



Vergnügungsstättenkonzept Stadt Erlangen

Auftraggeber: Stadt Erlangen

Projektleitung: Dipl.-Ing. Jan Vorholt
Stadtplaner / SRL

München, am 11.09.2015

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Leopoldstraße 252
80807 München

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 089 / 45721-582
E-Mail: jan.vorholt@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im November 2014 erteilte die Stadt Erlangen der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, den Auftrag zur Erstellung eines gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes als städtebauliche Leitlinie zur räumlichen bzw. planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung wurde von der GMA im Dezember 2014 eine stadtstrukturelle Analyse des gesamten Stadtgebietes (inkl. Stadtteile) sowie Standortbesichtigungen aller Vergnügungsstättenstandorte durchgeführt. Darüber hinaus standen statistische Daten, Informationen und Konzepte der Stadt Erlangen, des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung und des Arbeitskreises gegen Spielsucht e. V. zur Verfügung. Das in der Analyse verwendete Datenmaterial wurde einer sorgfältigen Prüfung unterzogen, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen ausgewertet.

Die Erarbeitung des Vergnügungsstättenkonzeptes wurde von einem intensiven Abstimmungsprozess v. a. mit der Stadtverwaltung Erlangen und der Politik (Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss, Stadtrat) begleitet. Darüber hinaus fand im Juni 2015 eine öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltung zum Thema statt.

Dieser Bericht stellt eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung künftiger Vergnügungsstätten im Erlanger Stadtgebiet. Nach Beschlussfassung kann das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. BauGB als eine Grundlage in Bauleitplanverfahren herangezogen werden. Die Veröffentlichung und Vervielfältigung – auch in Teilen – ist nur mit Quellenangabe zulässig. Die GMA verpflichtet sich, die ihr im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Berichtes zugeleiteten Daten und Informationen ebenso vertraulich zu behandeln, wie Aussagen und Ergebnisse des Berichtes.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

München, den 11.09.2015
VTJ wym

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Ausgangslage und Aufgabenstellung	6
II. Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Bedeutung	8
1. Einführung und Unterarten von Vergnügungsstätten	8
2. Definitionen und städtebauliche Störpotenziale	8
2.1 Spielhallen	8
2.2 Wettbüros	10
2.3 Diskotheken	10
2.4 Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist	10
2.5 Swingerclubs	11
2.6 Billardcafés	11
III. Rechtliche Grundlagen	12
1. Definition kerngebietstypische Vergnügungsstätte	12
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)	13
3. Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	14
4. Steuerung aus städtebaulichen Gründen	15
5. Glücksspielstaatsvertrag und Bayerisches Ausführungsgesetz	17
IV. Vergnügungsstättenstandort Erlangen	19
1. Spielhallenbestand Erlangen	19
2. Spielhallenstandort Erlangen im Vergleich	20
3. Weitere Vergnügungsstätten in Erlangen	21
V. Zusammenfassende Strukturanalyse in Erlangen	26
1. Stadtgebiet östlich der Regnitz	26
1.1 Innenstadt und angrenzende Bereiche	26
1.2 Wohngebiete	31
1.3 Gewerbegebiete	34
2. Stadtgebiet westlich der Regnitz	41
2.1 Wohngebiete	41
2.2 Gewerbegebiete	43

VI. Gesamtstädtisches Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Erlangen	51
1. Ausschlussgebiete	51
1.1 Innenstadt	51
1.2 Nahversorgungsstandorte	53
1.3 Sensible Nutzungen	54
1.4 Wohngebiete in der Kernstadt und den Stadtteilen	54
1.5 Gewerbegebiete	55
2. Toleranzgebiete	56
3. Toleranzgebiet mit Einschränkung	57
VII. Zusammenfassung und weitere Umsetzungsempfehlungen	64

I. Ausgangslage und Aufgabenstellung

In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Bauanträge sowie der realisierten Vergnügungsstätten insgesamt und speziell im Segment Spielhallen in Deutschland stark gestiegen. Auch Erlangen befindet sich im Fokus von Vergnügungsstättenbetreibern.

Um möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen zu können, beabsichtigt die Stadt Erlangen zukünftig die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten gesamtstädtisch zu steuern. Ein gesamtstädtischer Komplettausschluss ist nicht möglich. Das Konzept stellt eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Vorliegendes Vergnügungsstättenkonzept dient als räumlich-funktionale Leitlinie, die eigentliche Steuerung erfolgt über die Erstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen.

Laut Baugesetzbuch (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in den Kommunen zum Wohl der Allgemeinheit zu sichern. Besondere Aspekte sind dabei u. a. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sozial stabile Bewohnerstrukturen, soziale und kulturelle Bedürfnisse sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Dabei ist grundsätzlich unstrittig, dass Kommunen durch Festsetzungen im Bebauungsplan Vergnügungsstätten im Allgemeinen oder auch die verschiedenen Unterarten im Speziellen beschränken bzw. ausschließen können.¹ Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist nicht die gesellschaftspolitische Bewertung der Betriebe relevant. Voraussetzung für eine planungsrechtliche Beschränkung sind vielmehr **besondere städtebauliche Gründe**. In innerstädtischen Standortlagen liegen diese städtebaulichen Gründe u. a. vor, falls:

- /// traditionelle innerstädtische Nutzungen wie der Einzelhandel, gehobene Dienstleistungen, Gastronomie etc. verdrängt werden,
- /// das Image der zentralen Lagen durch die angesiedelten Vergnügungsstätten negativ beeinflusst und
- /// die Vermietbarkeit von Ladengeschäften im unmittelbaren Standortumfeld gleichzeitig erschwert wird.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten bedürfen der Darstellung der städtebaulichen Gründe und müssen ein schlüssiges Konzept erkennen lassen, das

¹ Vgl. hierzu insbesondere BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008 – 4 BN 9.08 – ZfBR 2008, 799 (Vergnügungsstätten); VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 30.03.2005 – 3 S 1524/05 –; VBIBW 2006, 142 (Vergnügungsstätten und Sexshops); BVwersG, Beschluss vom 05.01.1995 – 4 B 270/94 – m.w.N. (Spielhallen)

eine Überprüfung des Nutzungsausschlusses von Vergnügungsstätten auf seine Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit ermöglicht.

Das Konzept basiert auf einer Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen im gesamten Erlanger Stadtgebiet. Es wurden auch vorliegende Konzepte und Ziele der Erlanger Stadtentwicklung berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen für die Stadt Erlangen werden Empfehlungen für Stadtbereiche formuliert, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zukünftig aus städtebaulicher Sicht zulässig bzw. nicht zulässig sein sollten. Nach dem Beschluss des Vergnügungsstättenkonzeptes durch den Stadtrat kann das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 (11) BauGB) bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne berücksichtigt werden. Das Konzept liefert somit eine konzeptionelle Grundlage für mögliche Bebauungsplanverfahren (Änderungen oder Aufstellungen).

II. Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Bedeutung

1. Einführung und Unterarten von Vergnügungsstätten

Der Begriff „**Vergnügungsstätte**“ ist städtebaulicher Natur und umfasst einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Als Vergnügungsstätte wird eine besondere Art von Gewerbebetrieben bezeichnet, bei denen die kommerzielle Unterhaltung und damit die kommerzielle Freizeitgestaltung der Besucher im Vordergrund steht.² In der städtebaulichen Praxis sind die bedeutsamsten Vergnügungsstätten:

- /// Spielhallen
- /// Wettbüros
- /// Diskotheken
- /// Nachtbars, Betriebe mit Sexdarbietungen
- /// Swingerclubs
- /// zum Teil Billardcafés.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes nicht als Vergnügungsstätten, sondern als „Gewerbebetriebe besonderer Art“ einzustufen.³

Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass Vergnügungsstätten bzw. die jeweiligen Unterarten zu einer vielfältigen und urbanen Nutzungsstruktur beitragen können. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass von den unterschiedlichen Typen von Vergnügungsstätten Störpotenziale ausgehen können, die zu nachhaltigen städtebaulichen oder nutzungsstrukturellen Problemen führen können. Abhängig von ihren betriebstypischen Eigenschaften und den vor Ort vorhandenen stadtstrukturellen Rahmenbedingungen können durch einzelne Betriebe oder Häufungen von Angeboten städtebauliche Unverträglichkeiten entstehen.

2. Definitionen und städtebauliche Störpotenziale

2.1 Spielhallen

Bei Spielhallen handelt es sich um Betriebe, in denen ein räumlich gehäuftes Sortiment verschiedenartiger Spielautomaten mit Gewinnmöglichkeit sowie ohne Gewinnmöglichkeit, oft ergänzt durch nicht automatisierte Geschicklichkeitsspiele (Billard, Dart) angeboten wird. Gemäß § 3 Abs. 1 SpielV dürfen in Schankwirtschaften, Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrie-

² Vgl. Bielenberg in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 4 a BauNVO, RdNr. 58, Februar 2000.

³ BVwVG vom 25.11.1983, Zulässigkeit eines Bordells im Gewerbegebiet, IV C 21/83. Ebenso VGH Mannheim vom 05.03.2012, 5 S 3239/11.

ben und Wettannahmestellen höchstens drei Geld- oder Warenspielgeräte aufgestellt werden. Bei einer Aufstellung von mehr als drei Geräten ist demnach von einer Spielhalle auszugehen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der baurechtliche Begriff einer Spielhalle nicht mit dem gewerberechtlichen Begriff gleichzusetzen ist. So ist **gewerberechtlich** von einer Spielhalle auszugehen, wenn sie, verkürzt ausgedrückt, räumlich dem optischen Eindruck nach abgrenz- und abschließbar ist. Laut § 3 Abs. 2 SpielV darf in einer Spielhalle je 12 m² höchstens ein Spielgerät mit Gewinnmöglichkeit aufgestellt werden. Maximal darf eine Spielhalle 12 dieser Spielgeräte beinhalten. Eine gewerberechtliche Spielhalle muss demnach bei maximaler Ausstattung mit Spielgeräten mindestens 144 m² Grundfläche aufweisen. Der **baurechtliche** Begriff kann mehrere gewerberechtlich eigenständige Spielhallen als eine Einheit umfassen. Dazu muss u. a. dem Benutzer der Gesamtkomplex als eine Einheit erscheinen (u. a. gemeinsamer Eingangsbereich, einheitliche Betriebsbezeichnung und -werbung).

Die Praxis hat gezeigt, dass die unkontrollierte und unkoordinierte Errichtung von Spielhallen eine gut entwickelte Infrastruktur sowie einen städtebaulich erwünschten Branchenmix im Bestandsschutz nachhaltig stören kann. Darüber hinaus kann auch die Entwicklung und Förderung von attraktiven Innenstadtlagen erschwert werden. Mit Spielhallen sind demnach häufig negative Begleiterscheinungen, wie der Trading-down-Effekt⁴, der zu einer deutlichen städtebaulichen Imageabwertung durch Abwanderung von Käuferschichten und der Entstehung von Leerständen führen kann, verbunden.

Darüber hinaus kann die Bereitschaft der Spielhallenbetreiber zu vergleichsweise hohen Mietzahlungen diese Abwärtsspirale verstärken, so dass Leerstände nicht wieder durch Einzelhandelsbetriebe, sondern ggf. durch für Vermieter ökonomisch attraktive Spielhallen nachgenutzt werden. Ein weiteres Konfliktpotenzial kann durch die überwiegend langen Öffnungszeiten der Spielhallen hervorgerufen werden. Lärmbelästigungen bzw. Ruhestörungen infolge des Besucherverkehrs (Ziel- und Quellverkehr der Spielhalle) können somit sensible Umfeldnutzungen stören. Des Weiteren kann z. B. durch oftmals abgeklebte Schaufensterflächen oder weithin sichtbare (blinkende) Werbeelemente das Standortumfeld gestalterisch negativ beeinflusst werden.

In Gewerbegebietslagen kann eine verstärkte Präsenz von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten die Entwicklung von attraktiven Gewerbebeständen beeinträchtigen. Zum einen kann durch die Flächenbelegung in Gewerbegebieten ein Flächenengpass für die klassische gewerbliche Wirtschaft (u. a. Mittelstandsbetriebe usw.) entstehen. Darüber hinaus kann das Image und die Profilierung von Gewerbebeständen, die einen wesentlichen Beitrag zur kommunalen Profilierung als Wirtschaftsstandort leisten, durch Vergnügungsstättenansiedlungen beeinträchtigt werden. In Gewerbegebieten mit einer erhöhten Profilierung bzw. einer stärker-

⁴ Vgl. im Detail Kapitel II., 4.).

ren Profilierung bzw. einem erhöhten Entwicklungsanspruch entwickeln Vergnügungsstätten somit erhöhte Nutzungskonflikte.

2.2 Wettbüros

Wettbüros sind Betriebe im Sinne von Vergnügungsstätten, wenn die Kunden nicht nur an Wetten teilnehmen können, sondern ihnen auch Aufenthaltsmöglichkeiten zur Verfügung stehen und diese durch eine kommerzielle Unterhaltung der Besucher ergänzt werden. Somit können entsprechende Wettbüros der Freizeitgestaltung der Bevölkerung dienen. Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen reine Wettannahmestellen oder Toto-Lotto-Läden, bei denen nur die Abgabe der Wetten bzw. die Einlösung von Gewinnen möglich ist und kein begleitendes freizeitorientiertes Angebot (z. B. gastronomisches Angebot, TV-Geräte) zur Verfügung steht. Das städtebauliche Konfliktpotenzial von Wettbüros ist im Vergleich etwas geringer als bei den vorgenannten Unterarten und kann sich insbesondere bei einer räumlichen Häufung und einer sehr auffälligen Werbung bzw. Schaufenstergestaltung entfalten. Auch hier ist jedoch aufgrund der i. d. R. langen Öffnungszeiten von Lärmbeträchtigungen des Umfeldes in den Abend- und Nachtstunden auszugehen.

2.3 Diskotheken

Diskotheken sind Vergnügungsstätten, die als Freizeit- und Tanzeinrichtungen vor allem für die abendliche bzw. nächtliche Freizeitgestaltung einer größeren Personenanzahl bestimmt sind. Der Trend in der Diskothekenentwicklung geht bei Neuansiedlungen auch hin zu Großdiskotheken, die über verschiedene großzügige Räumlichkeiten und demnach über ein überregionales Einzugsgebiet verfügen. Diskotheken werden aufgrund ihrer speziellen Öffnungszeiten vor allem in den Abend- und Nachtstunden frequentiert, so dass es für bestimmte Umfeldnutzungen (vor allem Wohnen) zu Lärmbelästigungen infolge der Verkehrssituation bzw. von Gästen im Umfeld der Diskotheken kommen kann. Auch bei dieser Unterart kann eine intensive Leuchtwerbung die städtebauliche und gestalterische Struktur im Umfeld negativ beeinflussen. Trading down-Effekte können ebenfalls durch Diskotheken hervorgerufen bzw. verstärkt werden. Dadurch besteht die Gefahr von Funktionsverlusten im Umfeld (städtebauliche Beeinträchtigungen).

2.4 Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

Diese Unterart der Vergnügungsstätten umfasst u. a. Nachtbars mit verschiedenen Darstellungen, wie Striptease-Lokale oder sog. Tanz-Bars sowie u. a. Angebote wie Sexkinos, Videopeepshows oder Sexshows. Ähnlich wie bei den Spielhallen ist auch hier von Nutzungskonflikten bzw. Störpotenzialen in städtebaulicher Hinsicht durch oftmals aggressive Außenwerbung (Leuchtreklame) sowie Lärmbelästigung aufgrund des Ziel- und Quellverkehrs für umliegende

Nutzungen auszugehen. Auch von der Ansiedlung dieser Unterart von Vergnügungsstätten geht daher insbesondere bei einer Konzentration von Betrieben die Gefahr einer Nutzungsverdrängung und eines damit einhergehenden Trading-down-Effekts aus. In Abhängigkeit der Größe sowie der Gestaltung des Betriebes sind die davon ausgehenden Störfaktoren durchaus von unterschiedlicher Intensität.

2.5 Swingerclubs

Auch Swingerclubs sind eine Unterart von Vergnügungsstätten, die in den vergangenen Jahren eine zunehmende Entwicklung aufgewiesen haben. Swingerclubs sind sexuell orientierte Einrichtungen, die neben Gruppensex auch Partnertausch oder die Befriedigung von Voyeurismus und Exhibitionismus auf freiwilliger Basis ermöglichen. Die städtebaulichen Störpotenziale dieser Einrichtungen sind vor allem aufgrund der in der Regel diskreten Außengestaltung dieser Angebotsform vergleichsweise gering. Mögliche Nutzungskonflikte können bei Swingerclubs durch ein negatives Image in der Bevölkerung und insbesondere bei den Nutzergruppen im Standortumfeld unter Umständen zu Trading-down-Effekten und Nutzungsverdrängungen im Standortbereich führen. In Anbetracht der Öffnungszeiten der Clubs (abends bzw. nachts) ist in Abhängigkeit von der Größe der Einrichtung ggf. von erheblichen Lärmbelästigungen durch An- und Abfahrtsverkehr auszugehen.

2.6 Billardcafés

Billardcafés bzw. Billardclubs sind nicht eindeutig als Vergnügungsstätte zu klassifizieren, so dass eine planungsrechtliche Einstufung dieser Angebotsform Schwierigkeiten bereiten kann. Häufig werden Billardtische in Gastronomiebetrieben aufgestellt, so dass sich die Fragestellung ergibt, ob es sich dabei um ein Billardcafé oder um einen Gaststättenbetrieb handelt. Wenn der Spielcharakter in der Einrichtung, u. a. unterstützt durch weitere kommerzielle Spielgeräte, dem sportlichen Charakter (oftmals sind Billardangebote auf Vereinsbasis organisiert) überwiegt, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte. Im umgekehrten Fall ist nicht von einer Unterart des Oberbegriffs Vergnügungsstätten auszugehen. Billardclubs bzw. -cafés können als ein attraktiver Baustein der freizeitorientierten urbanen Nutzungsstruktur angesehen werden, der überwiegend auch von jungen Leuten genutzt wird. Städtebauliche Konfliktpotenziale können durch eine sehr auffällige Werbegestaltung, den abendlichen bzw. nächtlichen Besucherverkehr sowie eine Konzentration von Betrieben in einem bestimmten Standortbereich (Imageabwertung) entstehen. In der Folge können auch hier Verdrängungen anderer Nutzungen durch Trading-down-Effekte erfolgen.

III. Rechtliche Grundlagen

Vergnügungsstätten bedürfen sowohl einer gewerblichen Erlaubnis als auch einer Baugenehmigung nach der jeweiligen Landesbauordnung der Bundesländer. Seit dem 28.11.2012 bedürfen sie grundsätzlich einer Genehmigung nach dem Glücksspielstaatsvertrag der Bundesländer bzw. den jeweiligen Landesglücksspielgesetzen.

Grundsätzlich ist unstrittig, dass Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO als Nutzungen in der Bauleitplanung ausgeschlossen werden können. Voraussetzung dafür sind „besondere städtebauliche Gründe“ (siehe § 1 Abs. 9 BauNVO). Nicht relevant für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist eine soziale Wertung der Betriebe, etwa in Zusammenhang mit den Problemen der Spielsucht bei Spielhallen oder Sportwetten. Vielmehr hat eine städtebauliche Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen und der Vereinbarkeit von Vergnügungsstätten u. a. mit dem jeweiligen Gebietstypus des Bauplanungsrechts zu erfolgen.

1. Definition kerngebietstypische Vergnügungsstätte

Im Planungsrecht wird seit der BauNVO 1990 zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden. Im Einzelfall sind die Größe des Betriebes, bei Spielhallen v. a. die Raumgröße, die Anzahl und die Art der Spielgeräte sowie die Besucherplätze, die typischen Betriebszeiten und die Verhaltensweise der Besucher entscheidend. Dabei sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten zentrale Dienstleistungsbetriebe mit großem und allgemeinem Publikum aus übergemeindlichem bzw. übergebietlichem Einzugsgebiet. Durch sie können aufgrund der Öffnungszeiten und des Besucherverkehrs z. B. erhebliche Beeinträchtigungen auf benachbarte Wohnnutzungen entstehen. Als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten demnach solche Betriebe, die u. a. aufgrund ihrer Größe der lokalen Freizeitbeschäftigung dienen und somit nur ein vergleichsweise kleines, auf ein Quartier oder Stadtviertel bezogenes, Einzugsgebiet aufweisen.

Eine Typisierung von Vergnügungsstätten durch individuell definierte Flächengrößen ist nicht zulässig. **In der Rechtsprechung hat sich aber ein Schwellenwert von 100 m² Grundfläche zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen etabliert.**⁵ Bei früheren Fassungen der BauNVO unterscheidet die Rechtsprechung zwischen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und solchen, die beispielsweise in einem Mischgebiet das Wohnen „nicht wesentlich stören“. Im Gewerbegebiet sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten bei früheren Fassungen der BauNVO nicht grundsätzlich zulässig (Einzelfallent-

⁵ BVerwG NVwZ-RR 1993, 287 sowie VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, - 8 S 1891/05 -, BauR 2007, 1373

scheidung); die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sind generell zugelassen (vgl. Abbildungen 1 und 2, S. 14).⁶

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die aktuelle Baunutzungsverordnung (Fassung vom 23. Juni 1990, letzte Änderung 11. Juni 2013) regelt die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit von den Baugebietstypen wie folgt:

- /// Innerhalb ausgewiesener Kerngebiete (§ 7 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) oder in Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO) sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig.
- /// In Gewerbegebieten sind kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO).
- /// In Mischgebieten sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht zulässig. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 8 BauNVO in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig. Außerhalb der gewerblich geprägten Teile von Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- /// In Dorfgebieten und besonderen Wohngebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO bzw. § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- /// In allen weiteren Baugebietsarten, z. B. in allgemeinen Wohngebieten, reinen Wohngebieten, Industriegebieten und Kleinsiedlungsgebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig.

Bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit kann eine Genehmigung versagt werden, wenn die Ansiedlung nachweislich zur Beeinträchtigung städtebaulicher, verkehrstechnischer, nachbarschaftlicher und sonstiger Art führen kann. Von den in der BauNVO vorgegebenen Nutzungsarten für die jeweiligen Gebietstypen kann abgewichen und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten insgesamt bzw. der Unterarten geregelt und die Zulässigkeit aus besonderen städtebaulichen Gründen damit eingeschränkt werden. Besondere städtebauliche Gründe bedeuten jedoch nicht, dass hier eine ganz außergewöhnliche Situation vorliegen muss.

⁶ Vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 28.07.1988, - 4B 199.88 – NVwZ 1989, 50 (Nutzfläche über 200 m²)

Besondere städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten bzw. den Unterarten durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben sich u. a. aus dem gemeindlichen Anliegen zu verhindern, dass durch die Akkumulation von Vergnügungsstätten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus der Innenstadt verdrängt werden und ein Trading-down-Effekt einsetzt. Es sollen Niveauabsenkungen und damit verbundene negative Strukturveränderungen im Gebiet verhindert und vielmehr die vorhandene Attraktivität, das vielfältige Angebot an Geschäften sowie die Wohnqualität zum Schutz der ansässigen Bevölkerung gesichert werden.

3. Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte im unbeplanten Innenbereich ist nach § 34 Abs. 2 BauGB (vergleichbar mit einem Baugebiet nach BauNVO 1990) und § 34 Abs. 1 BauGB (keine Entsprechung mit einem Baugebiet) zu unterscheiden. Ist eine Vergleichbarkeit mit einem in der BauNVO definierten Baugebiet gegeben, so wird die Zulässigkeit danach beurteilt. Ob sich eine Vergnügungsstätte in einem Bereich nach § 34 Abs. 1 BauGB einfügt, ist rechtssicher sehr schwierig zu beurteilen. Es empfiehlt sich demnach, insbesondere für die unbeplanten Innenbereiche in denen zukünftig schwerpunktmäßig Ansiedlungsanfragen zu erwarten sind (bzw. heute schon bestehen), Regelungen in Form von Bebauungsplänen zu erstellen.

Abbildung 1: Zulässigkeit nach BauNVO 1990

zulässig		ausnahmsweise zulässig	
ohne Einschränkungen	mit Einschränkungen	ohne Einschränkungen	mit Einschränkungen
	Vergnügungsstätten i.S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO = nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten		Vergnügungsstätten i.S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO = nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten
Kerngebiete (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)	Mischgebiete (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) wenn Teile des Gebiets überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)	Gewerbegebiete (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)	Mischgebiete (§ 6 Abs. 3 BauNVO) wenn Gebietsteil nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt
			Besondere Wohngebiete (§ 4a Abs. 3 Nr. 9 BauNVO)
			Dorfgebiete (§ 5 Abs. 3 BauNVO)

Quelle: Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München; Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Spielhallen, 2010.

Abbildung 2: Zulässigkeit nach BauNVO 1977

zulässig			ausnahmsweise zulässig
ohne Einschränkungen		mit Einschränkungen	
generell	nach Umständen des konkreten Einzelfalls (Einzelfallentscheidung)	nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten	Besondere Wohngebiete (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Kerngebiete (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)	Gewerbegebiete „Gewerbebetriebe aller Art“ (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	Mischgebiete „sonstiger Gewerbebetrieb“ (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	
		Gewerbegebiete „Gewerbebetriebe aller Art“ (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	

Quelle: Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München; Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Spielhallen, 2010.

4. Steuerung aus städtebaulichen Gründen

Eine Einschränkung der Nutzungen kann durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO dann erfolgen, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen. **Besondere städtebauliche Gründe** für den Anschluss von Vergnügungsstätten bedeuten jedoch nicht, dass eine ganz außergewöhnliche Situation vorliegen muss. Vielmehr sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Stadtgestalt oder die Nutzungsstruktur verhindert werden. Im Einzelnen sind u. a. folgende städtebauliche Gründe zu nennen:

- Attraktivitätsverlust – **Trading-down-Effekt** durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 21.12.1992); zum Trading-down-Effekt führt Brandenburg⁷ aus:

„Das Bundesverwaltungsgericht hat in der Entscheidung vom 22.5.1987 anerkannt, dass Spielhallen auch in Kerngebieten nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden können. Ob jedoch die Zulassung der Vergnügungsstätte tatsächlich zu einer Niveauabsenkung des Gebietes mit strukturverändernder Wirkung führe, sei Entscheidung des konkreten Einzelfalles. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.5.1987, Az. 4 N 4/86, zitiert nach Juris, Rn. 15)

Dieser Prozess wird als sogenannter „Trading-down-Effekt“ bezeichnet. Von einem solchen Effekt kann gesprochen werden, wenn es aufgrund der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Spielhallen zu einem Qualitätsverlust von Einkaufsstraßen und -zonen kommt. (vgl. Kaldewei, BauR 2009, 1227, 1228)

Das Bundesverwaltungsgericht hat mehrfach entschieden, dass die Verhinderung des „Trading-down-Effekts“ besonderer städtebaulicher Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO sein kann und damit der Ausschluss von Spielhallen (in Kerngebieten) gerechtfertigt

⁷ Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München, Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Spielhallen, 2010.

werden kann. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.5.1987, Az. 4 N 4/86, zitiert nach Juris, Rn. 14; Beschluss vom 04.09.2008, Az. 4 BN 9/08, zitiert nach Juris, Rn. 8)

Allerdings betont das Bundesverwaltungsgericht jeweils, dass sich das Vorliegen eines „Trading-down-Effekts“ nur anhand der Umstände des konkreten Einzelfalles beurteilen lässt und daher keine verallgemeinernden Kriterien hierfür aufgestellt werden können. Die Anzahl von Spielhallen sei für die Beurteilung ohne Belang, da sich das Vorliegen eines „Trading-down-Effekts“ nicht anhand quantitativer Faktoren bemessen lässt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, Az. 4 BN 9/08, zitiert nach Juris, Rn. 6 f.)

In der Literatur wird dagegen bezweifelt, ob der „Trading-down-Effekt“ zum Ausschluss von Spielhallen gerade in Kerngebieten herangezogen werden könne, da es in einem solchen Gebiet zumeist an klassischen Einkaufsstraßen und -zonen, deren Attraktivität gemindert werden könnte, fehlt. Auch in Gewerbe- oder gewerblich geprägten Mischgebieten bestehen Zweifel an diesem Argument, da auch diese durch die Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben geprägt seien, die sich durch Geschäftskundenverkehr auszeichneten. Für diese spiele aber die Umgebung keinerlei Rolle. (vgl. hierzu Kaldewei, BauR 2009, 1227, 1228 f.9)

Der Verwaltungsgerichtshof von Baden-Württemberg hat allerdings in einer Entscheidung 2005 den „Trading-down-Effekt“ als Argument dafür ausreichen lassen, dass die Stadt Mannheim in bestimmten Plangebieten eines Kerngebietes die Ansiedlung von Sex-Shops und Vergnügungsstätten durch planerische Festsetzungen verbieten will. Die Stadt hatte dies damit begründet, dass sich in der Vergangenheit in gewissen Gebieten der Innenstadt wieder Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, wie kleine Boutiquen und Juweliere, angesiedelt hatten und mit einem weiteren Zugang derartiger Betriebe zu rechnen sei. Die damit gegebene Attraktivität für Bewohner und Besucher müsse gefördert werden und der Beeinträchtigung der unterschiedlichen Nutzungsformen entgegengewirkt werden. (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 3.3.2005, Az. 3 S 1524/04, zitiert nach Juris, Rn. 28 ff., 32 ff.)

Der Rechtsprechung folgend ist es daher möglich, Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen auch in Kerngebieten mit der Begründung eines „Trading-down-Effekts“ auszuschließen.

Als „besondere städtebauliche Gründe“ i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO sind nach der Ansicht des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung heranzuziehen. Solche Belange sind u. a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Erhaltung und Fortentwicklung bereits vorhandener Ortsteile, die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge und die Belange der Wirtschaft gerade in mittelständischen Strukturen.“⁸

- ▮ Absinken des Niveaus einer Einkaufsstraße durch Häufung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 30.06.1989),

⁸ Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München, Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Spielhallen, 2010.

- /// Verdrängung anderer Nutzung durch die Zulassung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 01.03.1988),
- /// negative Beeinflussung des bisherigen Charakters eines Stadtteilkerns mit seinen gehobenen und zentralen Versorgungsgebieten (BVerwG, 05.01.1995),

Auch in Gewerbegebieten können Vergnügungsstätten das städtebauliche und nutzungsstrukturelle Gefüge beeinflussen und zu Trading-down-Effekten sowie Funktionsverlusten führen. Sofern eine Nachfrage nach gewerblichen Flächen besteht, ist die Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung v. a. an überregional bedeutsamen Standortbereichen ein städtebaulicher Grund zum Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Der Schutz gestaltempfindlicher Bereiche kann ebenfalls ein besonderer städtebaulicher Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten sein. In diesem Fall zählen die gestalterischen Beeinträchtigungen durch das Erscheinungsbild oder die Werbeanlagen der Vergnügungsstätten. Mit diesem Argument kann z. B. auch der Schutz von städtebaulichen Eingangssituationen gerechtfertigt werden.

5. Glücksspielstaatsvertrag und Bayerisches Ausführungsgesetz

Aufgrund der Unvereinbarkeit mit EU-Recht – u. a. Ausschluss privater Wettanbieter – musste der Glücksspielstaatsvertrag der Bundesländer von 2007 überarbeitet werden. Der neue Glücksspielstaatsvertrag⁹ ist nach Ratifizierung durch die Bundesländer am 01.07.2012 in Kraft getreten. Der Staatsvertrag enthält wesentliche Veränderungen für den zukünftigen Umgang mit Spielhallen:

- /// Spielhallen bedürfen zusätzlich zur gewerberechtlichen Erlaubnis zukünftig einer Genehmigung nach dem Glücksspielstaatsvertrag; diese ist befristet.
- /// Mehrfachspielhallen sind nicht (mehr) zulässig¹⁰.
- /// Die Bundesländer können im Rahmen gesetzlicher Regelungen Sperrzeiten von mindestens drei Stunden festlegen, die Befristung von Genehmigungen für Spielhallen regeln, Mindestabstände zwischen Spielhallen festlegen und die Höchstzahl von Spielhallen in einer Gemeinde definieren.

⁹ vgl. Erster Staatsvertrag zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland.

¹⁰ "Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit anderen Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen" (§ 25 Abs. 2 Glücksspielstaatsvertrag)

Der Freistaat Bayern hat mit dem bayerischen Ausführungsgesetz¹¹ 2012 ein Gesetz beschlossen, das u. a. die Zulässigkeit und die Vorgaben für den Betrieb von Spielhallen regelt. Einige der wesentlichen Regelungen werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

- *„Ausgeschlossen ist die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist.“ (§ 1, Teil 2, Art. 9 (2))*
- *„Ein Mindestabstand von 250 m Luftlinie zu einer anderen Spielhalle darf nicht unterschritten werden. Die zuständige Erlaubnisbehörde kann unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standortes und der Lage des Einzelfalls Ausnahmen von dem nach Satz 1 festgesetzten Mindestabstand zulassen.“ (§ 1, Teil 2, Art 9 (3))*
- *„Die Sperrzeit für Spielhallen beginnt täglich um 3.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Die Gemeinden können die Sperrzeit bei Vorliegen eines örtlichen Bedürfnisses oder besonderer örtlicher Verhältnisse durch Verordnung verlängern.“ (§ 1, Teil 2, Art. 11 (2))*

Für das Vergnügungsstättenkonzept Erlangen als städtebaulich orientiertes Steuerungskonzept ist v. a. die Abstandsregelung von erhöhter Relevanz. Aufgrund des auf Landesebene definierten Mindestabstandes von 250 m Luftlinie von bestehenden Spielhallen ergeben sich per se bereits städtische Teilräume, in denen eine Ansiedlung weiterer Spielhallen derzeit nicht zulässig ist (vgl. Karte 1). Dieses Ansiedlungsverbot gilt nur für Spielhallen. Andere Vergnügungsstätten sind von dieser gesetzlichen Abstandsregelung nicht betroffen.

¹¹ Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Durchführung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland und anderer Rechtsvorschriften (25.06.2012).

IV. Vergnügungsstättenstandort Erlangen

Aktuell existieren im Erlanger Stadtgebiet nach Auskunft der Stadtverwaltung Erlangen insgesamt 39 Vergnügungsstätten verschiedener Unterarten. Dabei handelt es sich um 31 Spielhallen sowie ergänzende Diskotheken und Wettbüros. Der räumliche Schwerpunkt der Vergnügungsstätten befindet sich insbesondere in der Innenstadt (vgl. Karte 1) sowie nachgeordnet an den Standortbereichen Industriehafen, Karl-Zucker-Straße und Luitpoldstraße / Drausnickstraße. Ergänzend sind neben den klassischen Vergnügungsstätten auch zusätzliche Betriebe (Gastroonomiebetriebe mit Musikdarbietung sowie städtische Einrichtungen mit gelegentlichen Vergnügungsveranstaltungen) kartografisch dargestellt, da auch sie in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Beitrag zur Angebotssituation in Erlangen leisten.

1. Spielhallenbestand Erlangen

In Erlangen existieren aktuell 31 genehmigte Spielhallen bzw. Spielhallenkonzessionen, die sich auf insgesamt 13 Standorte verteilen (vgl. Karte 1). Neben fünf einzelbetrieblichen Genehmigungen bzw. Standorten existieren zusätzlich acht Mehrfachspielhallen.

Die Erlanger Innenstadt stellt mit insgesamt zehn Spielhallen einen wesentlichen räumlichen Schwerpunkt dar. Insgesamt existieren im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (vgl. städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept) vier Einzelspielhallen sowie zwei Dreifachspielhallen (vgl. Karte 2). Entsprechend der multifunktionalen Innenstadt ist das Umfeld schwerpunktmäßig durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie in einigen Bereichen durch Wohnnutzung geprägt. Insbesondere im Bereich der Goethestraße sind bereits Trading-down-Effekte zu konstatieren.

Foto 1: Spielhalle Goethestraße



GMA-Aufnahmen 2015

Foto 2: Spielhallen Henkelstraße



Außerhalb der Innenstadt ist der Spielhallenbestand nahezu ausschließlich durch Mehrfachspielhallen geprägt. Neben einer Einzelspielhalle in der Äußere Brucker Straße existieren darüber hinaus fünf weitere Mehrfachspielhallen. Das Umfeld des Schwerpunktbereiches Industriehafen (Gundstraße, Am Hafen) ist überwiegend gewerblich geprägt. Demgegenüber sind die Standortbereiche Luitpoldstraße, Drausnickstraße und Karl-Zucker-Straße im unmittelbaren Standortumfeld durch Einzelhandelsnutzungen, verschiedene Dienstleistungsanbieter und Wohnnutzung geprägt.

Foto 3: Mehrfachspielhalle Gundstraße



Foto 4: Mehrfachspielhalle Am Hafen



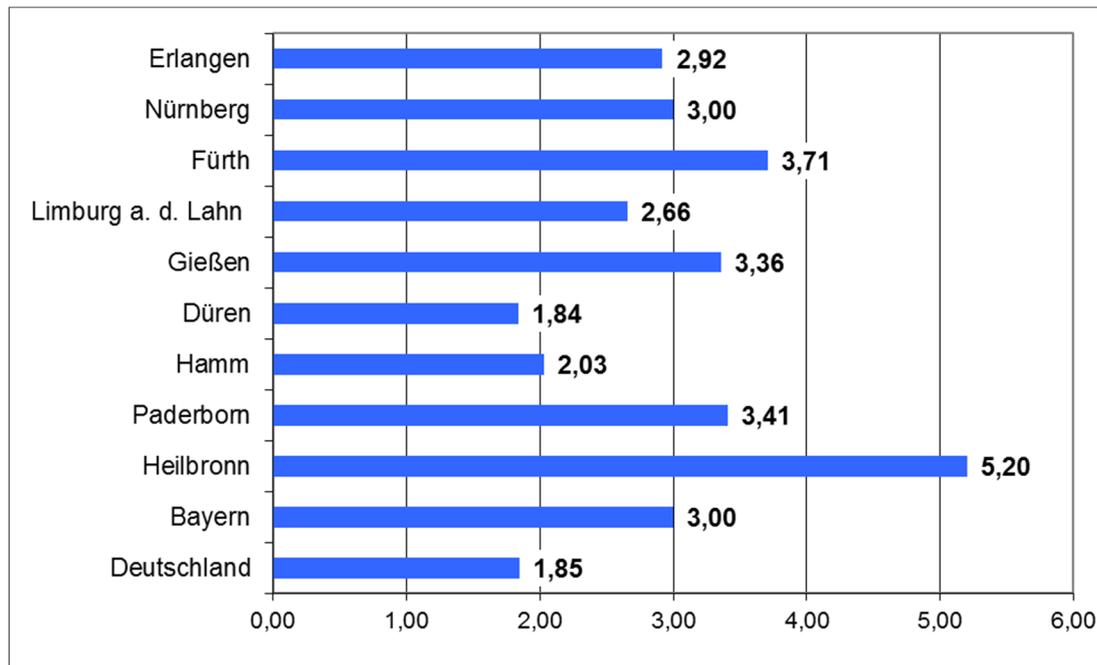
GMA-Aufnahmen 2015

2. Spielhallenstandort Erlangen im Vergleich

In Bezug zur Einwohnerzahl verfügt die Stadt Erlangen im Vergleich zur bayernweiten Ausstattung über eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung mit Spielhallenkonzessionen. Für Erlangen errechnet sich auf Basis der 31 Spielhallenkonzessionen und ca. 106.000 Einwohnern eine Ausstattungskennziffer von ca. 2,92 Spielhallenkonzessionen je 10.000 Einwohner (vgl. Abbildung 3).

Nach Angaben des Arbeitskreises gegen Spielsucht e. V. und eigenen Berechnungen existiert in Bayern derzeit eine Ausstattungskennziffer von rd. 3,00 Konzessionen je 10.000 Einwohner. Deutschlandweit beträgt die Kennziffer den Berechnungen nach ca. 1,85 Spielhallenkonzessionen je 10.000 Einwohner.¹²

¹² Quelle: Jürgen Trümper; Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V.: Angebotsstruktur der Spielhallen und Geldspielgeräte in Deutschland 2014.

Abbildung 3: Spielhallenkonzessionen je 10.000 Einwohner im Vergleich


Quelle: Kommunale Vergnügungsstättenkonzepte, AK Spielsucht und GMA 2015

3. Weitere Vergnügungsstätten in Erlangen

In Ergänzung zu den vorhandenen Spielhallen existieren in Erlangen auch weitere Unterarten von Vergnügungsstätten. Insgesamt sind fünf genehmigte Diskotheken sowie drei Wettbüros vorhanden.¹³

Die fünf genehmigten **Diskotheken** befinden sich im zentralen Bereich der Innenstadt entlang der Nord-Süd-Achse Hauptstraße / Nürnberger Straße sowie an der Fuchsenwiese (vgl. Karte 2). Entsprechend der innerstädtischen Lage ist das Umfeld der jeweiligen Diskothekenstandorte durch einen Funktionsmix v. a. bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistungen und z. T. Wohnen geprägt. Insbesondere im Umfeld des Kreuzungsbereiches Nürnberger Straße / Hauptstraße ist eine hohe Konzentration von Vergnügungsstätten zu konstatieren, so dass sich in diesem Bereich bereits heute städtebauliche Konfliktpotenziale zwischen den unterschiedlichen Nutzungen ergeben.

Die derzeit drei genehmigten **Wettbüros** befinden sich ebenfalls in der Innenstadt; zwei davon im Bereich Goethestraße / Innere Brucker Straße und eines im nördlichen Bereich der Altstadt an der Hauptstraße.

¹³ Gemäß Angaben der Stadtverwaltung Erlangen 2015.

Ergänzend zu den Vergnügungsstätten sind in Erlangen darüber hinaus zusätzliche Betriebe vorhanden, die das Angebot im Oberzentrum Erlangen ergänzen. Um auch das ergänzende Angebot darzustellen, wurden auch *Gastronomiebetriebe mit Musikdarbietung* und *städtische Einrichtungen mit gelegentlichen Vergnügungsveranstaltungen* dargestellt. Diese Betriebe sind keine Vergnügungsstätten. Die Gastronomiebetriebe mit Musikdarbietung befinden sich schwerpunktmäßig im nördlichen Bereich der Altstadt, während sich die städtischen Einrichtungen mit gelegenen Vergnügungsveranstaltungen auf den nördlichen, den östlichen sowie den südlichen Bereich der Innenstadt verteilen (Heinrich-Lades-Halle, Frankenhof, Redoutensaal).

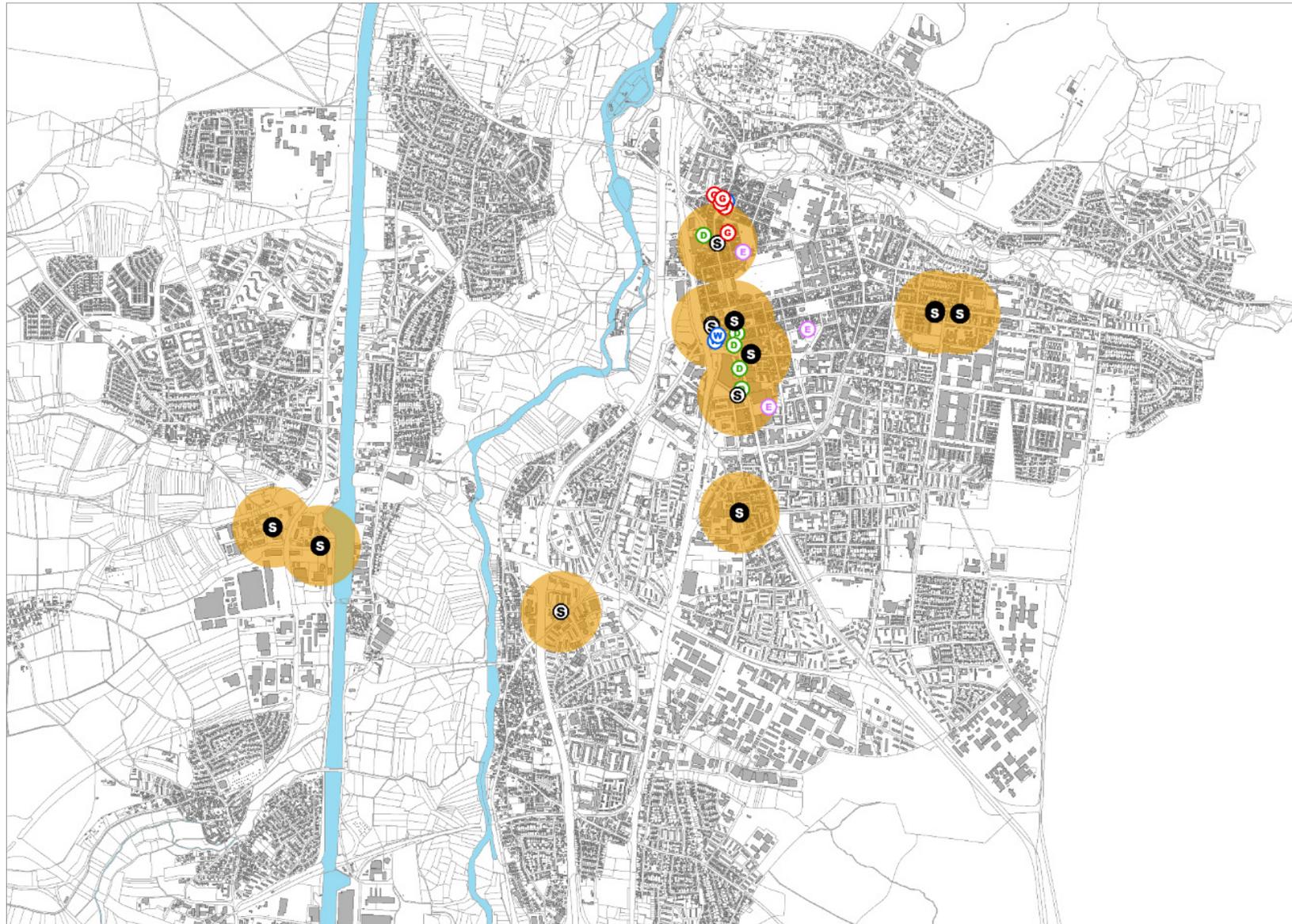
Tabelle 1: Vergnügungsstätten und ausgewählte ergänzende Betriebe in Erlangen

