

## ■ Editorial

Seitdem im Jahr 2006 die Spielverordnung (SpielV) einer Novelle unterzogen wurde, hat sich die Anzahl an Spielhallen und Spielgeräten in Deutschland drastisch erhöht. So ist die Zahl der Glücksspielgeräte im Zeitraum von 2006 bis 2012 um fast 80 % gestiegen.<sup>i</sup> Dies ist darauf zurückzuführen, dass neue Bauarten von Spielgeräten zugelassen wurden, die nicht mehr in ihrer Laufzeit begrenzt sind, und fortan „Multigamer“ mit bis zu 50 verschiedenen Spielen auf einem Gerät betrieben werden können. Weitere Neuerungen bestanden darin, dass jetzt anstatt 10 Geräten eine Anzahl von 12 Geräten pro Spielhalle zugelassen wird und die Dauer pro Spiel deutlich verkürzt ist. Spielhallen haben damit stark an Lukrativität gewonnen und ihren Umsatz rapide steigern können. Durch die gegenüber anderen Unternehmen geringen Investitions- und Betriebskosten sowie hohen Gewinne sind Spielhallenbetreiber in der Lage, hohe Mieten zu zahlen und sich problemlos in den Innenstädten anzusiedeln. Gerade dort kommt es aber im Falle der Akkumulation schnell zu sogenannten „Trading-down-Effekten“ – ein zuvor pulsierender Stadtteil wird massiv qualitativ abgewertet. Das Ge-

biet verliert an Attraktivität und Prozesse wie zunehmender Leerstand, Ansiedlung von Billigketten, ausbleibende Kundenschaft durch eingeschränkte Angebotsvielfalt und Imageverlust des Gebietes sind nur noch eine Frage der Zeit.

Doch auch die Ansiedlung von Spielhallen in Gewerbegebieten birgt Gefahren. Das häufig sensible Bodenpreisgefüge wird hier ebenso aus dem Gleichgewicht gebracht. Gerade kleine Gemeinden, die ohnehin oftmals nur über geringes Entwicklungspotenzial an gewerblicher Fläche verfügen, geraten mit der Zulassung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten schnell in die Problemlage, die Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der traditionellen Branchen nicht ausreichend schützen zu können.

Somit wird deutlich, dass eine ungesteuerte Ausbreitung gerade von Spielhallen als potenziell kritisch für die gesamtstädtische bzw. -gemeindliche Entwicklung anzusehen ist – eine Steuerung wird immer häufiger unumgänglich. Im Folgenden sollen im größeren Kontext der Vergnügungsstätten, zu denen die Spielhallen rechnen, die Steuerungsoptionen des Planungsrechtes beleuchtet werden.

## ■ Thema

# VERGNÜGUNGSTÄTTEN UND IHRE STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN DURCH DIE BEBAUUNGSPLANUNG



Branchentypische Gestaltung der Fensterfronten  
(eigene Aufnahme, Kaiserslautern 2012)

## ZUM BEGRIFF DER VERGNÜGUNGSTÄTTE

Um die verschiedensten Betriebe und baulichen Anlagen dieser Art unter einem Sammelbegriff zusammenzufassen, erfolgte schon früh eine Definition durch die Rechtsprechung, die „Lustbarkeit (Vergnügen)“ definiert als „eine Dar-

bietung, mit welcher der Veranstalter beabsichtigt, das Publikum, auf dessen Besuch er rechnet, zu ergötzen und zu unterhalten“. Diese steuerrechtliche Einordnung der „Vergnügung“ entspricht allerdings nicht dem städtebaulichen Begriff der „Vergnügungsstätte“.<sup>ii</sup>

Bauplanungsrechtlich wird die Bezeichnung „Vergnügungsstätte“ erst in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 als eigenständiger planungsrechtlicher Nutzungsbegriff eingeführt. Vergnügungsstätten werden nun als Zusammenfassung für Gewerbebetriebe besonderer Art geführt, bei denen die kommerzielle Nutzung des Vergnügungsstättenbesuchers im Vordergrund steht und bei denen (in unterschiedlicher Ausprägung) der Sexual-, Spiel- und/ oder Gesellschaftstrieb für eine gewinnbringende Freizeitunterhaltung angesprochen oder ausgenutzt wird. Aufgrund des damit verbundenen Interessentenkreises und der Betriebszeiten können von Vergnügungsstätten teilweise erhebliche Lärmbelastigungen durch Veranstaltungen sowie durch das zugehörige Verkehrsaufkommen ausgehen.<sup>iii</sup>

### Unterarten des Begriffs

Im Wesentlichen fallen unter den städtebaulichen Begriffstypus der Vergnügungsstätte fünf unterschiedliche Gruppen, die sich als Unterarten bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art (Striptease-Lokale, Tanzbars); Varietés; Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen (Spielcasinos, Spielbanken), Wettbüros,
- Swinger-Clubs.

Eindeutig keine Vergnügungsstätten sind dagegen alle Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken i.w.S. dienen (z.B. Tennishallen, Kegel- und Bowlingbahnen sowie Sport- und Fitnesscenter) oder auch kulturelle Einrichtungen wie Theater, Konzerthallen und Museen, Schank- und Speisewirtschaften (soweit diese nicht durch einen damit verbundenen Vergnügungsbetrieb geprägt sind). Das gilt weiterhin für bloße Ladengeschäfte (z.B. auch Sexshops ohne Videokabinen) sowie einmalige oder zeitlich begrenzte Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (z.B. Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Rockkonzerte). Bordelle sowie bordellartige Betriebe sind ebenfalls nicht als Vergnügungsstätten zu werten, vielmehr als Gewerbebetriebe und demnach nur in den entsprechenden Gebietskategorien zulässig. Ferner müssen auch schwierige Abgrenzungsfälle benannt werden, bei denen eine Einzelfallbetrachtung notwendig ist. Je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln (z.B. kleinere Programmkinos sind eher als Anlagen für kulturelle Zwecke zu verstehen, größere Kinos, insbesondere Multiplex-Kinos, aber als kerngebietstypische Vergnügungsstätten). Auch ein Billardcafé kann nach Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), je nach tatsächlicher Ausgestaltung, als Vergnügungsstätte i.S. der BauNVO anzusehen sein.<sup>iv</sup>

