



## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Gesamtstädtische Ausgangslage und Anlass**
- 2. Ziel der Vergnügungsstätten – Leitlinien Untersuchungsraum Innenstadt**
- 3. Grundlagen**
  - 3.1 Bauplanungsrechtliche Begriffsdefinitionen von Vergnügungsstätten**
  - 3.2 Mögliche negative städtebauliche Auswirkungen**
  - 3.3 Rechtliche Zulässigkeiten**
  - 3.4 Planungsrechtliche Steuerung in Bebauungsplänen**
    - 3.4.1 Qualifizierte, vorhabenbezogene und einfache Bebauungspläne mit festgesetzten Baugebieten**
    - 3.4.2 Einfache Bebauungspläne ohne festgesetzte Baugebiete**
- 4. Bestand**
  - 4.1 Gesamtstädtische Bestandssituation in Kiel**
  - 4.2 Bestandsanalyse in der Kieler Innenstadt**
- 5. Strategie zur Steuerung von Vergnügungsstätten**
  - 5.1 Strategie zur Steuerung von Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt**
  - 5.2 Strategie zur Steuerung von Vergnügungsstätten - Schwerpunkt Innenstadt**
- 6. Festlegung von Konzentrationsbereichen in der Kieler Innenstadt**

### **A.) Anhang**

- I. Begriffserklärungen**
- II. Tabellenverzeichnis**
- III. Abbildungsverzeichnis**
- IV. Quellen**
- V. Anlagen**

## 1. Gesamtstädtische Ausgangslage und Anlass

Die Landeshauptstadt Kiel unterliegt ebenfalls dem bundesweiten Trend eines stetig zunehmenden Nachfragedrucks von so genannten Vergnügungsstätten. Dies betrifft vor allem Spielhallen und Wettlokale (vgl. Begriffserklärung „Wettvertriebsstätten“)<sup>1</sup>. Eine bundesweit allgemein gültige Definition des Begriffs „Vergnügungsstätten“ existiert nicht<sup>2</sup>. Arten und Ausprägungen von Vergnügungsstätten sind einem ständigen Wandel unterworfen, einerseits um sich den immer schnelleren Veränderungsprozessen der Unterhaltungs- und Medienwelt anzupassen, andererseits um möglicherweise rechtliche „Grauzonen“ zu Einrichtungen auszunutzen, die keine „klassischen“ Vergnügungsstätten im Sinne des Baurechts oder Ordnungsrechts sind (unscharfe Abgrenzungen z. B. zu vergnügungsorientierten Freizeitnutzungen wie Kinos, Erlebnisastronomie und Internetcafés oder vergnügungsorientierten sonstigen Gewerbebetrieben wie z. B. Bordellen und Wettbüros).

Der Ansiedlungsdruck von Spielhallen und Wettvertriebsstätten (vor allem die als Vergnügungsstätten geltenden Wettlokale) insbesondere in der Kieler Innenstadt bestätigt sich durch zunehmende Bauvoranfragen bzw. Bauanträge und ist höher als in anderen Stadtbereichen. Daher hat die Landeshauptstadt Kiel (LHK) vor allem in der Innenstadt zur Steuerung bzw. zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in der Vergangenheit die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen eingeleitet, aber auch bereits entsprechende Satzungsbeschlüsse gefasst (vgl. Anlage Plan 3 - Bebauungspläne im Verfahren).

Eine unverträgliche Häufung von Vergnügungsstätten führt häufig zu einem schleichenden Abwärtstrend („Trading-Down-Effekt“) von Stadtquartieren oder Straßenzügen. Städtebauliche Nutzungskonflikte durch Verdrängungsprozesse entstehen mit Einrichtungen des Einzelhandels, sozialen und kirchlichen Einrichtungen sowie mit Wohnnutzung. Vergnügungsstätten können jedoch von den Kommunen planungsrechtlich über begründete Festsetzungen in Bebauungsplänen gesteuert werden. Eine erforderliche städtebauliche Begründung kann ein Konzept (oder wie hier Leitlinien) zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bieten.

Die Diskussion um den Ausschluss bzw. die Konzentration von Vergnügungsstätten in bestimmten Kieler Stadtbereichen wurde in der Vergangenheit sowohl städtebaulich jedoch vielfach auch eher ethisch-moralisch geführt. Dabei muss klar herausgestellt werden, dass Vergnügungsstätten per se legale Betriebsarten sind wie z.B. Gaststätten oder Handwerksbetriebe auch, sie jedoch aufgrund ihrer besonderen Eigenart städtebaulich mit Hilfe des Planungsrechts räumlich gesteuert werden sollten, um ein verträgliches Miteinander mit anderen Nutzungen zu gewährleisten. Eine stadt- oder stadtteilweite Verhinderung von Vergnügungsstätten oder bestimmten Arten von Vergnügungsstätten innerhalb Kiels ist nicht beabsichtigt und rechtlich nicht möglich. Es ist daher für die weitere Entwicklung der Stadt bzw. bestimmter Stadtquartiere bedeutsam, weniger sensible Bereiche zu definieren, in denen sich Vergnügungsstätten im Sinne einer Positivplanung eingeschränkt oder uneingeschränkt ansiedeln können.

Bisher verfolgte die Landeshauptstadt Kiel für die Steuerung von Vergnügungsstätten in ihrem Stadtgebiet kein durch die Selbstverwaltung beschlossenes, einheitlich abgestimmtes Planungskonzept. Es wurde je nach lokaler Situation bauplanungs- bzw. bauordnungsrechtlich entschieden, jedoch nicht in einem stadtweiten Kontext.

Ein zu befürchtender „Trading-Down-Effekt“<sup>3</sup> und damit das Erfordernis einer städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten über Bebauungspläne trifft vor allem für alle zentralen Versorgungsbereiche Kiels und dort insbesondere auf deren Haupteinkaufslagen zu, d.h. sowohl auf die Innenstadt als auch generell auf die Stadtteil- und die Nahversorgungszentren.

---

<sup>1</sup> Vgl. Begriffserklärung im Anhang

<sup>2</sup> Siehe hierzu Ziffer 3.1

<sup>3</sup> Vgl. Begriffserklärung im Anhang

Der Ansiedlungsdruck auf die Stadtquartiere Kiels ist jedoch sehr unterschiedlich. Er konzentriert sich im Wesentlichen auf die inneren, baulich verdichteten Bereiche in und um die Innenstadt herum sowie im Zentrum Gaardens, während sich in der Peripherie bzw. in den äußeren zentralen Versorgungsbereichen nur vereinzelt Vergnügungsstätten ansiedeln (vgl. Anlage Plan 1), die bisher kaum zu städtebaulichen Problemen in der Vergangenheit geführt haben. Insofern besteht ein städtebaulicher bzw. planungsrechtlicher Handlungsdruck lediglich für die inneren, baulich verdichteten Stadtbereiche, bei denen die Gefahr unverträglicher Häufungen von Vergnügungsstätten besteht und bei denen nicht bereits über vorhandene Bebauungspläne Regelungen zu Vergnügungsstätten getroffen wurden. In der Regel liegen gefährdete innerstädtische Gebiete in unbeplanten Innenbereichen gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) oder in Bereichen mit älteren Bebauungsplänen ohne Regelungen zu Vergnügungsstätten.

Eine bauplanungsrechtliche Steuerung innerhalb unbeplanter Innenbereiche nach § 34 (2) BauGB (faktische Baugebiete) in quasi Reinen und Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 3 u. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist dagegen entbehrlich, da sie in solchen Wohngebieten grundsätzlich nicht zulässig sind. Jedoch in den genannten verdichteten, innerstädtischen Stadtquartieren mit einer Mischnutzung oder z. T. diffusen Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe bzw. Dienstleistungen ist eine Steuerung nach § 34 (3) BauGB problematisch. Dort sind klarere Regelungen über neu aufzustellende Bebauungspläne geboten. Dies betrifft unbeplante Innenbereiche, die im Sinne der BauNVO wie Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO), Mischgebiete (§ 6 BauNVO) oder wie Kerngebiete (§ 7 BauNVO) einzustufen sind. Die Kieler Innenstadt ist weitestgehend als Kerngebiet einzustufen.