Betriebsart	Name	Adresse	Lagezusammenhang
genehmigte Vergnügungsstätten			
Diskotheek	E-Werk	Fuchsenwiese 1	Innenstadt
Diskotheek	Die Bombe	Hauptstraße 12	Innenstadt
Diskotheek	Erlkönig	Nürnberger Straße 1	Innenstadt
Diskotheek	Paisley	Nürnberger Straße 15	Innenstadt
Diskotheek	Zeitsprung	Nürnberger Straße 31	Innenstadt
Spielhalle	Spielodrom 1	Am Hafen 7a	Gewerbegebietslage
Spielhalle	Spielodrom 2	Am Hafen 7a	Gewerbegebietslage
Spielhalle	Spielodrom 3	Am Hafen 7a	Gewerbegebietslage
Spielhalle	Spielodrom 4	Am Hafen 7b	Gewerbegebietslage
Spielhalle	Spielodrom 5	Am Hafen 7b	Gewerbegebietslage
Spielhalle	Spielodrom 6	Am Hafen 7b	Gewerbegebietslage
Spielhalle	Spielodrom 7	Am Hafen 7b	Gewerbegebietslage
Spielhalle	Spielodrom 8	Am Hafen 7b	Gewerbegebietslage
Spielhalle	Spielcenter "Extra Games"	Artilleriestraße 14	Mischnutzung
Spielhalle	Spielothek	Äußere Brucker Str. 160	Wohngebietslage
Spielhalle	Jolly 1	Drausnickstraße 6	Innenstadt
Spielhalle	Jolly 2	Drausnickstraße 6	Innenstadt
Spielhalle	Spielhalle "Win & Play"	Goethestraße 48	Innenstadt
Spielhalle	Nürnberger Spielstuben	Goethestraße 50-52	Innenstadt
Spielhalle	Wallstreet	Gundstraße 2a	Gewerbegebietslage
Spielhalle	Pool Factory	Gundstraße 2a	Gewerbegebietslage
Spielhalle	Game City	Gundstraße 2a	Gewerbegebietslage
Spielhalle	Fun Park	Gundstraße 2a	Gewerbegebietslage
Spielhalle	City Casino 1	Hauptstraße 16	Innenstadt
Spielhalle	City Casino 2	Hauptstraße 16	Innenstadt
Spielhalle	City Casino 3	Hauptstraße 16	Innenstadt
Spielhalle	Barbarella	Hauptstraße 64	Innenstadt

Betriebsart	Name	Adresse	Lagezusammenhang
genehmigte Vergnügungsstätten			
Spielhalle	Kasino	Henkestraße 5	Innenstadt
Spielhalle	Multi	Henkestraße 5	Innenstadt
Spielhalle	Prater	Henkestraße 5	Innenstadt
Spielhalle	SZE-Spielzentrum (Halle 1)	Karl-Zucker-Straße 7 - 9	Einzelhandelslage
Spielhalle	SZE-Spielzentrum (Halle 2)	Karl-Zucker-Straße 7 - 9	Einzelhandelslage
Spielhalle	SZE-Spielzentrum (Halle 3)	Karl-Zucker-Straße 7 - 9	Einzelhandelslage
Spielhalle	Spielcenter "Extra Games" (Halle 1)	Luitpoldstraße 69	Mischnutzung
Spielhalle	Spielcenter "Extra Novolino III"	Luitpoldstraße 69	Mischnutzung
Spielhalle	Spielodrom	Nürnberger Straße 33	Innenstadt
Wettbüro	BET 3000	Goethestraße 62	Innenstadt
Wettbüro	mybet	Hauptstraße 106	Innenstadt
Wettbüro	tipici-Sportwetten	Innere Brucker Straße 11	Innenstadt
Ergänzende Betriebe			
Gastronomiebetrieb mit Musikdarbietung	Pleitegeier	Hauptstraße 100	Innenstadt
Gastronomiebetrieb mit Musikdarbietung	Glüxrausch	Hauptstraße 103	Innenstadt
Gastronomiebetrieb mit Musikdarbietung	Zirkel	Hauptstraße 105	Innenstadt
Gastronomiebetrieb mit Musikdarbietung	Strohalm	Hauptstraße 107	Innenstadt
Gastronomiebetrieb mit Musikdarbietung	Malibu	Kirchenstraße 6	Innenstadt
Gastronomiebetrieb mit Musikdarbietung	Kamikatze	Lazarettstraße 8	Innenstadt
städtische Einrichtung mit gelegentlichen Vergnügungsveranstaltungen	Heinrich-Lades-Halle	Rathausplatz 1	Innenstadt
städtische Einrichtung mit gelegentlichen Vergnügungsveranstaltungen	Frankenhof	Südliche Stadtmauerstraße 35	Innenstadt
städtische Einrichtung mit gelegentlichen Vergnügungsveranstaltungen	Redoutensaal	Theaterplatz 1	Innenstadt

Quelle: Stadt Erlangen, GMA-Standortbesichtigung 2014

Karte 1: Vergnügungsstätten in Erlangen



Vergnügungsstätten

- (S)** Spielhalle
- (S)** Mehrfachspielhalle
- (W)** Wettbüro
- (D)** Diskothek
- (O)** Abstandsbereich 250m gem. Ausführungsgesetz Glücksspielwesen Bayern 2012

Zusätzliche Betriebe

- (G)** Gastronomiebetrieb mit Musikdarbietung
- (E)** städtische Einrichtung mit gelegentlichen Vergnügungsveranstaltungen

Quelle: Kartengrundlage Stadt Erlangen, GMA-Bearbeitung 2015.

Karte 2: Vergnügungsstätten in Erlangen - Innenstadt



Vergnügungsstätten

- S** Spielhalle
- S** Mehrfachspielhalle
- W** Wettbüro
- D** Diskothek
- Abstandsbereich 250m gem. Ausführungsgesetz Glücksspielwesen Bayern 2012

Zusätzliche Betriebe

- G** Gastronomiebetrieb mit Musikdarbietung
- E** städtische Einrichtung mit gelegentlichen Vergnügungsveranstaltungen

Quelle: Kartengrundlage Stadt Erlangen, GMA-Bearbeitung 2015.

V. Zusammenfassende Strukturanalyse in Erlangen

Um eine nutzungsstrukturelle und städtebauliche Beurteilungsgrundlage für die künftige Steuerung von möglichen Ansiedlungen zu erhalten, wurde von der GMA eine intensive Besichtigung der gesamten Stadt vorgenommen. Im folgenden Kapitel wird die durchgeführte übergeordnete Nutzungsstrukturanalyse der Stadt Erlangen zusammenfassend dargestellt (vgl. Karten 4 – 11). Auf Basis dieser Analyse werden im weiteren Verlauf Ausschlussgebiete sowie Toleranzgebiete für die künftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten formuliert.

Darüber hinaus fließen verschiedene übergeordnete stadtplanerische Zielsetzungen und Projekte, die im Rahmen von Konzepten oder Leitlinien zur Stadtentwicklung formuliert wurden, in die Strukturanalyse und die Konzepterstellung ein. Diesbezüglich sind u. a. das städtebauliche Einzelhandelskonzept und die Sanierungsgebiete zu nennen.

Aufgrund der besseren Übersichtlichkeit wird die Analyse der Funktionsräume und Nutzungsstrukturen in das Stadtgebiet östlich (vgl. Karten 4 – 7) und westlich (vgl. Karten 8 – 11) der Regnitz unterteilt.

1. Stadtgebiet östlich der Regnitz

1.1 Innenstadt und angrenzende Bereiche

Die **Erlanger Innenstadt** wird für eine genauere Betrachtung im Rahmen des vorliegenden Vergnügungsstättenkonzeptes u. a. anhand des im städtebaulichen Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiches abgegrenzt (vgl. Karte 3). Aufgrund der engen räumlichen und stadtstrukturellen Verflechtungen werden diesbezüglich auch die unmittelbar angrenzenden Teilbereiche erfasst. Die Innenstadt sowie die angrenzenden Bereiche verfügen über eine hohe Funktionsmischung und einen intensiven Nutzungsmix und sind somit überregional bedeutender Standort für Arbeitsplätze, Versorgungs-, Verwaltungs-, Kultur- und Bildungseinrichtungen. Im Innenstadtbereich sind unterschiedliche Funktionsschwerpunkte vorhanden. Die Erlanger Innenstadt kann räumlich u. a. in den nördlichen Bereich „Altstadt“, den mittleren Bereich „Neustadt“ und den südlichen Bereich zwischen Güterhallenstraße und Werner-von-Siemens-Straße unterteilt werden.

Die Altstadt ist im zentralen Bereich entlang der Hauptachse Hauptstraße überwiegend durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie geprägt. Dabei handelt es sich v. a. um kleinteilig strukturierte Betriebe und inhabergeführten Facheinzelhandel. Während sich der Mix aus Einzelhandel und Dienstleistungen Richtung Süden in den Nebenstraßen ausbreitet, ist der nördliche Bereich der Altstadt demgegenüber überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Im Umfeld der nördlichen Hauptstraße ist hier ein wesentlicher innerstädtischer Wohn-

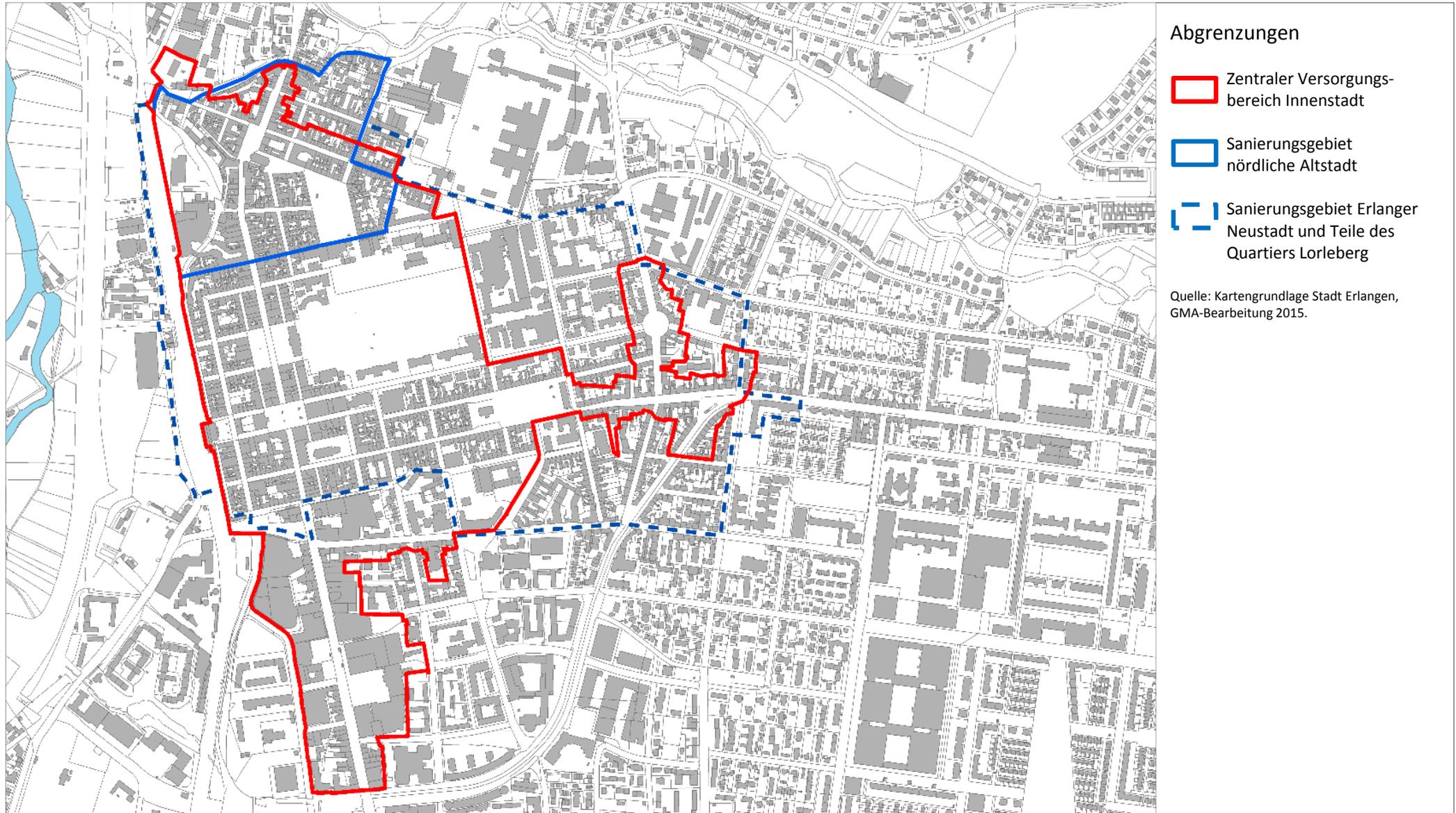
standort vorhanden. Daran schließt sich im Osten sowie Südosten das umfangreiche Klinikgelände an. Neben den kleinteilig strukturierten Betrieben existiert im Südwesten der Altstadt ein Kaufland SB-Warenhaus. Die Richtung Hauptstraße verlaufende Fußgängerverbindung (Altstadtmarkt-Passage) ist durch zahlreiche Leerstände geprägt. Hier hat bereits in den vergangenen Jahren ein Trading-down-Effekt eingesetzt.

In der Neustadt und den angrenzenden Bereichen ist im westlichen Bereich entlang der Nord-Süd-Achse Hauptstraße sowie den angrenzenden Straßenzügen Einzelhandel in den Erdgeschossen ein wesentlicher Funktionsschwerpunkt. Auch hier ist der Einzelhandel in großen Teilen sehr kleinteilig und inhabergeführt strukturiert. Im Bereich der Haupteinkaufslage ist insbesondere entlang der Hauptstraße im südlichen Bereich auf größere Magnetbetriebe hinzuweisen. Im weiteren östlichen Bereich der Neustadt ist neben kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben insbesondere ein Schwerpunkt an Dienstleistern und weiteren Komplementärnutzungen zu finden. Insbesondere im Bereich des Botanischen Gartens und des Schlossgartens sind zahlreiche Sondernutzungen, u. a. Klinikareale sowie öffentliche Einrichtungen, angesiedelt. Das Quartier um den Lorlebergplatz ist sehr gemischt genutzt. Hier finden sich zahlreiche kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomieangebote und auch durch Wohnnutzung geprägte Areale. Ansätze von Trading-down-Effekten sind beispielhaft u. a. im Bereich der südlichen Goethestraße (u. a. vorhandene Vergnügungsstätten) sowie im Bereich Luitpoldstraße / Zollhausplatz zu nennen.

Insgesamt verfügen sowohl die Altstadt als auch die Neustadt und die unmittelbar angrenzenden Bereiche über eine hohe städtebauliche Attraktivität sowie Aufenthaltsqualität. In Ergänzung zu den genannten Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkten, die sich v. a. auf die Erdgeschosslage beziehen, sind die Obergeschosse oftmals durch Wohnnutzung geprägt.

Der südliche Bereich der Innenstadt ist entlang der Nord-Süd-Achse Nürnberger Straße schwerpunktmäßig durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen gekennzeichnet. Der nördliche Bereich wurde im GMA-Einzelhandelsentwicklungskonzept als 1A-Lage des Einzelhandels eingestuft und ist v. a. von modernen Filialisten geprägt. Als große Handelsstruktur ist hier u. a. im Westen auf das Shoppingcenter Erlangen Arcaden und im Westen u. a. auf die neue Grande Galerie hinzuweisen. In diesem Abschnitt ist das Einzelhandelsangebot vorwiegend durch mittlere und große Betriebseinheiten gekennzeichnet. Hier ist ein durchgängiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in der Erdgeschosslage festzustellen. Im südlichen Bereich ist die Einzelhandelsstruktur entlang der Nürnberger Straße sowie den angrenzenden Seitenstraße wieder deutlich kleinteiliger und durch weniger Filialisten geprägt. Die Gastronomie wird in diesen Bereichen u. a. schwerpunktmäßig durch Imbisse geprägt. Neben dem Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot ist insbesondere in den Bereichen Sedanstraße und Bahnhofstraße auch ein erhöhter innerstädtischer Wohnanteil vorhanden. Dieser Wohnanteil soll u. a. auch westlich an die Nägelsbachstraße angrenzend durch neue Entwicklungen erhöht werden.

Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und Sanierungsgebiete



Im Norden des Areals entsteht das neue Landratsamt. Derzeit ist das Gebiet zwischen Bahn und Nägelsbachstraße v. a. durch gewerbliche, Büro- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Östlich des Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunktes ist die südliche Innenstadt u. a. durch Wohnnutzung, durch Sondernutzungen und öffentliche Einrichtungen (z. B. Justizbehörde) und entlang der Werner-von-Siemens-Straße schwerpunktmäßig durch gewerbliche Nutzung in Form von Bürogebäuden gekennzeichnet.

Das **städtebauliche Einzelhandelskonzept** (im Folgenden Einzelhandelskonzept) weist die Innenstadt als sog. zentralen Versorgungsbereich aus (vgl. Karte 3). Im Einzelhandelskonzept wird im Rahmen der städtebaulich-funktionalen Analyse auf die Schwerpunktbereiche Einzelhandel im westlichen Bereich, Komplementärnutzungen im mittleren Bereich sowie auf die Nahversorgungslage rund um den Lorlebergplatz hingewiesen. Bereits im Einzelhandelskonzept wurden Trading-down-Tendenzen insbesondere im westlichen Teil der Innenstadt festgestellt (z. B. Altstadtmarkt-Passage, Heuwaag-Passage, Goethestraße, südliche Nürnberger Straße). Dies sind Lagen, die u. a. durch Leerstände sowie durch Mindernutzungen geprägt sind. Als übergeordnetes Ziel zur Entwicklung der Innenstadt wurde die Stabilisierung und weitere Attraktivitätssteigerung der Innenstadt definiert. Darüber hinaus wurden u. a. folgende Ziele und Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Innenstadt formuliert:

- /// Weiterentwicklung des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebotes
- /// Attraktivierung des bestehenden Einzelhandelsangebotes
- /// Stärkung der vorhandenen Kundenrundläufe
- /// Aufwertung der Zufahrten und Zugänge im Bereich des ruhenden Verkehrs
- /// Vernetzung der Hauptgeschäftslage mit dem östlichen Innenstadtbereich
- /// Stärkung der Lage „nördliche Altstadt“ über die Schlüsselimmobilie „Altstadtmarkt“ als eigenständiges Quartier
- /// Schaffung unterschiedlich gestalteter Aktionsräume in der Hauptgeschäftslage
- /// Aufwertung des südlichen Teilbereiches der Hauptgeschäftslage und Definition eines Abschlusses
- /// Belebung und Attraktivierung der Universitätsstraße als historisches Alleinstellungsmerkmal der Stadt Erlangen und Verknüpfung mit Schlossgarten
- /// Aufwertung der nördlichen Eingangssituation zur Innenstadt
- /// Stärkung der Altstadt über Inwertsetzung des Theaterplatzes
- /// Förderung der Aufenthaltsqualität am Lorlebergplatz.

Neben dem Hauptzentrum Innenstadt wurden im Einzelhandelskonzept weitere zentrale Versorgungsbereiche definiert und somit unter städtebaulichen Schutz gestellt. Dabei handelt es sich um Nahversorgungslagen Typ 1 und Nahversorgungslagen Typ 2. Diese sind im gesamten Stadtgebiet sowohl in der Kernstadt als auch in den Stadtteilen für die Nahversorgung der Bevölkerung von hoher Bedeutung. Diese zentralen Versorgungsbereiche wurden ebenfalls in der Nutzungsstrukturanalyse sowie im weiteren Konzept berücksichtigt. Oberstes Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung.

Ergänzend zu den formulierten städtebaulichen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes ist auch auf die **Sanierungsgebiete** hinzuweisen. Dabei handelt es sich zum einen um das „Sanierungsgebiet nördliche Altstadt“ und das „Sanierungsgebiet Erlanger Neustadt und Teile des Quartiers Lorlebergplatz“. Mit diesen Sanierungsgebieten konnte in den vergangenen Jahren eine positive Innenstadtentwicklung durch die Umsetzung zahlreicher Projekte erreicht werden. Im Rahmen dieser Sanierungsgebiete konnten zahlreiche Aufwertungsmaßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich durchgeführt werden. In diesen Bereichen standen und stehen weiterhin die Behebung städtebaulicher Missstände und somit die Aufwertung der Quartiere im Vordergrund. In diesen innerstädtischen Teilräumen wurde somit im Rahmen der Sanierungsgebiete eine positive bauliche, gestalterische und nutzungsstrukturelle Innenstadtentwicklung angestrebt. Der Großteil der in Erlangen in den ausgewiesenen Sanierungsgebieten gelegenen Gebäude unterliegt dem Denkmal- und Ensembleschutz. Dies zeigt die enorme Bedeutung der städtebaulichen Gestalt und des städtebaulichen Gefüges für die Erlanger Innenstadt.

Zahlreiche öffentliche und private Investitionen, u. a. im Rahmen der Städtebauförderung, wurden in den vergangenen Jahren getätigt, um die Erlanger Innenstadt nachhaltig weiterzuentwickeln und qualitativ zu stärken. Ansätze, Projekte und Maßnahmen in der Erlanger Innenstadt diesbezüglich sind u. a. die Überlegungen zur Neugestaltung der Bismarckstraße und des Lorlebergplatzes, die Neugestaltung der Wasserturmstraße, eine entwickelte Richtlinie zur Gestaltung von Sondernutzungen im öffentlichen Raum, kommunale Förderprogramme zur Stadterneuerung wie das kommunale Fassadenprogramm und das Projektmanagement „Aktive Zentren“. Das Programmgebiet umfasst die Bereiche der genannten Sanierungsgebiete und hat eine strukturelle Verbesserung und Standortqualifizierung zum Ziel. Gefördert werden:

- /// Maßnahmen zur Stärkung der Stadtteilkultur
- /// Maßnahmen zur Belebung des Einzelhandels
- /// Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtbildes
- /// Maßnahmen zur Imagebildung
- /// Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit

- /// Maßnahmen / Aktionen / Workshops zur Aufwertung der Innenstadt
- /// Mitmachaktionen / Festivitäten in der Innenstadt.

Ein weiteres zentrales stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Erlangen ist es, auch in der Innenstadt durch Wohnumfeldverbesserungen den Wohnstandort Innenstadt maßgeblich zu stärken. Derzeitige Wohnschwerpunkte sind u. a. der nördliche Bereich der Innenstadt sowie der südliche Bereich. Maßgebliches Ziel ist es, die Lebensqualität in der Innenstadt zu steigern, um so den Wohnstandort Innenstadt zu stärken und die Bevölkerungszahl zu erhöhen.

