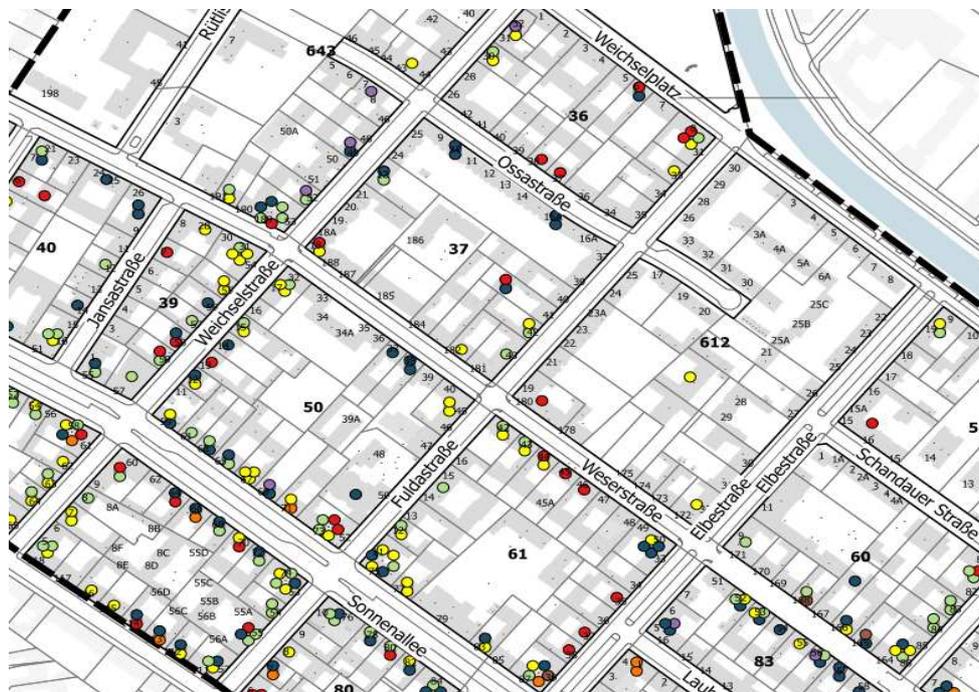


Gewerbeuntersuchung mit Schwerpunkt gastronomische Betriebe und Vergnügungsstätten im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee



Berlin, März 2017

Gewerbeuntersuchung mit Schwerpunkt gastronomische Betriebe und Vergnügungsstätten im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Auftraggeber:



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Auftragnehmer:

Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin
Sanierungsgebiet und Aktives Zentrum Karl-Marx-Straße/Sonnenallee
Karl-Marx-Str. 117
12043 Berlin
Tel.: 030 - 68 59 87 71
www.aktion-kms.de
www.bsgmbh.com

Bearbeitet von:

Horst Evertz
Alexander Matthes
Nestor Martinez

März 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	4
2. Rechtlicher Rahmen	6
2.1 Gebietskategorien im Bauplanungsrecht und Zulässigkeiten	6
2.2 Gaststättengesetz.....	9
2.3 Berliner Spielhallengesetz.....	9
2.4 Bauordnung Berlin	10
2.5 Glücksspielstaatsvertrag für Wettbüros.....	11
2.6 Spielverordnung.....	11
3. Planungsrechtliche Definition relevanter Nutzungsarten	12
3.1 Schank- und Speisewirtschaften	12
3.2 Vergnügungsstätten	13
3.2.1 Abgrenzung Spielhallen zu Sport-Café, Spiel-Café u.ä.	14
3.3 Wettbüros	15
4. Gebietsbezogene Planungen und Untersuchungen	16
4.1 Planungsrecht im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee.....	16
4.2 Erhebung spielhallenähnliche Unternehmen Juli 2014 (BSG)	16
4.3 Erhebung gewerblicher Nutzungen September 2016	18
4.3.1 Vorerhebung spielhallenähnliche Vergnügungsstätten.....	18
4.3.2 Allgemeines	18
4.3.3 Nutzungsänderungen	20
4.3.4 Vergnügungsstätten	24
4.3.5 Gastronomie	27
5. Folgerungen für die Fortschreibung der Sanierungsziele	30
5.1 Mischung Wohnen und Gewerbe	32
5.2 Spielhallen und Wettbüros.....	32
5.3 Gastronomische Betriebe	33
6. Anlagen und Karten.....	36

1. Anlass

Im Mittelpunkt der Untersuchung steht das Erfordernis, die Veränderungen der gewerblichen Nutzungen, die sich im Sanierungsgebiet abzeichnen, allgemeingültig zu beurteilen, um ggf. die Sanierungsziele zu konkretisieren und fortzuschreiben. Ziel der Untersuchung ist darüber hinaus, Prüfkriterien für die sanierungsrechtliche Genehmigung von Vorhaben zu entwickeln, anhand derer der Störungsgrad und die Verträglichkeit in den jeweiligen Gebietsteilen bzw. nach den beiden planungsrechtlichen Kategorien Kerngebiet und allgemeines Wohngebiet beurteilt werden können.

