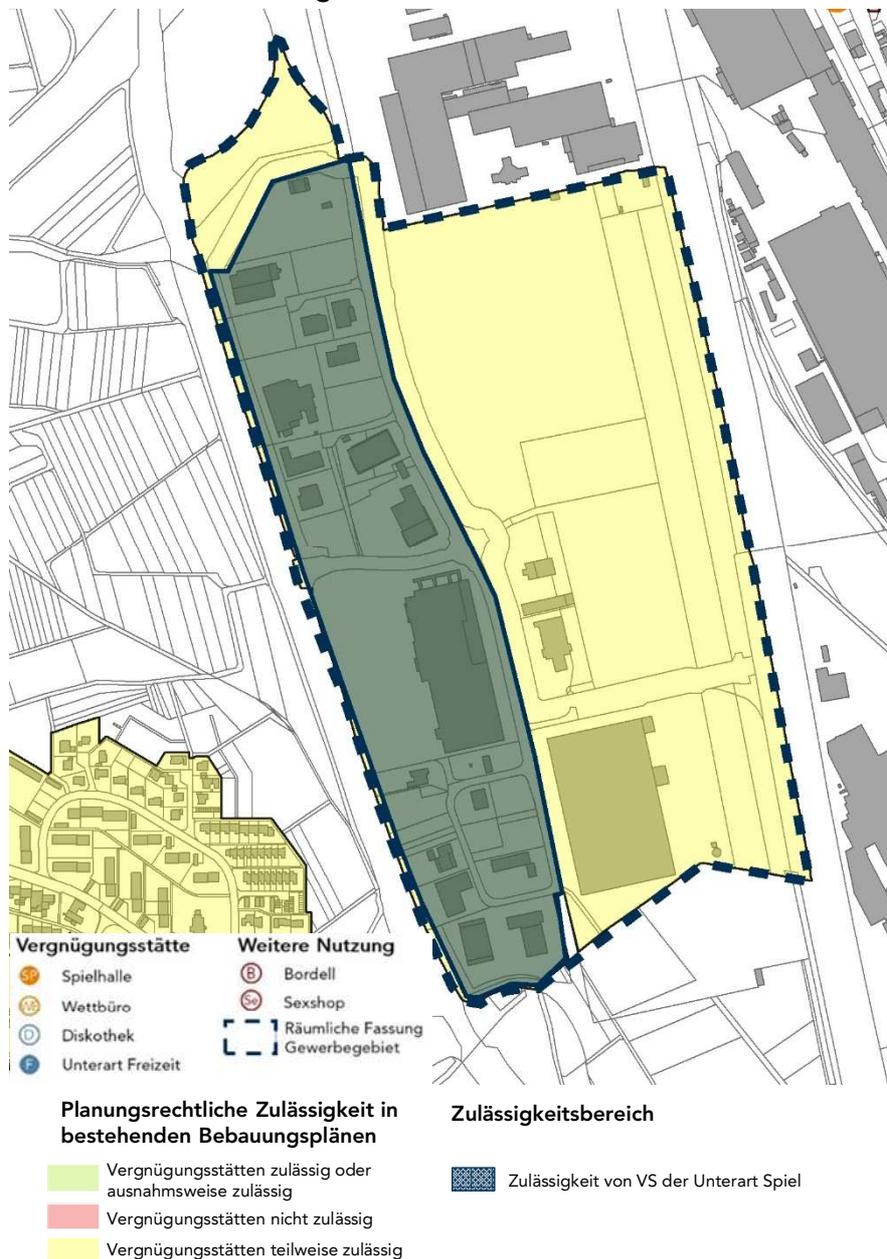
**Abbildung 15: Übersicht über die jeweils in dargestellten Positivbereichen empfohlene Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Innenstadt sowie den Gewerbegebieten der Stadt Wetzlar**



Quelle: Eigene Darstellung; Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2015. Kartengrundlage: Stadt Wetzlar.

Innerhalb des **Gewerbegebietes Dillfeld** ist der westliche Teilbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zu öffnen (vgl. Abbildung 16).

**Abbildung 16: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (blau) innerhalb des Gewerbegebietes Dillfeld**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Wetzlar.

In der Standortbewertung war festzustellen, dass das Gewerbegebiet insb. im westlichen Bereich durch (großflächigen) Einzelhandel und Autohäuser geprägt wird. Eine Vorprägung durch Vergnügungsstätten ist hingegen nicht gegeben.

Tabelle 24: Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Dillfeld

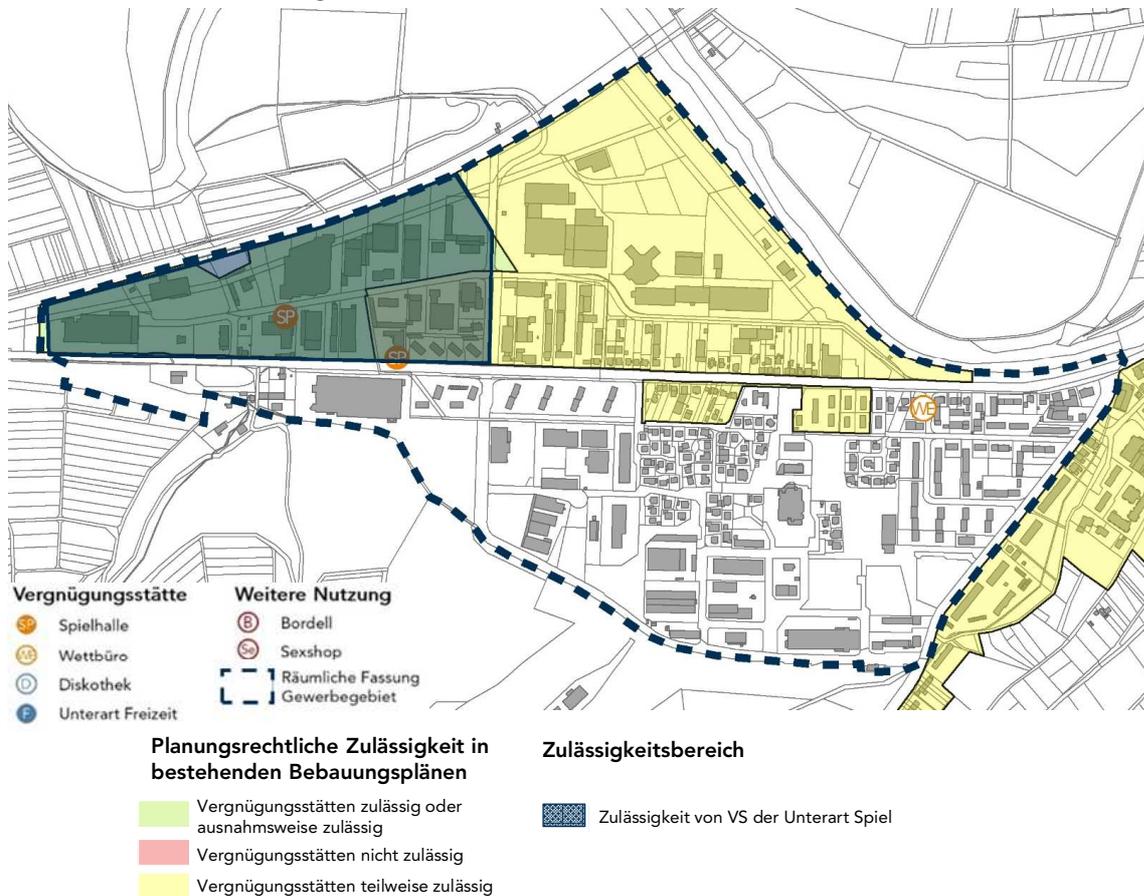
Allgemeine Entwicklungsziele des Gewerbegebietes Dillfeld
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Östlich der Straße Dillfeld: Sicherung für produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe</li><li>▪ Westlich der Straße Dillfeld: Sicherung und Weiterentwicklung als Gewerbegebiet, Ansiedlung von VS denkbar</li></ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Empfehlung der Öffnung des westlichen Teilbereichs für die Ansiedlung von Vergnügungstätten der Unterart Spiel erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich der Bereich aufgrund seiner sehr guten verkehrlichen Anbindung und Sichtbarkeit als „attraktiv“ für Vorhaben im Bereich der Vergnügungstätten darstellt. Zudem sind sensible Umfeldnutzungen nur begrenzt ersichtlich. Durch die empfohlene Öffnung eines Teilbereiches können überdies negative Entwicklungen der Boden- und Mietpreise im östlichen Gewerbegebiet Dillfeld verhindert werden, sodass die übrigen Bereiche für produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe auch zukünftig zur Verfügung stehen, da dieses Gebiet als Industriegebiet ausgewiesen ist.