Foto 5: Hauptstraße



Foto 6: Altstadtmarkt-Passage



Foto 7: Nürnberger Straße



Foto 8: Goethestraße



GMA-Aufnahmen 2015

1.2 Wohngebiete

In der Erlanger Kernstadt existieren in Ergänzung zu den Wohngebietslagen der Innenstadt weitere z. T. umfangreiche Wohngebiete (vgl. Karte 4). Die wesentlichen Schwerpunkte lassen sich dabei wie folgt charakterisieren:

- /// **Nördlich der Drausnickstraße** existiert ein Wohngebiet, welches sich im Westen vom Innenstadtrandbereich bis zur östlichen Stadtgrenze nördlich und südlich der Drausnickstraße erstreckt. Es handelt sich dabei um ein unterschiedlich strukturiertes Wohngebiet mit Blockrandbebauung, Einfamilienhäusern sowie Reihenhäusern und

Mehrfamilienhäusern, welches im zentralen Bereich an einen größeren Schulstandort angrenzt. Dieses Wohngebiet erstreckt sich über die Stadtteile Loewenich und Buckenhofer Siedlung. Neben dem genannten Schulstandort sind darüber hinaus einige Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden. Umfangreiche Versorgungsstandorte existieren hingegen nicht. Unmittelbar südöstlich der Innenstadt grenzt ein umfangreiches Wohngebiet an, welches sich über die Stadtteile Stubenloh und Röthelheim erstreckt. Es handelt sich um ein innenstadtnahes Wohngebiet, das Richtung Nordwesten durch Gewerbeflächen (umfangreiche Büronutzungen) von der Werner-von-Siemens-Straße getrennt wird.

- Der Stadtteil **Röthelheimpark** schließt sich östlich an Stubenloh und Röthelheim an und ist ein wesentlicher Entwicklungsstandort der Stadtentwicklung in den vergangenen Jahren in Erlangen gewesen. Im südlichen Bereich wurde schwerpunktmäßig ein umfangreiches Wohngebiet, ergänzt durch Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen, entwickelt. Zur Versorgung steht der Wohnbevölkerung unmittelbar nördlich mit der Nahversorgungslage Röthelheimpark, Carl-Thiersch-Straße (zentraler Versorgungsbereich), eine wohnortnahe Versorgung zur Verfügung (u. a. Aldi, Kaufland).
- Im Stadtteil **Sebaldu**s ist ebenfalls ein sehr hoher Wohnanteil festzustellen. Zwischen der Erwin-Rommel-Straße im Osten und der Gebbertstraße im Westen existiert hier ebenfalls ein großes Wohngebiet. Die Nahversorgungslage Sebaldu (zentraler Versorgungsbereich) sichert vor Ort eine Grundversorgung für die Wohnbevölkerung. Insbesondere im Süden ist das Wohngebiet durch Wohnhochhäuser geprägt. Westlich der Bundesstraße 4 befindet sich angrenzend das schon zum Stadtteil Forschungszentrum gehörende Wohngebiet nördlich und südlich der Friedrich-Bauer-Straße.
- Im Stadtteil **Rathenau** existiert zwischen der Nürnberger Straße im Osten und der Karl-Zucker-Straße bzw. Koldestraße im Westen ein überwiegend durch größere Mehrfamilienhäuser geprägtes Wohngebiet. Innerhalb des Wohngebietes sowie unmittelbar angrenzend bestehen verschiedene Versorgungseinrichtungen, u. a. mit einem Rewe-Supermarkt sowie einem Norma-Lebensmitteldiscounter. Ein Schulstandort im zentralen Bereich sowie Kinderbetreuungseinrichtungen ergänzen die Wohnstruktur.
- Der Stadtteil **Anger** zwischen der B 4 im Süden, der Bahnlinie im Osten, der Werner-von-Siemens-Straße im Norden sowie dem Grünraum Richtung Regnitz im Westen ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Wohnbaustruktur, die im Süden vorwiegend durch mehrstöckige Mehrfamilienhäuser und im Norden deutlich kleinteili-

ger strukturiert ist, wird im Norden durch den Zentralfriedhof sowie v. a. im Süden durch einen Schulstandort sowie zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen ergänzt. Den siedlungsräumlichen Abschluss zur Bahnlinie bildet ein kleinerer gewerblicher Bereich.

- /// In den Stadtteilen **Schönfeld und Bachfeld** befinden sich zwischen der Bahnlinie im Osten und dem Frankenschnellweg im Westen bzw. zwischen Frankenschnellweg im Osten und der Regnitz zwei große Wohngebiete. Westlich des S-Bahn-Haltes Erlangen-Bruck sind in den vergangenen Jahren neue umfangreiche mehrgeschossige Wohnbaustrukturen entstanden. Im nördlichen Bereich befindet sich in Schönfeld an der Langfeldstraße eine Nahversorgungslage (zentraler Versorgungsbereich: zVb) mit einigen, überwiegend kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Im südlich gelegenen Stadtteil Bachfeld werden die Wohngebiete durch den Bachfelder Ortskern mit kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten (zVb Ortskern Bruck) und einem Lebensmittelsupermarkt im Süden ergänzt. Das Wohngebiet zwischen Frankenschnellweg und Regnitz, das sich über Schönfeld und Bachfeld erstreckt, ist überwiegend kleinteilig und z. T. dörflich strukturiert.
- /// Der Stadtteil **Eltersdorf** ist im Wesentlichen als großes, überwiegend dörflich geprägtes Wohngebiet zu bezeichnen. Hier überwiegen im Wesentlichen Einfamilienhäuser sowie Reihenhäuser. Im zentralen Bereich des Stadtteiles ist der historische Ortskern aufgrund seiner lokalen Nahversorgungsbedeutung im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen als Nahversorgungslage (zVb) ausgewiesen. Umfangreiche Versorgungseinrichtungen z. B. im Lebensmitteleinzelhandel existieren hier nicht. Innerhalb der Wohngebiete befinden sich eine Schule sowie Kinderbetreuungseinrichtungen.
- /// Der Stadtteil **Tennenlohe** ist im nördlichen und im zentralen Bereich zwischen dem Hutgraben und dem sich anschließenden Gewerbegebiet durch zwei große Wohngebiete geprägt. Insbesondere der zentrale Bereich des Stadtteiles nördlich und südlich des Hutgrabens weist eine überwiegend kleinteilige Bebauungsstruktur auf. Nördlich des Hutgrabens ist noch der alte Ortskern des heutigen Stadtteiles zu erkennen. V. a. im nördlichen sowie im westlichen Bereich des Stadtteiles sind großmaßstäbliche Wohneinheiten vorhanden. Zentral innerhalb des Wohngebietes im Bereich Lachnerstraße / Saidelsteig existiert die Nahversorgungslage Tennenlohe (zVb). Hier ist neben Kinderbetreuungseinrichtungen, Dienstleistungsanbietern (u. a. Banken) und kleinteiligem Einzelhandel auch ein Supermarkt als Magnetbetrieb des zentralen Versorgungsbereiches vorhanden.
- /// Im Stadtteil **Bierlach** existiert nördlich sowie südlich der Äußeren Tennenloher Straße ein umfangreiches und klar abgegrenztes Wohngebiet. Im Süden wird das Wohnge-

biet um einen großen Schulstandort ergänzt, während es im Osten an ein großes Waldgebiet (Naturschutzgebiet Brucker Lache) und im Westen an die Bahnlinie angrenzt. Im Kreuzungsbereich Äußere Tennenloher Straße / Bunsenstraße wurde im Einzelhandelskonzept die Nahversorgungslage Bierlach, Bunsenstraße (zVb) abgegrenzt. Hier übernehmen kleinteilige, inhabergeführte Geschäfte, die durch Dienstleister (z. B. Banken) ergänzt werden, die lokale Versorgung.

- /// Nördlich der Kernstadt befinden sich die Stadtteile **Burgberg und Sieglitzhof**. Beide Stadtteile bestehen nahezu ausschließlich aus umfangreichen Wohngebieten. Während der topografisch erhöht in Hanglage liegende Stadtteil Burgberg v. a. Einfamilienhäuser (u. a. Villen) sowie im Norden u. a. das Waldkrankenhaus umfasst, ist der Stadtteil Sieglitzhof insbesondere im zentralen und östlichen Bereich durch großmaßstäbliche, vielgeschossige Wohngebäude gekennzeichnet. Im zentralen Bereich von Sieglitzhof existiert eine Nahversorgungslage (zVb), die mit ihrem Angebot eine lokale Grundversorgung ermöglicht.

Die in bzw. direkt angrenzend an Wohngebiete ausgewiesenen **Nahversorgungslagen** (zVb) wurden im städtebaulichen Einzelhandelskonzept als zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgegrenzt und definiert. Mit Hilfe dieser Nahversorgungslagen soll das Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in Erlangen erreicht werden. Maßnahmen dafür sind in diesen Bereichen die Sicherung der Lebensmittelmärkte sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der stadtteilbezogenen Nahversorgungszentren. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsfähige Nahversorgung geschaffen werden.

1.3 Gewerbegebiete

Die Stadt Erlangen stellt einen sehr wichtigen Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort in der Region sowie bundesweit dar. Erlangen gilt als Hightech-Zentrum Nordbayerns und verfügt über zahlreiche national sowie international agierende Unternehmen. Mit Siemens, Universität, zahlreichen weiteren innovativen Firmen sowie privaten und öffentlichen Forschungseinrichtungen existiert in Erlangen eine sehr hohe Konzentration an technischem Know-how.

Insbesondere wegen der Bedeutung als Wirtschafts- und Technologiestandort hat die Bereitstellung eines ausreichenden Gewerbeflächenangebotes stadtentwicklungspolitisch in Erlangen eine sehr hohe Bedeutung, um – auch angesichts der Gewerbeflächenknappheit in Erlangen – in Zukunft für die Neuansiedlung / Verlagerung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben Flächen zur Verfügung zu haben. Übergeordnetes Ziel der Stadt Erlangen ist diesbezüglich die Bereitstellung von Gewerbeflächen für die Wirtschaft.

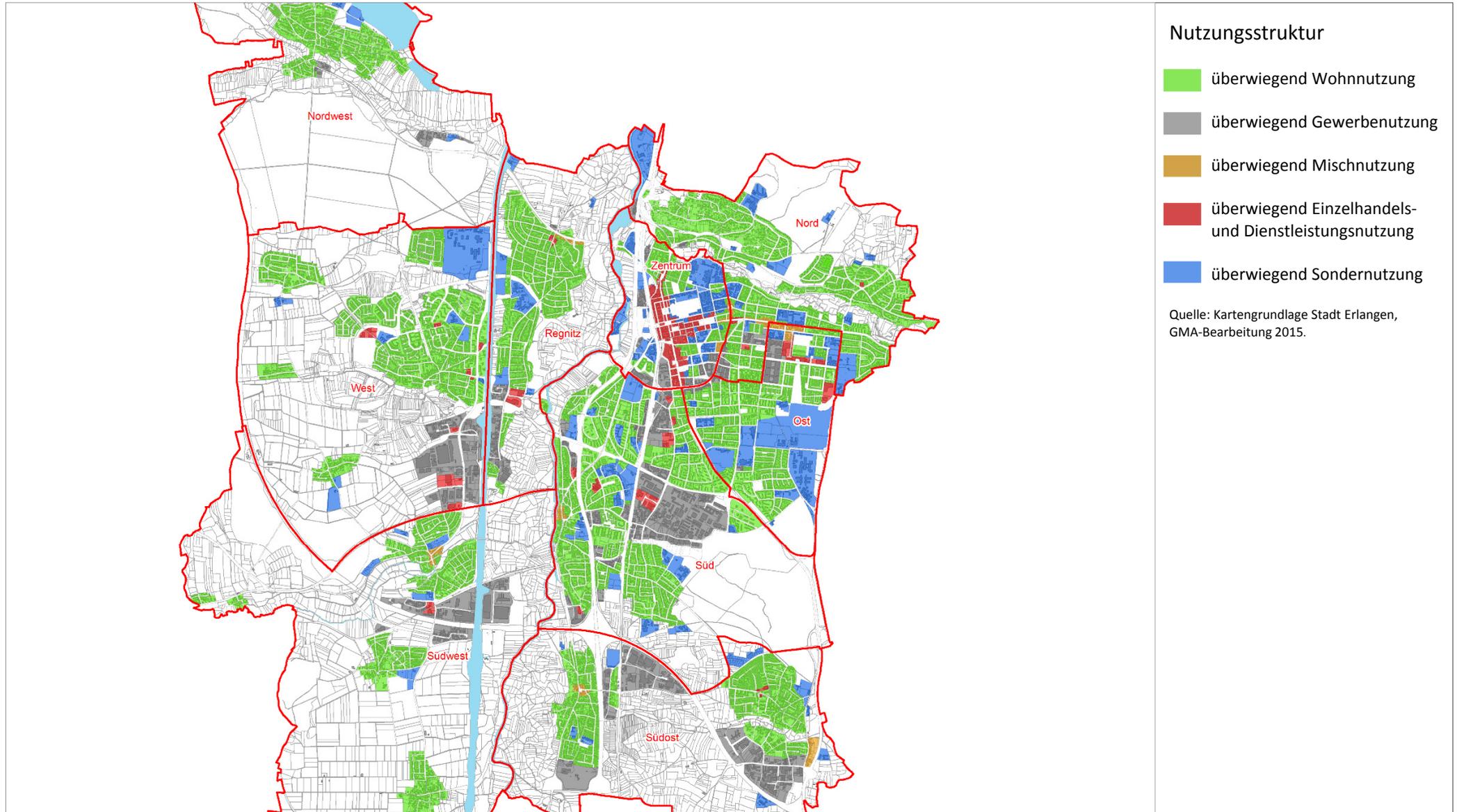
Im Stadtgebiet bestehen zahlreiche Gewerbegebiete unterschiedlicher Größenordnung, Struktur und Profilierung. Die wesentlichen Gewerbegebietsstandorte östlich der Regnitz werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und städtebaulich eingeordnet:

- Im Südosten der Innenstadt sind im Bereich der **Werner-von-Siemens-Straße** zahlreiche Gewerbeflächen vorhanden. Dabei handelt es sich nahezu ausschließlich um Büro Nutzungen (u. a. Siemens). Aufgrund der Lage an der Werner-von-Siemens-Straße handelt es sich hier um einen städtebaulich sensiblen Bereich, dem in Erlangen aufgrund der Bedeutung der Verkehrsachse eine hohe Aufmerksamkeit zukommt.
- Im Bereich der **Henkestraße / Hartmannstraße / Allee am Röthelheimpark** ist in den Stadtteilen Stubenloh und Röthelheimpark ein gewerblich genutztes Areal unmittelbar angrenzend an gewachsene sowie neu entwickelte Wohnbaustrukturen vorhanden. Bei den Gewerbeflächen handelt es sich um Standorte des Unternehmens Siemens. Dieses Gewerbegebiet hat somit eine übergeordnete Bedeutung für die Wirtschaftsentwicklung und den Wirtschaftsstandort Erlangen.
- Das Gewerbegebiet **Rathenaustraße** befindet sich zwischen der Karl-Zucker-Straße im Osten und der Bahnlinie im Westen im Stadtteil Rathenau. Der südliche Bereich des Gewerbegebietes ist entlang der Rathenaustraße durch kleine Betriebe wie z. B. Kfz, Reifenanbieter, Tankstelle, Logistik sowie größere Betriebe wie die Chemische Industrie Erlangen sowie die Deutsche Post geprägt. Der nördlichere Teil des Gewerbegebietes, nördlich und südwestlich der Hilpertstraße, hingegen ist kleinteiliger strukturiert. Hier handelt es sich um ein städtebaulich ungeordnetes Gewerbegebiet mit Betrieben unterschiedlicher Branchen. U. a. sind hier ein untergenutzter BayWa-Standort, untergenutzte Bahnflächen, Autovermietungen, Reifenhändler sowie ein Elektrogroßhandel ansässig. Der Standort weist keine wesentliche Profilierung auf. Die Nutzungen sowie die städtebaulichen Strukturen sind als weitgehend unsensibel bzw. ungeordnet zu bezeichnen.
- Im Stadtteil **Forschungszentrum** ist zwischen der Bahnlinie im Westen und der Bundesstraße 4 im Norden eines der größten Gewerbegebiete Erlangens vorhanden. Insbesondere im östlichen Bereich handelt es sich um große Betriebsstrukturen (v. a. Siemens und Areva). Im Bereich der Cumianastraße ist ein Einzelhandelsschwerpunkt mit großflächigen Betrieben vorhanden (u. a. Rewe, Aldi, Dehner). Der übrige Bereich des Gewerbegebietes ist nahezu ausschließlich durch klassische Gewerbebetriebe geprägt. Insbesondere im nördlichen und östlichen Bereich dieses Gewerbegebietes handelt es sich prinzipiell um sehr große einzelbetriebliche Standorte. Im südwestlichen Bereich dieses Gewerbegebietes ist nördlich und südlich der Felix-Klein-Straße ein städtebaulich ungeordnetes und wenig attraktives Teilareal des Gewerbegebietes

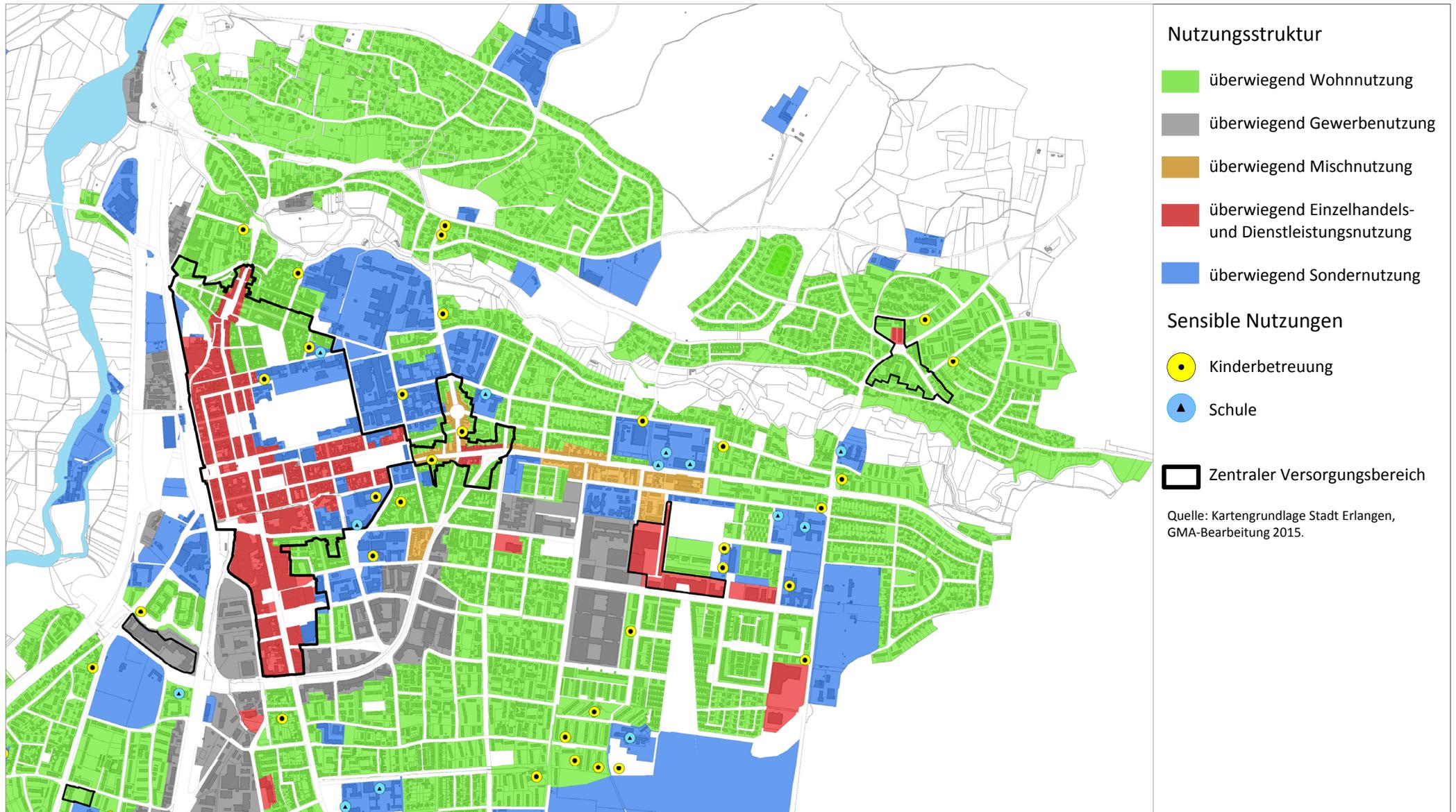
vorzufinden. Hier sind u. a. Autohäuser, Transportunternehmen, Kfz-Ersatzteileanbieter sowie ein Elektroteileanbieter ansässig.

- /// Das Gewerbegebiet an der **Bayernstraße** im südwestlichen Bereich des Stadtteiles Anger ist ein vergleichsweise kleines Gewerbegebiet, das über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und keine direkt angrenzenden sensiblen Funktionen verfügt. Derzeit sind eine Kfz-Werkstatt und ein Zweiradhandel vorhanden. Die städtebauliche Struktur ist weitgehend ungeordnet. Weiter nördlich befindet sich ein Wohngebiet, während im Osten ein Umspannwerk angrenzt.
- /// Im Süden des Stadtteiles Bachfeld befindet sich südlich des **Weidenweges** ein gemischt genutztes Gewerbegebiet. Im östlichen Bereich existieren ein Edeka-Supermarkt, der die Nahversorgung für den südlichen Bereich von Bachfeld übernimmt, und ein Bestattungsunternehmen. Der übrige westlich angrenzende Bereich ist u. a. durch Gewerbe, Leerstand, Hallenflächen, Lagerflächen und im östlichen Bereich, angrenzend an die Fürther Straße, durch einen Kfz-Lagerplatz gekennzeichnet. Es handelt sich um einen städtebaulich unattraktiven Gewerbebestandort, der in seiner Nutzungsstruktur zwischen Edeka-Supermarkt und Bestattungsunternehmen sowie auf der anderen Seite den z. T. mindergenutzten gewerblichen Bereichen zu unterscheiden ist. Der Standort verfügt ausgehend von der Fürther Straße als Hauptverkehrsachse über eine gute Erreichbarkeit.
- /// Das Gewerbegebiet im Bereich **Am Pestalozziring** im Stadtteil St. Egidien stellt ein größeres Gewerbegebiet in Erlangen dar. Während der südliche Bereich zwischen Am Pestalozziring und Weinstraße unmittelbar in erster Reihe an der Weinstraße liegt, befindet sich der nördliche Bereich des Gewerbegebietes zwischen Am Pestalozziring und der A 3. Unmittelbar nördlich der Weinstraße ist im Westen des Gewerbegebietes eine große Gewerbebrache vorhanden, die in den kommenden Jahren entwickelt werden soll. Daran grenzt östlich ein städtebaulich geordnetes und weitgehend attraktives Gewerbegebiet an, das u. a. aus Betrieben der Bereiche Hydraulik, Farbmischsysteme und Software besteht. Darüber hinaus ist als größter Anbieter die Firma Hörmann ansässig. Der nördliche Bereich des Gewerbegebietes in zweiter Reihe ist z. T. städtebaulich unattraktiver. Hier sind Betriebe aus der Holz- und Metallverarbeitungsindustrie sowie u. a. Rohrtechnik, Versand, Immobiliendienstleistung ansässig. Darüber hinaus befinden sich hier auch Betriebsteile der Unternehmen Areva und Rehau. Durch seine Lage zwischen der A 3 und dem südlichen Bereich des Gewerbegebietes ist dieser Teil des Gewerbegebietes lediglich von weitgehend unsensiblen Nutzungen umgeben.