Von 2007 bis 2009 liefen die vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die damals noch separaten Bereiche „Maybachufer / Elbestraße“ und „Karl-Marx-Straße“, letzteres Gebiet erhielt 2008 den Status als Aktives Zentrum. Am 30.03.2011 wurde aus den Kulissen der beiden Voruntersuchungen heraus das Sanierungsgebiet und Aktive Zentrum Karl-Marx-Straße / Sonnenallee festgesetzt. Seit der Festsetzung als Sanierungsgebiet sind Anträge auf sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 BauGB zu stellen. Aus der VU für den Gebietsteil Sonnenallee liegen grundstücksscharfe Daten der gewerblichen Nutzung vor. Für die Blöcke entlang der Sonnenallee wurde 2012 durch das Büro PFE eine Nacherhebung vorgenommen, um ggf. die Sanierungsziele fortzuschreiben und zu konkretisieren.

Die Gebietsteile (GT) Sonnenallee und Karl-Marx-Straße haben auf Grund ihrer Lage und Aufgabenstellung in der Sanierungsdurchführung unterschiedliche Ziele. Unterstrichen wird dies durch die Zentrenentwicklung rund um die Karl-Marx-Straße, wo durch die Ausweisung als Kerngebiet andere Nutzungen zulässig, gewünscht und der Entwicklung des Zentrums zuträglich sind als im allgemeinen Wohngebiet. Bei der Entwicklung des Wohngebietes rund um die Sonnenallee hingegen können sich Nutzungen als störend darstellen und deren Zulässigkeit ggf. eingeschränkt werden.

Es unterscheiden sich nicht nur die Beurteilungsgrundlagen, sondern auch die Anzahl und Art der Anträge in den Gebieten. Im GT Sonnenallee wurde in der Vergangenheit ein starker Trend zur Nutzungsänderung von Gewerbeflächen zu Schank- und Speisewirtschaften beobachtet. In der Karl-Marx-Straße selbst wurde in jüngster Vergangenheit beobachtet, dass Wettbüros und Sport-Cafés sowie Bistros eröffneten, die als gastronomische Betriebe angemeldet wurden, aber bei genauer Betrachtung eine Vergnügungsstätte mit Spielhallen ähnlicher Nutzung darstellen. In Teilen sind solche Entwicklungen auch im GT Sonnenallee feststellbar.

Die Anzahl der Spielhallen hat in Berlin in der Zeit von 2007 bis 2011 (Erlass des Berliner Spielhallengesetzes) stark zugenommen, s. Abb. 1. Nach dem Inkrafttreten des Spielhallengesetzes am 2. Juni 2011 wurden nach Auskunft der Bezirksämter berlinweit insgesamt nur noch 13 Anträge eingereicht.¹

Die Beurteilung der Veränderungen in dieser Untersuchung bezieht sich nicht nur auf die tatsächlich beantragten Vorhaben der Nutzungsänderung. Es ist davon auszugehen, dass es

¹ http://frank-zimmermann.berlin/artikel/gesetzespaket_zur_reduzierung_von_spielhallen

eine vermutete Dunkelziffer von Nutzungsänderungen gibt, die nicht beantragt wurden oder anders ausgeführt wurden als beantragt. Relevant ist also der tatsächliche Bestand, der, wo möglich, mit den Daten und Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) verglichen wurde.

Die Aktualisierung des Bestands seit dem Bericht zur VU im GT Sonnenallee im Jahr 2010 und der Nacherhebung entlang der Sonnenallee 2012 lassen eine Beurteilungsgrundlage entstehen, gewerbliche Nutzungen und damit das Verhältnis von Wohnen und Gewerbe im Sanierungsgebiet neu zu bewerten.

Hieraus können sich Konkretisierungen für die Fortschreibung der Sanierungsziele oder Regelungsbedarfe über das Sanierungsgebiet hinaus ergeben, die im Kapitel „Folgerungen“ erörtert werden.