Für das **Gewerbegebiet Braunfelser Straße** wird ebenfalls empfohlen einen Teilbereich als Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungstätten der Unterart Spiel auszuweisen. (vgl. Abbildung 17).

**Abbildung 17: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (blau) innerhalb des Gewerbegebietes Braunfelser Straße**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Wetzlar.

Aktuell befinden sich drei Vergnügungsstätten in dem Gewerbegebiet, sodass eine Attraktivität für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in dem Gebiet gegeben ist, was nicht zuletzt an der guten verkehrlichen Erreichbarkeit entlang einer Hauptstraße liegt. Die Bereiche nord- und südwestlich des Gewerbegebietes sind durch (großflächigen) Einzelhandel geprägt, während im südöstlichen Bereich und entlang der Braunfelser Straße Wohnnutzungen vorhanden sind.

Tabelle 25: Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Braunfelser Straße

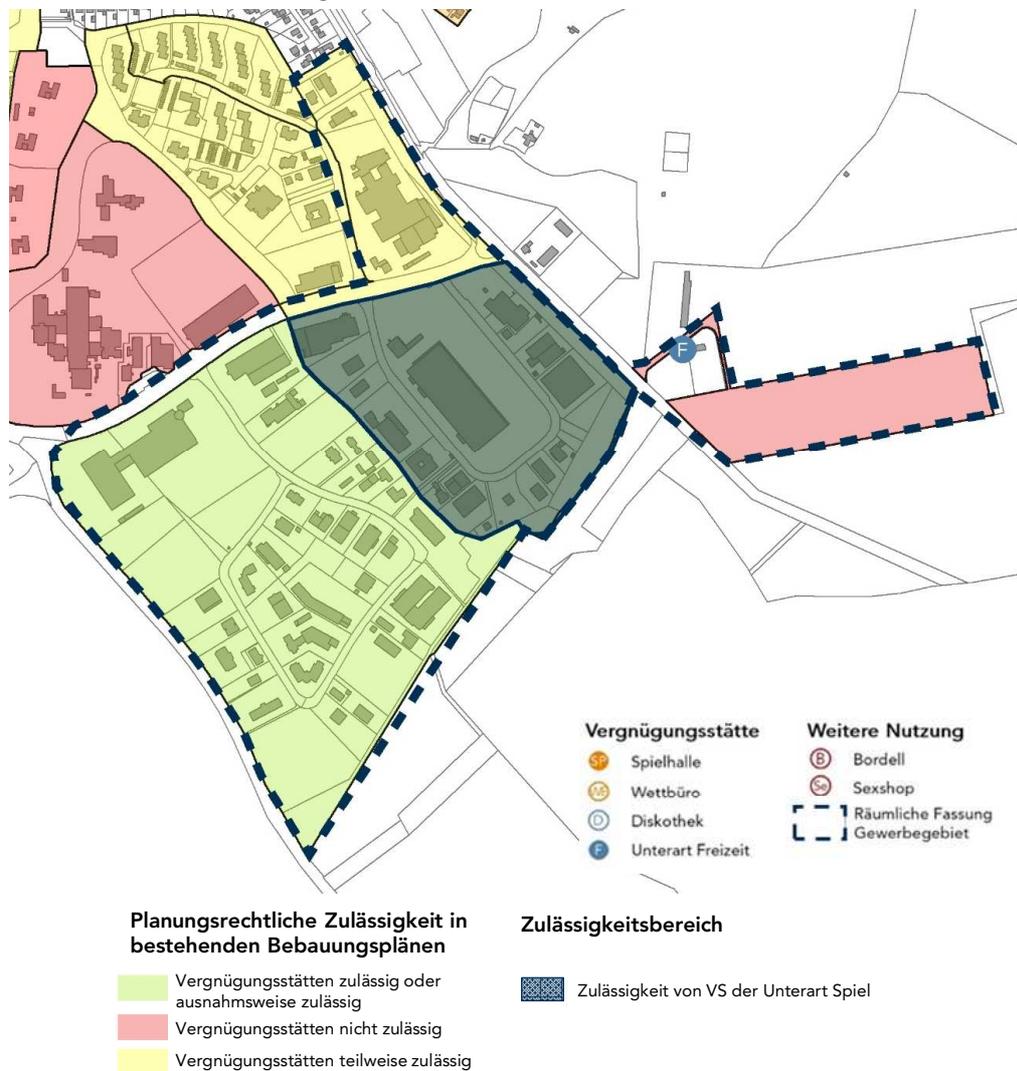
Allgemeine Entwicklungsziele des Gewerbegebietes Braunfelser Straße
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sicherung der südlichen und nordöstlichen Bereiche für klassische Gewerbegebiete</li><li>▪ Auswirkung auf sensible Wohnnutzungen minimieren</li><li>▪ Nordwestlicher Bereich durch Einzelhandelsbetriebe geprägt aber insgesamt stabil, daher Ansiedlung VS denkbar</li></ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Aufgrund der Wohnbebauung wird lediglich ein Teilbereich des Gewerbegebietes als Positivbereich für Vergnügungsstätten vorgeschlagen, sodass Auswirkungen auf diese Wohnnutzungen minimiert werden. Gleichzeitig besteht durch die Beschränkung auf einen Teilbereich die Möglichkeit, dass der südliche und östliche Bereich des Gewerbegebietes für klassische Gewerbenutzungen gesichert wird. Der Positivbereich bietet, wie in der Standortbewertung festzustellen war, resistente Bestandsstrukturen in Form von Einzelhandelsbetrieben und zwei Vergnügungsstätten, so dass bei einer Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten der Unterart Spiel keine nachhaltige Störung des Miet- und Bodenpreisgefüges anzunehmen ist. Auch städtebaulich negative Auswirkungen wie Lärmemissionen aufgrund von An- und Abreiseverkehr sind aufgrund der Entfernung zur Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Als dritter Positivraum für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in einem Gewerbegebiet wird der zentrale Teil des **Gewerbegebietes Hörnsheimer Eck** empfohlen. Eine Vorprägung durch Vergnügungsstätten besteht im Teilbereich nicht, jedoch im östlichen Bereich des Gewerbegebietes in Form einer Paintball-Anlage.