### Kerngebietstypische/ nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Laut Bundesverwaltungsgericht handelt es sich bei Vergnügungsstätten um eine Nutzungsart, „die die unterschiedliche Zweckbestimmung von Kerngebieten einerseits und Misch-

gebieten andererseits in besonderer Weise kennzeichnet“<sup>v</sup> und mit denen, wie schon angesprochen, städtebauliche Negativwirkungen einhergehen können. Deshalb wird in der aktuell gültigen BauNVO differenziert zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Nach Ansicht des BVerwG zeichnen sich kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach allgemeiner Meinung dadurch aus, dass sie als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen. Als nicht kerngebietstypisch sind demgegenüber solche Vergnügungsstätten abzugrenzen, die der üblichen Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil dienen, weniger Störpotenziale aufweisen, und folglich weniger Unruhe von außen in das Gebiet tragen (z.B. Vorstadtkino, kleines Tanzcafé). Wesentliche Unterscheidungsmerkmale der beiden Kategorien sind die Größe (Nutzfläche) und das Einzugsgebiet, und somit im Zusammenhang stehend, das Störpotenzial der Vergnügungsstätte. Für die Abgrenzung zwischen kerngebietstypischer und nicht kerngebietstypischer Betriebsform hat sich in der Rechtsprechung z.B. für eine Spielhalle ein Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche etabliert. Diese Angabe darf allerdings nicht als absolut, sondern lediglich als ein Richtwert angesehen werden. Darüber hinaus kommt es auch auf die Anzahl und Art der Spielgeräte, die Besucherplätze und die Öffnungszeiten an. In Anlehnung an den genannten Schwellenwert heißt es, dass sich z.B. kerngebietstypische Spielhallen durch eine Nutzfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> auszeichnen. I.d.R. sind dies Spielhallen mit mehr als acht Geldspielgeräten, 40 Besucherplätzen und längeren Öffnungszeiten als 22.00 Uhr (z.B. eine Spielhalle mit einer Nutzfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und 10 Spielgeräten). Nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten sind dagegen kleiner, haben einen geringeren Einzugsbereich und sind vom Störgrad mischgebietsverträglich (z.B. Spielhallen, die eine Fläche von 111 m<sup>2</sup> aufweisen, wovon jedoch 30 m<sup>2</sup> auf Sozial- und Sanitärräume entfallen).<sup>vi vii</sup>

## STÖRPOTENZIALE VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten gehen oft negative städtebauliche Begleiterscheinungen einher. Es entspricht daher „einem allgemeinen Erfahrungssatz (...), dass sich Vergnügungsstätten negativ auf ihre Umgebung auswirken“.<sup>viii</sup> Durch das reine Vorhandensein der Spielhalle sind jedoch derartige Effekte nicht zwingend gegeben. Ob von einer Vergnügungsstätte Negativwirkungen ausgehen, ist abhängig von der Art und Weise ihrer Präsenz und dementsprechend ihrer städtebaulichen Integration. Die Durchschlagskraft der Störpotenziale wird also bestimmt durch spezifische Merkmale der Vergnügungsstätten wie z.B. ihrem Typ, ihrer räumlichen Verteilung und Konzentration, ihrer Lage im Raum, ihrer Außengestaltung sowie ihrem näheren Umfeld.

Zu einer Negativbewertung eines Standortes führt regelmäßig die kritische Wirkung der Vergnügungsstätte nach außen.

Durch ihre Werbung, z.B. mit überproportionalen, blinkenden Werbeanlagen mit greller Farbgebung, fügt sich die Vergnügungsstätte kaum in den öffentlichen Raum ein. Folglich wird die Einrichtung als Fremdkörper im kommunalen Erscheinungsbild wahrgenommen. Ein ähnliches Defizit stellt auch die branchentypische Ausführung der Fensterfronten dar. Diese werden häufig verklebt und/oder verdunkelt, wodurch eine geschlossene und abweisend wirkende Erdgeschosszone entsteht. Je nach Größe und Betriebszeit der Anlage kann die Verkehrserzeugung erhebliche Störeffekte auslösen. Weiterhin ist die Wechselwirkung mit dem Umfeld zu sehen. So haben Gebiete, in denen eine Häufung von Spielhallen, Wettbüros, Internet-Callshops oder auch Nachtlokalen auftritt, ein negatives Image und werden von Nicht-Nutzern gemieden, wodurch wiederum die Gefahr einer sozialen Segregation entsteht. Nachbarschaftliche Spannungen mit empfindlichen Nutzungen sind die Folge. Auch kommt es in solchen Gebieten zu einer Verdrängung und folglich zu einer Reduktion der Angebotsvielfalt. Diese Verdrängungseffekte können letztlich einen Trading-down-Effekt auslösen.<sup>ix</sup>

## STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN

Für Gemeinden bestehen einige wenige Möglichkeiten, auf Vergnügungsstätten einzuwirken. Ordnungsrechtliche Ansätze liegen in der Spielverordnung (SpielV) oder in Sondernutzungssatzungen. Auf das äußere Erscheinungsbild kann über Gestaltungssatzungen Einfluss genommen werden.<sup>x</sup> Die am weitesten reichenden Möglichkeiten bietet das Planungsrecht mit seinen Optionen, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten räumlich und nach dem Typ zu steuern. Hierauf soll im Folgenden eingegangen werden.