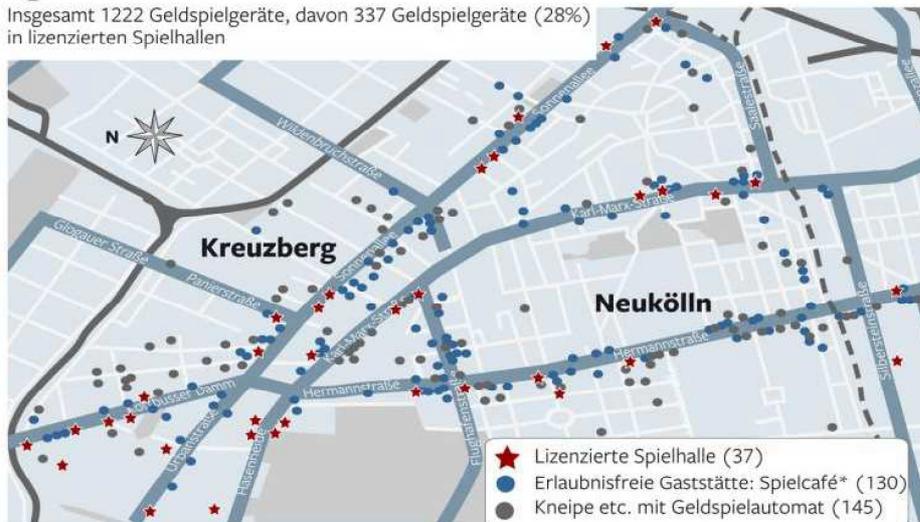
Anzahl Spielhallen und Geldspielgeräte in Berlin				
Jahr (31.12.)	Anzahl Spielhallen	Geld-Gewinnspielgeräte		
		Summe	davon in Spielhallen	davon in Gaststätten etc.
2007	262	6.239	1.729	4.510
2008	302	7.615	2.488	5.127
2009	393	10.094	3.561	6.533
2010	523	10.101	4.783	5.318
2011	584	11.839	5.398	6.441
2012	577	12.012	5.362	6.650
2013	564	12.029	5.172	6.857
2014	544	11.685	4.906	6.779
2015	535	10.731	4.120	6.611

(Angaben des Senats)

Abb. 1: <http://daniel-buchholz.de/slider/weniger-spielhallen>

Spielhallen in Berlin

Insgesamt 1222 Geldspielgeräte, davon 337 Geldspielgeräte (28%) in lizenzierten Spielhallen



*ohne Alkoholausschank

Quelle: AWI Automaten-Wirtschaftsverbände-Info GmbH

Abb. 2: Glücksspiel an jeder Ecke: in der Hauptstadt schimpfen viele über Wildwuchs, Die Welt, 30.06.16

Die Ansiedlungsmöglichkeit von Spielhallen wird durch das Berliner Spielhallengesetz geregelt und macht mittlerweile strikte und klare Vorgaben bei der Betriebsform und Nähe zu sensiblen Einrichtungen. Inzwischen ist jedoch eine Zunahme an gastronomischen Betrieben zu verzeichnen, in denen Glücksspiele ohne großen baulichen Aufwand unterhalb der Schwelle von Spielhallen (bis zu 3 Spielautomaten) möglich sind. Mit dieser Untersuchung erfolgte für das Sanierungsgebiet erstmals eine systematische Erfassung des Bestands derartiger Einrichtungen als Beurteilungsgrundlage neuer Einrichtungen.

In diesem Zusammenhang wurden auch Lage und Anzahl von gastronomischen Betrieben und Vergnügungsstätten erfasst, die sich ggf. städtebaulich negativ auswirken könnten. Sowohl für gastronomische Betriebe als auch für Vergnügungsstätten liegen regelmäßig Anträge auf Nutzungsänderung von gewerblichen Flächen vor, die gemäß § 144 BauGB zu beurteilen sind.

2. Rechtlicher Rahmen

2.1 Gebietskategorien im Bauplanungsrecht und Zulässigkeiten

Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben bei festgesetzten Bebauungsplänen ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO - Übersicht zur Zulässigkeit von Vorhaben, s. Anlage 1), bzw. im Geltungsbereich des häufig noch in West-Berlin geltenden Baunutzungsplans (BauNPL) die Bauordnung für Berlin 1958 (BO 58) in Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften als übergeleiteter Bebauungsplan. Im urbanen Kontext sind die wesentlichen Kategorien der BauNVO Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet.

In § 4 Allgemeine Wohngebiete heißt es unter Abs. 2, Nr. 2: Zulässig sind **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften** sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

In der BO 58 heißt es im § 7, Absatz 8: "Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig

- a) Wohngebäude;
- b) Ladengeschäfte sowie gewerbliche Kleinbetriebe und Gaststätten, wenn sie **keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen ...**".