Die Landeshauptstadt Kiel hat in der jüngeren Vergangenheit aufgrund des zunehmenden Ansiedlungsdrucks durch Vergnügungsstätten auf die noch unbeplanten Teilbereiche der Innenstadt dort zunächst mit Hilfe der planungsrechtlichen Sicherungsinstrumente nach § 14 BauGB (Veränderungssperre) und § 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) Vorhaben zurückgestellt, bis sie für die Stadt bzw. die Innenstadt ein planerisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB entwickelt und entsprechend in Planungsrecht (Bebauungspläne) umgesetzt hat.

## **2. Ziel der Vergnügungsstätten – Leitlinien und Betrachtungsraum Schwerpunkt Innenstadt**

Für die im Stadtvergleich stark nachgefragte Kieler Innenstadt fehlt es bisher an einer umfassend abgestimmten, planerischen Vergnügungsstätten-Konzeption und einer, diese Thematik aufnehmenden, Bauleitplanung. In den anderen verdichteten Bereichen mit gleichzeitig zentraler Versorgungsfunktion sowie mit Häufungen von Vergnügungsstätten wie am Dreiecksplatz oder im Zentrum Gaardens wurden bereits weitestgehend Regelungen über Bebauungspläne getroffen, die zumindest eine Zunahme von weiteren Vergnügungsstätten in diesen Bereichen in den letzten Jahren eingedämmt haben.

Die hier aufgestellten Vergnügungsstätten – Leitlinien konzentrieren sich trotz eines gesamtstädtischen Ansatzes aufgrund des beschriebenen Handlungsbedarfs auf die Kieler Innenstadt und sollen der kommunalen Selbstverwaltung der Landeshauptstadt Kiel im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB einen Begründungsrahmen für Festsetzungen in relevanten Bebauungsplänen geben, um insbes. einem möglichen „Trading-Down-Effekt“ in der Kieler Innenstadt wirksam entgegenzutreten zu können.

Die Leitlinien allein entwickeln jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung nach außen (gegenüber Grundstückseigentümern, Mietern, Gewerbetreibenden etc.). Sie sind aber das konzeptionelle Werkzeug der Verwaltung für einen einheitlichen und strukturierten Umgang mit Vergnügungsstätten auf der Planungsebene und in der Folge auch für Baugenehmigungsverfahren. Sie sollen daher ein unterstützendes Abwägungsinstrument für die planende Verwaltung im Sinne des BauGB und der BauNVO und für die städtischen Beschlussorgane sein. Sie stellen jedoch kein Abwägungsinstrument für sonstige freizeit- oder vergnügungsorientierte Gewerbebetriebe dar (vgl. 3.1).

Der in den Anlagen (Pläne 2 und 3) definierte Untersuchungsraum Innenstadt umfasst den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Kiel INSEKK von 2010 (vgl. Drucksache-Nr. 0783/2010) dargestellten Entwicklungsschwerpunkt Innenstadt sowie ergänzend die beiden angrenzenden Bereiche Bahnhof/CAP und Ostseekai. Der Untersuchungsraum ist auch etwas größer als der zentrale Versorgungsbereich der Kieler Innenstadt (vgl. Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel GEKK von 2011- Drucksache-Nr. 0861/2010), welcher die östlich gelegenen Hafengebiete und das CAP-Gebäude nicht beinhaltet. Diese Gebietsunterschiede sind bei einer Wahl der geeigneten planungsrechtlichen Instrumentarien nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von Relevanz.

### 3. Grundlagen

#### 3.1 Bauplanungsrechtliche Begriffsdefinitionen von Vergnügungsstätten

Nach dem Kommentar zur BauNVO von *Fickert/Fieseler* sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

Vergnügungsstätten sind ...	<u>Keine</u> Vergnügungsstätten sind ...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Varietés, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschl. der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gaststätten (Betriebe, bei denen Essen und Trinken, bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht), Lotto-Laden</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (kleine) Tanzcafés,</li> <li>▪ Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater, Oper, Kino (im herkömmlichen Sinn))</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ alle Anlagen und Einrichtungen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport- / Fitness-Center)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wettvertriebsstätten (je nach Ausprägung<sup>4</sup>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (z. B. Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte)</li> </ul>

Tabelle 1 – Begriffsabgrenzungen „Vergnügungsstätten“

#### **„Faustregel“ zur Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu Gaststätten:**

*Bei einer Versammlungsstätte handelt es sich dann um eine Gaststätte, wenn das Essen und Trinken bzw. das Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht. Steht aber die gewerbliche Freizeit-Unterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte.*

Gemäß § 3 der Spielverordnung (SpielV) dürfen in Schankwirtschaften, Beherbergungsbetrieben und Wettannahmestellen höchstens 3 Geld- oder Warenspielgeräte aufgestellt werden.

#### **„Grauzonen“ bei der Zuordnung von Vergnügungsstätten sind:**

- Billard-Cafés, Bowling-Center, Kinocenter (Multiplex-Kino), Wettbüros; hierfür ist eine Einzelfallbetrachtung notwendig – je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln.
- Bordelle / bordellartige Betriebe; diese sind i.d.R. sonstige Gewerbebetriebe gemäß BauNVO, in Verbindung mit einem Animierbetrieb jedoch ggf. eine Vergnügungsstätte
- Sex-/ Erotik-Geschäfte mit oder ohne Videokabinen.

<sup>4</sup> Vgl. Begriffserklärung im Anhang

In der BauNVO sind Vergnügungsstätten als eigenständiger Nutzungsbegriff geregelt. Dabei wird zwischen kerngebietstypischen und nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden. Kerngebietstypisch sind Vergnügungsstätten entweder aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung oder ihres Umfangs. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind i. d. R. solche, die von zentraler Bedeutung sind und einen großen Einzugsbereich haben, d. h. Vergnügungsstätten, die auf einen größeren Publikumskreis - auch mit weiteren Anfahrten - ausgerichtet sind wie z. B. die Kieler Spielbank am Bootshafen.

### **Kerngebietstypische Spielhallen**

Kerngebietstypische (große) Spielhallen haben als zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich und sind für ein größeres allgemeines Publikum erreichbar. In der Rechtsprechung hat sich zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 (Besonderes Wohngebiet – WB) eine Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche (bis zu 8 Spielgeräte mit je 12 m<sup>2</sup> Spielfläche) als „Schwellenwert“ herausgebildet.

### **Mischgebietsverträgliche Spielhallen**

Mischgebietsverträgliche (kleine) Spielhallen unterhalb dieser Grenze von 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind (ab BauNVO 1990) in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig.

Als nicht kerngebietstypisch sind in erster Linie die Spielhallen, aber auch Vergnügungsstätten allgemein einzustufen, die der „üblichen“ Freizeitbetätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel dienen. Diese Kriterien treffen insbesondere für kleinere Spielhallen zu. Hier sind der Besucherkreis und das Einzugsgebiet maßgebend.

### **Sonderfall Erotikangebote**

Hier ist die Unterscheidung zwischen Vergnügungsstätten mit erotischen Unterhaltungsangeboten oder Sexdarbietungen und sonstigen Gewerbebetrieben gemäß BauNVO mit Bordellen, bordellartigen Betrieben nicht immer eindeutig. Bei Festsetzungen in Bebauungsplänen ist hierauf zu achten.

Voraussichtlich frühestens in 2015 wird das neue Prostitutionsschutzgesetz des Bundes erlassen werden, in welchem klarere Begriffsdefinitionen bzw. –abgrenzungen beim Erotikgewerbe vorgenommen werden.