Abbildung 18: Positivbereich für Vergnügungstätigkeiten der Unterart Spiel (blau) innerhalb des Gewerbegebietes Hörnsheimer Eck



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Wetzlar.

Tabelle 26: Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Hörnsheimer Eck

Allgemeine Entwicklungsziele des Gewerbegebietes Hörnsheimer Eck
<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Bereich des Geltungsbereiches 240b: Vorprägung durch Einzelhandelsnutzungen, daher Ausweisung eines Positivbereiches möglich</li> <li>Im Bereich des Geltungsbereiches des 240d: Sicherung der klassischen Gewerbegebietsfunktion</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Der zentrale und für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgesehene Bereich des Gewerbegebietes ist durch (großflächigen) Einzelhandel geprägt, während im Norden ein Zeitungsverlag angesiedelt ist. Der westliche Bereich ist sowohl durch Einzelhandel als auch durch kleinteilige klassische Gewerbebetriebe (Kfz-Dienstleistungen) geprägt. Das Gewerbegebiet grenzt an das Klinikum Wetzlar an. Durch die Lage am Rand des Siedlungskörpers liegt keine Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe des Positivbereiches für Vergnügungsstätten vor. Zwischen der Wohnbebauung, die nördlich an das Gewerbegebiet angrenzt und dem Positivbereich befinden sich der Zeitungsverlag und die Forsthausstraße, sodass eine städtebauliche Barriere vorhanden ist und sensible Bereiche nicht durch städtebaulich negative Auswirkungen wie Lärmemissionen durch An- und Abreiseverkehr betroffen sind. Des Weiteren ist der Positivbereich im Gegensatz zum westlichen Bereich bereits deutlich durch Einzelhandel überformt, sodass es durch die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zu keinen Verdrängungen klassischer Gewerbebetriebe kommt, während der westliche Bereich weiterhin für eine Ansiedlung von klassischen Gewerbebetrieben vorgehalten wird.

**Zum Schutz der Gewerbegebiete ist zu empfehlen, Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in allen Gewerbegebieten auszuschließen, ausgenommen die dargestellten Positivbereiche in den Gewerbegebieten Dillfeld, Braunfelder Straße und Hörnsheimer Eck.**

In der Übersicht ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten Empfehlungen.

**Tabelle 27: Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Stadt Wetzlar**

<b>Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel</b>
<b>Innenstadt Wetzlar</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrenzte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Unter- und Obergeschossen des ausgewiesenen Positivbereiches entlang des Karl-Kellner-Rings sowie im Bereich westlich des Einkaufszentrums Forum</li> <li>▪ Konsequenter Ausschluss aus der restlichen Innenstadt zum Schutz der Einzelhandelslagen sowie des Stadtbildes und damit zur Sicherung des touristischen Potenzials durch Abwenden von Trading-Down-Prozessen.</li> </ul>
<b>Gewerbegebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausnahmsweise zulässig in den ausgewiesenen Bereichen der Gewerbegebiete Dillfeld, Braunfelder Straße sowie Hörnsheimer Eck</li> <li>▪ Ausschluss in allen weiteren Gewerbegebieten sowie den weiteren Bereichen der genannten Gewerbegebiete, die keine Positivbereiche darstellen zur Freihaltung dieser Flächen für klassische Gewerbebetriebe</li> </ul>
<b>Übriges Stadtgebiet</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konsequenter Ausschluss</li> </ul>

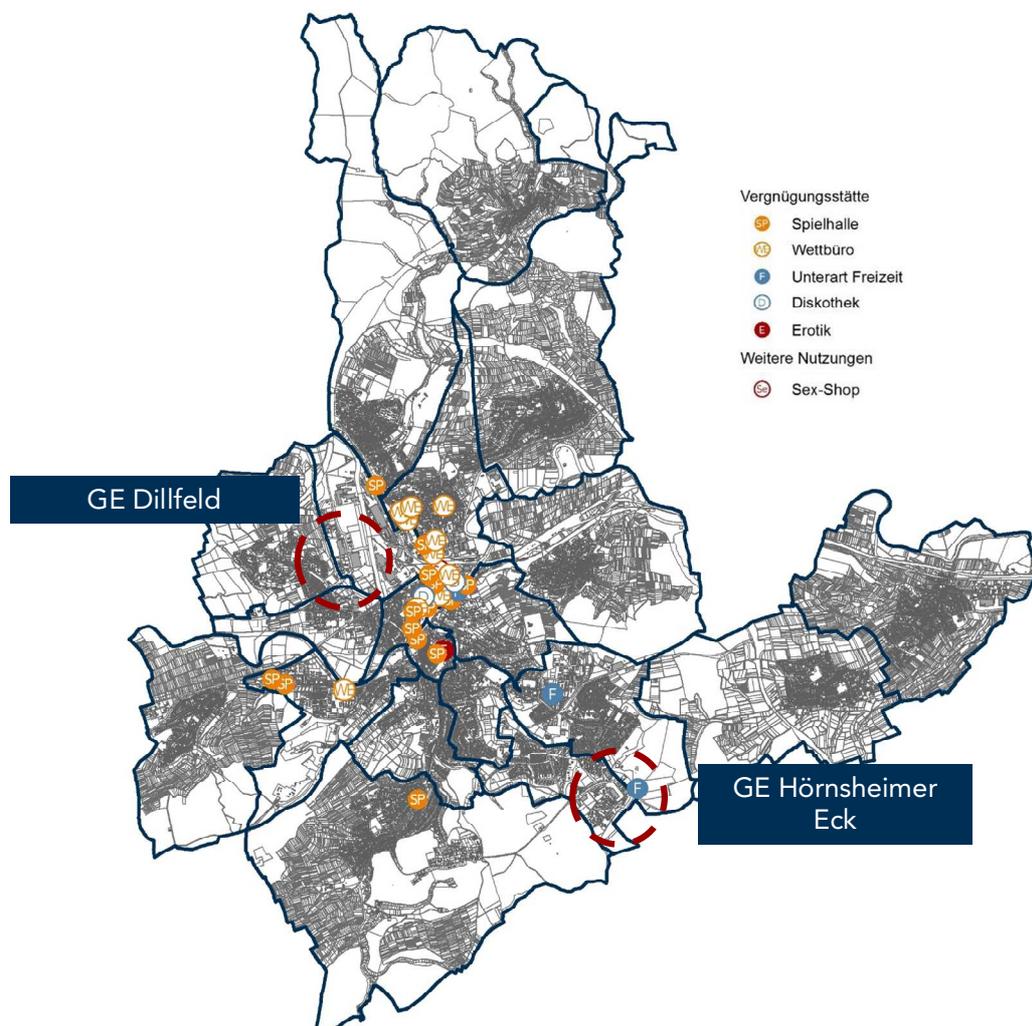
Quelle: Eigene Darstellung.