Grundlage einer planungsrechtlichen Steuerung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung von 1990. Für die darin aufgeführten Baugebiete gelten unterschiedliche Zulässigkeiten. Die BauNVO differenziert dabei zwischen „Unzulässigkeit“, „ausnahmsweiser Zulässigkeit“ und „allgemeiner Zulässigkeit“. Wie bereits erläutert untergliedern sich Vergnügungsstätten in kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Betriebsformen. Für **nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten** gilt eine allgemeine Zulässigkeit in Kerngebieten (MK), in gewerblich geprägten Mischgebieten (MI) sowie eine ausnahmsweise Zulässigkeit für besondere Wohngebiete (WB), Dorfgebiete (MD), Gewerbegebiete (GE) und Mischgebiete (MI), soweit sie durch Wohnumfeld geprägt sind. In allen übrigen Gebietstypen ist die Errichtung unzulässig. Für **kerngebietstypische Vergnügungsstätten** gilt eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten (MK) und eine ausnahmsweise Zulässigkeit in Gewerbegebieten (GE). In allen übrigen Baugebietstypen sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten unzulässig.

Diese Regelungen finden jedoch nur für Bebauungspläne Anwendung, deren Entwurfsoffenlage nach dem 26.01.1990 erfolgte. Andernfalls sind die zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Fassungen der Baunutzungsverordnungen maßgeb-

Baugebiet	nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten	kerngebietstypische Vergnügungsstätten
§ 2 WS	unzulässig	unzulässig
§ 3 WR	unzulässig	unzulässig
§ 4 Wa	unzulässig	unzulässig
§ 4a WB	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
§ 5 MD	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
§ 6 MI (Wohnumfeld)	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
§ 6 MI (gewerbliches Umfeld)	zulässig	unzulässig
§ 7 MK	zulässig	zulässig
§ 8 GE	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 GI	unzulässig	unzulässig

lich. Nach den Baunutzungsverordnungen 1962 und 1968 waren kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur in Kerngebieten zulässig und in allen anderen Gebieten unzulässig. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten waren in deutlich mehr Baugebieten als heute grundsätzlich zulässig (MD, MI, MK und GE) und in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig. In der BauNVO 1977 wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit in allgemeinen Wohngebieten aufgelöst und durch die Einführung des Baugebietstyps des besonderen Wohngebiets dort ausnahmsweise zugelassen. Auch wird erst seit der BauNVO 1990 zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden. Zuvor wurden die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten den Gewerbebetrieben zugerechnet.

Die Bestimmungen der aktuell gültigen Fassung der BauNVO sind jedoch nicht abschließend vorgeschrieben, sondern wie nachfolgend dargelegt, modifizierbar. Das Instrument der Feinsteuerung in den einzelnen Baugebieten bildet § 1 BauNVO. Hier stehen die Absätze 4 bis 9 zur Verfügung. Das Vorliegen hinreichender städtebaulicher Gründe ist dabei jeweils Voraussetzung.

- Entsprechend Abs. 4 ist eine horizontale Gliederung möglich; z.B. können in Kerngebieten verschiedene Schwerpunktbereiche gebildet werden, darunter Vergnügungsviertel.
- Abs. 6 gestattet Regelungen zu den in der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen. Z.B. können damit ausnahmsweise zulassungsfähige Vergnügungsstätten im GE oder nicht überwiegend gewerblich geprägten MI nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes werden.
- Abs. 5 ist komplementär zu Abs. 6 zu verstehen. Der Unterschied besteht darin, dass auch allgemein zulässige Nutzungen als ausnahmsweise zulässig oder unzulässig erklärt werden können.
- Abs. 7 bietet die Möglichkeit der vertikalen Gliederung und so z.B. des Ausschlusses von Vergnügungsstätten im Erdgeschoss und damit einer Vermeidung des funktionalen Bruches in der Schaufensterzeile durch die geschlossene Wirkung.
- Nach Abs. 8 ist es erlaubt, die zuvor genannten Regelungen nur auf Teile eines Baugebietes anzuwenden.

- Abs. 9 ermöglicht, beim Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe, dass nur einzelne Unterarten der Vergnügungsstätten wie beispielsweise Wettbüros oder Diskotheken explizit gesteuert werden können.<sup>xi</sup>

Eine ähnlich strukturierte Steuerung ist auch für Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO darstellbar, dort dann über die nähere Definition der baulichen Nutzung.

### **Denkmodelle zur Steuerung von Vergnügungsstätten**

In der Praxis der planungsrechtlichen Behandlung von Vergnügungsstätten haben sich drei unterschiedliche Ansätze entwickelt. Sie sollen hier als mögliche Modelle thesenartig nebeneinander gestellt werden. Es handelt sich insgesamt um strategische Vorgehensweisen, wobei die Ausgestaltung des jeweiligen Ansatzes immer in Wechselwirkung zu den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten steht.<sup>xii</sup> Für die konkrete Anwendung sind sie zu überprüfen und weiter zu differenzieren.