Darüber hinaus wird geprüft, ob Gründe (im Sinne des § 15, Absatz 1, der BauNVO bzw. § 7, Absatz 9, der Bauordnung) gegen eine Nutzungsaufnahme vorliegen. Sinngemäß heißt es dort, dass eine eigentlich zulässige Nutzung im Einzelfall unzulässig ist, wenn sie nach **Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen**. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Aus diesen Vorgaben ergibt sich ein Rücksichtnahmegebot zum Schutz der Nachbarschaft. Nach allgemeiner Rechtsprechung gilt bei der Frage des Einfügens und der Verträglichkeit von Vergnügungsstätten innerhalb eines Baugebietes folgende Faustregel: Spätestens bei der dritten Vergnügungsstätte greift § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ein.² Allerdings ist dies auch immer mit den Regelungen des jeweiligen B-Plans in Zusammenhang zu bringen: „§ 15 BauNVO ist eine die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans ergänzende Vorschrift, die es ermöglicht, sich aus der Verwirklichung der Festsetzungen ergebende einzelne Konflikte erst im Baugenehmigungsverfahren zu lösen. Dabei ist anerkannt, dass für eine Konfliktlösung im Baugenehmigungsverfahren nur Raum ist, wenn der Bebauungsplan für sie noch offen ist. Nur soweit der Bebauungsplan selbst keine abschließende planerische Entscheidung enthält, ermöglicht § 15 BauNVO eine Nachsteuerung im Baugenehmigungsverfahren. Die Vorschrift erlaubt es dagegen nicht, die Festsetzungen des Bebauungsplans zu korrigieren (vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. März 1989, a.a.O., Juris Rn. 8)³. Für den Anwendungsbereich des Baunutzungsplans hat das VG Berlin jedoch festgestellt, dass hier keine Korrektur von Festsetzungen vorliegt: „Dies ist vorliegend schon deshalb nicht der Fall, weil der Normgeber des Baunutzungsplans von Berlin 1958/60 das Phänomen der zunehmenden Vergnügungsstätten in Gestalt von Spielhallen und Wettbüros bzw. Wettannahmestellen noch nicht kannte.“⁴ Ferner wird ausgeführt: „Die Kammer erachtet es für geboten, das in § 7 Nr. 5 und 8 lit. b) Hs. 2 BO 58 enthaltene Rücksichtnahmegebot bei der Zulassung von Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen und Wettbüros in allgemeinen Wohngebieten der BO 58 derart anzuwenden, dass derartige Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig rücksichtslos sind.“⁵

² Dr. Hans Ulrich Stühler, Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB, Lehrbeauftragter an der Universität Konstanz, 2013, S. 24

³ Urteil Az. OVG 2 B 18.11, OVG Berlin-Brandenburg, 7. Juni 2012, Rn 63

⁴ VG Berlin, VG 13 K 2.13, 05.12.13, S. 7

⁵ Ebd.

Der eigenständige Nutzungsbegriff der Vergnügungsstätte wurde erst in die BauNVO 1990 aufgenommen. Damit können diese nicht mehr als sonstiger Gewerbebetrieb eingestuft werden.

Nach § 7 dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind unter Abs. 2, Nr. 2. Einzelhandelsbetriebe, **Schank- und Speisewirtschaften**, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und **Vergnügungsstätten (s. Kapitel 3)**.

Überall dort, wo in der BauNVO die Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind, wie z.B. in Mischgebieten, gibt es den Bezug auf § 4a BauNVO. Hier heißt es: Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Deshalb unterscheidet die Rechtsprechung nach kerngebietstypischen und -untypischen Vergnügungsstätten.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können im Gegensatz zu § 1 Abs. 5 BauNVO noch stärker ins Einzelne gehende Differenzierungen und Verfeinerungen planungsrechtlicher Festsetzungen erfolgen. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, über die Absätze 5 bis 8, d.h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets, noch weiter zu differenzieren und nur bestimmte Arten von Anlagen, d.h. Unterarten von Nutzungen zu erfassen. Nach der Rechtsprechung des BVerwG müssen die städtebaulichen Gründe eine spezielle Qualität haben. Danach genügt es, die sich aus der örtlichen Situation und der spezifischen Aufgabenstellung ergebenden „speziellen“ Gründe plausibel darzulegen. Darüber hinaus müssen diese Gründe die feiner strukturierte Festsetzung auch rechtfertigen, was nur dann der Fall ist, wenn sie ein schlüssiges Konzept in dem Sinne erkennen lassen, dass die ausgeschlossenen Anlagearten städtebaulich beachtliche Merkmale aufweisen, die sie von den zugelassenen Arten unterscheiden. Es muss sich um objektiv bestimmbare Typen von Anlagen handeln; sie müssen auch von den übrigen Typen von Anlagen ausreichend abgrenzbar sein, die zu der betreffenden Art der Nutzung gehören. Es geht hier vor allem um die Erhaltung der Attraktivität der Innenstadt, die Sicherung der Nutzungsvielfalt und die Sorge um den durch eine Niveauabsenkung bewirkten Attraktivitätsverlust und damit verbundene negative Strukturveränderungen des Gebiets. Die Rechtsprechung stellt hierzu keine allzu hohen Anforderungen an die planende Gemeinde. Im Regelfall werden solche Festsetzungen in der gerichtlichen Praxis bestätigt.⁶

Der neue § 9a (2) BauGB regelt die Möglichkeit, in unbeplanten Gebieten über einen einfachen Bebauungsplan Vergnügungsstätten auszuschließen. Unterstützend kann ein städtebauliches „Vergnügungsstättenkonzept“ hilfreich sein. Zulässig sind entsprechende Festsetzungen allerdings nur, soweit damit mindestens einer der in der Vorschrift aufgezählten öffentlichen Belange verfolgt wird. Der Zweck einer entsprechenden Festsetzung muss demnach darauf gerichtet sein, eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung

⁶ Dr. Hans Ulrich Stühler, Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB, Lehrbeauftragter an der Universität Konstanz, 27.06.16, S. 61ff

ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern. Bei in Bebauungsplänen festgesetzten Baugebieten ist eine Änderung der bestehenden Bebauungspläne auf der Grundlage von § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO erforderlich.⁷

2.2 Gaststättengesetz

Der planungsrechtliche Begriff der Schank- und Speisewirtschaften ist gleichbedeutend mit dem Gaststättenbegriff des **Gaststättengesetzes**⁸. Nach § 1 heißt es, ein Gaststätten-gewerbe im Sinne dieses Gesetzes betreibt, wer im stehenden Gewerbe

1. Getränke zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht (Schankwirtschaft) oder
2. zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht (Speisewirtschaft), wenn der Betrieb jedermann oder bestimmten Personenkreisen zugänglich ist.

Unabhängig vom Planungsrecht ist für den Betrieb einer Gaststätte eine Erlaubnis zu beantragen. Erlaubnisfrei ist aber gemäß § 2 Abs. 2 das Verabreichen von

1. alkoholfreien Getränken,
2. unentgeltlichen Kostproben,
3. zubereiteten Speisen oder
4. Getränken und zubereiteten Speisen in Verbindung mit einem Beherbergungsbetrieb an Hausgäste.

Danach können Cafés und Bistros den Betrieb ohne besondere Erlaubnis führen, wenn kein Alkohol ausgeschenkt und keine zubereiteten Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle angeboten werden.

2.3 Berliner Spielhallengesetz

Als erstes Bundesland hat Berlin 2011 ein stark einschränkendes Spielhallengesetz verabschiedet. Im Rahmen des novellierten **Spielhallengesetzes**⁹ veränderte sich die Rechtslage. Nach § 1 Abs. 1 ist eine Spielhalle im Sinne des Gesetzes ein Unternehmen, das ausschließlich oder überwiegend der gewerbsmäßigen Aufstellung von Spielgeräten oder der Veranstaltung anderer Spiele im Sinne des § 33c Absatz 1 Satz 1 oder des § 33d Absatz 1 Satz 1 der Gewerbeordnung (Spielgeräte oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit) dient. Dabei sind die Merkmale im § 1 Abs. 2 definiert:

- Art und Umfang der angebotenen Nebenleistung spielen im Vergleich zum Umfang des angebotenen Spielbetriebes und im Hinblick auf die Ausgestaltung und Größe der Betriebsstätte eine erkennbar untergeordnete Rolle,

⁷ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGBÄndG 2013 – Mustererlass), S. 11

⁸ Gaststättengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 1998 (BGBl. I S. 3418)

⁹ Gesetz zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Berlin (Spielhallengesetz Berlin - SpielhG Bln) vom 20. Mai 2011, letzte berücksichtigte Änderung Gesetzes vom 22.03.2016 (GVBl. S. 117)

- Umsätze werden ausschließlich oder überwiegend aus der Aufstellung von Geldspielgeräten generiert,
- die Außengestaltung der Betriebsstätte suggeriert das Vorliegen eines Unternehmens im Sinne des Absatzes 1.

Das Gesetz sieht vor, dass der Abstand zwischen einer **Spielhalle oder einem ähnliches Unternehmen** mindestens 500 Meter betragen muss, der Abstand zu Schulen, sozialen Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit oder Spielflächen darf nicht weniger als 200 Meter betragen. Als ähnliche Unternehmen werden genannt **Spielbanken, Vermittlungsstellen für Sportwetten** sowie konzessionierte Örtlichkeiten der Buchmacher (**Wettbüros**).¹⁰ Es ist nur noch eine Spielhalle pro Gebäude erlaubt mit maximal 8 Spielgeräten (bisher 12). Für Betreiber und Personal gelten deutlich strengere Anforderungen.

Die Gesetzesnovelle schließt bestehende genehmigte Unternehmen mit ein. Der Bestandsschutz für Spielhallen lief am 31.07.2016 aus. Grundlage für die Lizenzvergabe von Bestandsunternehmen ist mit dem Inkrafttreten zum gleichen Datum das **Mindestabstandsumsetzungsgesetz** (MindAbstUmsG Bln)¹¹. In diesem Gesetz wird im Unterschied zum Spielhallengesetz der Abstand von 200 m zu Jugendeinrichtungen auf Oberschulen begrenzt. Zudem ist bei der Abstandsregelung untereinander nicht mehr die Luftlinie, sondern die Wegstrecke von 500 m maßgeblich.