## **8.2 Ansiedlungsempfehlung für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik sowie Bordelle und bordellartige Betriebe**

Auch wenn momentan ein geringer Ansiedlungsdruck in der Stadt Wetzlar festzustellen ist, sind innerhalb der Bestandserhebung zwei Vergnügungsstätten der Unterart Erotik in Wetzlar festgestellt worden. Zusätzlich bestehen mögliche städtebauliche Störpotenziale, die mit Vergnügungsstätten der Unterart Erotik einhergehen können, wozu insbesondere auffällige und nicht ortstypische Werbeanlagen sowie Lärmemissionen durch An- und Abreiseverkehr in den Abendstunden, zählen, sodass für weitere Ansiedlungen ebenfalls Positivstandorte empfohlen werden. Um mögliche städtebauliche Störpotenziale zu bündeln sind hierbei die im vorherigen Abschnitt empfohlenen Bereiche für die Unterart Spiel zu berücksichtigen und auf ihre Eignung zu prüfen.

In Abbildung 19 ist die Übersicht über die aufgrund stadtentwicklungspolitischer Zielstellungen empfohlene Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) in der Stadt Wetzlar dargestellt. Aufgrund des städtebaulichen Störpotenzials und der Zielstellung, die Innenstadt als touristisch wertvolles Gebiet der Stadt sowie als wichtigen Bereich für Einzelhandel, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen zu sichern und weiterzuentwickeln, sind Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) in der Innenstadt auszuschließen. Im übrigen Stadtgebiet ist, in Anlehnung an das Vorgehen in der Unterart Spiel, ein konsequenter Ausschluss zu empfehlen.

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

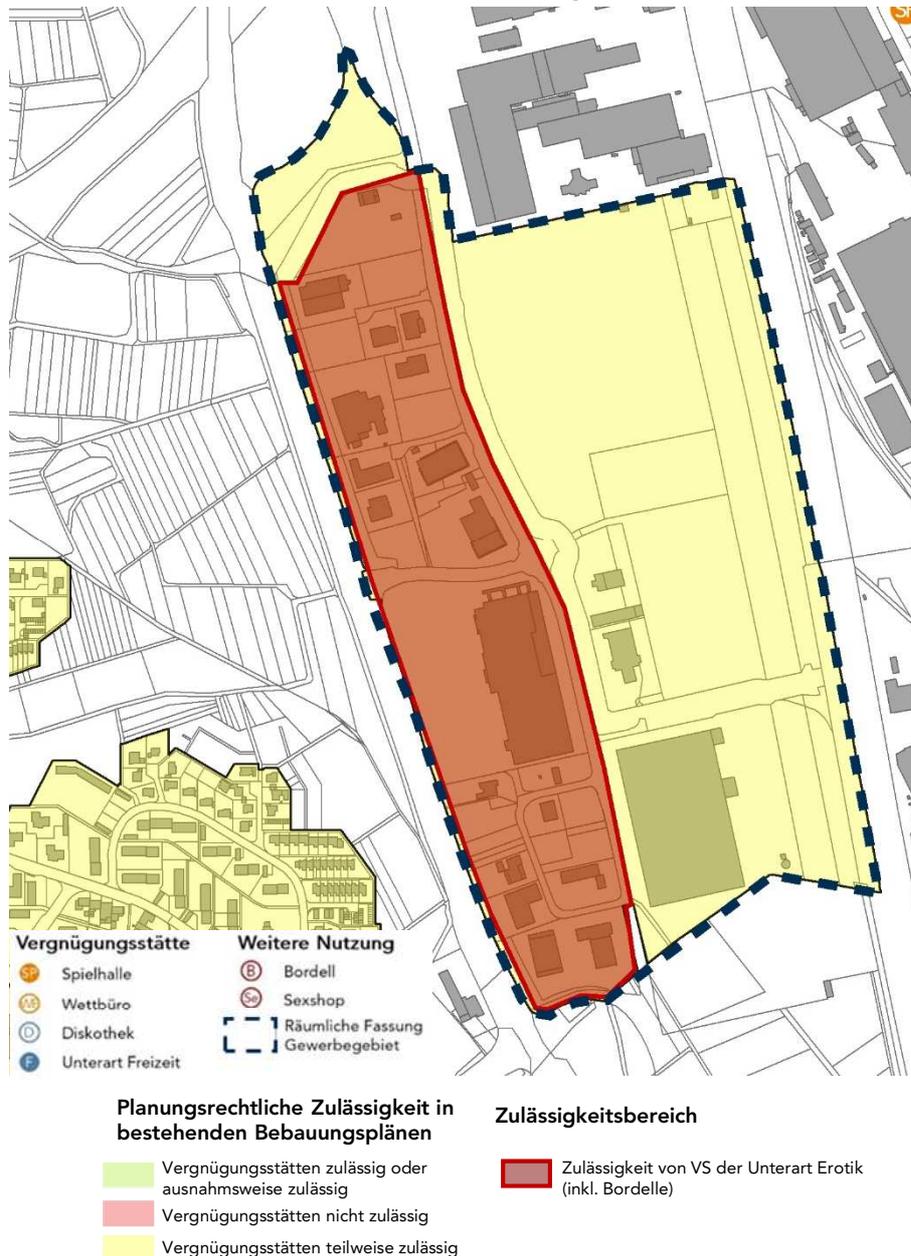


Quelle: Eigene Darstellung; Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2015. Kartengrundlage: Stadt Wetzlar.