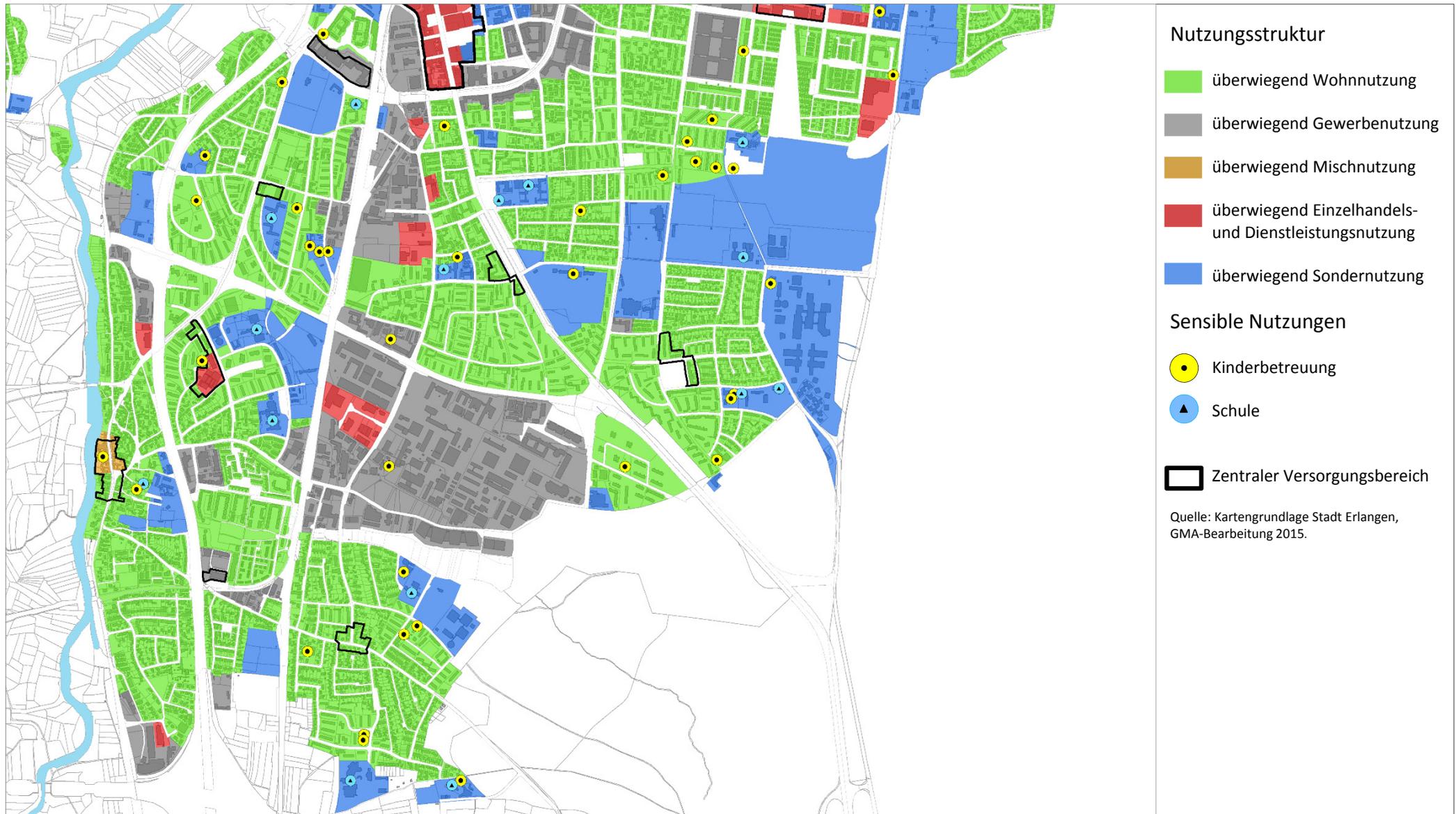
Karte 4: Übergeordnete Nutzungsstruktur Gesamtstadt



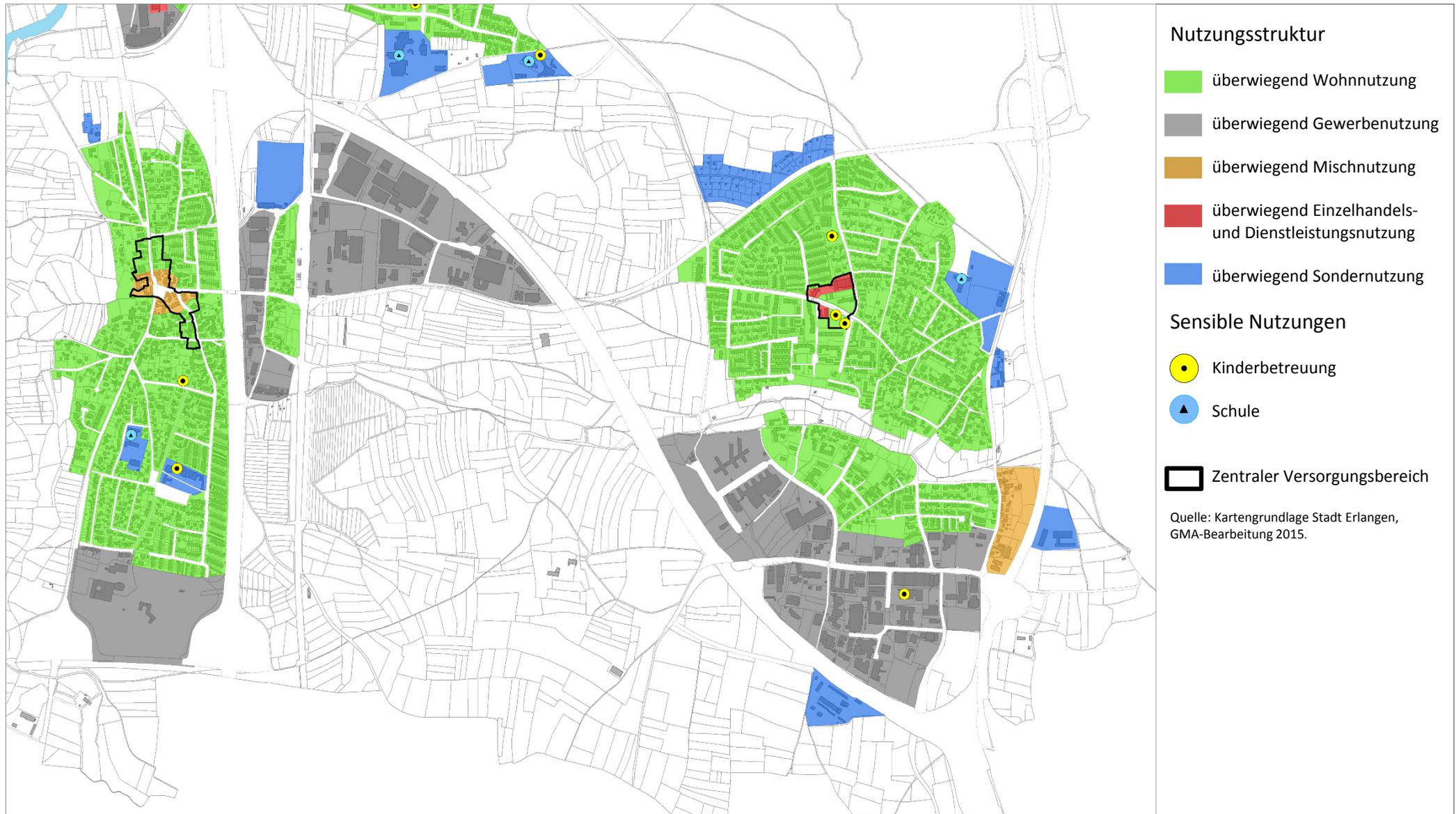
Karte 5: Übergeordnete Nutzungsstruktur Zentrum



Karte 6: Übergeordnete Nutzungsstruktur Stadtbezirke Süd und Ost



Karte 7: Übergeordnete Nutzungsstruktur Eltersdorf, St. Egidien, Tennenlohe



/// Nordwestlich des Verkehrskreuzes A 3 und B 4 befindet sich das Gewerbegebiet **Tennenlohe** im südlichen Bereich des gleichnamigen Stadtteiles. Dieses Gesamtareal, welches sich zwischen der A 3 im Süden und der im Norden angrenzenden Wohnbebauung erstreckt, ist von entscheidender Bedeutung für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Erlangen. Hier ist eine hohe Konzentration an Technologieunternehmen und Forschungsinstituten ansässig, so dass hier von einer klaren Profilierung in diesem Bereich auszugehen ist. Im nordwestlichen Bereich ist v. a. das Fraunhofer-Institut zu erwähnen, das nördlich noch durch Betriebe aus dem Bereich Automotive ergänzt wird. Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet u. a. das Innovationszentrum für Telekommunikationstechnik, die Universität mit ihren Forschungseinrichtungen, die Fa. Würth sowie das IGZ Innovations- und Gründerzentrum Nürnberg-Fürth-Erlangen vorhanden. Insgesamt handelt es sich um ein weitgehend geordnetes und attraktives Gewerbegebiet, welches auch zahlreiche Hotels u. a. für die Geschäftsreisenden beinhaltet und den Wirtschafts- und Technologiestandort Erlangen bundesweit und international prägt.

Darüber hinaus existieren neben den dargestellten Gewerbegebieten weitere, überwiegend kleinere gewerblich genutzte Areale, die z. T. jedoch einzelbetriebliche Standorte darstellen oder in integrierten Wohngebietslagen verortet sind, und daher nicht im Besonderen thematisiert werden. In der Nutzungsstrukturanalyse wurden sie jedoch entsprechend berücksichtigt.

2. Stadtgebiet westlich der Regnitz

2.1 Wohngebiete

Auch westlich der Regnitz gibt es in Erlangen zu beiden Seiten des Main-Donau-Kanals größere sowie kleinere Wohngebiete. Die wesentlichen Wohngebiete werden im Folgenden dargestellt und eingeordnet:

/// Über die Stadtteile **Alterlangen und Heiligenloh** erstreckt sich zwischen der Regnitz im Osten und dem Main-Donau-Kanal im Westen ein umfangreiches Wohngebiet. Das Wohngebiet wird im Norden durch die ST 2240 (St. Johann) und im Süden durch die Hauptverkehrsachse Kosbacher Damm begrenzt. Ganz überwiegend sind die Wohnbaustrukturen in diesem Wohngebiet durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie z. T. durch Reihenhäuser und einige größere Mehrfamilienhäuser geprägt. Entlang der zentralen Nord-Süd-Achse – Möhrendorfer Straße – ist ein kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vorhanden. Im nördlichen Bereich ist ein Versorgungsschwerpunkt u. a. mit einem Edeka-Supermarkt und ergänzenden kleineren

Anbietern vorhanden. Dieser Bereich wurde im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungslage Alterlangen / Heiligenloh (zVb) definiert.

- Ein größeres Wohngebiet im Stadtteil **Steinforst** schließt sich südlich nach einem größeren Schulstandort an die Stadtteile Alterlangen und Heiligenloh an. V. a. im nördlichen Bereich sind hier Wohnhochhäuser mit einer hohen Wohndichte vorhanden, während der übrige Bereich des Stadtteiles überwiegend kleinteilige Wohnbaustrukturen aufweist. Südlich an das Wohngebiet grenzt die Nahversorgungslage Steinforst / Neumühle (zVb) an. Hierbei handelt es sich um einen umfangreichen Einzelhandelsstandort, der im Nahversorgungsbereich u. a. mit den Anbietern E-Center, Lidl sowie Rossmann und ergänzenden Betrieben eine wichtige Versorgungsfunktion für diesen städtischen Teilraum übernimmt.
- In den Stadtteilen **Büchenbach-Dorf, Büchenbach-Nord und Büchenbach-West** existiert ein großes Wohngebiet, welches im Wesentlichen als zusammenhängend bezeichnet werden kann. Insbesondere der westliche Teil (Büchenbach-West) ist in den vergangenen Jahren wie auch noch aktuell durch weitere Wohnbauentwicklungen geprägt. Während Büchenbach-Dorf im Wesentlichen noch kleinteilig bzw. dörflich strukturiert ist, sind die beiden anderen Stadtteile z. T. durch großmaßstäbliche Wohnbaustrukturen gekennzeichnet. In allen drei Stadtteilen befinden sich sowohl Kinderbetreuungseinrichtungen als auch Schulen. Die Versorgung der Bevölkerung wird durch die im Zuge der Wohnbauentwicklung neu entstandene Nahversorgungslage Büchenbach-West (zVb) sowie durch die seit längerem vorhandenen Nahversorgungslagen Büchenbach-Nord und Büchenbach-Dorf sichergestellt.
- Der Stadtteil **Frauenaurach** ist zwischen der Niederndorfer Straße im Norden und der Sylvaniastraße überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Zu einem Großteil handelt es sich um kleinteilige Wohnbaustrukturen (Ein- und Zweifamilienhäuser), die in einigen Teilräumen durch Mehrfamilienhäuser und vereinzelt durch Wohnhochhäuser ergänzt werden. Der überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Bereich wird in Frauenaurach in zentraler Lage durch die zwei Flüsse Mittlere Aurach und Altaurach getrennt. Im zentralen Bereich des Stadtteiles ist an der Brückenstraße und der Erlanger Straße überwiegend kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vorhanden. Im Bereich Brückenstraße wurde im Einzelhandelskonzept die Nahversorgungslage Frauenaurach, Brückenstraße (zVb) abgegrenzt. Trotz seiner überwiegend kleinteiligen Angebotsstruktur übernimmt dieser Bereich eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil.

Südlich des Wohngebietes schließt sich an der Sylvaniastraße eine weitere Nahversorgungslage (zVb) an. Hier ist derzeit ein Norma-Lebensmitteldiscounter vorhanden. Un-

mittelbar nördlich hat ein Lebensmitteldiscounter geschlossen. Auch dieser Bereich ist von entscheidender Bedeutung für die Nahversorgung im Stadtteil.

- Bei den **übrigen Stadtteilen** (Dechsendorf-West, Dechsendorf-Ost, In der Reuth, Kosbach, Häusling, Steudach, Neuses, Kriegenbrunn, Hüttendorf) handelt es sich um überwiegend solitär gelegene dörflich bzw. nahezu ausschließlich durch Wohnnutzung geprägte Stadtteile. Lediglich in Dechsendorf-Ost und Kriegenbrunn sind etwas abgesetzt zu den Wohngebieten auch Gewerbegebiete vorhanden (vgl. Kapitel V. 2.2). Östlich angrenzend an das Wohngebiet In der Reuth ist als Besonderheit bzw. Sondernutzung auf das umfangreiche direkt angrenzende Klinikgelände der Klinik am Europakanal hinzuweisen. In den genannten kleineren Stadtteilen existieren vereinzelt auch Kinderbetreuungsangebote und eine Schule in Dechsendorf. Umfangreiche Versorgungsstrukturen existieren in diesen Stadtteilen nicht. Lediglich in Dechsendorf im Bereich Naturbadstraße / Brühl ist eine kleinere Konzentration von Nahversorgungsangeboten aus dem Einzelhandels –und Dienstleistungsbereich vorhanden, so dass diese Lage im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungslage Dechsendorf (zVb) definiert wurde und eine wichtige lokale Versorgungsfunktion übernimmt.

2.2 Gewerbegebiete

Im Erlanger Stadtgebiet westlich der Regnitz existieren sehr unterschiedlich strukturierte gewerblich genutzte städtische Teilräume. Die wesentlichen Gebiete werden im Folgenden dargestellt und städtebaulich bewertet und eingeordnet:

- Im Stadtteil **Steinforst** existiert in zentraler Lage unmittelbar westlich angrenzend an die Nahversorgungslage (zVb, vgl. Kapitel V. 2.1) ein überwiegend gewerblich genutztes Areal an der **Ulrich-Schalk-Straße**. Es handelt sich um ein vergleichsweise kleines Gewerbegebiet gegenüber des Areals der Stadtteilversorgung, welches u. a. ein Autohaus, weitere Kfz-Anbieter sowie zwei Kirchen beinhaltet. Als wesentliche Entwicklungsmaßnahme dieses Areals ist aktuell der Neubau eines Laborgebäudes für das Bio-Forschungszentrum der Universität Erlangen zu nennen. Dies stellt einen Beitrag zur städtebaulichen Neuentwicklung bzw. Weiterentwicklung des Areals dar, welches künftig zur Profilbildung Erlangens als Technologiestandort beitragen wird.
- Südlich davon befindet sich ein Gewerbegebiet zwischen **Schallershofer Straße** im Osten und dem Main-Donau-Kanal im Westen. Dieses Gewerbegebiet verfügt über keine wesentliche Profilbildung ist als städtebaulich ungeordnet bzw. in Teilen unattraktiv zu bezeichnen. Hier sind weitgehend unsensible Nutzungen angesiedelt. U. a. existieren Betriebe aus den Bereichen Kfz, Autohaus, Tierfutter, Baustoffe, Kunststoffverarbeitung usw. Es handelt sich überwiegend um Betriebe mittlerer Größen-

ordnung. Weiter südlich davon befinden sich zwei einzelbetriebliche Standorte (u. a. Betonwerk).

- Der Stadtteil **Industriehafen** ist im Wesentlichen durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt, die vereinzelt durch Einzelhandel (auch großflächig) ergänzt werden. Im westlichen Bereich ist an der Gundstraße ein städtebaulich eher unattraktives und z. T. ungeordnetes Gewerbegebiet vorhanden. Hier sind neben einer Mehrfachspielhalle u. a. ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, Mc Donald's, ein Zahntechnikunternehmen, Gebrauchtwagen-Anbieter sowie weitere, v. a. kleinere und mittlere Gewerbebetriebe vorhanden. Darüber hinaus sind einige Flächen als mindergenutzt einzustufen. Insgesamt handelt es sich um einen städtebaulich unsensiblen, in sich geschlossenen Bereich, der über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit verfügt. Unmittelbar östlich der Frauenaauracher Straße befindet sich mit dem gewerblich genutzten Bereich am Hafen ein in Teilen vergleichbar strukturiertes Areal. Hier sind u. a. zwei Mehrfachspielhallen, ein Erotikkino, ein Metallbauunternehmen, ein Fitnessstudio und weiter im Süden sowie im Osten Hafenanlagen vorhanden. Es handelt sich um einen städtebaulich unattraktiven und in Teilen ungeordneten städtischen Teilraum, der über eine unsensible Nutzungsstruktur sowie unsensible städtebauliche Strukturen verfügt. Im weiteren südlichen Verlauf ist das Gewerbe beiderseits der Frauenaauracher Straße u. a. durch Siemens geprägt. Ergänzt werden die großen betrieblichen Gewerbestrukturen u. a. durch einen Edeka-Großmarkt, Coca Cola sowie ein Autohaus. Darüber hinaus existieren im Standortbereich mit einem Media Markt sowie einem Hornbach zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe. Insgesamt ist festzuhalten, dass dieser Bereich des Stadtteiles Industriehafen (ungefähr südlich der Gundstraße / Am Hafen) von entscheidender Bedeutung für die Entwicklung und das Profil des Wirtschaftsstandortes Erlangen ist. Es handelt sich um einen städtebaulich geordneten Teilbereich mit z. T. hochspezialisierten Unternehmen. Die Einzelhandelsstandorte stellen einige der wenigen wesentlichen dezentralen Einzelhandelsstandorte im Erlanger Stadtgebiet dar und übernehmen eine wichtige Funktion für den Einzelhandelsstandort Erlangen.

- Im Stadtteil **Frauenaaurach** existieren im Wesentlichen drei gewerblich genutzte Teilbereiche. Im Westen ist an der **Willi-Grasser-Straße** ein Gewerbegebiet mit überwiegend kleinen und mittleren Betrieben ansässig. Hier sind u. a. Betriebe aus den Bereich Drucksysteme, Industrielackiererei, Containerdienst, Baumaschinenverleih und Kurierwesen ansässig. Das Gesamtareal an der Willi-Grasser-Straße ist städtebaulich als überwiegend wenig sensibel bzw. attraktiv zu bezeichnen. Es handelt sich um eine weitgehend separierte Lage, die von der Willi-Grasser-Straße und der südlich verlaufenden Bahnlinie begrenzt wird. Unmittelbar östlich des Gewerbegebietes grenzt bis

zur **Sylvaniastraße** die Nahversorgungslage Frauenaarach, Sylvaniastraße an (v. a. Norma).

Östlich der Sylvaniastraße grenzt das Gewerbegebiet nördlich und südlich der **Graf-Zeppelin-Straße** an. Hier handelt es sich um große gewerbliche Strukturen (v. a. Sylvania, Zeppelin Baumaschinenverleih). Im Westen dieses Gewerbegebietes ist darüber hinaus ein weltweit agierendes Unternehmen aus dem Bereich Strahlenschutz und Systemtechnik angesiedelt. Im Norden existiert eine umfangreiche Entwicklungsfläche, die derzeit für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Erlangen genutzt wird. Nördlich der Graf-Zeppelin-Straße befanden sich ursprünglich Unternehmensimmobilien der Quelle AG, die nach der Insolvenz des Unternehmens leer standen und nicht weitergenutzt werden konnten. Nach Abbruch dieser Gebäude ist es nun vor dem Hintergrund der Gewerbeflächenknappheit in der Stadt Erlangen das Ziel der Stadt, dieses umfangreiche Areal wieder für eine Gewerbeansiedlung zu nutzen.