2.4 Bauordnung Berlin

Die Vergabe von Sportwettkonzessionen ist auch im Zusammenhang mit dem Bauordnungsrecht gemäß der Bauordnung Berlin (BauO Bln) zu prüfen. „Die Entscheidung darüber, ob ein Veranstalter eine Erlaubnis erhält oder nicht, hat materiell rechtlich Berührungspunkte mit dem Baurecht, soweit die Lage und Beschaffenheit der Räumlichkeiten betroffen sind. Das LABO (Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten) prüft hier u. a. den erforderlichen Abstand einer künftigen Wettvermittlungsstelle zu anderen Wettvermittlungsstellen, Spielbanken, Lottoannahmestellen, Spielhallen oder Jugendeinrichtungen, der in etwa 200 - 300 m betragen kann. Bei der Beschaffenheit der Räume kommt es auf eine Mindestgröße an sowie auf das weitere Angebot (keine anderen Glücksspielprodukte und Waren, beschränkte Werbung etc.) und u. U. die Einhaltung des Brandschutzes an.

Ob eine Wettvermittlungsstelle in einem bestimmten Baugebiet zulässig ist oder nicht, spielt bei der Entscheidung über die Erlaubnis keine Rolle.

¹⁰ §2 (4) des Spielhallengesetzes: Der Abstand von Unternehmen nach § 1 Absatz 1 zu Spielbanken, zu Vermittlungsstellen für Sportwetten, (...) sowie zu konzessionierten Örtlichkeiten der Buchmacher (...), soll 500 Meter nicht unterschreiten.

¹¹ Für Inhaberinnen und Inhaber von Erlaubnissen, welche nach § 8 Absatz 1 Satz 1 des Spielhallengesetzes Berlin ihre Wirksamkeit verlieren (Bestandsunternehmen), richtet sich das Verfahren zur Neuerteilung einer Erlaubnis nach dem Spielhallengesetz Berlin für den Weiterbetrieb desselben Unternehmens im Sinne des § 1 Absatz 1 des Spielhallengesetzes Berlin nach den besonderen Vorschriften dieses Gesetzes (Sonderverfahren).

Das LABO bietet an, über SenStadtWohn den Bezirken sowohl den Eingang eines Erlaubnisantrags, als auch die Entscheidung über den Antrag zur Information zukommen zu lassen (kein Beteiligungsverfahren). Auf diese Weise können z. B. Stadtplanungsämter rechtzeitig auf ungewünschte Entwicklungen reagieren. Das LABO wiederum kann darüber informiert werden, dass die Gebietsausweisung den Standort ausschließt. Um einen regelmäßigen Datenaustausch zu ermöglichen, soll die Bauverfahrensverordnung entsprechend angepasst werden. Es wird überlegt, ob eine Aufnahme der Standorte von Wettvermittlungsstellen im FIS-Broker möglich ist.¹²

Der Begriff der Spielhallen wurde 2011 neu gefasst, damit Spielhallen künftig wieder dem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren unterliegen.

2.5 Glücksspielstaatsvertrag für Wettbüros

Ein weiteres Phänomen im Stadtbild ist die Zunahme von Wettbüros, die ähnlich wie Spielhallen zu einem Trading-down-Effekt beitragen können. „Am 15. Dezember 2011 unterzeichneten alle Bundesländer mit Ausnahme von Schleswig-Holstein einen Glücksspieländerungsstaatsvertrag. Private Anbieter von Sportwetten können sich um insgesamt 20 Konzessionen bemühen, d.h. prinzipiell kann jeder ein Wettbüro eröffnen und Sportwetten anbieten. Damit wird das Wettbüro eine interessante Möglichkeit für Unternehmensgründer, selbst für kleinere Akteure (z. B. Einzelhändler oder Gastronomen). Bedingung ist, dass lediglich Wetten vermittelt werden, denn § 284 Strafgesetzbuch verbietet den (behördlich unerlaubten, Anm. d. Verfassers) Betrieb und die Bewerbung von Sportwetten, nicht aber das Vermitteln. Aktuelle Schätzungen zufolge gibt es in Deutschland ca. 1.500 bis 2.000 Wettbüros.“¹³

2.6 Spielverordnung

Die Spielverordnung (SpielV) regelt die Aufstellung von Geldspielgeräten. Gemäß § 3 (1) SpielV dürfen in Schankwirtschaften, Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben und Wettannahmestellen der konzessionierten Buchmacher höchsten 3 Waren- oder Geldspielgeräte aufgestellt werden. Für die Aufstellung ist grundsätzlich eine Genehmigung einzuholen, bei der nach der Verwaltungsvorschrift zur Spielverordnung (SpielVwV) und nach § 33c GewO die Eignung des Aufstellers geprüft wird. Auch die Einhaltung des Jugendschutzgesetzes muss durch den Betreiber erfolgen.