Im **Gewerbegebiet Dillfeld** ist, in Anlehnung an die Begründung bei der Empfehlung des Positivbereiches für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel und kerngebietstypische Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit, der selbige Zulässigkeitsbereich für

Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) zu empfehlen (vgl. Abbildung 20). Durch die Entfernung zu Wohnnutzungen und zur Innenstadt sind keine sensiblen Bereiche durch negative städtebauliche Auswirkungen betroffen.

**Abbildung 20: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) (rote Linie) innerhalb des Gewerbegebietes Dillfeld**

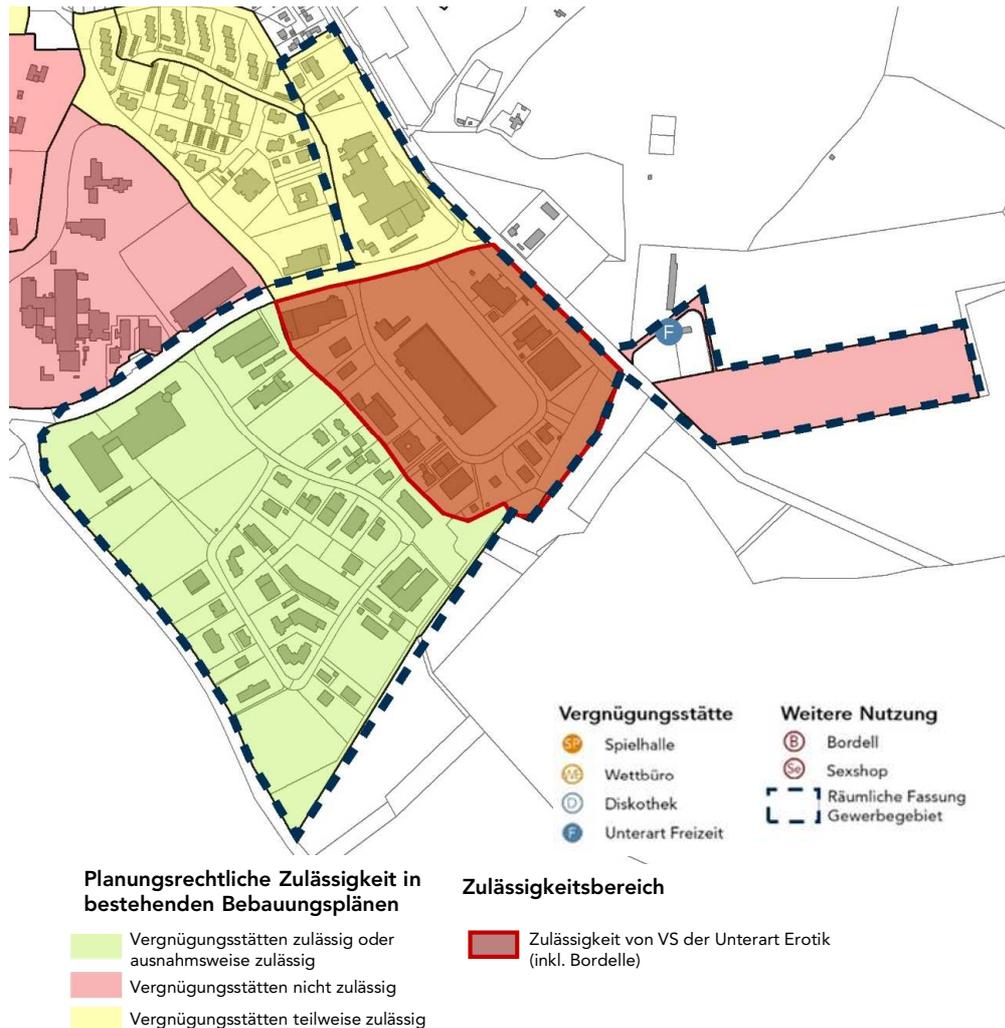


Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Wetzlar.

Das **Gewerbegebiet Hörnsheimer Eck** ist ebenfalls im zentralen Teilbereich, in Anlehnung an die Begründung zur Empfehlung der Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel, als Positivstandort für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl.

Bordelle) zu empfehlen. Durch die Lage am Rand des Siedlungskörpers in einem Bereich des Gewerbegebietes, welches ohnehin bereits durch Einzelhandel und nicht durch klassische Gewerbebetriebe geprägt ist sowie in räumlicher Distanz zu Wohnnutzungen, zieht eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) vergleichsweise geringe negative städtebauliche Folgen nach sich.

Abbildung 21: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) (rote Linie) innerhalb des Gewerbegebietes Hörnsheimer Eck



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Wetzlar.

**Zum Schutz der Gewerbegebiete wird empfohlen, Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) in allen Gewerbegebieten, bis auf die dargestellten Positivbereiche in den Gewerbegebieten Dillfeld und Hörnsheimer Eck, auszuschließen.**

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

**Tabelle 28: Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle)**

<b>Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle)</b>	
<b>Innenstadt Wetzlar</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konsequenter Ausschluss aus der gesamten Innenstadt zum Schutz der Einzelhandelslagen sowie des Stadtbildes und damit zur Sicherung des touristischen Potenzials durch Abwenden von Trading-Down-Prozessen.</li> </ul>	
<b>Gewerbegebiete</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) ausnahmsweise zulässig in den ausgewiesenen Positivbereichen der Gewerbegebiete Dillfeld und Hörnsheimer Eck</li> <li>▪ Ausschluss in allen weiteren Gewerbegebieten vor dem Hintergrund der individuellen Entwicklungszielstellungen</li> </ul>	
<b>Übriges Stadtgebiet</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konsequenter Ausschluss</li> </ul>	

Quelle: Eigene Darstellung.

### 8.3 Umsetzungsempfehlungen

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

Um eine Entwicklung zu vermeiden, die den formulierten Ansiedlungsstrategien zuwider läuft, ist eine Prüfung, welche Bereiche des Stadtgebiets derzeit gemäß der bauleitplanerischen Festsetzungen oder aufgrund einer Bewertung nach § 34 BauGB nicht mit den Ansiedlungsstrategien konform sind, zu empfehlen. Diese Bereiche sind sodann

durch eine Änderung bzw. Aufstellung von Bebauungsplänen zu bearbeiten und den Ansiedlungsstrategien anzupassen.