#### **I) Verzicht auf Steuerung**

Eine solche Haltung kommt dann in Betracht, wenn keine direkte städtebauliche Erforderlichkeit zur Regulierung der Vergnügungsstättenthematik vorliegt. Dies ist z.B. der Fall bei einer ausgewogenen und unkritischen Verteilung der Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet, wenn keine sichtbaren Negativwirkungen vorhanden oder zu erwarten sind und auch keine Ansiedlungsdynamik absehbar ist. Kritisch reflektiert werden sollte, ob im Gemeindegebiet oder Teilen davon wirklich kein Problemdruck herrscht und ob darüber hinaus vorsorgender Schutz vor zu erwartenden städtebaulichen Fehlentwicklungen notwendig wird. Sind beide Fragen zu verneinen, kann prinzipiell auf eine Regulierung der Vergnügungsstätten verzichtet und eine Ansiedlung dem „Spiel der freien Kräfte“ überlassen werden. In der Konsequenz werden dann Anträge für Vergnügungsstätten gemäß der vorhandenen planungsrechtlichen Ausgangslage behandelt. Maßgeblich für die Zulässigkeit sind die Bestimmungen der bestehenden Bebauungspläne (§ 30 BauGB) oder in unbeplanten Bereichen (§ 34 BauGB) das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung. Mittelbar ergibt sich daraus eine – wenn auch sehr begrenzte – Lenkungswirkung durch die in den Bebauungsplänen festgesetzten Gebietsarten und durch die Umgebungsstrukturen in den unbeplanten Ortsbereichen. Mindestens in Kernlagen und in Gewerbegebieten wird allerdings für eine Reihe von Vergnügungsstätten die Genehmigungsfähigkeit gegeben sein. Bei geringem Ansiedlungsdruck ist dennoch das Fortbestehen der oben beschriebenen angetroffenen Verteilung der Vergnügungsstätten vorstellbar. Andernfalls droht eine Ausbreitung von Vergnügungsstätten über größere Teile des Gemeindegebietes. Insgesamt muss bei diesem Ansatz eher von einer pragmatischen Gefahrenabschätzung als von einer aktiven „Vergnügungsstättensteuerung“ gesprochen werden.

#### **II) Beschränkung der Vergnügungsstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit nach BauNVO (nur in gewerblich geprägten MI, in MK) mit entsprechender Feinsteuerung**

Ein zweiter Ansatz sieht vor, Vergnügungsstätten nur dort

zuzulassen, wo sie nach BauNVO ohnehin schon allgemein zulässig sind und in den Gebieten, in denen sie nur ausnahmsweise und/ oder mit Beschränkungen zulassungsfähig sind (Gewerbe-, wohngeprägte Misch-, Dorf- und besondere Wohngebiete), explizit auszuschließen. Gleichsam sollen Baugebiete mit allgemeiner Zulässigkeit als klassische Standorte beibehalten (MK/MI) - und somit ein Schutz des GE als dezentrale Lage vor einem (weiteren) Ansiedlungsdruck gewährleistet - werden. Mit dieser Vorgehensweise kann versucht werden, die Probleme, welche beispielsweise durch die Spielhallennutzungen entstehen, nicht in andere Gebiete zu verlagern, sondern die spezifischen Probleme innerhalb des Gebiets (z.B. MK) zu entschärfen bzw. im besten Fall zu lösen. Die Umsetzung dieses Denkmodells erfordert aktives Handeln, hier mit dem Einsatz bauleitplanerischer Mittel – entweder die Änderung bestehender anderslautender Bebauungspläne hin zur obigen Zielstellung oder deren erstmalige Aufstellung.

#### **III) Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit nach BauNVO (gewerblich geprägtes MI, MK) und Definition von separaten Standorten**

Bei diesem Ansatz sollen zentrale Lagen durch den Verweis von Vergnügungsstätten in dezentrale Bereiche (z.B. GE) vor einer weiteren Ansiedlung geschützt und entlastet werden. Ein solches Vorgehen kann durchaus Fehlentwicklungen und/oder städtebauliche Konflikte vermeiden und beinhaltet insbesondere die Möglichkeit, die Innenstadt/das Ortszentrum zu schützen (u.a vor Verdrängung innenstadtypischer Nutzungen oder Konflikten zu sensiblen Umfeldnutzungen, ...). Zudem kann durch dieses Vorgehen eine Konzentration der Störpotenziale in definierten Lagen (anstelle weiterer Verbreitungen in der Kommune) erreicht werden. Die wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer, Immobilienentwickler und Vergnügungsstättenbetreiber können teilweise gewürdigt werden. Jedoch können sich auch hier nennenswerte Nachteile ergeben. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit besteht die Gefahr einer „Verdrängungssteuerung“ – es erfolgt nur eine Verlagerung der Störpotenziale an einen (zusätzlichen) weiteren Standort. Auch kommt es zu einer Störung des dortigen Bodenpreisgefüges, da Vergnügungsstätten grundsätzlich in der Lage sind, höhere Mieten/Bodenpreise zu erzielen. U.a. Spielhallen haben also gegenüber anderen Nutzungen eine potenziell verdrängende Wirkung mit den entsprechenden negativen Folgen. Besonders in Gewerbegebieten würden sich die Bedingungen (Standortfaktoren) für Gewerbe- und Handwerksbetriebe verschlechtern. Werden Standorte in Gewerbegebieten definiert, muss damit eine Feinsteuerung einhergehen, die die „Nebenwirkungen“ einer solchen Ansiedlungspolitik minimiert.<sup>xiii</sup>

Die Umsetzung auch dieses Denkmodells erfordert aktives Handeln, wiederum mit dem Einsatz bauleitplanerischer Mittel – entweder die Änderung bestehender anderslautender Bebauungspläne hin zur obigen Zielstellung oder deren erstmalige Aufstellung. Generell ist hier noch zu beachten, dass die Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungsarten rechtlich als schwierig angesehen wird.

### Konzeptionelle Grundlagen zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Die voranstehenden Ausführungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten haben sich auf verfügbare Instrumente (auf der Basis der Baunutzungsverordnung) und prinzipielle Denkmodelle, u.a. zu einer möglichen räumlichen Gliederung, konzentriert. Offen blieb zunächst die Frage, welche inhaltlichen Konturen eine sinnvolle gesamtgemeindliche oder -städtische Ordnung hinsichtlich Vergnügungsstätten haben soll. Ein solches Grundgerüst bieten Vergnügungsstättenkonzepte. Diese haben ihren Ursprung in Großstädten wegen der dortigen größeren Bandbreite an typischen Nutzungen und des spezifischen Problemdrucks. Insbesondere aufgrund der rasanten Entwicklung der Spiel- und Automatenhallen (Spielcasinos, Spielbanken) und der Wettbüros müssen sich in letzter Zeit auch zunehmend kleinere Städte und Gemeinden mit der Vergnügungsstättenproblematik auseinandersetzen und stellen solche Konzepte auf.