### **Keine planungsrechtlich eindeutigen Vergnügungsstätten**

Ein **Internetcafé** ist eine bei der Gewerbeaufsicht der LHK statistisch eigenständig geführte, bestimmte Betriebsart (ist nicht gleichzusetzen mit einem Café und ist im eigentlichen Sinne auch keine Vergnügungsstätte) mit mindestens einem Internetzugang, den Personen – meist gegen Entgelt – zum Surfen im World Wide Web nutzen können. Häufig werden Getränke und Snacks zum Verkauf angeboten. Sehr häufig sind Internetcafés kombiniert mit privaten Telefonzellen (auch Telecafé genannt) und dem Verkauf von internationalen Telefonkarten.

Unter dem weder gewerbe- noch baurechtlich als besondere Betriebsart einzustufenden Begriff **Erlebnisastronomie** versteht man Ideen und Konzepte, mit denen Gaststätten versuchen, ihre Gäste durch besondere Zusatz-Aktionen zu unterhalten. Neben dem Essen und Trinken soll der Besuch des Lokals etwa durch das besondere Ambiente oder durch Varieté-Vorführungen reizvoll wirken und dadurch entweder Gäste anlocken oder höhere Preise rechtfertigen. Im Unterschied zu einem normalen Restaurant ist häufig schon zum Betreten eines Lokals mit Erlebnisastronomie ein Eintrittsgeld zu zahlen. Erlebnisastronomie im weitesten Sinne bieten von jeher Ausflugslokale in reizvoller Lage an, die dem Gast neben Speisen und Getränken eine interessante Aussicht bieten und deren Wirte dafür auch höhere Preise nehmen können als Gaststätten in vergleichsweise reizloser Umgebung. Im engeren Sinne verlangt Erlebnisastronomie ein gezielt eingesetztes Konzept zur Unterhaltung der Gäste. In großem Stil wurde Erlebnisastronomie zum ersten Mal durch das besondere Einrichtungs-Konzept der US-Restaurantkette *Hard Rock Cafe* betrieben.

Die in den Vergnügungsstätten-Leitlinien lokalisierten Erlebnistouristen (vgl. Pläne 1 und 2) sind daher rein subjektiv auf Grundlage von Betriebsbeschreibungen der Betreiber oder aufgrund von eigenen Erhebungen durch die städtische Verwaltung vorgenommen worden; sie dienen in diesen Leitlinien eher der Darstellung der freizeitorientierten Nutzungsvielfalt in den verschiedenen Bereichen der Innenstadt.

### 3.2 Mögliche negative städtebauliche Auswirkungen

Die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz hat am 20.09.2013 einen Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGBÄndG 2013 – Mustererlass) beschlossen. Darin wird die Problematik zusammengefasst wie folgt beschrieben:

*Dass Spielhallen und andere Vergnügungsstätten nachteilige städtebauliche Auswirkungen haben können, ist bereits in den 1980er Jahren mit einer schon damals als „Spielhallenflut“ bezeichneten Entwicklung beschrieben worden. Solche Auswirkungen sind grundsätzlich unabhängig von gewerbe- und glücksspielrechtlichen Erwägungen. Es geht hier nicht um die Abwendung der von Spielhallen ausgehenden Suchtgefahr, die die Länder dazu veranlasst hat, insbesondere in den §§ 24 bis 26 des Glücksspielstaatsvertrags spezielle Regelungen zur Zulässigkeit und zur äußeren Gestaltung von Spielhallen zu vereinbaren, die in Ländergesetzen auch hinsichtlich der Mindestabstände zwischen einzelnen Betrieben konkretisiert wurden (vgl. Spielhallengesetz für Schleswig-Holstein SpielhG). Erforderlich für eine bauleitplanerische Steuerung sind stets städtebauliche Gründe.*

*Städtebauliche Auswirkungen, die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbunden sind, können vorrangig sogenannte „Trading-Down-Effekte“ sein. Damit ist eine nachteilige Veränderung der Attraktivität von Standorten besonders für den Einzelhandel und kleinere Dienstleistungsbetriebe gemeint, was insbesondere dann der Fall sein kann, wenn Spielhallen oder andere Vergnügungsstätten nicht zu den sonst den Standort prägenden Angeboten passen und andere Nutzergruppen ansprechen. Zudem kann sich die Nutzungsstruktur eines Gebietes mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten nachhaltig zu Lasten der bestehenden Nutzungen mit der Folge verändern, dass es zu einer sukzessiven Verdrängung der ursprünglichen Einzelhandelsbetriebe und kleiner Dienstleistungsbetriebe kommen kann. Von einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Nachbarschaft können auch Einrichtungen mit besonderem Schutzbedürfnis nachteilig betroffen sein, wie etwa Kinderbetreuungseinrichtungen.*

Folgende negative städtebauliche Auswirkungen können durch Spielhallen und Wettlokale bzw. als Vergnügungsstätte einzustufende bestimmte Ausprägungen von Wettbüros entstehen:

- Negativentwicklung des Standortumfeldes, optische Beeinträchtigungen des Straßen-/Stadtbildes, Lärmbelästigung durch Zielverkehr
- Konflikte mit sensiblen Nutzungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Kirchen, Suchtberatungsstellen)
- Verdrängungswettbewerb mit Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern durch größere Bereitschaft zur Zahlung von höheren Mieten
- Verknappung des Flächenangebots für gewünschte Nutzungen
- Tendenz der Häufungen von Spielhallen in bestimmten Gebieten (vgl. Anlage Plan 2)
- Abschottungseffekt durch mangelnde Einsehbarkeit der Schaufenster
- Störung des Straßenbilds durch dominante Außenwerbung

### 3.3 Rechtliche Zulässigkeiten

Bei einer planungsrechtlichen Beurteilung nach §§ 30-34 BauGB in Verbindung mit der BauNVO ist zu beachten, dass es bereits auch auf Landesebene u. a. Regelungen zu Spiel-

hallen und stationären Wettvertriebsstätten<sup>5</sup> gibt, die zwar in erster Linie aus Gründen des Spieler- und Jugendschutzes eingeführt wurden, jedoch auch auf planungsrechtlich unbeplante Innenbereiche und die kommunale Bebauungsplanung städtebaulich einwirken.

### **Spielhallengesetz Schleswig-Holstein**

Nach dem geänderten Spielhallengesetz für Schleswig-Holstein (SpielhG) von 2014<sup>6</sup> bestehen Regelungen zur Beschränkung der Zulässigkeit von **Spielhallen**. So darf gemäß § 3 (1 und 2) SpielhG ein 300 m-Mindestabstand zwischen Spielhallen untereinander und ein 300 m-Luftlinienmindestabstand von Spielhallen zu bestehenden Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen nicht unterschritten werden. In einem Gebäude oder Gebäudekomplex ist maximal eine Spielhalle oder ein ähnlicher Betrieb zulässig (§ 3 Abs. 1 SpielhG). In Spielbanken sowie in Spielhallen oder Gebäuden bzw. Gebäudekomplexen, in denen eine Spielhalle betrieben wird, ist die Sportwettvermittlung unzulässig.

Mit dem neuen SpielhG werden die Kommunen in Schleswig-Holstein hinsichtlich des bisherigen planungsrechtlichen Genehmigungsdrucks für Spielhallen erheblich entlastet. Störende Häufungen von Spielhallen können durch die Mindestabstandsregeln künftig effektiver unterbunden werden, ohne dass dafür ein planungsrechtlich herzuleitender „Trading-Down-Effekt“ nachzuweisen ist. Im Ergebnis bedeutet dies, dass bereits allein über das SpielhG innerhalb der Kieler Häufungsbereiche durch die Mindestabstandsregeln Neuansiedlungen von Spielhallen kaum noch möglich sein werden. Hinsichtlich des Bestandsschutzes gibt es unterschiedliche Genehmigungen für befristete oder unbefristete Laufzeiten von Spielhallenkonzessionen. Aufgrund der Übergangsbestimmung nach § 11 Abs. 2 SpielhG (i.d.F. der o.g. Änderung vom 11.06.2014) werden Konzessionen für mehrere Spielhallen in einem Gebäude spätestens am 09.02.2018 auslaufen. D.h., die typische Betriebsform der „Mehrfach-Spielhalle“, mit der die planungsrechtlich definierte Grenze zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten bisher vielfach unterlaufen wurde, verliert dann nicht nur ihre Zulässigkeit, sondern auch den Bestandsschutz.