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

Für die in Kapitel 8 identifizierten potenziellen Ansiedlungsbereiche können folgende Umsetzungsempfehlungen gegeben werden:

### **Vorschlag zum Einsatz von Steuerungsinstrumente für Spielhallen und Wettbüros**

Nach den Überleitungsvorschriften des SpielhG HE laufen alle Konzessionen bestehender Spielhallen zum 29.6.2017 aus. Hintergrund ist das Gewerbe- bzw. Immissionsschutzrecht, dass nach § 17 BImSchG den Betreiber einer gewerblichen Anlage zur Anpassung an den Stand der Technik – in Form von dynamischen Betreiberpflichten – verpflichtet. Nach dem SpielhG HE, auf der Grundlage der Gewerbeordnung, müssen sich folglich genehmigte und ausgeübte gewerbliche Spielhallen der neuen Rechtslage anpassen. Welche Spielhallen dann fortgeführt werden, sollte die Stadt bereits jetzt vorbereiten. Dies kann nach dem Vollzugshinweisen zum SpielhG HE u.a. davon abhängig gemacht werden, welche Betreiber sich regelkonform verhalten haben. Eine weitere Bewertungsebene kann es auch sein zu prüfen, an welchen Standorten das Vergnügungsstättenkonzept Standorte für diese Vorhaben empfiehlt.

### **Prämisse der Standorte der Unterart Spiel nach Vergnügungsstättenkonzept**

Das SpielhG HE sieht in § 2 Abs. 3 Abweichungen hinsichtlich der Mindestabstände von 300 m zwischen Spielhallen vor. Diese Abweichungsentscheidungen stehen im Ermessen der Stadt und könnten grundsätzlich in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Allerdings gibt es keine rechtssichere Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Abständen zwischen Nutzungen. Dies läuft auf eine unzulässige Kontingentierung hinaus und ist nach der Rechtsprechung des BVerwG unzulässig. Deshalb sollten in den Steuerungs-Bebauungsplänen zu Vergnügungsstätten keine vom SpielhG HE abweichenden Abstände festgesetzt werden.

Spielhallen und Wettbüros sind typisierbare Unterarten von Vergnügungsstätten, die nach dem SpielhG HE nicht in einem Gebäude untergebracht sein dürfen. Für Wettbüros gilt die SpielhG HE jedoch nicht.

### **Steuerungsinstrumente des BauGB für Vergnügungsstätten**

Alle Bebauungspläne erzeugen nur Steuerungswirkung innerhalb ihres Geltungsbereichs. Deshalb müssen nicht nur die nach dem Vergnügungsstättenkonzept vorgeschlagenen Positivstandorte für diese Vorhaben betrachtet werden, sondern auch die übrigen

Standorte, um hier nach geltendem Baurecht zulässige Spielhallen und Wettbüros auszuschließen. Alle benannten Positivstandorte sind innerhalb der planungsrechtlichen Analyse bereits positiv auf ihre Eignung als Ansiedlungsstandort für Vergnügungsstätten geprüft worden (vgl. Kap. 8). Die nachfolgende Auflistung zeigt die Bebauungsplantypen zur Steuerung von Vergnügungsstätten auf:

- **§ 30 BauGB i.V.m. § 13 BauGB:** Änderung bestehender qualifizierter und einfacher Bebauungspläne durch Umstellung auf aktuelle Fassung der BauNVO 2013 und Ausschluss oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros als typisierbare Unterarten von Vergnügungsstätten. Weil hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Das vereinfachte Verfahren verzichtet auf eine Umweltprüfung mit Eingriffsregelung und kann im verkürzten Verfahren durchgeführt werden. Weitere Gutachten, beispielsweise zum Immissionsschutz, sind nicht erforderlich. Dieses Verfahren bietet sich für die vorgeschlagenen Standorte an, in denen nach den Bebauungsplänen die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros nach geltendem Baurecht möglich ist.
- **§ 30 BauGB:** Eine Aufstellung neuer qualifizierter Bebauungspläne bzw. erstmalige Überplanung unbepannter Innenbereiche in der Innenstadt, den Neben- und Randlagen und sonstigen Gewerbegebieten ist denkbar, aber nicht empfehlenswert wegen der höheren Regelungsdichte, notwendiger Gutachten, Eingriffsregelung, ggf. Umweltprüfung oder ggf. Artenschutz. Neuaufstellung bzw. erstmalige Überplanung unbepannter Innenbereiche nur dann, wenn weitere Planungsziele konkret vorliegen. Diese Bebauungspläne können als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bzw. als Vollverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden.
- **§ 13 BauGB:** Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 13 BauGB, bei denen der prägende Rahmen des unbepannten Innenbereichs als Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert wird. In diesem für die Innenstadt empfohlenen Bebauungsplantyp wird lediglich die Art der Nutzung, z.B. Kerngebiet, festgesetzt. Diese Festsetzung konkretisiert die Planungsziele für die Innenstadt und vermeidet die Probleme bei der Bestimmung der Art der zulässigen Nutzungen bei Vorhaben im bisherigen unbepannten Innenbereich für die Stadtplanung und Bauaufsicht. Zugleich werden durch die Festsetzung der Art der zulässigen Nutzung ergänzend die Standortanforderungen an Spielhallen und Wettbüros bzgl. ihrer Lage im KG oder OG sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich festgesetzt. Für die Neben- und Randlagen der Innenstadt würde sich zur Steuerung von Vergnügungsstätten – mit dem Ziel des Ausschlusses – ein folgendes Vorgehen empfehlen: Die dort bestehenden Bebauungspläne sind auf Ansiedlungsmöglichkeiten von Spielhallen und Wettbüros zu überprüfen und im Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Strategisch wäre für die Innenstadt und die Neben- und Randlagen zu prüfen, ob in

einem Verfahren nach § 13 BauGB sowohl die unbeplanten Innenbereiche als auch die bestehenden Bebauungspläne zu ändern wären. Rechtlich wäre dies grundsätzlich möglich. Diese Verfahrensstrategie ist u.a. von der Regelungsdichte, der Verfahrensdauer und dem damit zusammenhängenden Einsatz von Sicherungsinstrumenten sowie der späteren Handhabbarkeit der Pläne abhängig.

