



## Informationsvorlage 610/636/2020

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 14.10.2020	Aktenzeichen: 61_20/610-St15	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	19.10.2020	Vorberatung N
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	27.10.2020	Vorberatung Ö

### Betreff:

**Prüfantrag SPD-Stadtratsfraktion zur Ausweisung von Kerngebieten nach § 7 BauNVO vom 14.06.2020**

### Information:

Die Verwaltung wurde beauftragt zu prüfen, welche innerstädtischen Flächen als Kerngebiet nach § 7 BauNVO ausgewiesen werden können. Ziel ist die Schaffung eines rechtlichen Rahmens für die Ausweisung neuer Kulturbetriebe und Vergnügungstätten in der Landauer Innenstadt.

Die bisherigen Untersuchungsergebnisse wurden in einem dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügten Bericht zusammengeführt. Die Untersuchung besteht aus einem Grundlagenteil, welcher die rechtlichen Grundlagen zu Kerngebieten sowie zu Vergnügungstätten und deren Zulassung und Steuerung untersucht und erläutert, sowie einem Teil, welcher die Identifizierung möglicher, als Kerngebiet in Frage kommender Teilbereiche der Innenstadt zum Inhalt hat. Im Zuge dessen wurde auch der aktuelle Bestand an Vergnügungstätten in der Stadt, sowie deren bisherige Zulässigkeit im Stadtgebiet untersucht.

Die Vorlage fasst die im Bericht ausgeführten Erkenntnisse zusammen und weist einen möglichen Weg für ein zukünftiges Vorgehen.

### Grundlagen

Kerngebiete dienen gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Vergnügungstätten sind hier generell zulässig.

Vergnügungstätten im städtebaulichen Sinne sind Gewerbebetriebe besonderer Art. Im Allgemeinen werden darunter gewerbliche Nutzungsarten verstanden, welche sich in unterschiedlichen Ausprägungen unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten „Freizeit“- Unterhaltung widmen. Darunter zählen Diskotheken, Clubs oder Tanzlokale, aber auch Spielhallen, Wettbüros, Multiplexkinos oder Striptease-Lokale.

Als „kerngebietsspezifisch“ werden Vergnügungsstätten verstanden, welche einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres Publikum erreichbar sind. In der allgemeinen Auffassung fallen Diskotheken und Clubs darunter, da sie in der Regel ein größeres Einzugsgebiet bedienen und nicht nur einen städtischen Teilbereich.

Kulturelle Einrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften gehören nicht zur Kategorie der Vergnügungsstätten und sind u. a. in Mischgebieten nach § 6 BauNVO allgemein zulässig. Für größere Veranstaltungen (Live-Musik, DJ-Auftritte) gilt bei Schank- und Speisewirtschaften in Mischgebieten eine Einschränkung der Häufigkeit – als sogenannte „seltene Ereignisse“ sind sie bis zu 10mal im Jahr unter Einhaltung der gebietsspezifischen Lärmwerte zulässig. Der Großteil der Landauer Altstadt ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO anzusehen, was solche Einrichtungen dort bereits grundsätzlich ermöglicht.

Um vermehrt auch Diskotheken, Clubs und Tanzlokale in der Landauer Innenstadt in zuvor identifizierten Potenzialbereichen zu ermöglichen muss zunächst eine bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Bei Betrachtung der o. g. Bandbreite an Vergnügungsstätten und ihrer unterschiedlichen Konfliktpotenziale ist eine standortbezogene Steuerung der Art der Vergnügungsstätten empfehlenswert. Eine Steuerung der einzelnen Unterarten von Vergnügungsstätten ist nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung sowie des Baugesetzbuches möglich. Sie bedarf jedoch einer schlüssigen städtebaulichen Begründung. Analog zum Einzelhandelskonzept kann dazu eine gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption als städtebauliches Konzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Handlungsrichtschnur dienen. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen, sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht. Im Rahmen eines solchen Konzeptes können durch eine Funktions- und Potenzialanalyse Potenziale für die einzelnen Arten von Vergnügungsstätten erkannt werden und Empfehlungen für die räumliche Steuerung ausgesprochen werden, indem sogenannte Eignungsgebiete für die unterschiedlichen Arten von Vergnügungsstätten festgelegt werden. Auf Grundlage des Konzeptes kann im Anschluss mit Hilfe der Bauleitplanung die Ansiedlung von Diskotheken gesteuert werden, in dem in passenden Bereichen Kerngebiete mit Festsetzungen entsprechend des Konzeptes ausgewiesen werden.

### Aktuelle Situation in Landau

Derzeit existieren nur wenige Vergnügungsstätten in Landau, hauptsächlich im Bereich der Innenstadt sowie im Gewerbegebiet südlich des neuen Messeplatzes (Bebauungsplan „D 9 –Änderung“). Mit Ansiedlung im Gewerbegebiet sollte eine gezielte Steuerung der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet abseits von störempfindlichen Nutzungen erfolgen, um Konflikte (z. B. durch Lärmbelästigungen) mit der Anwohnerschaft in der Innenstadt zu vermeiden. An dieser Stelle ist jedoch kein Kerngebiet, sondern ein Sondergebiet ausgewiesen, welches ausschließlich dem Unterhaltungs- und Vergnügungszweck dient. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken Spielhallen auf 400 m<sup>2</sup> Gesamtfläche und schließen Vergnügungsstätten des Erotiksektors gänzlich aus.