### **Sportwettvertriebsverordnung**

Die auf Basis des 2013 geänderten Glücksspielgesetzes für Schleswig-Holstein bzw. des Staatsvertrag zum Glücksspielwesen eingeführte Sportwettvertriebsverordnung (SVVO) von 2013 regelt einen 100 m - Mindestabstand (Luftlinie von Eingang zu Eingang) von **stationären Wettvertriebsstätten** (Wettlokal, Wettbüro, Wettannahmestelle (alle gem. Tabelle 1)) zu Bildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche, zu Einrichtungen der Jugendarbeit und zu Suchtberatungs- und Suchtbehandlungsstätten; diese Regelung gilt jedoch nicht für Kindertagesstätten, Grundschulen und Tagesmütter. Eine Mindestabstandsregelung zu Spielhallen ist weder im SpielhG noch in der SVVO geregelt.

### **Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in einzelnen Baugebieten gemäß BauNVO 1990**

In Kerngebieten (MK) wie dem überwiegenden Bereich der Kieler Innenstadt sind große (kerngebietstypische) Vergnügungsstätten mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche allgemein zulässig, sofern über Bebauungspläne nichts anderes geregelt ist.

In Besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Gewerbegebieten (GE) und Sondergebieten (SO) können Vergnügungsstätten ausnahmsweise oder eingeschränkt unter gewissen Bedingungen zulässig sein.

In Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA) und Industriegebieten (GI) sind Vergnügungsstätten allgemein nicht zulässig.

---

<sup>5</sup> Vgl. Begriffserklärung im Anhang

<sup>6</sup> Gesetz vom 11.06.2014, GVOBl. S. 101



Baugebiet nach BauNVO	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 2 Kleinsiedlungsgebiet	-	-	<b>X</b>
§ 3 Reines Wohngebiet	-	-	<b>X</b>
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	-	-	<b>X</b>
§ 4a Besonderes Wohngebiet	-	<b>X</b> soweit nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder wegen ihres Umfangs (> 100 m² Nutzfläche) nur in Kerngebieten allgemein zulässig	<b>X</b> wenn nur in Kerngebieten zulässig (größer 100 m²)
§ 5 Dorfgebiet	-	<b>X</b> soweit nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder wegen ihres Umfangs (> 100 m² Nutzfläche) nur in Kerngebieten allgemein zulässig	<b>X</b> wenn nur in Kerngebieten zulässig (größer 100 m²)
§ 6 Mischgebiet	<b>X</b> soweit nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder wegen ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig; nur in den Bereichen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (Richtwert bei Spielhallen: Zulässig i.d.R. bis 100 m² Nutzfläche)	<b>X</b> soweit nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder wegen ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig	<b>X</b> wenn nur in Kerngebieten zulässig (größer 100 m²)
§ 7 Kerngebiet	<b>X</b>	-	-
§ 8 Gewerbegebiet	-	<b>X</b>	-
§ 9 Industriegebiet	-	-	<b>X</b>
§§ 10, 11 Sondergebiete		eingeschränkt – je nach Nutzungsart innerhalb des SO	

Tabelle 2 - Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in einzelnen Baugebieten

Darüber hinaus können gemäß § 15 BauNVO im Einzelfall Vergnügungsstätten trotz ihrer Zulässigkeit bzw. ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit in den jeweiligen Baugebieten unzulässig sein, wenn:

- sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder
- von ihnen für das Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen können.

### 3.4 Planungsrechtliche Steuerung in Bebauungsplänen

#### 3.4.1 Qualifizierte, vorhabenbezogene und einfache Bebauungspläne mit festgesetzten Baugebieten

Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten in („normalen“) qualifizierten, vorhabenbezogenen und einfachen Bebauungsplänen gemäß § 30 (1-3) BauGB mit festgesetzten Baugebieten ist ausschließlich über die Feinsteuerungsmöglichkeiten für bestimmte Arten von Nutzungen und Nutzungsunterarten nach § 1 (5) und (9) BauNVO möglich, sofern die erforderlichen städtebaulichen Gründe hierfür vorliegen. Gleiches gilt für die Änderung bestehender, älterer Bebauungspläne. Voraussetzung für eine Steuerung nach § 1 (5) und (9) BauNVO ist stets die Festsetzung eines Baugebiets; über diese Regelung lassen sich gleichzeitig auch andere Nutzungsarten wie z. B. Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe oder auch bestimmte Arten von Einzelhandel (etwa Erotikartikel) ausschließen.

Beim evtl. Ausschluss von Vergnügungsstätten sind die Regelungen des Planungsschadensrechts nach § 42 BauGB und der bauordnungsrechtliche Bestandsschutz zu beachten.

### **3.4.2 Einfache Bebauungspläne ohne festgesetzte Baugebiete**

Mit den beiden nachfolgend beschriebenen, relativ neuen Regelungsmöglichkeiten nach § 9 (2a) BauGB und § 9 (2b) BauGB sind die planerischen Gestaltungsmöglichkeiten für die LHK im Vergleich zu den eingeschränkteren Möglichkeiten nach § 34 (3) BauGB dahingehend erweitert worden, dass sie für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB nicht mehr an die strengen Maßstäbe „schädlicher Auswirkungen“ gebunden ist. Diese beiden einfachen Bebauungsplattypen sind jedoch nur anwendbar in unbeplanten Innenbereichen oder auch als Festsetzungs-Ergänzung in bestehenden, einfachen Bebauungsplangebieten nach § 30 (3) BauGB jedoch ohne Baugebietsfestsetzung.

Von den beiden Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 (2a) und (2b) BauGB kann demnach in Gebieten mit qualifiziertem, vorhabenbezogenen oder einfachem Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Art der Nutzung (d.h. mit Baugebietsausweisung) kein Gebrauch gemacht werden. Bei in Bebauungsplänen festgesetzten Baugebieten ist eine Änderung der bestehenden Bebauungspläne ausschließlich auf der Grundlage von § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO möglich (s. o.).

#### **Steuerungsmöglichkeiten nach § 9 (2a) BauGB**

Diese Regelung dient speziell der Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wie z. B. der Kieler Innenstadt oder auch dem Stadtteilzentrum Gaardens. Mit ihr können in unbeplanten Innenbereichen bestimmte Arten der nach § 34 (1) und (2) BauGB zulässigen baulichen Nutzungen als zulässig, ausnahmsweise zulässig oder nicht zulässig festgesetzt werden.

Mögliche auszuschließende Arten baulicher Nutzungen zum Schutze von zentralen Versorgungsbereichen wie der Kieler Innenstadt oder z. B. dem Zentrum Gaardens könnten aus einem vielfältigen Spektrum u. a. sein:

- alle (eindeutigen) Vergnügungsstätten
- nur bestimmte Arten von (eindeutigen) Vergnügungsstätten wie z. B. Discotheken, Spielhallen, Spielcasinos, Multiplex-Kinos, Stripteasebars, Nachtlokale, Wettlokale<sup>7</sup> etc.
- Internetcafés
- nur bestimmte Arten von sonstigen (vergnügungsorientierten) Gewerbebetrieben wie Bordelle/bordellähnliche Betriebe, Wettbüros
- Einzelhandelssortimente wie z. B. Erotikartikel, Baumärkte, Tankstellen

Der Vorteil des § 9 (2a) BauGB gegenüber dem nachfolgend beschriebenen einfachen „Vergnügungsstättenbebauungsplan“ nach § 9 (2b) BauGB ist, dass z. B. auch sonstige freizeit- oder vergnügungsorientierte Gewerbebetriebe wie Wettbüros, Bordelle/bordellähnliche Betriebe oder andere störende Nutzungsarten nach § 9 (2a) BauGB ausgeschlossen werden können. Allerdings beschränken sich die Steuerungsmöglichkeiten ausschließlich auf das

---

<sup>7</sup> Vgl. Begriffserklärung im Anhang

Planungsziel der Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, welches aus einem städtebaulichen Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB wie dem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept Kiel GEKK von 2011 hergeleitet werden sollte.