Mit Inkrafttreten der SpielV am 11.11.14 ist die Möglichkeit der Aufstellung von Geldspielgeräten in sogenannten erlaubnisfreien Gaststätten (nur alkoholfreie Getränke, unentgeltliche Kostproben, zubereitete Speisen oder Speisen und Getränke als Beherbergungsbetrieb) im Sinne von § 2 Abs. 2 Gaststättengesetz, wovon gerade in Berlin häufig Gebrauch gemacht wurde, gestrichen worden. Wie mit den erteilten Geeignetheitsbestätigungen verfahren werden soll, ist noch unklar und wird

¹² Entscheidungshilfen der Berliner Bauaufsicht, § 61, ALS 74 TOP 6., Stand 07/2015

¹³ Stadt Braunschweig, Steuerungskonzept von Vergnügungsstätten, 2012, Dr. Jansen GmbH, S. 13

wahrscheinlich für alle Berliner Ordnungsämter einheitlich durch ein Rundschreiben der Senatsverwaltung für Wirtschaft geregelt werden.¹⁴

Laut § 6 Spielhallengesetz Berlin dürfen ab dem 10.11.2019 nur noch 2 Spielgeräte in Schank- oder Speisewirtschaften mit Verabreichung von Speisen und Getränken an Ort und Stelle aufgestellt werden.

3. Planungsrechtliche Definition relevanter Nutzungsarten

3.1 Schank- und Speisewirtschaften

Nach Fickert / Fieseler¹⁵ umfasst der Begriff der **Schank- und Speisewirtschaft** eine weitgefächerte Anlagenpalette und ist bauplanungsrechtlich nicht ohne weiteres eindeutig zu bestimmen. Was im jeweils konkreten Fall tatsächlich zulässig ist, bestimmt sich nach der Zweckbestimmung des Gebietes. So dürfen Schank- und Speisewirtschaften innerhalb eines Kleinsiedlungs- bzw. innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes nur der Versorgung des Gebietes dienen.

Schank- und Speisewirtschaften sind ..

- Restaurants
- Imbissstuben
- Konditoreien/ Cafés
- Kneipen, Weinstuben, Bierlokale
- Eisdielen, Milchstuben
- Trinkhallen

Keine Schank- und Speisewirtschaften sind ...

- Barbetriebe
- (Tanz)Diskotheken
- Kegel- und/ oder Bowlingbahnen
- sonstige Vergnügungsstätten
- Beherbergungsbetriebe

Abb. 3: Gast- und Versammlungsstätten aus baurechtlicher Sicht, Landkreis Stormann, 01.02.2013

Es gilt der Grundsatz: Maßgeblich für die Beurteilung im Einzelfall, ob es sich bei einer baulichen Anlage um eine Schank- und Speisewirtschaft handelt, ist die konkrete Ausgestaltung des Betriebes und der Räumlichkeit(en), die Art des zu erwartenden Kundenkreises und die konkrete, im Vordergrund stehende Zweckbestimmung (Hauptleistung) des Betriebes.

Hiernach ist auch eine Unterscheidung zwischen einem erlaubnisfreien Café, bei dem der Verkauf der alkoholfreien Getränke im Vordergrund steht, zu einem Spiel- oder Sport-Café, bei dem offensichtlich die angebotene Nebenleistung (Getränke) im Vergleich zum Umfang des angebotenen Spielbetriebes eine untergeordnete Rolle spielt (§ 1 Abs. 2 SpielhG Bln), möglich. Damit handelt es sich im zweiten Fall um eine Vergnügungsstätte mit der Ausrichtung Spielhalle.

Schwieriger ist die Unterscheidung bei Betrieben, die das gastronomische Angebot mit Möglichkeiten zum Tanz ergänzen. Ob es sich um eine Gast- oder Vergnügungsstätte handelt, hängt von der Beurteilung ab, welche Nutzung im Vordergrund steht: der Tanz- bzw. Club- und Diskothekbetrieb oder der Verkauf von Getränken und zubereiteten Speisen.

¹⁴ <http://ra-struss.de/neue-spielverordnung-spielv-kraft-getreten/>

¹⁵ Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 11. Auflage 2008, § 2 Randnummer 13.1

3.2 Vergnügungsstätten

Nach Fickert/Fieseler¹⁶ sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Gesellschaftstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen.

Vergnügungsstätten enthalten ein durchweg kommerzielles Freizeitangebot, das der Zerstreuung und Entspannung sowie erotischen, sexuellen Interessen dienen soll. Das Vergnügen kann allein im Zuschauen oder Zuhören oder in vermittelter eigener Tätigkeit, z.B. auf der Tanzfläche oder am Spielapparat bestehen. Fördert das Angebot dagegen die Entwicklung körperlicher oder geistiger Fähigkeiten oder die Beschäftigung mit Werken der Kunst und Literatur, so zählt es nicht zu den Vergnügungsstätten, und zwar unabhängig davon, ob es sich um ein kommerzielles handelt oder nicht.¹⁷

Es gibt verschiedene Arten von Vergnügungsstätten im Bauplanungsrecht. Hierzu zählen beispielsweise und nicht abschließend:

Diskotheken, Spielhallen, Spiel-Kasinos, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Sex-Shops mit Video-Kabinen, Swinger-Clubs, Sex-Life-Shows, Table-Dance-Veranstaltungen, Flatrate-Bordelle, Multiplex-Kinos und Gaststättenbetriebe als Party Location mit aktuellen Videoclips oder mit täglich wechselndem Unterhaltungsprogramm (Motto-Partys), „Musikwerkstätten“ mit diskotheekentypischen Öffnungszeiten¹⁸.