- **§ 9 Abs. 2a BauGB:** Die Steuerung zentraler Versorgungsbereiche für Einzelhandel und Vergnügungsstätten ist nach § 9 Abs. 2a BauGB im Verfahren nach § 13 BauGB auf Grundlage des Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzepts möglich. Dieser einfache Bebauungsplan für unbeplante Innenbereiche setzt lediglich fest, dass zentrale Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros oder Einzelhandel zulässig, unzulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig sind, ggf. ergänzend noch die Lage der Vorhaben. Der einfache B-Plan zur Steuerung zentraler Versorgungsbereiche ist nur dann zu empfehlen, wenn neben der Steuerung von Vergnügungsstätten zugleich die Einzelhandelssteuerung erfolgt und dadurch Verfahrenssynergien erreichbar wären. § 9 Abs. 2a BauGB ist insbesondere einsetzbar zur Ausschlussplanung außerhalb der geplanten Standorte für Einzelhandel und Vergnügungsstätten.
- **§ 9 Abs. 2b BauGB:** Für alle übrigen Standorte im Stadtgebiet, in denen Spielhallen und Wettbüros städtebaulich unverträglich sind, wie z.B. Gewerbegebiete und Nahversorgungsstandorte, ist eine überschlägige Gefährdungsabschätzung zu empfehlen. Mit dem neuen § 9 Abs. 2b BauGB lassen sich Fehlentwicklungen in den unbeplanten Innenbereichen an hierfür städtebaulich ungeeigneten Standorten gezielt verhindern. Im Gegensatz zu § 9 Abs. 2a BauGB handelt es sich um eine Art „Einzelfallentscheidung“ zur schnellen Verhinderung von Fehlentwicklungen, ohne das Gesamtkonzept insgesamt umzusetzen.
- In den Bereichen mit einfachem oder qualifiziertem Baurecht nach § 30 sowie im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 2 BauGB ist das Ansiedlungspotential lediglich in Dorf-, Misch-, Kern- und Gewerbegebieten gegeben. Dieses Potential ist zugleich abhängig vom jeweiligen Alter der Bebauungspläne. Großes Gefährdungspotential besteht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

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

### **Priorisierte bauleitplanerische Umsetzung des Vergnügungstättenkonzepts zu empfehlen**

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

Nachfolgend ist zu empfehlen die Zielstellungen zu den Gewerbegebieten entsprechend bauleitplanerisch zu sichern und schließlich potentielle Bereiche in der Kernstadt Wetzlars, welche nach dem geltenden Baurecht Ansiedlungen von Vergnügungstätten ermöglichen würden, zu überplanen. An dieser Stelle sei auch nochmals auf die unterschiedliche Bewertung der Zulässigkeit von Vergnügungstätten, je nach Fassung der BauNVO, hingewiesen.