### **Steuerungsmöglichkeiten nach § 9 (2b) BauGB**

Der Gesetzgeber hat 2013 eine weitere Regelung geschaffen, die eine Steuerung von Vergnügungsstätten im nicht beplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB weiter erleichtert. Nach dem Vorbild der Regelung zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in § 9 (2a) BauGB ist in § 9 (2b) BauGB eine Grundlage geschaffen worden, mit der die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettlokalen, durch einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB zugelassen, eingeschränkt oder ausgeschlossen werden kann (gilt nicht für freizeit- oder vergnügungsorientierte sonstige Gewerbebetriebe wie z. B. Wettbüros oder Bordelle). Die neue Regelung ist dem früheren § 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch nachgebildet.

Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB (dies sind alle noch unbeplanten Bereiche der Kieler Innenstadt) in einem einfachen Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Festsetzungen können auch differenziert für einzelne Teile des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans getroffen werden.

Unterstützend bei der städtebaulichen Begründung kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB wie diese vorliegenden Vergnügungsstätten-Leitlinien sein. Zulässig sind entsprechende Festsetzungen allerdings nur, soweit damit mindestens einer der in der Vorschrift aufgeführten öffentlichen Belange verfolgt wird:

Der Zweck einer entsprechenden Festsetzung muss demnach darauf gerichtet sein, zum einen eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder zum anderen eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets (das kann auch ein zentraler Versorgungsbereich sein), insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern. Andere öffentliche Belange, wie z.B. die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Straßenbildes, sind demgegenüber alleine nicht tragfähig.

Im Unterschied zum Regelungsinhalt des § 9 (2a) BauGB ist gemäß § 9 (2b) BauGB dessen Zielrichtung nicht auf die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche begrenzt (z.B. zentraler Versorgungsbereich der Kieler Innenstadt) sondern ist auch in Bezug auf einen ggf. beabsichtigten Ausschluss von Vergnügungsstätten etwa in angrenzenden Wohn- oder Hafenbereichen oder in peripheren Stadtlagen anwendbar. Mit dem § 9 (2b) BauGB lassen sich jedoch im Unterschied zum § 9 (2a) BauGB störende sonstige Gewerbebetriebe wie Wettbüros, Bordelle/bordellähnliche Betriebe nicht ausschließen. Es können gemäß § 9 (2b) BauGB aber auch z. B. beabsichtigte Konzentrationsbereiche für Vergnügungsstätten in bestimmten Stadtlagen dezidiert ausgewiesen bzw. gesteuert werden, in denen sie sonst nach § 34 BauGB nicht uneingeschränkt zulässig gewesen wären, um z.B. benachbarte Wohnbereiche dadurch zu schützen.

### **Keine unzulässige Negativplanung**

Es liegt keine unzulässige Negativplanung vor, wenn der einfache Bebauungsplan der städtebaulichen Konzeption und dem planerischen Willen der Stadt entspricht. Beschränkt sich der einfache Bebauungsplan auf den vorgenannten Nutzungsausschluss, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB (vgl. § 30 (3) BauGB). Sollte die Stadt für den durch den einfachen Bebauungsplan überplanten Bereich keinen Steuerungsbedarf für die städtebauliche Entwicklung sehen, mit der Folge, dass sich diese künftig nach § 34 BauGB vollzieht, ist das eine ausreichende positive Betätigung des planerischen Willens der Stadt. In der Begründung des einfachen Bebauungsplans ist der Gesichtspunkt,

dass über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen hinaus die städtebauliche Entwicklung über § 34 BauGB ausreichend gewahrt ist, ausführlich zu behandeln und darzustellen.

#### 4. Bestand

##### 4.1 Gesamtstädtische Bestandssituation in Kiel

Die Anlage Plan 1 zeigt, dass sich außerhalb des zentralen Kieler Stadtgebietes (in und um die Kieler Innenstadt, Zentrum Gaarden) keine problematischen Häufungen mit mehr als drei Vergnügungsstätten, Wettbüros, Internetcafés oder Erlebnissgastronomie in einem engeren Gebiet befinden. Insofern konzentriert sich die weitere Betrachtung dieser vorliegenden Vergnügungsstätten-Leitlinien auf das zentrale Kieler Stadtgebiet (vgl. nachfolgendes Schaubild sowie Anlage Plan 2) mit seinen Häufungsbereichen:



Abbildung 1 - Häufungsbereiche von Vergnügungsstätten, Internetcafés und Erlebnissgastronomie im zentralen Kieler Stadtgebiet

Nahe der Kieler Innenstadt befinden sich drei weitere Häufungsbereiche mit mehr als drei Vergnügungsstätten, Wettbüros, Internetcafés oder Erlebnisgastronomie in einem engeren Gebiet:

- Bergstraße/Dreiecksplatz: Neben einer vorhandenen Spielhalle ist hier insbes. das Diskothekenzentrum Bergstraße zu nennen. In diesem Stadtbereich sind neben den (bau)-ordnungsrechtlichen Regelungen Steuerungsfestsetzungen zu Vergnügungsstätten in Bebauungsplänen getroffen worden. In Verbindung mit dem Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO oder den landesrechtlichen Regelungen gemäß SpielhG und SVVO ist keine weitere unverträgliche Zunahme von Vergnügungsstätten in diesem Bereich zu erwarten, so dass zusätzliche Regelungsbedarfe über weitere Bebauungspläne dort nicht gesehen werden.
- Exerzierplatz: Vier Spielhallenstandorte an den Platzrändern genießen baurechtlichen Bestandsschutz. Eine weitere Ansiedlung von zusätzlichen Spielhallen ist aufgrund der 300 m-Mindestabstandsregel nach dem SpielhG nicht zu erwarten.
- Zentrum Gaarden: Hier wurde einer weiteren störenden Anhäufung von Spielhallen und bestimmten Wettvertriebsstätten<sup>8</sup> neben bauordnungsrechtlichen Restriktionen (u.a. fehlender Stellplatznachweis) durch geeignete Festsetzungen in Bebauungsplänen sogar über den Geltungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Gaarden-Ost hinaus mittlerweile entgegengewirkt. Eine verstärkte Ausweitung in die umliegenden Wohnquartiere ist aufgrund der planungsrechtlichen Unzulässigkeit in den gemäß § 34 (2) BauGB faktischen Allgemeinen und Reinen Wohngebieten nicht zu erwarten. Es besteht daher kein über die bestehenden Bebauungspläne hinausgehender Handlungs- und Regelungsbedarf.

## 4.2 Bestandsanalyse in der Kieler Innenstadt

Vergnügungsstätten, Wettbüros, Internetcafés sowie Erlebnisgastronomie innerhalb der Kieler Innenstadt sind nicht nur zahlreicher, sondern auch vielfältiger ausgeprägt als in anderen Stadtbereichen. Sie sind in 4 Häufungsbereichen vorzufinden:

- „Vergnügungsviertel am Wall“
- Spielbankblock
- mittlere Innenstadt
- CAP/Sophienblatt

Spielhallen und Wettlokale sowie Wettbüros sind dabei nicht dominanter und häufiger anzutreffen als z. B. die nicht zu den „klassischen“ Vergnügungsstätten zählende Erlebnisgastronomie (vgl. Anlage Plan 2).

Ein Häufungsbereich mit überwiegend Erlebnisgastronomie befindet sich in der mittleren Innenstadt.

Im Umfeld des Bahnhofs im Bereich des CAP, wo Vergnügungsstätten explizit zugelassen sind und im Bereich des Sophienblatts häufen sich weitere Vergnügungsstätten sowie Erlebnisgastronomie.

Eine Sonderrolle nimmt neben der einzigen Kieler Spielbank mit ihrem exponierten Standort am Südufer des Bootshafens und ihrer überregionalen Ausstrahlungskraft die sogenannte „Küste“ im Umfeld der Flämischen Straße und der Schuhmacherstraße mit der einzigen Konzentration von bekannten Erotikangeboten im Kieler Stadtgebiet ein. Dieses traditionelle, alteingesessene „Vergnügungsviertel am Wall“ ist in seiner Erscheinungsform typisch für vergleichbare Hafenstädte.