Eine gemeinde- oder stadtweite Konzeption zur Steuerung von Vergnügungsstätten entwickelt nicht nur inhaltliche Leitlinien als weitere Entscheidungsgrundlagen und bildet damit ein wirksames Grundgerüst zur Durchsetzung eines planerischen Gesamtansatzes. Sie stellt auch die notwendige Legitimation dar, um planungsrechtliche Mittel auf der Grundlage einer sachrechtlichen Abwägung anwenden zu können.

## KONZEPTION FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTEN

### Einordnung und Zielrichtung

Das Ziel dieser Konzepte liegt in der Erstellung eines gesamtstädtischen Steuerungsrahmens, der als Standortkonzept einerseits Bereiche aufzeigt, in denen eine (weitere) Spielhallenansiedlung zu negativen städtebaulichen Entwicklungen führt. Andererseits sollen aber auch Zonen gefunden werden, die Vergnügungsstätten, unter städtebaulichen Gesichtspunkten, konfliktfrei oder -arm und verträglich gegenüber stehen. Als Ergebnis sollte ein langfristiges, nachhaltiges und rechtssicheres, auf die jeweilige Kommune abgestimmtes Konzept zur planungsrechtlichen Steuerung von neuen Vergnügungsstätten entstehen.<sup>xiv</sup>

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch eine solche Konzeption keine lokale Vergnügungsstättenpolitik im Sinne einer Negativplanung vorgenommen werden darf. Ein Totalausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet ist grundsätzlich rechtlich nicht möglich.<sup>xv</sup>

### Aufbau einer Konzeption

Um eine verlässliche Grundlage für die künftige Steuerung von Vergnügungsstätten zu bilden, sind fachliche und inhaltliche Mindestanforderungen zu erfüllen. Grundsätzlich lässt sich eine Vergnügungsstättenkonzeption in die drei Teilbereiche Grundlagenermittlung, Bestandsanalyse und Entwicklungskonzept gliedern. Dieser Aufbau ist „idealtypisch“ – die Ausgestaltung der jeweiligen Bausteine hängt dabei vom jeweiligen Einzelfall ab.

<b>Grundlagenermittlung</b>	– Definition Untersuchungsgegenstand – Planungsrechtl. Rahmenbedingungen – Beschreibung des zu erwartenden Störpotentials
<b>Bestandsanalyse</b>	– Standortanalyse – Funktionsanalyse – Ableiten von Potential-/Entwicklungsbereichen, evtl. Vorranggebiete
<b>Entwicklungskonzept</b>	– Ableiten geamtstädtischer Steuerungsansatz – Handlungsleitlinien und standortspezifische Empfehlungen – Prioritätenbildung

**Aus: End Sarah: Spielhallen als Herausforderung für die Stadtentwicklung und ihre Steuerung durch die Bauleitplanung. Kaiserslautern, 2012, S. 70 (eigene Darstellung, 2012)**

Die **Grundlagenermittlung** dient zunächst dazu, eine transparente und einheitliche Ausgangssituation zu gewährleisten. Im Zuge der Grundlagenermittlung sollte auch eine Definition der Vergnügungsstätten in Hinblick auf nachfolgende Konzept vorgenommen werden, da es zum einen möglich ist, gezielt Unterarten zu steuern und zum anderen keine rechtlich abgeschlossene Begriffsdefinition besteht. Anschließend sind die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen abzuhandeln (Zulässigkeit der Vergnügungsstätten in der Systematik der BauNVO, Eigenschaften einzelner Baugebietstypen und ihr Störgrad) und das Konfliktpotenzial aufzuzeigen. Letzteres begründet somit auch die Erstellung und Notwendigkeit einer Gesamtkonzeption.

Die **Bestandsanalyse** besteht aus einer Standort- und Funktionsanalyse. Sie hat den Zweck die Nutzungsverträglichkeit der einzelnen Baugebiete und Vergnügungsstättenstandorte mit ihren Besonderheiten, gegenüber der bereits erfolgten und zu erwartenden Ansiedlung, ortspezifisch zu betrachten und zu bewerten. In der Bestandsanalyse geht es darum, die bestehenden Strukturen aufzuzeigen und eine Relation zum näheren Umfeld herzustellen. Bereits vorhandene oder genehmigte Vergnügungsstätten genießen Bestandsschutz und sind planerisch daher zunächst nicht weiter steuerbar. Unter Umständen lassen sich daraus aber Ausschlussgebiete und Eignungsgebiete für die Konzeption folgern. Zu beachten ist allerdings an dieser Stelle, dass der Fokus darauf liegt, Gebiete zu finden, in denen eine Integration von Vergnügungsstätten zugelassen wird. I.d.R wird sich diese Betrachtung auf MK, MI und GE beschränken, da MD und WB in der Praxis weniger relevant sein werden. Es sind dabei auch Bereiche, in denen noch keine Ansiedlung stattgefunden hat, zu erfassen und hinsichtlich Strukturveränderungen bei einer zu erwartenden/anhaltenden Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu beschreiben und zu bewerten. Dies gilt auch für die Nullvariante. Weil die Bestandsanalyse den Grundstein für die weitere Bearbeitung bildet, sollte sie möglichst flächendeckend und unbedingt fachlich fundiert erfolgen.<sup>xvi</sup>

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen sind v.a

- die Lage bestehender Vergnügungsstätten (z.B. Hauptgeschäftslage, Randlage, Nebenstraße, Stadteingang, ...),

- die räumliche Verteilung möglicher Vergnügungsstätten im Bestand (evtl. Konzentrationen),
- das direkte und nähere Umfeld (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt/- Qualität etc.),
- ihre zu erwartende Wirkung auf den Außenraum und städtebauliche Präsenz, wobei die vielfältigen und differenzierten Störpotenziale zu beachten sind, zu beurteilen.<sup>xvii</sup>

Als Ergebnis der Bestandsanalyse sollten bereits möglichst parzellenscharf Vorranggebiete, Entwicklungs- und Potenzialflächen (Bereiche, die eine Vergnügungsstättenansiedlung vertragen), und Ausschlussbereiche (keine weitere Vergnügungsstättenansiedlung) identifiziert werden.