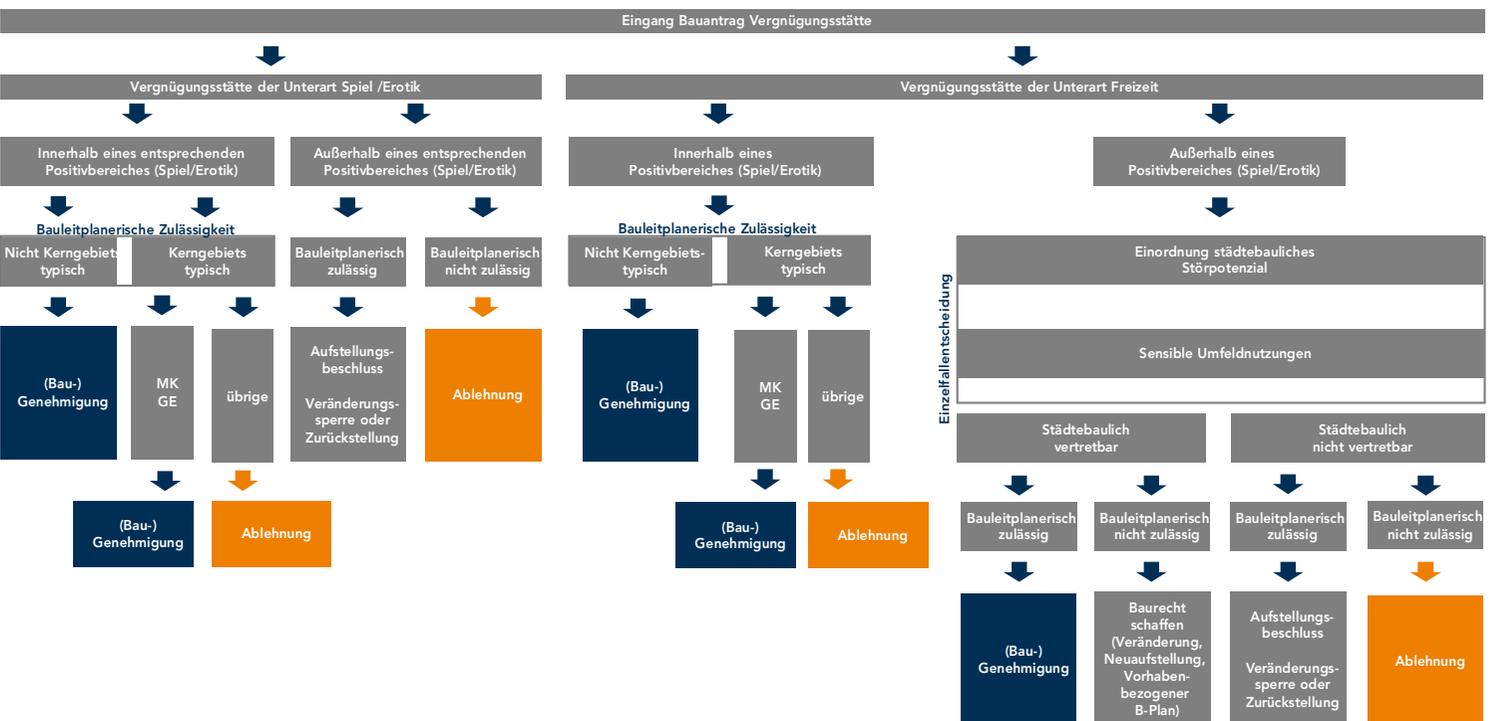
## 9 Schlusswort

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept dient der Stadt Wetzlar als Grundlage für eine kohärente bauleitplanerische Steuerung von Vergnügungsstätten unter besonderer Berücksichtigung von Spielhallennutzungen. Das Konzept trägt dem Gedanken Rechnung, dass Vergnügungsstätten grundsätzlich legale und damit zulässige Nutzungsarten im städtischen Gefüge darstellen, auch wenn die öffentliche Diskussion nicht selten durch moralische Vorbehalte geprägt wird. Ein „Komplettausschluss“ von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet ist rechtlich nicht haltbar. Dessen ungeachtet können Vergnügungsstätten, wenn sie keiner städtebaulich verträglichen Steuerung unterliegen, Störungen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung auslösen. Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wetzlar werden daher Standorte bzw. Ansiedlungsregeln definiert, die aus städtebaulicher Sicht die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aller Unterarten dort empfehlen, wo sie mit der städtischen Ordnung und Entwicklung verträglich sind. Neben dem besonderen Fokus auf Vergnügungsstätten der Unterart Spiel finden auch Vergnügungsstätten der Unterart Erotik inklusive Bordelle und Sexshops ohne Videokabinen (die nicht als Vergnügungsstätte sondern Gewerbebetrieb einzuordnen sind) Berücksichtigung. Für diese sind klar abgegrenzte Positivstandorte innerhalb von Gewerbegebieten in der Stadt Wetzlar empfohlen worden, wobei die Ergebnisse der Bestandserhebung und Standortbewertung Berücksichtigung gefunden haben. Hinsichtlich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit ist eine flexible Einzelfallsteuerung zu empfehlen, die das überwiegend geringe Störpotenzial sowie die zahlenmäßig geringe Verbreitung dieser Nutzungen berücksichtigt. Außerhalb der dargestellten Positivbereiche ist folglich, sofern es sich um Vergnügungsstätte der Unterart Freizeit handelt, ein konsequenter Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und Sexshops zu empfehlen. Damit bestehen für alle Unterarten von Vergnügungsstätten sowie jeden beliebigen Standort innerhalb der Stadt Wetzlar klare Empfehlungen.

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

Anhang

Abbildung 22: Entwurf eines organisatorischen Ablaufplanes für zukünftige Anfragen im Bereich Vergnügungsstätten



Quelle: Eigene Darstellung.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

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

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

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

Büro 5 (2012): Innenstadtentwicklungskonzept Wetzlar. Maastricht

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

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

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

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

Tourismuskonzept für die Stadt Wetzlar. Berlin

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

## Sonstige Quellen

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

Website Hessen Tourismus (2015), abgerufen 13.08.2015: <https://www.hessen-tourismus.de/staedteerlebnis/staedte-in-hessen/wetzlar>

Website Wetzlarer Neue Zeitung (2012), abgerufen 13.08.2015: [http://www.mittelhessen.de/lokales/region-wetzlar\\_artikel,-37-Millionen-Gaeste-in-Wetzlar-gezaehlt-\\_arid,42867.html](http://www.mittelhessen.de/lokales/region-wetzlar_artikel,-37-Millionen-Gaeste-in-Wetzlar-gezaehlt-_arid,42867.html)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Konzeptaufbau und Methodik	5
Abbildung 2:	Standorte von Vergnügungsstätten in Wetzlar	27
Abbildung 3:	Gefährdungsbereiche in der Stadt Wetzlar	29
Abbildung 4:	Beispiele für die unterschiedliche Wirkung innerstädtischer Spielhallen (Beispiele aus anderen Städten)	30
Abbildung 5:	Abgrenzung der Innenstadt (gem. ISEK 2012)	31
Abbildung 6:	Überblick über Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Wetzlar	33
Abbildung 7:	Aufteilung der Innenstadt in Lagebereiche (gem. ISEK 2012)	34
Abbildung 8:	Eindrücke Bahnhofsquartier	36
Abbildung 9:	Eindrücke Karl-Kellner-Ring	37
Abbildung 10:	Eindrücke der Langgasse	38
Abbildung 11:	Eindrücke Altstadt	40
Abbildung 12:	Innenstadt von Wetzlar	43
Abbildung 13:	Schematische Übersicht über Ansiedlungs- und Ausschlussbereiche für Vergnügungsstätten	65
Abbildung 14:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Innenstadt von Wetzlar	68
Abbildung 15:	Übersicht über die jeweils in dargestellten Positivbereichen empfohlene Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Innenstadt sowie den Gewerbegebieten der Stadt Wetzlar	70
Abbildung 16:	Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (blau) innerhalb des Gewerbegebiets Dillfeld	71
Abbildung 17:	Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (blau) innerhalb des Gewerbegebietes Braunfelser Straße	73
Abbildung 18:	Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (blau) innerhalb des Gewerbegebietes Hörnsheimer Eck	75
Abbildung 19:	Übersicht über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) in der Stadt Wetzlar	78
Abbildung 20:	Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) (rote Linie) innerhalb des Gewerbegebietes Dillfeld	79

- Abbildung 21: Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle) (rote Linie) innerhalb des Gewerbegebietes Hörnsheimer Eck \_\_\_\_\_ 80
- Abbildung 22: Entwurf eines organisatorischen Ablaufplanes für zukünftige Anfragen im Bereich Vergnügungsstätten \_\_\_\_\_ I

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Klassifizierung unterschiedlicher Vergnügungsstätten _____	9
Tabelle 2:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten der BauNVO 2013 _____	16
Tabelle 3:	Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten _____	18
Tabelle 4:	Aktuelle städtebauliche Herausforderungen _____	21
Tabelle 5:	Störpotenziale nach Unterart der Vergnügungsstätte _____	22
Tabelle 6:	Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ _____	23
Tabelle 7:	Standortanforderungen von Vergnügungsstätten* der Unterart „Freizeit“ _____	24
Tabelle 8:	Standortanforderungen von Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben der Unterart „Erotik“ _____	25
Tabelle 9:	Bestand an Vergnügungsstätten zum Erhebungszeitpunkt in der Stadt Wetzlar _____	26
Tabelle 10:	Entwicklungszielstellungen für das Bahnhofsquartier _____	36
Tabelle 11:	Entwicklungszielstellungen für den Karl-Kellner-Ring _____	37
Tabelle 12:	Entwicklungszielstellungen für die Langgasse _____	39
Tabelle 13:	Entwicklungszielstellungen für die Altstadt _____	41
Tabelle 14:	Gewerbegebiet Braunfelser Straße _____	45
Tabelle 15:	Gewerbegebiet Dillfeld _____	47
Tabelle 16:	Gewerbegebiet Hörnsheimer Eck _____	48
Tabelle 17:	Gewerbegebiet Dutenhofen _____	50
Tabelle 18:	Gewerbegebiet Sudetenstraße _____	51
Tabelle 19:	Gewerbegebiet Spilburg _____	52
Tabelle 20:	Gewerbegebiet In der Murch _____	54
Tabelle 21:	Gewerbegebiet Gabelsberger Straße _____	55
Tabelle 22:	Hermannsteiner Straße und Niedergirmeser Weg (orangene Linie) _	56
Tabelle 23:	Entwicklungsziele für die Innenstadt Wetzlar _____	67
Tabelle 24:	Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Dillfeld _____	72
Tabelle 25:	Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Braunfelser Straße _____	74

Tabelle 26:	Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Hörnsheimer Eck_____	75
Tabelle 27:	Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Stadt Wetzlar_____	77
Tabelle 28:	Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (inkl. Bordelle)_____	81

## Glossar

### Innenstadt

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

### Städtebaulich integrierte Lage (siL)

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

### Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

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

### Trading-Down-Prozess

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

### Zentraler Versorgungsbereich

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