---

<sup>8</sup> Vgl. Begriffserklärung im Anhang



Abbildung 2 - Flämische Straße

## 5. Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten

### 5.1 Strategie zur Steuerung von Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt

Es sollte für alle zentralen Versorgungsbereiche Kiels grundsätzlich die gleiche stadtweite Leitlinie gelten, dass umgehend dann seitens der Landeshauptstadt Kiel bauleitplanerisch steuernd einzugreifen ist, sobald sich eine störende Häufung von Vergnügungsstätten in Stadtbereichen ankündigt (d. h. z. B. mehr als 3 Vergnügungsstätten in einem engeren Quartier bzw. Versorgungsbereich) und ein damit einhergehender „Trading-Down-Effekt“ einstellen könnte.

### 5.2 Strategie zur Steuerung von Vergnügungsstätten - Schwerpunkt Innenstadt

Der drängende strategische Handlungs- und Regelungsbedarf zur Steuerung von Vergnügungsstätten konzentriert sich auf die Kieler Innenstadt.

Im Kieler Stadtgebiet außerhalb der Innenstadt bzw. in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen wurden in einigen kritischen Fällen wie im Zentrum Gaardens oder am Dreiecksplatz bereits Regelungen getroffen bzw. es können im konkreten Bedarfsfall (d.h. bei sich ankündigenden unverträglichen Häufungen von Vergnügungsstätten) individuelle Lösungen über Landesrecht, Bauordnungs- und Bauplanungsrecht auch ggf. über einzelne aufzustellende Bebauungspläne gefunden werden. Gegenwärtig zeichnet sich jedoch außerhalb der Kieler Innenstadt kein weiteres Steuerungserfordernis über weitere Bebauungspläne ab.

Eine wesentliche Zielsetzung des Rahmenkonzeptes „Perspektiven für die Kieler Innenstadt“ von 2009 ist die Schaffung einer attraktiven und vielfältigen Innenstadt. Insbesondere im Themenfeld Einzelhandel sollen die Qualitäten im zentralen Handelsbereich zwischen dem Alten Markt und dem Hauptbahnhof gesichert und weiterentwickelt werden, so dass sich die

Kieler Innenstadt gegenüber den konkurrierenden Einzelhandelsstandorten am Stadtrand und in der Region behaupten kann.

Während nicht störende Erlebnisgastronomie, Tanz- und Musikcafés hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen eher als belebend und als Gewinn für den Zentralitätsfaktor der Kieler Innenstadt wirken und keine städtebaulichen Probleme im Sinne eines „Trading-Down-Effekts“ hervorrufen, verhält es sich mit Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Lokalen und Wettlokalen anders. Für diese Angebote ist eine gezieltere Ansiedlungssteuerung und räumliche Konzentration auf bestimmte Bereiche erforderlich, bei denen keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind.

Nicht störende Erlebnisgastronomie soll dagegen im gesamten Kerngebiet der Innenstadt grundsätzlich möglich sein, sofern nicht andere städtebauliche Ausschlussgründe vorliegen (z.B. fehlende Erschließung, fehlender Stellplatznachweis).

Für nicht zu den Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO zählende freizeit- oder vergnügungsorientierte sonstige Gewerbebetriebe wie Wettbüros, Sex-Shops, Bordelle und bordellartige Betriebe sind jedoch gesonderte Abwägungsgrundlagen heranzuziehen bzw. Abwägungsentscheidungen über die Bauleitplanung zu treffen. Zu diesem Zweck können die „Leitlinien zur Ansiedlung von (ausschließlich) Vergnügungsstätten“ zwar u. U. als planerische Hintergrundinformation dienen, nicht jedoch als unmittelbare bauleitplanerische Abwägungshilfe im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB.

Die LHK ist daher bestrebt, über dieses städtebauliche Konzept „Leitlinien zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Kiel“ gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB die Ansiedlung städtebaulich problematischer Vergnügungsstätten auf bestimmte, weniger sensible Bereiche der Innenstadt zu konzentrieren. Dabei soll eine parzellenscharfe Bereichs-Festlegung zur klaren Eingrenzung dieser Konzentrationsbereiche vorgenommen werden. Gleichzeitig sind umgekehrt die Innenstadt-Bereiche außerhalb dieser Konzentrationsbereiche künftig von solchen Vergnügungsstätten vorbehaltlich eines baurechtlichen Bestandsschutzes freizuhalten. Nur im begründeten Ausnahmefall könnten ggf. vereinzelt und außerhalb der Hauptgeschäftslagen nicht-störende Nachtlokale oder kleine Discotheken gemäß Tabelle 3 in der Innenstadt zugelassen werden.

Unmittelbar bindende Auswirkungen erfahren diese Leitlinien als dann jedoch erst durch deren planungsrechtliche Umsetzung in der Bauleitplanung. In qualifizierten, vorhabenbezogenen und auch in einfachen Bebauungsplänen sollen entsprechend Ausschluss-Festsetzungen in sensiblen Bereichen außerhalb der drei Konzentrationsbereiche vorgenommen werden, die Spielhallen, Wettlokale und andere problematische Vergnügungsstätten künftig verhindern.

## **6. Festlegung von Konzentrationsbereichen für Vergnügungsstätten in der Kieler Innenstadt**

Die unter 5. beschriebenen, städtebaulich problematischen Vergnügungsstätten sollen sich künftig aufgrund ihrer nutzungsbezogenen Vorprägung auf nur noch drei Konzentrationsbereiche innerhalb der Kieler Innenstadt beschränken, in denen sie im Gegenzug dann eine langfristige Planungs- und Investitionssicherheit genießen:

- „Vergnügungsviertel am Wall“ zwischen den teilweise rückwärtigen Gebäudefluchten der Eggerstedtstraße (zum Schutz des Umfelds der Nikolaikirche), des Walls und der nördlichen Gebäudereihe der Flämischen Straße: keine Beschränkungen für Vergnügungsstätten.
- Bereich Spielbank an der Kaistraße südlich des Bootshafens: die östliche Hälfte des Baublocks ist ausschließlich für Spielbanken/Casinos vorgesehen; andere Vergnügungsstätten sollen nicht zugelassen werden.
- Bereich CAP süd-östlich des Bahnhofs: zulässig sollen nur bestimmte Vergnügungsstätten sein: Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sollen gemäß bestehendem Bebauungsplan weiterhin nicht zulässig sein.