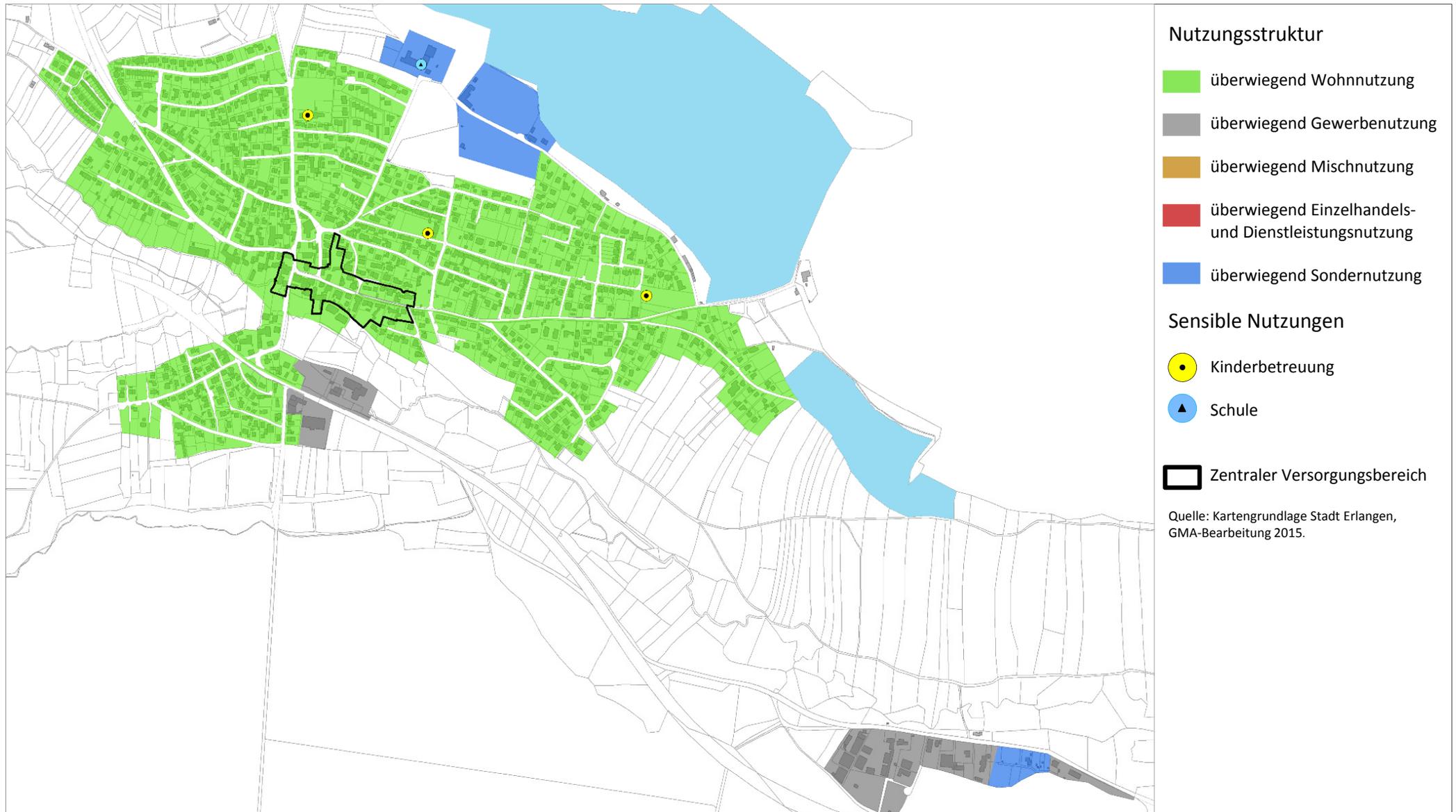
Östlich des Main-Donau-Kanals befindet an der **Kraftwerkstraße** neben dem Umspannwerk v. a. ein Standort von zwei Großunternehmen. Hier sind Faber Castell und Geis Logistics ansässig. Die städtebauliche Struktur ist hier v. a. durch diese betrieblichen Großstrukturen und die Logistikflächen geprägt.

- Im Nordwesten des Stadtteiles **Kriegenbrunn** liegt das Gewerbegebiet an der **Neuweiherstraße**. Das Gewerbegebiet befindet sich nordöstlich separiert vom Wohnsiedlungsbereich des Stadtteiles Kriegenbrunn und grenzt südlich an die A 3 an. Es handelt sich um ein städtebaulich wenig attraktives Gewerbegebiet mit überwiegend unsensiblen Nutzungen. Der aktuelle Besitz besteht u. a. aus zwei Bauunternehmen, Schrott- und Containerbetrieb, Maler, Kompostierungsanlage, Gebrauchtwagenanbieter, Kfz-Reparatur usw. Insgesamt handelt es sich überwiegend um kleinere Betriebe, die kein Cluster bzw. keine Profilierungsfunktion für den Wirtschaftsstandort Erlangen übernehmen.
- Im Stadtteil **Dechsendorf-Ost** befindet sich an der Weisendorfer Straße ein kleines gewerblich genutztes Areal im direkten Anschluss an die umfangreichen Wohngebiete des Stadtteiles. Im Süden ist ein Transportunternehmen sowie im Norden eine Tankstelle, ein Wohnmobilunternehmen sowie darüber hinaus ein ehemaliges Autohaus, welches mittlerweile als Boulderzentrum und somit als Freizeiteinrichtung genutzt wird, ansässig. Ca. 1 km südöstlich befindet sich in solitärer Lage der überwiegend gewerblich genutzte Bereich Heusteg. Während der östliche Bereich durch Wohnnutzung sowie eine Flüchtlingsunterkunft geprägt ist, ist der restliche Bereich als ausschließliches Gewerbeareal zu bezeichnen. Hier sind u. a. Betriebe aus den Bereichen Autolackiererei, Rohrreinigung, Metallbau, Containerdienst und Angelshop

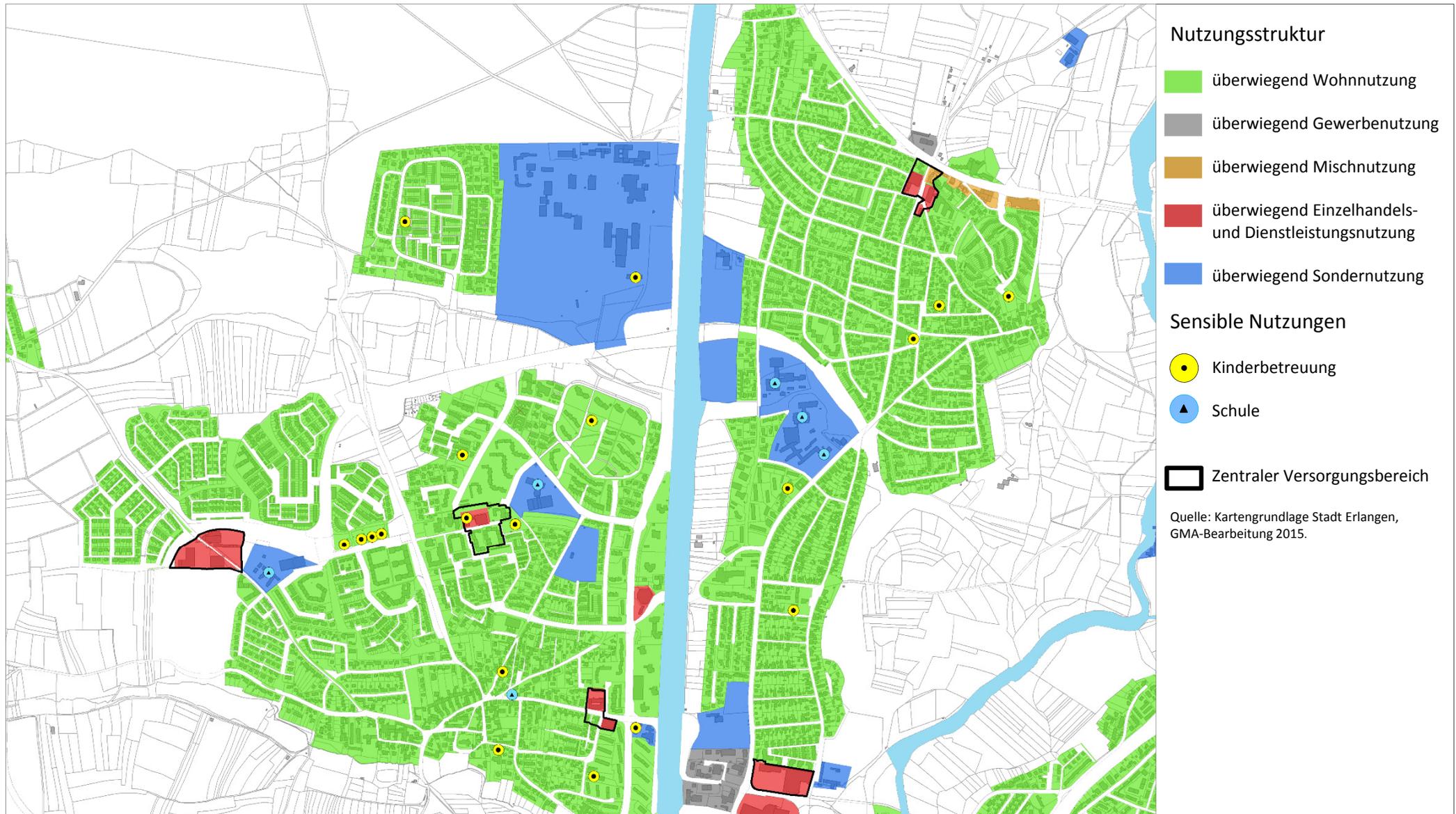
vorhanden. Der Standortbereich des Gewerbegebietes kann als städtebaulich eher unattraktiv eingestuft werden. Die ansässigen Betriebe stellen keine sensiblen Einrichtungen mit einer bestimmten Profilbildung dar.

Neben den dargestellten Gewerbegebieten existieren auch im Stadtgebiet westlich der Regnitz weitere v. a. kleinere Gewerbegebiete, bei denen es sich z. T. um einzelbetriebliche Standorte handelt, und die daher nicht im Besonderen thematisiert werden. In der Nutzungsstrukturanalyse wurden sie jedoch entsprechend mit aufgenommen.

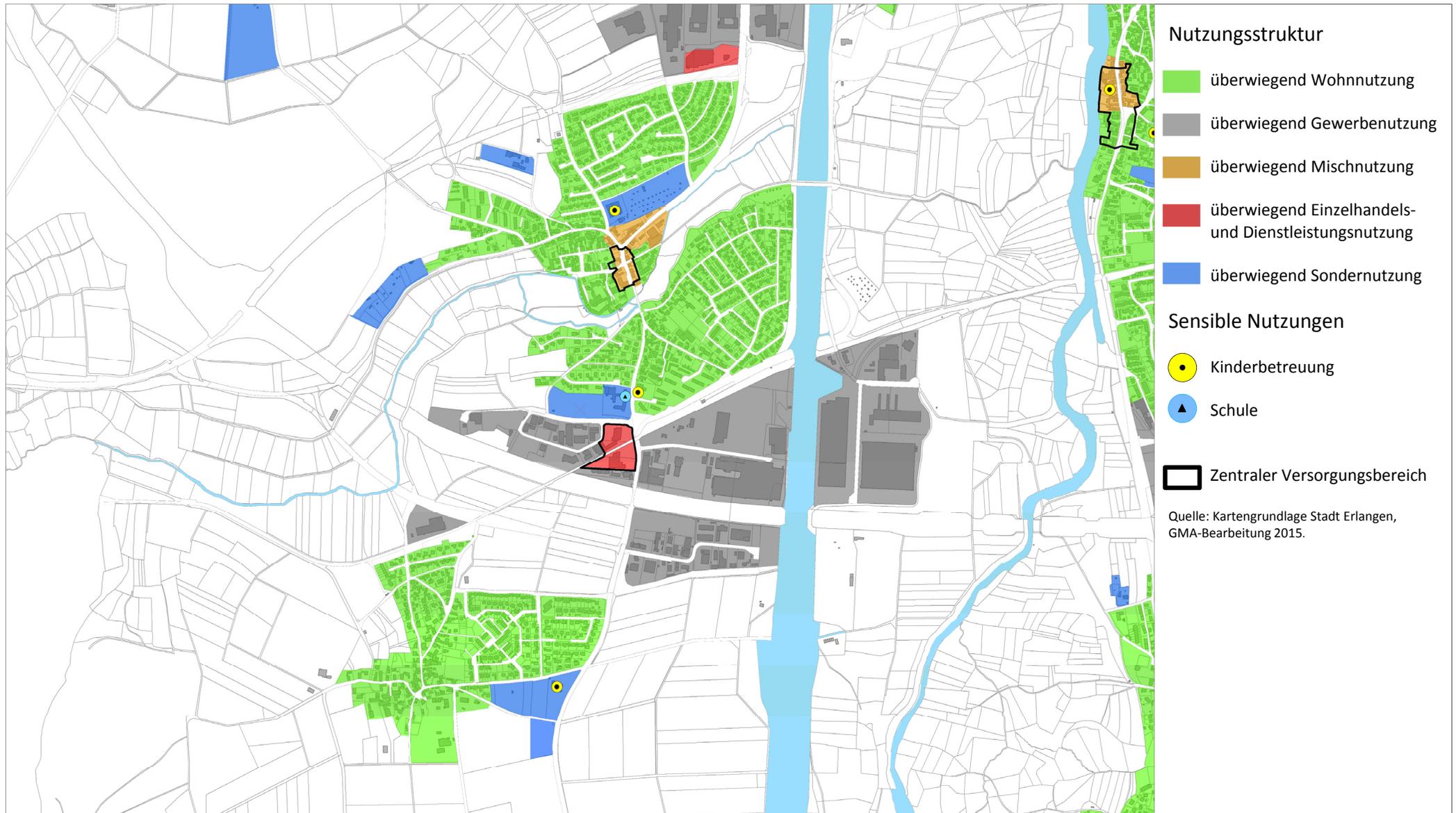
Karte 8: Übergeordnete Nutzungsstruktur Dechsendorf



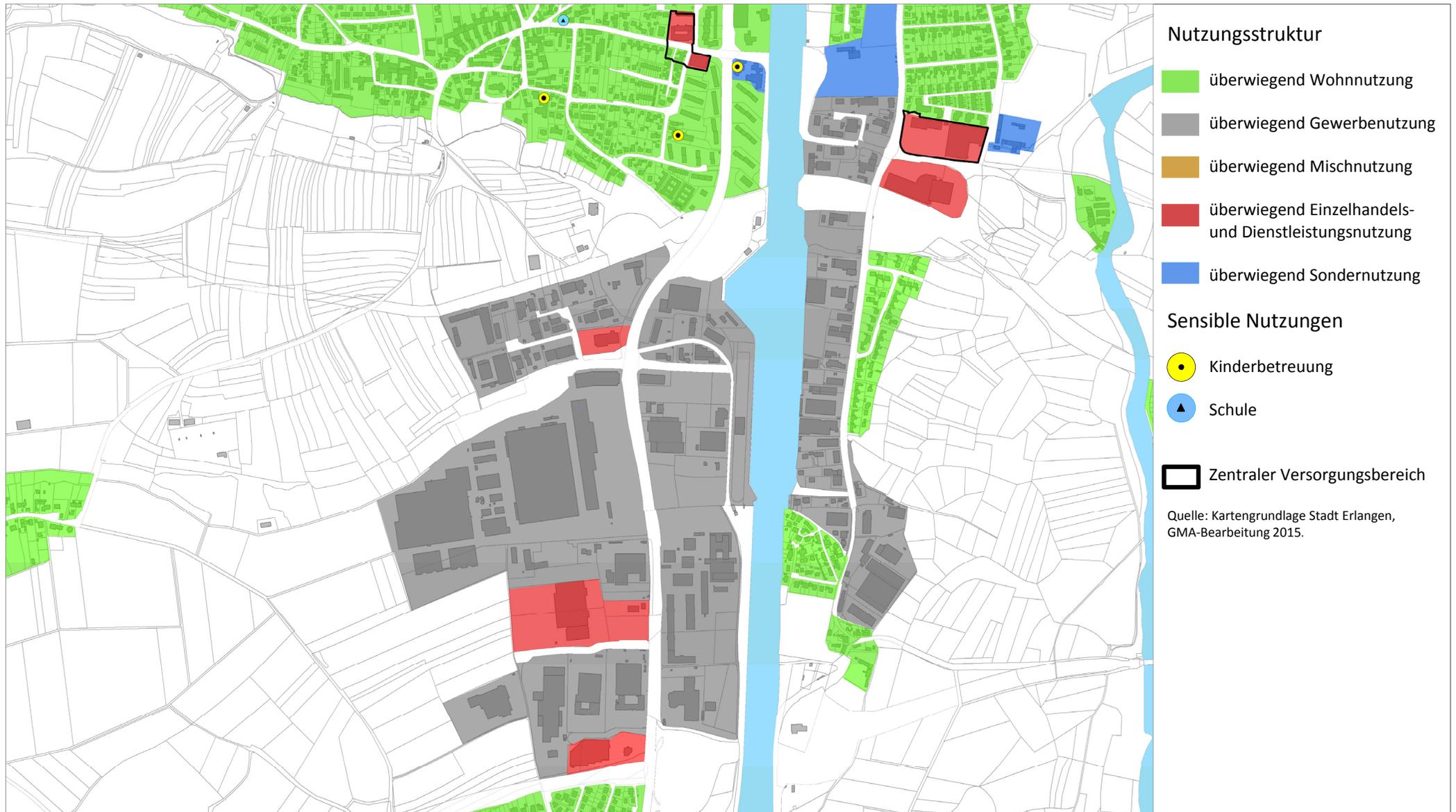
Karte 9: Übergeordnete Nutzungsstruktur Stadtbezirke West und Regnitz



Karte 10: Übergeordnete Nutzungsstruktur Frauenaaurach, Kriegenbrunn



Karte 11: Übergeordnete Nutzungsstruktur Industriehafen / Steinforst



VI. Gesamtstädtisches Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Erlangen

Auf Grundlage der dargelegten übergeordneten Nutzungsstruktur sollten weitere Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen künftig nur noch in den dargelegten **Toleranzgebieten** (z. T. mit Einschränkungen) genehmigt werden. Eine gesamtstädtische Übersicht der Gebiete ist in der Karte 12 dargestellt. Eine tabellarische Übersicht mit den Zielen bzw. städtebaulichen Leitlinien findet sich in Tabelle 2.

Übergeordnetes Ziel für den zukünftigen Umgang mit Vergnügungsstätten in Erlangen ist eine Lenkung von zukünftigen Ansiedlungen auf **städtebaulich geeignete, verträgliche städtische Teilräume** in denen keine bzw. möglichst geringe Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten sind. Aufgrund der überwiegend ähnlichen möglichen städtebaulichen Konfliktpotenziale der verschiedenen Unterarten von Vergnügungsstätten erfolgt in Erlangen ein einheitlicher Umgang hinsichtlich der räumlichen Steuerung. Das räumliche Standortkonzept stellt eine deutliche Einschränkung gegenüber dem aktuellen Status-Quo zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten dar.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die folgenden städtebaulichen Zielsetzungen und Begründungen keine abschließende / ausschließliche Argumentationsgrundlage der Stadt Erlangen im Rahmen der Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen darstellen bzw. diese nicht den Anspruch erfüllen können, einer gerichtlichen Überprüfung des Bebauungsplans Stand zu halten. Für die detaillierte fachjuristische Umsetzung über die Änderung / Erstellung von Bebauungsplänen empfiehlt die GMA im Bedarfsfall daher die Hinzuziehung einer in diesem Themenfeld erfahrenen Rechtsberatung.

1. Ausschlussgebiete

1.1 Innenstadt

Die **Innenstadt von Erlangen** als attraktiver und bedeutender Standort für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Tourismus und öffentliche Einrichtungen sowie als Standort mit Wohnqualität soll planerisch durch Einschränkungen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in ihrer Attraktivität und Vielfalt gesichert und weiterentwickelt werden. Die Erlanger Innenstadt ist als urbanes Zentrum der Universitätsstadt und der Region auch entsprechend der teilweisen planungsrechtlichen Ausweisung als Kerngebiet (gem. § 7 BauNVO) für eine intensive Nutzungsmischung vorgesehen. Grundsätzlich sind auch Vergnügungsstätten zur Angebotsstruktur einer multifunktionalen und oberzentralen Innenstadt zu zählen. In der Erlanger Innen-

stadt sind aufgrund der dargestellten Konfliktpotenziale und der vorhandenen Nutzungsstruktur jedoch weite Teilbereiche für eine Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten ungeeignet.

Die Erlanger **Altstadt** ist in weiten Bereichen durch einen attraktiven und inhabergeführten Facheinzelhandel, der um zahlreiche v. a. kleinteilig strukturierte Dienstleister ergänzt wird, geprägt. Während im westlichen Bereich bereits Ansätze von Trading-down-Effekten (z. B. Altstadtmarkt-Passage) zu verzeichnen sind, ist insbesondere der nördliche Teil der Altstadt schwerpunktmäßig durch Wohnnutzung geprägt (vgl. Kap. V, 1.1). Auch die im Rahmen des Sanierungsgebietes „nördliche Altstadt“ durchgeführten städtebaulichen und gestalterischen sowie weitere Maßnahmen haben in den letzten Jahren die Altstadt geprägt. Den auch künftig weiterhin geltenden städtebaulichen Zielen für das Quartier Altstadt würden künftige Vergnügungsstättenansiedlungen zuwider laufen. Der in der Altstadt vorhandene kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist in seiner Struktur als sensibel zu bezeichnen und durch Vergnügungsstättenansiedlungen hinsichtlich eines Trading-down-Prozesses in erhöhtem Maße anfällig. Einhergehend mit der Erhaltung des Stadtbildes und der Aufwertung der Einzelhandels-situation gilt im Altstadtbereich auch das Ziel der Verbesserung der Wohnqualität. Durch zusätzliche Vergnügungsstättenansiedlungen wird die positive bauliche, gestalterische und nutzungsstrukturelle Innenentwicklung (v. a. Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen) nachhaltig gefährdet und die Sanierungsziele beeinträchtigt. Die Altstadt ist daher für die Neuansiedlung von Vergnügungsstätten ungeeignet.

In der **Neustadt** ist die Nutzungsstruktur im zentralen Bereich v. a. im Umfeld und den Nebenstraßen der Hauptstraße durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen geprägt. Auch im östlichen Bereich im Quartier um den Lorlebergplatz sind in den Erdgeschossen kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen vorhanden. Darüber hinaus werden zahlreiche Bereiche in der Neustadt durch Wohnnutzung ergänzt. Einige Bereiche sind bereits heute durch Trading-down-Prozesse gekennzeichnet (z. B. Goethestraße). Auch in der Neustadt wurde in den vergangenen Jahren im Rahmen des Sanierungsgebietes „Erlanger Neustadt und Teile des Quartiers Lorlebergplatz“ eine Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erreicht. Um einer negativen Veränderung der Nutzungsstruktur in Folge von Nutzungsverdrängungen und somit einer Gefährdung des innerstädtischen Funktionsmixes entgegen zu wirken, ist aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen, zukünftig keine Vergnügungsstätten mehr in diesen Bereichen anzusiedeln.

Der **südliche Bereich der Innenstadt** ist entlang der Nord-Süd-Achse Nürnberger Straße schwerpunktmäßig durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen gekennzeichnet. Insbesondere der nördliche Bereich ist im städtebaulichen Einzelhandelskonzept als 1a-Lage bzw. Haupteinkaufslage definiert. In den angrenzenden Bereichen sowie südlich des Besiktas-Platzes sind z. T. weniger wertige Nutzungen aus dem Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich ansässig. Im südlichen Bereich der Nürnberger Straße sind z. T. Trading-down-Prozesse sichtbar. Hier

werden die Erdgeschossnutzungen durch einen erhöhten Dienstleistungsanteil sowie vermehrt durch Billiggastronomie gekennzeichnet. Darüber hinaus ist der Bereich auch verstärkt durch Wohnnutzung geprägt. Daher sind die Lagen im Umfeld der 1a-Lage im nördlichen Bereich der Nürnberger Straße nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet. Vergnügungsstätten wirken hier den sowohl im Einzelhandelskonzept als auch den im Rahmen der Sanierungsgebiete und der weiteren Stadtentwicklungspolitik formulierten Zielsetzungen zur Stärkung der innerstädtischen Handelsstrukturen und einer attraktiven Gestaltung der Nebenlagen entgegen.