Die zwei einzigen festgesetzten Kerngebiete in Landau befinden sich im Bereich der Innenstadt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „B 2, Westlich der Maximilianstraße, nördlich der Linienstraße, östlich des Ostparks und südlich der Landwehrstraße“ sind westlich des Parkplatzes an der Maximilianstraße zwischen Ostbahn- und Landwehrstraße für einen Teilbereich Vergnügungsstätten zulässig. Spielhallen sind dort auch vorhanden und genehmigt. Im restlichen festgesetzten Kerngebiet sind Vergnügungsstätten hingegen ausgeschlossen. Das zweite Kerngebiet ist im Bebauungsplan „B 7, Ostringcenter“ festgesetzt. An dieser Stelle sind

Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen. Ein bestehender Erotikfachmarkt mit Videokabinen, welcher unter die Rubrik der Vergnügungsstätten fällt, besitzt Bestandsschutz, ebenso die Spielhalle im Ostringpavillon, da beide Betriebe bereits vor Aufstellung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes dort ansässig waren.

Grundsätzlich sind Kerngebiete aufgrund ihres Nutzungsmixes vornehmlich im Innenstadtbereich auszuweisen. Da die Landauer Innenstadt, insbesondere der Bereich der Altstadt, sehr stark von der Wohnnutzung geprägt ist, würde eine großflächige Ausweisung eines Kerngebietes in diesem Bereich zu stark dem aktuellen Gebietscharakter widersprechen und wäre mit Sicherheit nicht sachgerecht. Sinnvoller ist es, einzelne Quartiere oder Straßenzüge, die sich z. B. durch eine besondere Verkehrsanbindung oder bereits durch eine Vorprägung vergnügungsstättenähnlicher Nutzungen vom übrigen Innenstadtbereich abheben, als potenzielle, zukünftige Kerngebiete zu definieren. Für eine solche detailliertere Betrachtungsebene kommt aus Sicht der Verwaltung das in Anlage 1 umgrenzte Untersuchungsgebiet in Frage. Innerhalb dieses Gebietes könnte zukünftig z. B. das Gelände des ehemaligen Großmarktes, auf welchem sich das Gloria Kulturzentrum sowie das Finanzamt befinden, als Kerngebiet ausgewiesen werden – in diesem Bereich gibt es einen vergleichsweise geringen Anteil an Wohnnutzungen und zahlreiche Entwicklungsflächen, die in den nächsten 20 Jahren einer städtebaulichen Neuordnung bedürfen. Weiterhin kann der südlich angrenzende Teil mit der Post sowie dem Abschnitt zwischen Reduitstraße und Ostring als Gebiet mit Kerngebietspotenzial angesehen werden. Hier wäre zudem ein Anschluss an das bestehende Kerngebiet des Ostringcenters möglich. Im Vergleich dazu weist der nordwestliche Bereich des Untersuchungsgebietes weniger Kerngebietspotential auf, da er durch Wohnnutzung sowie mehrere Bildungseinrichtungen geprägt ist und damit ein deutlich höheres Konfliktpotential vorhanden ist. Ob sich in den benannten Gebieten auch tatsächlich Potenzialflächen oder Bestandgebäude für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten befinden, wäre im Rahmen eines Vergnügungsstättenkonzeptes zu prüfen.

#### Weitere Vorgehensweise

Aufgrund der aktuellen Covid-19-Lage ist die oberste Priorität der Stadt Landau in der Pfalz die bestehenden Diskotheken zu unterstützen und den Fortbestand zu sichern. Da mit der aktuellen Situation zudem knappe Finanz- und Personalressourcen einhergehen, sollten weitere Untersuchungen sowie die Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. Wenn sich dann abzeichnet, dass Diskotheken als Neugründungen wieder interessant werden, wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

Nach Vervollständigung des Untersuchungsberichtes und Abschluss der Bestandsanalyse erarbeitet die Verwaltung ein Vergnügungsstättenkonzept und legt dieses als städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dem Rat zur Beschlussfassung vor. Ziel eines solchen Konzeptes wird es sein, Quartiere und Straßenzüge herauszuarbeiten, in denen definierte Vergnügungsstätten bauplanungsrechtlich für zulässig erklärt werden sollen, aber auch Ausschlussgebiete für Vergnügungsstätten z. B. zum Schutz des innerstädtischen Wohnens definiert werden. Das Vergnügungsstättenkonzept wäre dann Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung.

#### Anlagen:

Anlage 1: Untersuchungsbereich Vergnügungsstätten/ Kerngebiete

Anlage 2: Untersuchungsbericht „Kerngebiete und Vergnügungsstätten in Landau“ mit Zwischenstand vom 25.09.2020

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Dezernat III - hauptamtlicher BGO  
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung  
Ordnungsamt  
Rechtsamt

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.