Abbildung 3 - „Vergnügungsviertel am Wall“, Luftbild

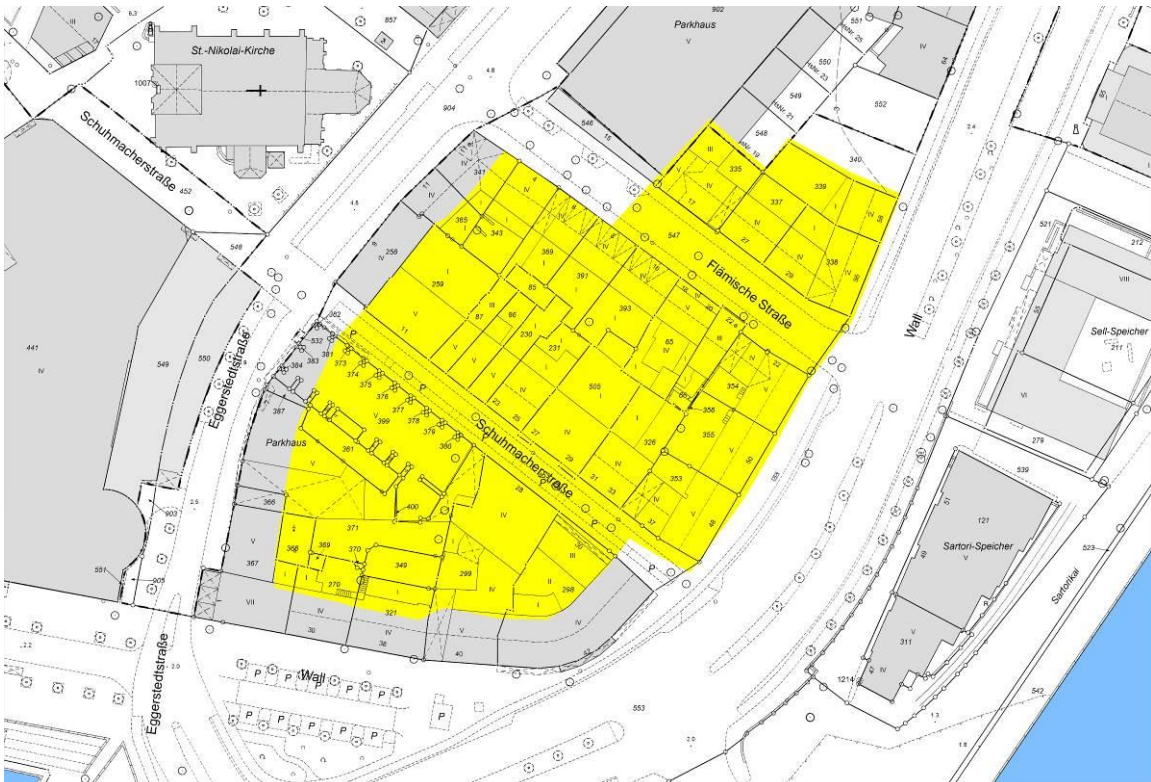


Abbildung 4 - „Vergnügungsviertel am Wall“, Karte

**„Vergnügungsviertel am Wall“:** geplanter Konzentrationsbereich für Vergnügungsstätten ohne planungsrechtliche Einschränkungen



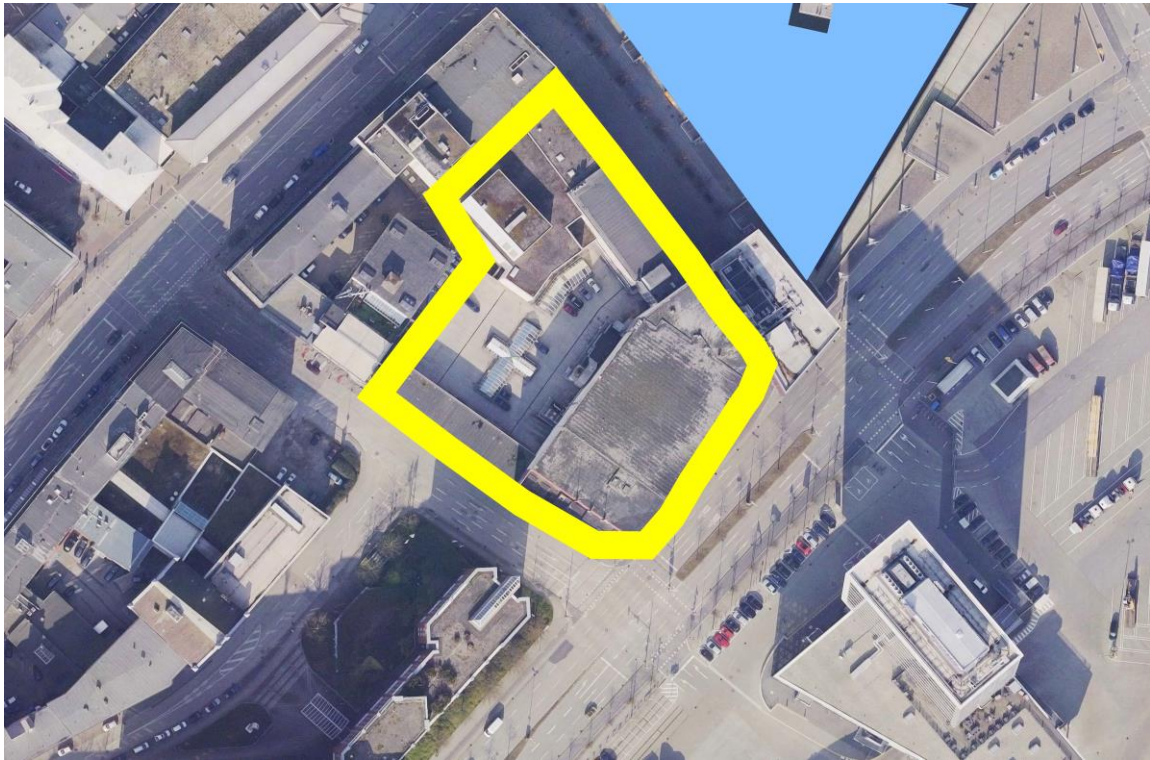


Abbildung 5 - Bereich Spielbankblock, Luftbild

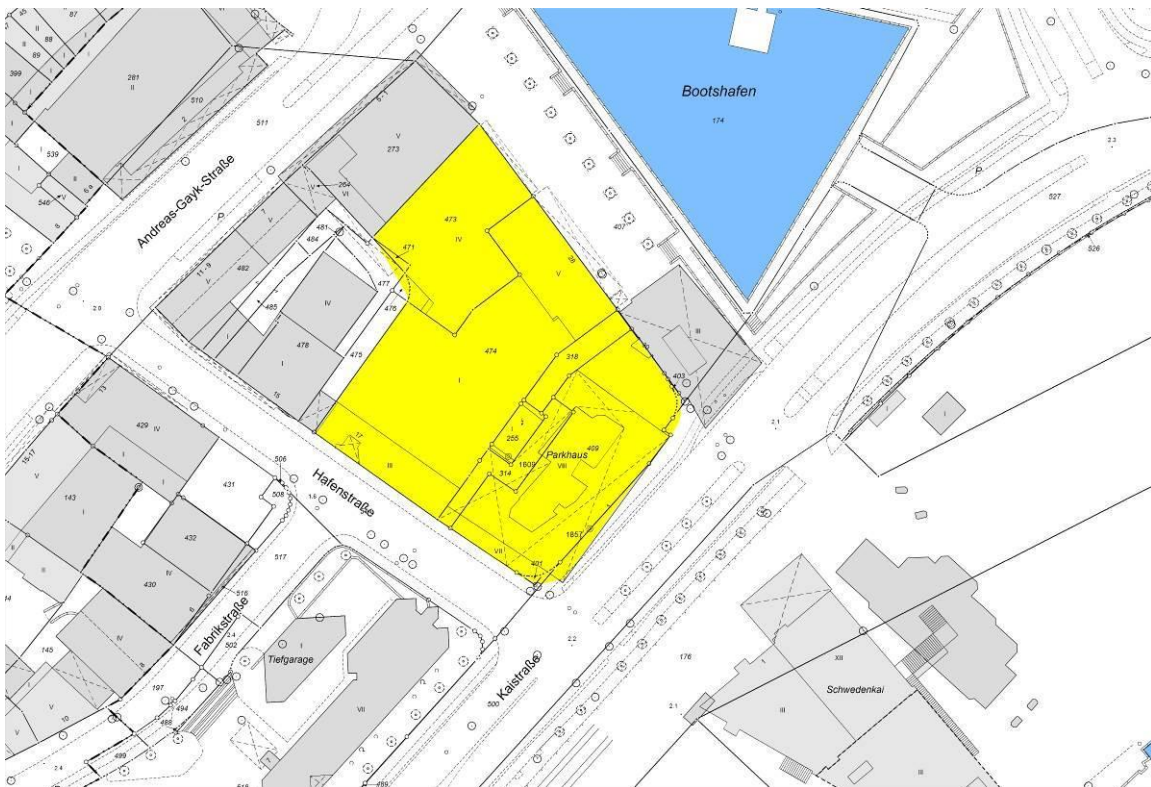


Abbildung 6 - Bereich Spielbankblock, Karte

Bereich **Spielbank**: geplanter Konzentrationsbereich im östlichen Baublock ausschließlich für Spielbanken/Casinos ohne weitere Vergnügungsstätten



Abbildung 7 - Das CAP am Bahnhof, Luftbild



Abbildung 8 - Das CAP am Bahnhof, Karte

Das **CAP** am Bahnhof: geplanter Konzentrationsbereich nur für bestimmte Vergnügungsstätten. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sollen gemäß bestehendem Bebauungsplan weiterhin nicht zulässig sein.