Bei der Bearbeitung der finalen **Entwicklungskonzeption** wird schließlich ein gesamtstädtischer und langfristiger Steuerungsansatz für die Vergnügungsstättenansiedlung herausgearbeitet. Als Arbeitsthese hierfür ist es sinnvoll, die zuvor dargelegte Steuerungsstrategie heranzuziehen. Es sollten standortspezifische Handlungsempfehlungen und teilräumliche Handlungsleitlinien zur Umsetzung des Konzeptes abgeleitet und aufgezeigt werden, welche Instrumente anwendbar sind (z.B. Aufstellung/Änderung Bebauungsplan, Gebietsart, Feinsteuerungsaspekte). Im Anschluss empfiehlt sich eine Prioritätenbildung der planungsrechtlichen Steuerung (kurz-, mittel- und langfristige Handlungshorizonte). Bereiche mit einem erheblichen Handlungsbedarf und Ansiedlungsdruck sollten dabei unmittelbar einer Steuerung durch die Bebauungsplanung unterworfen werden. So kann in diesen Bereichen weiteren Negativwirkungen durch Vergnügungsstätten kurzfristig wirksam begegnet werden.

#### beispielhafte Empfehlungen einer Konzeption

Im Ergebnis kann ein Vergnügungsstättenkonzept beispielsweise der Definition eines Teilbereichs im Gemeindegebiet dienen, in dem die Ansiedlung von Vergnügungsstätten vertretbar ist und zulässig sein soll. Dafür bietet sich oft in besonderer Weise ein abgegrenzter Bereich des Hauptgeschäftsbereichs an. Auf dieser Fläche könnten dann Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässig festgesetzt und in allen übrigen Gemeindegebieten für unzulässig erklärt werden. Ein solches Vorgehen erweist sich vor dem Hintergrund der Gefahr eines - durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgelösten - Trading-down-Prozesses häufig als machbar. Der Hauptgeschäftsbereich verfügt in der Regel gegenüber anderen Gemeindegebieten über eine gefestigtere wirtschaftliche Lage und ist dadurch weniger anfällig für eine Abwertung durch Vergnügungsstätten und damit verbundene Kaufkraftverluste und Leerstände. Ein gewisses Konfliktpotenzial ist meist dennoch gegeben, so dass eine weitergehende Steuerung zur Reduzierung auf ein städtebaulich verträgliches Maß notwendig sein kann. Vor allem die vertikale Steuerung erweist sich hierbei als effizientes Instrument. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Erdgeschoss kann der funktionale sowie optische Bruch, der durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Ländele entsteht, umgangen werden. Eine horizontale

Steuerung in Form von Mindestabständen zwischen mehreren Vergnügungsstätten verhindert wirkungsvoll eine Akkumulation.

Folgerichtig wäre bei diesem Ansatz, dass die Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten, in denen nach BauNVO eine ausnahmsweise Zulässigkeit besteht, vollständig ausgeschlossen werden. Dies begründet sich dadurch, dass gerade Städte und Gemeinden mit geringer Einwohnerzahl häufig nur über ein eingeschränktes Entwicklungspotenzial in diesem Bereich verfügen und dieser daher grundsätzlich der traditionellen Nutzung, insbesondere dem produzierenden Gewerbe und der Dienstleistung, vorgehalten werden soll.

Ein Totalausschluss ist jedoch oft nicht notwendig. So können Diskotheken und Tanzlokale in ohnehin publikumsorientierter Gewerbegebiete ausnahmsweise zugelassen werden, da diese aufgrund der zeitversetzten Öffnungszeiten über ein lediglich geringes Störpotenzial verfügen, wohingegen gerade dies aufgrund der Ruhestörung in Kern- und Mischgebieten zu Problemen führt.<sup>xviii</sup>

#### planungsrechtliche Bedeutung

Sachgerecht erstellte Vergnügungsstättenkonzeptionen bieten die Voraussetzungen, den Status eines informellen städtebaulichen Konzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu erhalten. Nach Beschluss durch die Gemeinde bzw. Stadt sind sie bei der Aufstellung von nachfolgenden Bauleitplänen zu berücksichtigen und in die Abwägung mit einzubeziehen. Die planerische Gesamtkonzeption stellt somit schlüssige Entscheidungsregeln für eventuelle Einzelfallbewertungen auf, wodurch eine schnellere Bearbeitung von Anfragen ermöglicht und darüber hinaus eine hohe baurechtliche Planungssicherheit geboten wird. Je qualitativ hochwertiger und differenzierter (in Aktualität und Detaillierungsgrad) das Vergnügungsstättenkonzept erstellt wurde, desto größer ist die Entlastungswirkung für die Bebauungsplanung zur Steuerung der Vergnügungsstättenansiedlung. Weiterhin liefert ein Vergnügungsstättenkonzept Abwägungs- und Begründungsmaterial sowie den Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit im förmlichen Planverfahren.<sup>xix</sup>

#### Empfehlungen zur Umsetzung eines Vergnügungsstättenkonzeptes

Die nachfolgenden Empfehlungen sind allgemeinen Charakters, da sich konkrete Empfehlungen nur an den ortsspezifischen Gegebenheiten ausrichten können.