Um eine möglichst ausgewogene Nutzungsstruktur zu sichern bzw. zu entwickeln, sind Vergnügungsstätten zukünftig in diesen Innenstadtbereichen auszuschließen. Ergänzend dazu ergibt sich durch Vergnügungsstättenansiedlungen und daraus folgende Trading-down-Prozesse eine Nachvermietungsproblematik für leerstehende Ladeneinheiten. Dazu würden durch die Bereitschaft von Vergnügungsstättenbetreibern (v. a. Spielhallen) zu erhöhten Mietzahlungen die Mietpreise für Ladenlokale kurzfristig auf ein Niveau angehoben, das für Facheinzelhandelsgeschäfte, Dienstleister und sonstige weitere Nutzer mehrheitlich nicht mehr zu finanzieren ist. Um den individuellen Facheinzelhandel sowie die ansässigen Dienstleister in ihrer Entwicklung nicht einzuschränken, sind die Gebiete nicht für Vergnügungsstättenansiedlungen geeignet.

Die detaillierte Analyse der Nutzungsstruktur in der Erlanger Innenstadt (vgl. Kap. V., 1.1) und die dargelegten städtebaulichen sowie stadtplanerischen Zielsetzungen und Grundsätze machen deutlich, dass zukünftig weitere Vergnügungsstättenansiedlungen im Großteil der Innenstadt den formulierten Zielsetzungen zuwiderlaufen würden und daher aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen sind.

1.2 Nahversorgungsstandorte

Hinsichtlich der wohnortnahen Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmittel) existieren sowohl in der Erlanger Kernstadt als auch in den Stadtteilen wichtige Nahversorgungsstandorte unterschiedlicher Größenordnungen. Die wichtigsten Standorte wurden im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungslagen (zVb) abgegrenzt und in der Nutzungsstrukturanalyse dargestellt. Sie übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion für das jeweilige Wohnumfeld. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gewinnen diese wohnortnahen Standorte perspektivisch noch weiter an Bedeutung. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Erlangen wurde für diese zentralen Versorgungsbereiche das Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung formuliert.

Foto 9: zVb Alterlangen



GMA-Aufnahmen 2015

Foto 10: zVb Büchenbach Nord



Um die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Nahversorgungslagen zu sichern und zu stärken, ist der Erhalt des Einzelhandelsangebotes und des ergänzenden Dienstleistungsbesatzes erforderlich. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesen Gebieten kann Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen verdrängen und somit die wichtige Bedeutung als Nahversorgungsstandorte schwächen. Um eine Abwertung und Verdrängung dieser wichtigen Funktionen zu verhindern, sollten dort zukünftig keine Vergnügungsstätten angesiedelt werden.

1.3 Sensible Nutzungen

Standortbereiche, in denen sich besonders sensible Einrichtungen wie Bildungseinrichtungen (v. a. Schulen), Kindergärten / Kitas etc. befinden (vgl. Karten 5 - 11), sind für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ungeeignet und sollten künftig als Standorte ausgeschlossen werden. Dieser nutzungsstrukturellen und städtebaulichen Zielsetzung wird insofern bereits in Teilen Rechnung getragen, als dass sich der Großteil dieser sensiblen Nutzungseinrichtungen im Bereich von Wohngebieten befindet, in denen Vergnügungsstätten grundsätzlich per se unzulässig sind.

Generelle Abstandsregelungen i. S. von sog. „Pufferzonen“ zwischen sensiblen Einrichtungen und Vergnügungsstätten können in Bayern nicht pauschal definiert werden. Das Land Baden-Württemberg beispielsweise verfügt – anders als das Land Bayern – über eine entsprechende Abstandsregelung in seinem Landesgesetz. Im Umfeld der meisten Schulen und Kindergärten wird im Gegensatz zum planungsrechtlichen Status quo künftig durch das Konzept ein Vergnügungsstättenausschluss empfohlen.

1.4 Wohngebiete in der Kernstadt und den Stadtteilen

In der Erlanger **Kernstadt** ist ein Großteil der Nutzungsstruktur durch umfangreiche **Wohngebiete** geprägt, die durch kleinere Wohnquartiere ergänzt werden. Die Erlanger **Stadtteile** außerhalb der Kernstadt sind zu einem ganz wesentlichen Anteil durch hochverdichtete Wohnnutzung oder dörflich geprägte Wohnstruktur gekennzeichnet. Dies betrifft v. a. die Stadtteile Dechendorf, Kriegenbrunn und Eltersdorf. Auch die Stadtteile Büchenbach, Frauenaaurach, Ten-

nenlohe oder St. Egidien sind zum allergrößten Teil durch klassische Wohnnutzung geprägt, werden jedoch von Gewerbegebieten unterschiedlicher Größenordnungen ergänzt.

Aufgrund des hohen Konfliktpotenzials von Wohnnutzungen und Vergnügungsstätten sind die Wohnschwerpunkte in Erlangen nicht für die Neuansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet und daher als Ausschlussgebiete definiert. Gleiches gilt für gemischt oder gewerblich genutzte Bereiche, deren Umfeld direkt angrenzend umfangreich durch Wohnnutzung geprägt ist bzw. deren Erschließung durch wesentliche Wohngebiete erfolgt.

1.5 Gewerbegebiete

Die Erlanger Gewerbegebiete sind nutzungsstrukturell, städtebaulich, hinsichtlich der Sensibilität der Nutzungen sowie der Größe sehr unterschiedlich ausgeprägt und übernehmen unterschiedliche Funktionen für den Wirtschaftsstandort Erlangen. Während in einigen Gewerbegebieten eine grundsätzliche Standorteignung von Vergnügungsstätten aus städtebaulicher Sicht vorhanden ist, gibt es andere gewerbliche Bereiche in Erlangen, die für eine entsprechende Ansiedlung aus städtebaulicher Sicht ungeeignet sind. Daher werden in Erlangen für einige Gewerbegebiete bzw. Teilbereiche künftig keine Vergnügungsstättenansiedlungen mehr empfohlen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn

- für bestimmte Gebiete von der Kommune besondere städtebauliche oder nutzungs-spezifische Entwicklungsziele verfolgt werden und die Umsetzung dieser Ziele durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gefährdet würden.
- auch in einem Gewerbegebiet ein begründeter Verdacht eines Trading-down-Prozesses besteht. Dieser ist zu erwarten, wenn z. B. über die Nachnutzung aufgegebener gewerblicher Immobilien Vergnügungsstätten in ein Gebiet drängen und damit Veränderungen auf dem Bodenmarkt auslösen, einen Nachzug vergleichbarer Nutzungen in Gang setzen und somit die Struktur von Gewerbegebieten nachhaltig verändern.
- in einer Kommune ein unausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage bezüglich Gewerbeflächen besteht, d. h. die Nachfrage das verfügbare und aktivierbare Angebot übersteigt, so dass die wirtschaftliche Entwicklung in einer Kommune beeinträchtigt werden kann (Flächenknappheit, Bodenpreisniveau), wenn Gewerbegebiete aufgrund ihrer Funktion der (über-)regionalen Profilierung der Stadt als Gewerbe- und Wirtschaftsstandort dienen.

Vor diesem Hintergrund sowie der dargestellten Strukturanalyse und den stadtplanerischen und strukturpolitischen Entwicklungszielen des Oberzentrums Erlangen für die verschiedenen Standortbereiche sind u. a. die Wirtschaftsstandorte Röthelheimpark, Forschungszentrum oder Tennenlohe aus städtebaulicher Sicht nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet

und sollten daher künftig ausgeschlossen werden. Die drei genannten Gewerbegebiete wurden lediglich beispielhaft aufgeführt. Das Standortkonzept auf gesamtstädtischer Ebene ist auf Karte 12 dargestellt.

2. Toleranzgebiete

Neben den Gebieten, die aus städtebaulicher Sicht für künftige Vergnügungsstättenansiedlungen ungeeignet sind, existieren in Erlangen auch städtische Bereiche, in denen zukünftig die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen vertretbar erscheinen. Diesbezüglich sind in erster Linie einige gewerblich genutzte Standortbereiche geeignet, die angesichts ihrer gewerblichen Prägung, der fehlenden klassischen Profilierung / Clusterbildung, der verkehrlichen Erschließung, der Flächenverfügbarkeit, des möglichen Stellplatzangebotes, der geringen städtebaulichen Attraktivität und der i. d. R. unsensiblen Umfeldnutzungen die besten Standortbedingungen aus städtebaulicher Sicht aufweisen. Aus städtebaulicher Sicht kommen daher v. a. folgende Standortbereiche in Betracht (vgl. Karten 12 – 15):

- /// Gewerbegebiet Anger / Bayernstraße
- /// Gewerbegebiet Rathenaustraße / Hilpertstraße
- /// Gewerbegebiet Bachfeld / Weidenweg
- /// Gewerbegebiet Felix-Klein-Straße
- /// Gewerbegebiet Frauenaaurach / Kriegenbrunn
- /// Gewerbegebiet Dechsendorf-Ost / Heusteg
- /// Industriehafen / Steinforst
- /// St. Egidien / Am Pestalozziring

Die genannten Standortbereiche verfügen jeweils über einen z. T. diffusen Gebietscharakter und wenig wertigen Besatz bzw. ein unterdurchschnittliches städtebauliches Erscheinungsbild. Daher ist bei künftigen Vergnügungsstättenansiedlungen nicht von einer Abwertung der Gewerbegebiete aus städtebaulicher Sicht auszugehen. Im Wesentlichen existieren in den genannten Gewerbegebieten kaum erkennbare Nutzungskonflikte sowie keine übergeordneten Entwicklungsansätze (besondere stadtentwicklungspolitische bzw. stadtplanerische oder städtebauliche Zielsetzung). Aufgrund der separierten Lage des Großteils dieser Gewerbegebiete sind keine negativen Ausstrahlungseffekte auf das städtebauliche und nutzungsstrukturelle Umfeld zu erwarten. Durch Vergnügungsstättenansiedlungen ist in diesen Standortbereichen nicht von einer negativen Beeinträchtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie der Nut-

zungsstrukturen auszugehen. Somit kann in diesen Standortbereichen auch zukünftig die Ansiedlung von Vergnügungsstätten toleriert werden.

Ein weiteres Toleranzgebiet befindet sich mit dem Standortbereich des E-Werks im westlichen Randbereich der Erlanger Altstadt. Bei diesem Standort handelt es sich um ein Areal, das bereits als Vergnügungsstättenstandort (Diskothek) in Erlangen etabliert ist. Aufgrund der städtebaulichen Struktur des Standortbereichs erscheint auch zukünftig die Zulassung von Vergnügungsstätten an diesem Standort verträglich.

Vor dem Hintergrund der Abstandsregelung von 250 m (Bayerisches Ausführungsgesetz zum Glücksspiel, Änderungsstaatsvertrag) und bereits vorhandener Spielhallen ergeben sich für die Vergnügungsstättenunterart Spielhallen derzeit – ergänzend zu den städtebaulichen Zielsetzungen – Einschränkungen in der Ansiedlung. Dies betrifft die Toleranzgebieten Industriehafen / Steinforst, Rathenaustraße / Hilpertstraße und E-Werk.

3. Toleranzgebiet mit Einschränkung

In der multifunktionalen und oberzentralen Innenstadt von Erlangen mit ihrer intensiven Nutzungsmischung können Vergnügungsstätten aufgrund der z. T. vorhanden Kerngebietstypik der Innenstadt nicht durch einen Komplettausschluss rigoros ausgeschlossen werden. Aus städtebaulicher bzw. bauplanungsrechtlicher Sicht – und dies ist hier die entscheidende und rechtsgültige Argumentationsgrundlage – haben auch Vergnügungsstätten in einer oberzentralen Innenstadt eine „Daseinsberechtigung“ und tragen zur Angebotsvielfalt bei. Bei einem Komplettausschluss fungiert das Vergnügungsstättenkonzept als reine Verhinderungsplanung, ohne schlüssige, nachvollziehbare Argumentationsbasis.

Aus städtebaulicher Sicht erscheint im zentralen Bereich der Erlanger Innenstadt im Bereich der Nürnberger Straße ein Teilbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten unter bestimmten Voraussetzungen vertretbar.

Das Toleranzgebiet mit Einschränkungen befindet sich in einem Teilbereich westlich der Nürnberger Straße zwischen der Henkestraße und der Sedanstraße sowie östlich der Nürnberger Straße zwischen der Beethovenstraße im Süden bis zur Höhe des Besiktas-Platzes im Norden (vgl. Karte 13). Die empfohlene städtebauliche Zulässigkeit von weiteren Neuansiedlungen orientiert sich dabei z. T. am bisherigen, von der Stadt erfolgreich verfolgten räumlichen Steuerungskonzept im Rahmen von Bauleitplänen. Die Empfehlung zur Einschränkung des Toleranzgebietes bezieht sich auf die geschossbezogene künftige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Aus städtebaulicher Sicht erscheint es demzufolge vertretbar, Vergnügungsstätten in diesem Bereich zuzulassen, jedoch lediglich außerhalb der Erdgeschosszone. Aus städtebaulicher Sicht

wird empfohlen, Vergnügungsstätten künftig nur noch in den Ober- bzw. Untergeschossen in diesem Toleranzgebiet zuzulassen.

Das Toleranzgebiet mit Einschränkungen gehört im Wesentlichen zur Haupteinkaufslage der Erlanger Innenstadt und ist in der Erdgeschosslage durch einen nahezu durchgehenden Einzelhandelsbesatz, der z. T. durch Dienstleister ergänzt wird, gekennzeichnet. Bereits im städtebaulichen Einzelhandelskonzept wurde diesem Bereich eine sehr hohe Bedeutung für den Einkaufsstandort Erlangen attestiert. Neben der touristisch geprägten Altstadt und dem nördlichen Bereich der Innenstadt stellt dieser Bereich mit seinen Schaufenstern und Geschäftseingängen hinsichtlich des Einzelhandels eine wesentliche „Visitenkarte“ der Stadt Erlangen dar.

Südlich des Toleranzgebietes mit Einschränkung (zwischen der Sedanstraße und der Werner-von-Siemens-Straße) sowie im nordöstlichen Bereich der Nürnberger Straße bis zur Henkestraße ist aufgrund von verstärkter Wohnnutzung die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen. In diesen innerstädtischen Teilräumen wurde bzw. wird die Wohnfunktion als Ziel der Stadtplanung und Stadtentwicklung gestärkt.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Toleranzgebiet mit Einschränkungen in Erdgeschosslage führt zu Trading-down-Prozessen und Verdrängungseffekten ggü. Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, so dass gleichzeitig die Vermietung von (auch leer stehenden) Ladengeschäften im Umfeld (auch Nebenlagen) deutlich erschwert werden würde. Darüber hinaus beeinträchtigt die auffällige Gestaltung / Außenwerbung von Vergnügungsstätten die Gestaltung in der Erlanger Innenstadt nachhaltig. Die Erdgeschosszone bzw. die Schaufenster sind der Blickfang und eine wichtige Präsentationsfläche für die Besucher und Kunden, sodass eine attraktive und transparente Gestaltung durch häufig abgeklebte Schaufensterbereiche von Vergnügungsstätten gestört würde. Außerhalb der Erdgeschosszone entwickeln die Vergnügungsstätten eine wesentlich geringere negative städtebauliche und nutzungsstrukturelle Dominanz. Zudem kann aufgrund der deutlich geringeren Werbemöglichkeiten in diesen Geschossen die negative stadtbildprägende Beeinflussung der Gestaltung entscheidend vermindert werden.

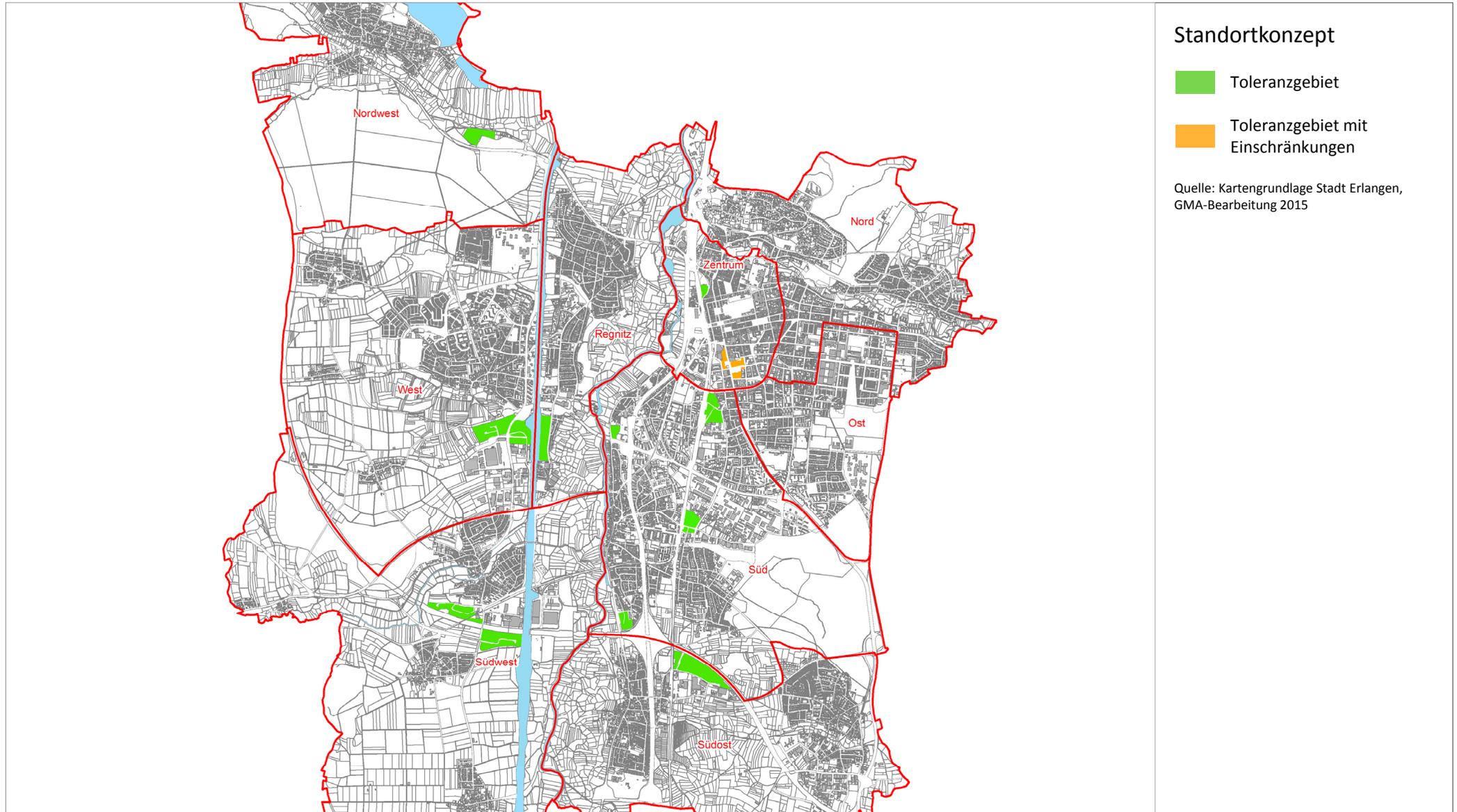
Zusammenfassend verfolgt die vorangegangene Darstellung und Bewertung der einzelnen städtischen Bereiche das städtebauliche Ziel, die zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten städtebaulich begründet und zielführend steuern zu können. Demnach sollten neue Vergnügungsstätten nur noch in geeigneten, städtebaulich verträglichen Bereichen, an denen keine bzw. möglichst wenig städtebauliche Beeinträchtigungen und Nutzungskonflikte auftreten können, angesiedelt werden (vgl. Tabelle 2, Karten 12-15).

Tabelle 2: Ziele / städtebauliche Leitlinien zum Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Erlangen

Toleranz
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Standortbereichen ohne wesentliche städtebauliche Konfliktpotenziale → v.a. ausgewählte gewerbliche Standortbereiche
Eingeschränkte Toleranz
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingeschränkte etagenbezogene Zulässigkeit außerhalb des Erdgeschosses in einem reduzierten Teilbereich der innerstädtischen Kerngebiete → Orientierung am bisherigen konsequenten städtebaulichen Umgang mit Vergnügungsstätten → Teilbereich östlich der Nürnberger Straße, Rathausplatz → Teilbereich westlich der Nürnberger Straße
keine Toleranz
<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Bereichen die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind ▪ In den Stadtteilen die überwiegend dörflich und somit v. a. durch Wohnnutzung geprägt sind, da Vergnügungsstätten dem dörflichen Charakter zuwider laufen ▪ An Einzelhandelsstandorten, die der Nahversorgung und der regionalen Handelsprofilierung bzw. Versorgungsfunktion dienen ▪ In den zentralen Versorgungsbereichen außerhalb der Innenstadt, da diese eine entscheidende (auch kleinteilige) Versorgungsfunktion für die städtischen Teilräume übernehmen und nicht beeinträchtigt werden sollen ▪ In Sanierungsgebieten, da Ansiedlungen den Sanierungszielen der städtebaulichen Aufwertung zuwider laufen ▪ In Innenstadtbereichen, in denen konkrete Konzepte und Maßnahmen zur Aufwertung durchgeführt werden, u.a. Bismarckstraße, Lorlebergplatz ▪ In Innenstadtlagen in denen Trading-down-Prozesse existieren bzw. zu erwarten sind, z. B. Altstadtmarkt-Passage, Goethestraße, sdl. Nürnberger Straße ▪ In Innenstadtbereichen die als Wohnstandorte dienen oder weiterentwickelt werden sollen ▪ Im Nahumfeld von sog. sensiblen Einrichtungen (Kinderbetreuung, Schulen) ▪ Im Standortbereich von Sondernutzungen (z.B. Universität, Sportanlagen, Kleingärten, Freizeitbereiche, Grünanlagen, Kliniken) ▪ In Gewerbebereichen die über eine gemeinsame Erschließung mit größeren Wohngebieten verfügen. ▪ In Gewerbegebieten, die der (über-)regionalen Profilierung als Gewerbe- und Wirtschaftsstandort dienen (z.B. Röthelheimpark, Forschungszentrum, Tennenlohe) ▪ In mittelständisch geprägten, höherwertigen Gewerbegebieten in denen Trading-down-Effekte drohen ▪ In Gewerbegebieten die einer speziellen Flächenvorhaltung dienen (z.B. Entwicklungspotenzial bei Flächenknappheit) ▪ Keine Zulässigkeit von Spielhallen in weniger als 250 m Entfernung zu einer bestehenden Spielhalle (Bayerisches Ausführungsgesetz)