Die Auswahl und räumliche Eingrenzung auf die o.g. drei bereits existenten Konzentrationsbereiche liegt insbesondere in deren Lage abseits der Hauptgeschäftsstraßen Andreas-Gayk- und Holstenstraße sowie zwischen Hauptbahnhof und Alter Markt in der langjähriger Standortakzeptanz bei der Bevölkerung begründet. D.h. alle drei Bereiche sind etabliert und in der Öffentlichkeit anerkannt. Sie haben sich bisher nicht durch einen nachweislichen „Trading-Down-Effekt“ oder durch z.B. wesentlich störenden Lärm auf die Kieler Innenstadt negativ ausgewirkt.

Die drei Konzentrationsbereiche sollen künftig eine nachhaltige Planungssicherheit ggf. auch durch entsprechende Ausweisungen in Bebauungsplänen erfahren. Dagegen sollen für alle anderen Innenstadtgebiete außerhalb dieser Konzentrationsbereiche Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten getroffen werden.

Für vergnügungsorientierte sonstige Gewerbebetriebe wie Wettbüros oder Bordelle/bordellartige Betriebe müssen andere Abwägungsgrundlagen herangezogen werden als diese Leitlinien. Für Erlebnisgastronomie und (reguläre) Internetcafés wird dagegen gar kein allgemeiner städtebaulicher bzw. planungsrechtlicher Steuerungsbedarf gesehen, weil sie i. d. R. nicht als problematische Vergnügungsstätten zu werten sind; daher sind auch die aktuellen Standorte dieser beiden Nutzungsarten nicht mehr in der Anlage Plan 3 dargestellt. D.h. in den ausgewiesenen Konzentrationsbereichen sind gemäß des erforderlichen Regelungsbedarfs die bestehenden Standorte von Vergnügungsstätten dargestellt sowie lediglich zur Orientierung zusätzlich Wettbüros (gem. Tabelle 1), Bordelle/bordellartige Betriebe und Tanzlokale.

<b>Vergnügungsstätte</b>	<b>„Vergnügungsviertel am Wall“</b>	<b>Spielbank-Block</b>	<b>CAP</b>	<b>restliche Innenstadt</b>
Spielhallen	ja	nein	ja	nein
Spielbanken/Casinos	ja	ja	ja	nein
Wettlokale (gem. Tab. 1)	ja	nein	ja	nein
Vorführ- und Geschäftsräume mit sex. Charakter	ja	nein	nein	nein
sonstige Vergnügungsstätten	ja	nein	ja	nur im begründeten Ausnahmefall Nachtlokal, kleine Discothek

Tabelle 3 - Zulässigkeits-Differenzierungen von Vergnügungsstätten

## **A.) Anhang:**

### **I. Begriffserklärungen:**

#### Wettvertriebsstätten

Nach § 1 der Sportwettvertriebsverordnung (SVVO) für Schleswig-Holstein von 2013 ist bei den Wettvertriebsstätten zu differenzieren in Wettlokale, -büros und -annahmestellen. Nur Wettlokale (Wettvertrieb in Verbindung mit Live-Übertragung von bewetteten Sportereignissen und Aufenthaltsmöglichkeiten) sind planungsrechtlich als Vergnügungsstätten anzusehen. Wettbüros (deren Geschäftstätigkeit sich ausschließlich auf die Annahme der Wetten ohne weiteres Verweilen der Kundschaft beschränkt) sind dagegen sonstige Gewerbebetriebe. Wettannahmestellen (z.B. Lotto-Annahme) sind als Nebenbetriebszweck i. d. R. keine Vergnügungsstätte, außer wenn sie Live-Übertragungen und Live-Wettabgaben von bewetteten Sportereignissen anbieten.

#### Trading-Down-Effekt (Raumplanung)<sup>9</sup>:

Der Begriff Trading-Down, auch Trading-Down-Effekt, bezeichnet in der Raumplanung den für ein Stadtteilzentrum typischen Entwicklungstrend vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben zu zunehmenden Leerständen inklusive ausbleibender Kundschaft. Neben Leerständen sind auch vermietete Gewerbeeinheiten ein Indikator für diesen Effekt, wenn ihre Nutzung nicht zur Nachfrage und zum Angebot des Standortes passt. Dabei ist die Chance groß, dass diese zu potenziellen zukünftigen Leerständen werden oder mit der Zeit hochwertige Angebote durch Billiganbieter ersetzt werden (z. B. Spielhallen oder Ein-Euro-Läden). Dies führt zwangsläufig zu einem Imageverfall des Standortes.

Am Ende dieser Entwicklung stehen immer Ladenleerstände mit kurz- und langfristige Folgen. Als Erstes machen sich Umsatzeinbußen bei den Eigentümern jener leer stehenden Immobilien bemerkbar, wodurch die Fähigkeit sinkt, in die eigene Immobilie investieren zu können. So bleiben notwendige Modernisierungen und Anpassungen an die konkrete Nachfrage aus, was zur Folge haben kann, dass potenzielle Investoren dem Standort fernbleiben, weil das aktuelle Immobilienangebot nicht ihren Anforderungen und Vorstellungen entspricht. Weiterhin strahlt eine Häufung von Leerständen negativ auf das Umfeld aus, der in der Folge noch weitere Leerstände erzeugt und im Endeffekt zum Funktionsverlust oder gar im schlimmsten Fall zu einer Verödung des gesamten Stadtteilzentrums führen kann.

Trading Down ist also ein Teufelskreis, dem nur mit gezielten Maßnahmen begegnet werden kann. Hierzu ist eine kontinuierliche Beobachtung des Standortes notwendig.

### **II. Tabellenverzeichnis:**

Tabelle 1 – Begriffsabgrenzungen „Vergnügungsstätten“

Tabelle 2 - Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in einzelnen Baugebieten

Tabelle 3 - Zulässigkeits-Differenzierungen von Vergnügungsstätten

### **III. Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1 - Häufungsbereiche von Vergnügungsstätten, Internetcafés und Erlebnisgastronomie im zentralen Kieler Stadtgebiet

Abbildung 2 - Flämische Straße

Abbildung 3 - „Vergnügungsviertel am Wall“, Luftbild

Abbildung 4 - „Vergnügungsviertel am Wall“, Karte

Abbildung 5 - Bereich Spielbankblock, Luftbild

Abbildung 6 - Bereich Spielbankblock, Karte

Abbildung 7 - Das CAP am Bahnhof, Luftbild

Abbildung 8 - Das CAP am Bahnhof, Karte

---

<sup>9</sup> Aus: [http://de.wikipedia.org/wiki/Trading-Down\\_\(Raumplanung\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Trading-Down_(Raumplanung))

#### **IV. Quellen:**

Die in diesen Leitlinien getätigten planungsrechtlichen sowie planerischen Ausführungen sind z. T. abgeleitet aus folgenden Abhandlungen:

*Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung*

*Mitschang, „Darstellung zentraler Versorgungsbereiche und Steuerung von Vergnügungsstätten“ in: UPR, 11+12/2013, S. 401 ff*

Statistische Angaben, Pläne, Fotos:  
*Landeshauptstadt Kiel*

#### **V. Anlagen:**

**Anlage 1: Leitlinien zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Kiel – Plan 1**

vorhandene Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenorientierte Nutzungen im gesamten Stadtgebiet

**Anlage 2: Leitlinien zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Kiel – Plan 2**

vorhandene Häufungen von Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenorientierten Nutzungen im zentralen Kieler Stadtgebiet

**Anlage 3: Leitlinien zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Kiel – Plan 3**

Planungsrecht und geplante Konzentrationsbereiche von Vergnügungsstätten in der Innenstadt

**Anlage 4: Leitlinien zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Kiel – Plan 4**

Konzentrationsbereiche in der Innenstadt