Grundsätzlich wird dringend empfohlen, ein aufgestelltes Konzept durch den Stadt- bzw. Gemeinderat beschließen zu lassen, um die nötige Berücksichtigung in nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu erwirken.

Parallel ist zu überprüfen, welche aktuellen Rechtspositionen bestehen, die eventuell der Gesamtkonzeption zuwider laufen. Dafür sind bestehende Bauleitpläne hinsichtlich der Übereinstimmung ihrer Festsetzungen mit den Zielen des Konzeptes abzugleichen. Womöglich reicht eine Umstellung auf die aktuell gültige Fassung der BauNVO oder aber weitergehende Planänderungen sind nötig. Das vereinfachte

Verfahren nach § 13 BauGB kommt hierfür in Betracht. Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB-Gebiete) empfiehlt sich die Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend der Konzeption.

Mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben zur Innenentwicklung der Städte“ ist dabei auch § 9 Abs. 2a BauGB als ein neues spezielles Steuerungsinstrument in das Baugesetzbuch aufgenommen worden (BauGB ÄndG 2007). Mit der Einführung dieses planungsrechtlichen Instruments sollen die Innenstädte und die zentralen Versorgungsbereiche vor Fehlentwicklungen geschützt werden. Dabei können auch Vergnügungsstätten aufgrund der aufgeführten negativen Begleiterscheinungen solche Fehlentwicklungen herbeiführen, womit in diesem Fall eine Anwendung des Instruments gegeben ist. Der Gebrauch des § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist jedoch auf § 34-Gebiete beschränkt (d.h. auf Bereiche mit einfachem Bebauungsplan ohne Aussagen zur Art der baulichen Nutzung und unbeplante Innenbereiche als im Zusammenhang bebauter Ortsteil). Die Festsetzungen, die mit diesem Instrument getroffen werden können, sind mit der Feinsteuerung nach den §§ 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO vergleichbar. Die Anwendung kann auch präventiv erfolgen, die Missstände müssen noch nicht eingetreten sein.<sup>xx</sup>

An dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass nach Abschluss der aktuell laufenden BauGB-Novellierung ein weiteres Instrument zur Verfügung stehen dürfte, dass die Steuerung der Vergnügungsstätten im Bebauungsplanverfahren ohne Gebietskategorisierung ermöglicht (hierzu siehe: KURZ NOTIERT). Ergibt sich durch das Konzept akuter Handlungsbedarf, so steht in Kombination mit der Bebauungsplanung die Anwendung der Sicherungsinstrumente nach §§ 14 und 15 BauGB offen.

## FAZIT

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten birgt für Städte und Gemeinden potenziell viele Gefahren und negative Folgewirkungen, die sich durch das vorgestellte Instrumentarium des Bauplanungsrechts jedoch auf ein verträgliches Maß reduzieren lassen. Dazu empfiehlt es sich dringend, der Thematik mit einem Steuerungsansatz im Sinne einer Gesamtkonzeption zu begegnen. Ein solches Vergnügungsstättenkonzept schafft einen Rahmen, der durch die Bauleitplanung ausgefüllt werden kann und unter dem Gesichtspunkt der Vergnügungsstättensteuerung anderen städtebaulichen Belangen ausreichend Rechnung trägt, so dass ein Trading-down-Effekt und andere negative Entwicklungen verhindert werden können, ohne den Vergnügungsstättenbetreibern und Investoren ihre Ansiedlungsmöglichkeit abzuspüren.

Des Weiteren besteht auch die Möglichkeit, das Störpotenzial bereits bestehender Vergnügungsstätten zu minimieren, um so eine verbesserte Integration in den (Stadt)Raum zu ermöglichen. Eine solche Integration eines Standortes ist dann gegeben, wenn z.B. keine oder nur geringfügige Auswirkungen der Einrichtung auf den Außenraum feststellbar

sind. Positivwirkungen können im Bereich der Gestaltungsqualität u.a. dadurch erreicht werden, indem auf branchenspezifische Gestaltelemente verzichtet und stattdessen auf zurückhaltende unauffällige Außenwerbung zurückgegriffen wird. So bewirkt eine dezente Schaufenstergestaltung eine Reduzierung des Störpotenzials und eine bessere Einfügung in das Umfeld. Ebenso beugt die Verlagerung der Stätte in Keller oder Oberschoss einer unattraktiv geschlossenen wirkenden Erdgeschosszone entgegen. Des Weiteren sollte bei der Ansiedlung von Spielstätten auf eine positive und stabile Umfeldsituation geachtet werden – keine Häufung von Vergnügungsstätten, vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Gastronomie -, um so eine städtebaulich/gestalterisch und funktional stabile räumliche Situation zu schaffen, die eine Integration in das nähere Umfeld und auch in sensible Bereiche ermöglicht.<sup>xxi</sup>



**Oben: Spielstätte im 1.OG;**  
**Unten: vertretbare Gestaltung des Schaufensters**  
(eigene Aufnahme, Kaiserslautern 2012)

## Kurz notiert

### NOVELLIERUNG DES BAUGB ZUR STÄRKUNG DER INNENENTWICKLUNG

Die BauNVO bietet den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, über eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung Vergnügungsstätten zu beeinflussen. Dies setzt voraus, dass die Festsetzung eines Baugebietstyps entsprechend der BauNVO vorgenommen wird, was in bereits bebauten unbeplanten Bereichen jedoch nicht immer problemlos möglich ist. Aus diesem Grunde wurde durch die Bundesregierung im Juli 2012 ein „Gesetzesentwurf zur Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden“ beschlossen. Das Gesetz sieht vor, das Baugesetzbuch (BauGB) um einen § 9 Abs. 2b zu erweitern, der die Möglichkeit gibt, einfache Bebauungspläne für Vergnügungsstätten aufzustellen. Hierdurch wird erlaubt, auch ohne Festsetzung des Baugebietstyps zu regeln, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zugelassen, nicht zugelassen oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Aus dem Gesetzesentwurf selbst erschließen sich auch die Gründe, die ein solches Vorgehen rechtfertigen. Diese sind insbesondere die Verhinderung

- der Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten,
- der Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktionen des Gebietes oder
- einer städtebaulichen nachteiligen Häufung von Vergnügungsstätten.