GMA-Darstellung 2015

Karte 12: Standortkonzept – Gesamtstadt



Karte 13: Standortkonzept – Innenstadt

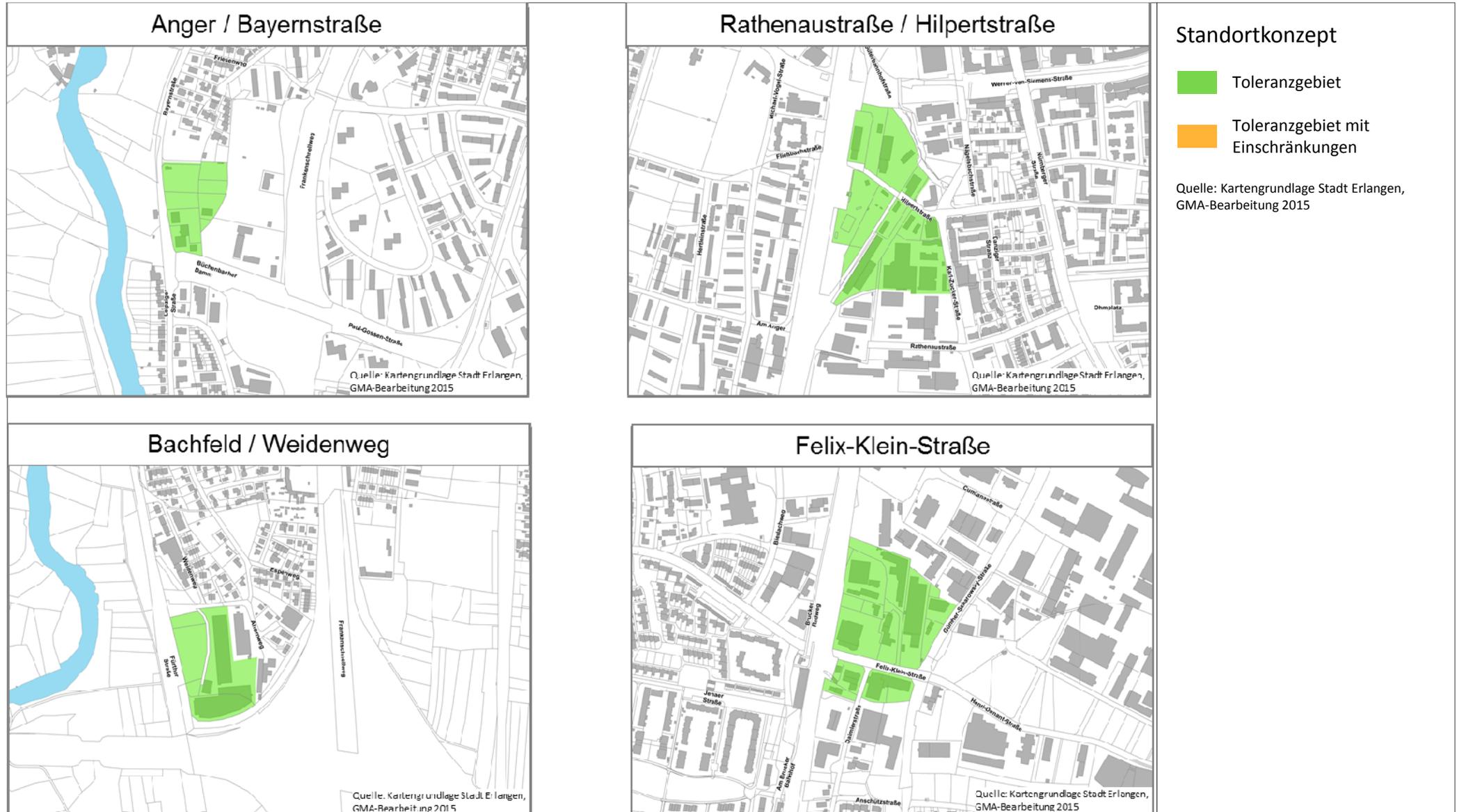


Standortkonzept

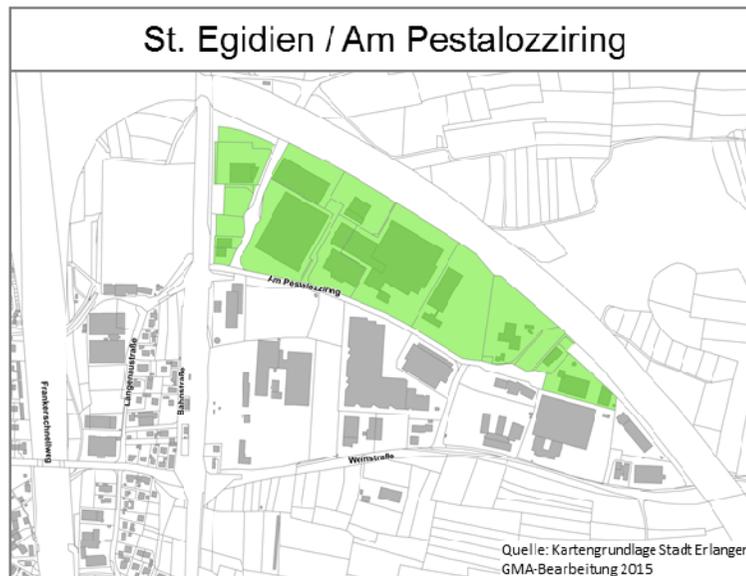
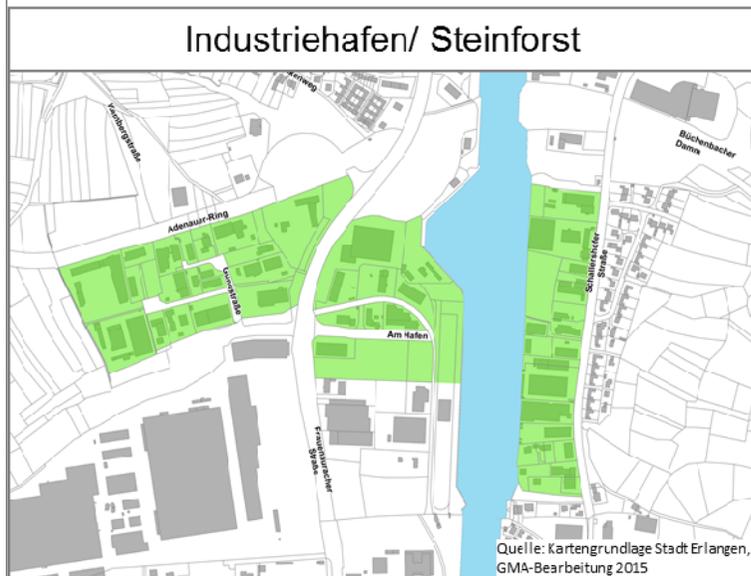
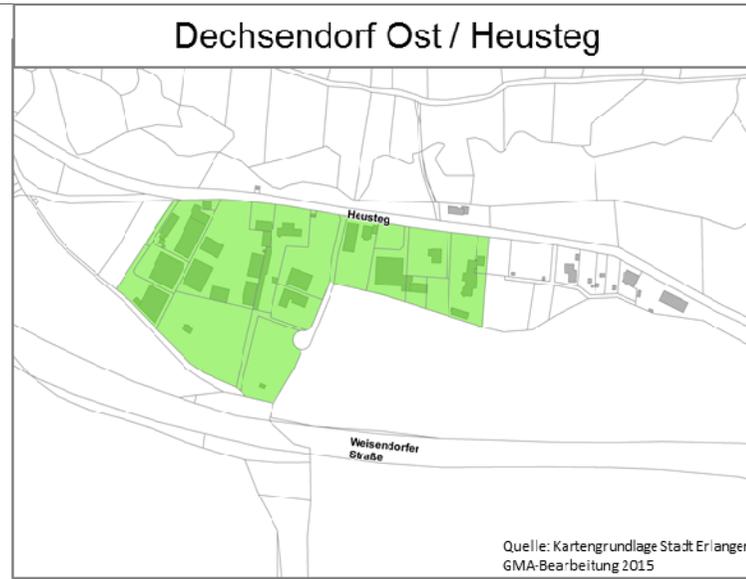
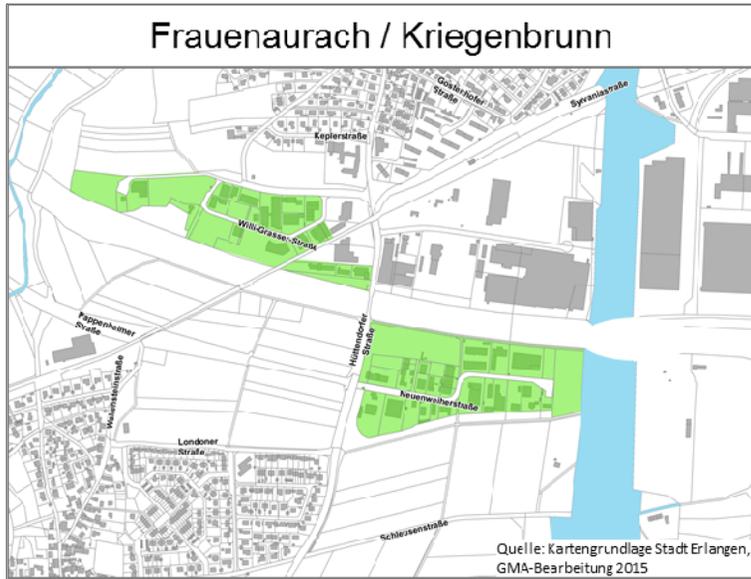
- Toleranzgebiet
- Toleranzgebiet mit Einschränkungen

Quelle: Kartengrundlage Stadt Erlangen,
GMA-Bearbeitung 2015

Karte 14: Standortkonzept – Toleranzgebiete (1)



Karte 15: Standortkonzept – Toleranzgebiete (2)



Standortkonzept

- Toleranzgebiet
- Toleranzgebiet mit Einschränkungen

Quelle: Kartengrundlage Stadt Erlangen, GMA-Bearbeitung 2015

VII. Zusammenfassung und weitere Umsetzungsempfehlungen

Im November 2014 erteilte die Stadt Erlangen der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro München, den Auftrag zur Erstellung eines gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes als städtebauliche Leitlinie zur räumlichen und planungsrechtlichen Steuerung von künftigen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet. Die Erarbeitung des Vergnügungsstättenkonzeptes wurde von einem intensiven Abstimmungsprozess v. a. mit der Stadtverwaltung Erlangen und der Politik (Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss, Stadtrat) begleitet. Darüber hinaus fand im Juni 2015 eine öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltung zum Thema statt.

Insgesamt existieren in Erlangen derzeit 39 klassische Vergnügungsstätten verschiedener Unterarten. Dabei handelt es sich um 31 Spielhallenkonzessionen an 13 Standorten (mehrere Mehrfachspielhallen) sowie ergänzende Diskotheken und Wettbüros. Darüber hinaus existieren in der Universitätsstadt Erlangen auch Gastronomiebetriebe mit Musikdarbietung und städtische Einrichtungen mit gelegentlichen Vergnügungsveranstaltungen, die zwar keine Vergnügungsstätten sind, das Angebot jedoch ergänzen.

Um bei zu erwartenden Neuanfragen bzw. Ansiedlungswünschen von Vergnügungsstätten möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen zu können, möchte die Stadt Erlangen zukünftig die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten gesamtstädtisch steuern und die Anfragen dabei auf städtebaulich geeignete städtische Teilräume lenken.

Grundsätzlich können Kommunen durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen Vergnügungsstätten einschränken bzw. ausschließen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind jedoch nicht gesellschaftspolitische Bewertungen (z. B. aus Gründen der Spielsucht) der Betriebe relevant. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt die Baunutzungsverordnung in Abhängigkeit von den Baugebietstypen. Als Voraussetzungen für die planungsrechtliche Beschränkung müssen demnach besondere städtebauliche Gründe angeführt werden. Zu diesen städtebaulichen Begründungen zählen u. a. in zentralen Lagen gemäß der juristischen Rechtsprechung:

- /// Attraktivitätsverlust – Trading-down-Effekte durch Häufung von Vergnügungsstättenansiedlungen
- /// Absinken des Niveaus einer Einkaufsstraße durch Häufung von Vergnügungsstättenansiedlungen
- /// Verdrängung anderer Nutzungen durch die Zulassung von Vergnügungsstättenansiedlungen

- negative Beeinflussung des bisherigen Charakters eines Stadtteilkerns mit seinen gehobenen und zentralen Versorgungsgebieten.

Die Grundlage des Vergnügungsstättenkonzeptes stellt eine Aufnahme und Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen im gesamten Stadtgebiet von Erlangen dar. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen werden abschließend Empfehlungen für Stadtbereiche ausgesprochen, in denen die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten künftig noch zulässig bzw. nicht zulässig sein sollte. Bestehende Vergnügungsstätten unterliegen dem Bestandsschutz.

Die untersuchte Siedlungsstruktur (inkl. Stadtteile) wurde für die Nutzungsstrukturanalyse zusammenfassend in die drei übergeordneten Teilbereiche Innenstadt, Wohngebiete und Gewerbegebiete aufgeteilt. Ergänzt wurde diese Nutzungsstruktur durch einige Gebiete mit den Schwerpunkten Einzelhandel und Dienstleistungen, zentrale Versorgungsbereiche, Mischnutzungen sowie Standortbereichen mit Sondernutzungen. Neben diesen nutzungsstrukturellen Gebietskategorien wurden darüber hinaus sensible Nutzungen wie z. B. Schulen oder Kindergärten aufgenommen.

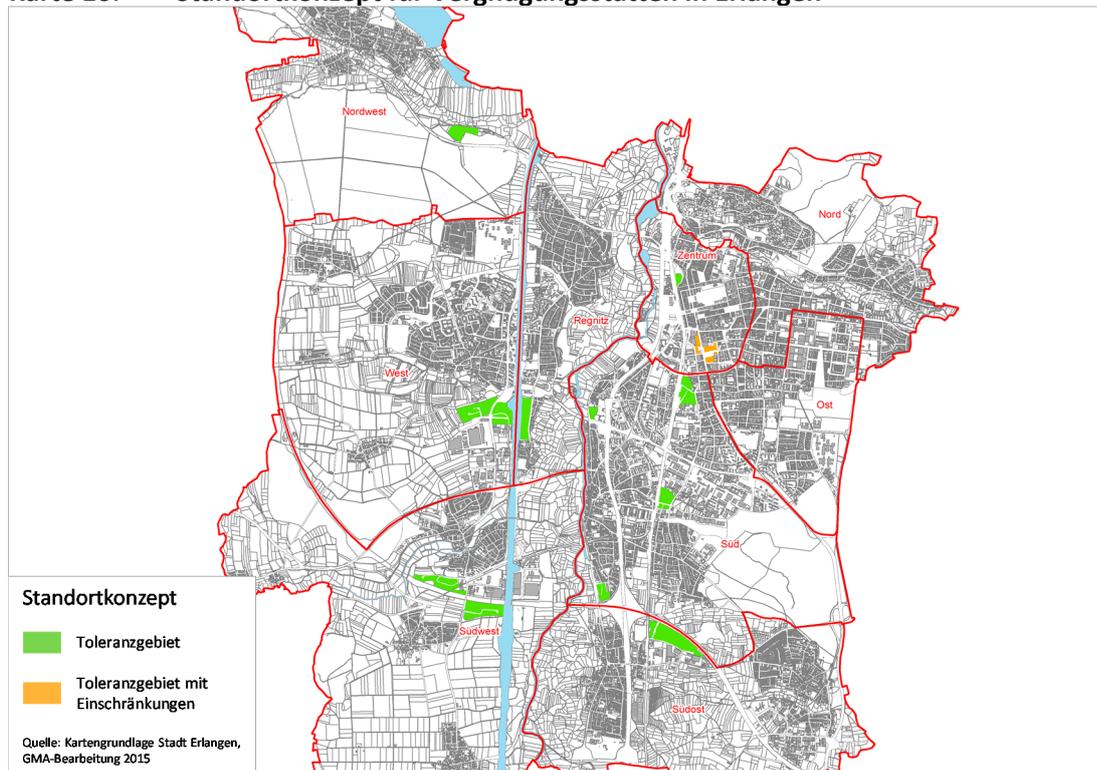
In der Strukturanalyse wurden darüber hinaus auch verschiedene übergeordnete stadtplanerische Zielsetzungen, die als Leitlinien zur Stadtentwicklung in Erlangen formuliert wurden, zusammenfassend integriert. Diesbezüglich flossen unter anderem das städtebauliche Einzelhandelskonzept, das integrierte Handlungskonzept, die Zielsetzungen der innerstädtischen Sanierungsgebiete sowie des Förderprogramms „Aktive Zentren“ in die Analyse ein.

Vor dem Hintergrund dieser Analyse wurden auf Basis städtebaulicher Leitlinien Toleranzgebiete (zum Teil mit Einschränkungen) für die zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet vorgeschlagen. Übergeordnetes Ziel für den zukünftigen Umgang mit Vergnügungsstätten in Erlangen ist eine Lenkung von künftigen Ansiedlungen auf **geeignete, städtebaulich verträgliche städtische Teilräume** in denen keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen und Nutzungskonflikte mit bestehenden Funktionen zu erwarten sind. Vergnügungsstättenansiedlungen sollten aus städtebaulicher Sicht zukünftig nur noch in den definierten Toleranzgebieten bzw. in den Toleranzgebieten mit Einschränkungen zugelassen werden. In den übrigen Stadtbereichen ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen nicht zu empfehlen und sollte daher nicht mehr zulässig sein.

Als **Toleranzgebiete** kommen in Erlangen grundsätzlich v. a. ausgewählte Gewerbegebietslagen in Betracht. Dabei handelt es sich um die Standortbereiche Anger / Bayernstraße, Rathenausstraße / Hilpertstraße, Bachfeld / Weidenweg, Felix-Klein-Straße, Frauenaarach / Kriegenbrunn, Dechsendorf-Ost / Heusteg, Industriehafen / Steinforst und St. Egidien / Am Pestalozziring. Aufgrund der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Prägung, der verkehrlichen Erschließung,

der Flächenverfügbarkeit und des möglichen Stellplatzangebotes sowie der relativ unsensiblen Nutzungen sind diese Standortbereiche aus städtebaulicher Sicht auch zukünftig für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet. Ergänzend dazu wurde auch der bereits bestehende Vergnügungsstättenstandort E-Werk im westlichen Randbereich der Erlanger Innenstadt als Toleranzgebiet definiert.

Karte 16: Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Erlangen



In der Erlanger Innenstadt als Zentrum der Universitätsstadt mit der intensiven Nutzungsmischung sollen und können Vergnügungsstätten aufgrund der Kerngebietstypik in Teilen der Innenstadt nicht durch einen Komplettausschluss vollständig ausgeschlossen werden. Aus städtebaulicher bzw. bauplanungsrechtlicher Sicht haben auch Vergnügungsstätten in einer oberzentralen Innenstadt eine „Daseinsberechtigung“ und tragen zur Angebotsvielfalt bei. Daher wird empfohlen, Neuansiedlungen von Vergnügungsstätten unter bestimmten Einschränkungen in einem begrenzten innerstädtischen Teilraum auch weiterhin zuzulassen. Dabei handelt es sich um einen Teilbereich östlich der Nürnberger Straße sowie um einen reduzierten Teilbereich westlich der Nürnberger Straße. In diesem Teilbereich wird empfohlen, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausschließlich auf die Unter- und Obergeschosse zu beschränken (keine Zulässigkeit im Erdgeschoss). Aufgrund dieser geschossbezogenen Beschränkung wird dieser Bereich im Vergnügungsstättenkonzept als **Toleranzgebiet mit Einschränkungen** definiert. Diese geschossbezogene Beschränkung dient dazu, die Dichte sowie die Attraktivität und Vielfalt des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in diesem zentralen Bereich der Innenstadt nicht zu gefährden. Aus städtebaulicher Sicht erscheint die Ansiedlung von Vergnügungsstätten

außerhalb des Erdgeschosses vertretbar, da sie dort u. a. eine deutlich geringere städtebauliche und gestalterische Dominanz und somit auch weniger Konfliktpotenziale hervorrufen.

Das gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzept mit den definierten Toleranzgebieten stellt **gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo eine erhebliche Einschränkung** der zukünftigen möglichen Ansiedlungsflächen für Vergnügungsstätten dar. Aus einer Gegenüberstellung der im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes formulierten räumlichen Leitlinien und des derzeitigen bauplanungsrechtlichen Status quo für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ergibt sich in verschiedenen Teilbereichen Handlungsbedarf.

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept stellt in der Gesamtbetrachtung **eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten** in Erlangen. Dabei ist zu beachten, dass die eigentliche umzusetzende Steuerung über die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen realisiert werden muss.

Insbesondere für die gewerblich sowie nutzungsstrukturell gemischt geprägten unbepflanzten Innenbereiche (gem. § 34 BauGB) in denen vermehrt Anfragen zu erwarten sind bzw. bereits bestehen wird empfohlen, Regelungen in Form von B-Plänen zu erstellen.

Das erarbeitete Vergnügungsstättenkonzept dient der Stadtverwaltung somit als funktionale Leitlinie. Da das Vergnügungsstättenkonzept am 23.07.2015 vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. städtebauliche Planung beschlossen wurde, können die Ergebnisse bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 (11) BauGB). Eine zusammenfassende planungs- bzw. baurechtliche sowie gewerberechtliche Betrachtung von Vergnügungsstätten wird in diesem Konzept kurz dargestellt. Eine eingehende fachjuristische Rechtsberatung für detaillierte Beurteilungen und städtebauliche Begründungen bestimmter Einzelfälle (z. B. B-Plan-Änderungen oder gewerberechtliche Bestimmungen) kann und darf die GMA mit dem vorliegenden Konzept nicht leisten. Für die detaillierte rechtliche Umsetzung empfiehlt die GMA im Bedarfsfall die Hinzuziehung einer in diesem schwierigen fachjuristischen Teilbereich erfahrenen Rechtsberatung.

Karten-, Tabellen-, Abbildungsverzeichnis Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Vergnügungsstätten in Erlangen	24
Karte 2:	Vergnügungsstätten in Erlangen – Innenstadt	25
Karte 3:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und Sanierungsgebiete	28
Karte 4:	Übergeordnete Nutzungsstruktur Gesamtstadt	37
Karte 5:	Übergeordnete Nutzungsstruktur Zentrum	38
Karte 6:	Übergeordnete Nutzungsstruktur Stadtbezirke Süd und Ost	39
Karte 7:	Übergeordnete Nutzungsstruktur Eltersdorf, St. Egidien, Tennenlohe	40
Karte 8:	Übergeordnete Nutzungsstruktur Dechsendorf	47
Karte 9:	Übergeordnete Nutzungsstruktur Stadtbezirke West und Regnitz	48
Karte 10:	Übergeordnete Nutzungsstruktur Frauenaarach, Kriegenbrunn	49
Karte 11:	Übergeordnete Nutzungsstruktur Industriehafen / Steinforst	50
Karte 12:	Standortkonzept – Gesamtstadt	60
Karte 13:	Standortkonzept – Innenstadt	61
Karte 14:	Standortkonzept – Toleranzgebiete (1)	62
Karte 15:	Standortkonzept – Toleranzgebiete (2)	63
Karte 16:	Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Erlangen	66

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Vergnügungsstätten und ausgewählte ergänzende Betriebe in Erlangen	22
Tabelle 2:	Ziele / städtebauliche Leitlinien zum Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Erlangen	59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Zulässigkeit nach BauNVO 1990	14
Abbildung 2:	Zulässigkeit nach BauNVO 1977	15
Abbildung 3:	Spielhallenkonzessionen je 10.000 Einwohner im Vergleich	21

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Spielhalle Goethestraße	19
Foto 2:	Spielhallen Henkelstraße	19

Foto 3:	Mehrfachspielhalle Gundstraße	20
Foto 4:	Mehrfachspielhalle Am Hafen	20
Foto 5:	Hauptstraße	31
Foto 6:	Altstadtmarkt-Passage	31
Foto 7:	Nürnberger Straße	31
Foto 8:	Goethestraße	31
Foto 9:	zVb Alterlangen	54
Foto 10:	zVb Büchenbach Nord	54