Die Novellierung des BauGB soll bis zum Jahresende abgeschlossen sein. Derzeit ist eine entsprechende Regelung nur möglich, wenn ein Schutzbezug zu zentralen Versorgungsbereichen hergestellt werden kann.<sup>xxii</sup>

### WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

#### Vergnügungsstättenkonzept Freudenstadt

über [www.freudenstadt.de](http://www.freudenstadt.de); dort weiter über die Suchfunktion mit der Eingabe „Vergnügungsstättenkonzept“

#### Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl

<http://www.riegel-im-kaiserstuhl.de/upload/media/media/7/VergnuegungsstaettenkonzeptRiegela.K.%5B353%5D.pdf>

#### Entwicklungskonzept für die Stadt Bretten Teil II: Vergnügungsstättenkonzept

<http://www.bretten.de/cms/sites/default/files/vergnuegungsstaettenkonzept%20bretten.pdf>

### QUELLEN

- Trümper, Jürgen / Heimann, Christiane: Angebotsstruktur der Spielhallen und Geldspielgeräte in Deutschland 2012. 11. aktualisierte Auflage, 2012, URL: <http://akspielsucht.de/wp-content/uploads/2012/06/2012-Ergebnisse.pdf>
- Fickert, Hans Carl/ Fieseler, Herbert: Baunutzungsverordnung Kommentar. Stuttgart, 11. Auflage, 2008, S. 529
- Dr. jur. Janning, Heinz: Planungsrechtliche Steuerung von städtebaulich problematischen Vergnügungsstätten und „Rotlichtangeboten“. 2010, S. 1 URL: [http://www.innenstadt-nrw.de/fileadmin/taedtenetzwerk/Veranstaltungen/EA\\_Spielhallen\\_Hamm/92756\\_Planungsrechtliche%20Steuerung%20von%20st%C3%A4dtebaulich%20problematischen%20Vergn%C3%BCngsst%C3%A4tten.pdf](http://www.innenstadt-nrw.de/fileadmin/taedtenetzwerk/Veranstaltungen/EA_Spielhallen_Hamm/92756_Planungsrechtliche%20Steuerung%20von%20st%C3%A4dtebaulich%20problematischen%20Vergn%C3%BCngsst%C3%A4tten.pdf)
- Fickert, Hans Carl / Fieseler, Herbert: wie vor, 2008, S. 529-542
- BVerwG, Beschluss v. 04.09.2008 – 4 BN 9/08, in End Sarah: Spielhallen als Herausforderung für die Stadtentwicklung und ihre Steuerung durch die Bauleitplanung. Kaiserslautern, 2012, S. 33
- End Sarah: Spielhallen als Herausforderung für die Stadtentwicklung und ihre Steuerung durch die Bauleitplanung. Kaiserslautern, 2012, S. 9-11
- Beide Beispiele: Brandenburg/Brunner: Die Steuerung von Spielhallenansiedlungen, in: Baurecht 2010, Heft 11. S. 1853
- Dr. Hans Ulrich Stühler: Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB. Reutlingen, 2012, S. 13. URL: [https://gluecksspiel.uni-hohenheim.de/fileadmin/einrichtungen/gluecksspiel/Workshop/Unterlagen\\_Stuehler.pdf](https://gluecksspiel.uni-hohenheim.de/fileadmin/einrichtungen/gluecksspiel/Workshop/Unterlagen_Stuehler.pdf)
- End Sarah: wie vor, 2012, S. 33-36
- „Netzwerk Innenstadt NRW – Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten in NRW, S. 11
- Aktuelle Fassung BauNVO (BauNVO 1990) sowie „Netzwerk Innenstadt NRW – Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten in NRW, S. 12
- Dr. Donato Acocella: Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Offenburg. Dortmund/Lörrach, 2011, S. 17/18
- End Sarah: wie vor, 2012, S. 93-145
- End Sarah: wie vor, 2012, S. 69
- Dr. Donato Acocella: wie vor, 2011, S. 1-2
- End Sarah: wie vor, 2012, S. 70/71
- Dr. Donato Acocella: wie vor, 2011, S. 22
- Dr. Donato Acocella: Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl – Berichtsentwurf, S. 35
- End Sarah: wie vor, 2012, S. 70-74
- End Sarah: wie vor, 2012, S. 161-163
- End Sarah: wie vor, 2012, S. 36-37
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“. Stand: 14. Februar 2012.

**Impressum:** ISU-aktuell ist eine Veröffentlichung des Planungsbüros isu. Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigungen, auch auszugsweise, Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen zu kommerziellen Zwecken nur mit schriftlicher Genehmigung des Büros ISU.

**Herausgeber:** ISU – Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Jung-Stilling-Straße 19 · 67663 Kaiserslautern  
Tel. (0631) 31 09 05 90 · Fax (0631) 31 09 05 92  
E-Mail: [info-kl@i-s-u.de](mailto:info-kl@i-s-u.de)

**Redaktion:** Dipl.-Ing. Günter Beckermann, Rebecca Ober

**DTP-Realisation:** BohnFoto&Design, 54636 Trimport, Tel. (06562) 1593

**Copyright:** Inhalte, Konzept und Layout unterliegen dem Urheberrecht.