Obwohl sie auch Publikum anziehen und damit Probleme entstehen können, gehören folgende Einrichtungen nicht zu den Vergnügungsstätten: politische Kabarets und Kleinkunstabühnen (Anlagen für kulturelle Zwecke), Bowlingbahnen und Kegelbahnen bzw. Kegelcenter (Anlagen für sportliche Zwecke), herkömmliche Kinos (sonstige Gewerbebetriebe)¹⁹ und herkömmliche Bordelle (Gewerbebetrieb, nur ausnahmsweise Vergnügungsstätte).

Der Gesetzgeber hat bereits mit der BauNVO-Novelle 1990 auf den damals virulenten Steuerungsbedarf hinsichtlich der dynamischen Entwicklung bei Spielhallen reagiert und die Systematik der Zuordnung dieser Nutzungsart in der Gebietstypologie der Baunutzungsverordnung grundlegend umgestellt. Vergnügungsstätten sind danach ausschließlich dann zulässig oder ausnahmsweise zulässig, wenn die entsprechende Baugebietsvorschrift dies ausdrücklich vorsieht. Eine Zulassung als sonstiger Gewerbebetrieb ist auf der Grundlage der BauNVO 1990 nicht mehr möglich. Die Gemeinden können in Baugebieten, die nach der BauNVO 1990 festgesetzt sind, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten durch Festsetzungen nach § 1 Absatz 5 ff. BauNVO entsprechend ihrer städtebaulichen Vorstellungen steuern.

¹⁶ BauNVO Kommentar, 11. Aufl., 2008, § 4a Rn. 22.

¹⁷ Ziegler: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in beplanten Gebieten, BauR 1984, S.121

¹⁸ Fickert/Fieseler, BauNVO Kommentar, 11. Aufl., 2008, § 4a Rn. 22.2; Stock, in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB Kommentar, § 4a Rn. 69 bis 75 und Ziegler, in: Brügelmann, BauGB / BauNVO, Band 6, § 4a Rn. 48 bis 76.

¹⁹ Fickert / Fieseler, 11. Aufl., § 4a BauNVO, Rn. 22.51

3.2.1 Abgrenzung Spielhallen zu Sport-Café, Spiel-Café u.ä.

Die klassische Spielhalle definiert sich durch ihre Größe (allein für 8 Geräte werden bei erforderlichen 12 m² je Gerät 96 m² NF nötig) und relativ viel unterschiedliche Spielangebote. Unterschieden wird dabei in kerngebietstypische Spielhallen, meist ab 100 m² und nicht-kerngebietstypische Spielhallen. Statistisch gab es 2014 pro Spielhalle in Berlin etwa 13 Spielgeräte.²⁰ Demgegenüber gibt es spielhallenähnliche Betriebe, die äußerlich zu einer Spielhalle identisch auftreten können, aber keine lizenzierte Vergnügungsstätte als Wettbüro oder Spielhalle sind.

Bei den "Sport-Cafés" (o.ä. Bezeichnungen) steht das Live-Erlebnis und das Verfolgen von Sportereignissen am Bildschirm im Vordergrund und der Übergang zum Wettbüro (tipico) ist angesichts der Internetwetten fließend. Das "Spiel-Café" (o.ä. Bezeichnungen) ist dagegen eher das (ehemals) erlaubnisfreie Bistro, das meist in einer kleinen Ladenfläche und ohne gastronomisches Angebot, oft ohne Ausschank von alkoholischen Getränken, möglichst 3 Spielgeräte aufhängt. Hier sind meist die Gewerbebeiträge zu verzeichnen, um mehr Geräte aufzuhängen. Von allen diesen Ausrichtungen, gibt es Mischformen. Auch der Übergang von einem "echten" Gastronomiebetrieb zu einem spielhallenähnlichen Betrieb ist fließend.

Wenn ein Betrieb mit bis zu 3 Spielgeräten nicht als Spielhalle oder spielhallenähnliches Unternehmen, sondern als Gaststätte eingestuft wird, war vor der Novelle der Spielverordnung (SpielV) keine Einhaltung von Abständen zwischen den Spielgeräten notwendig. Da es keine Vergnügungsstätte ist, greift auch die Ausschlussmöglichkeit über einen Bebauungsplan nicht.²¹ Spiel-Cafés unterliegen nicht den gesetzlichen Regelungen wie Spielhallen nach der Gewerbe- bzw. Spielverordnung (Schriftliche Stellungnahme des Arbeitskreises gegen Spielsucht e. V. vor dem Landtag NRW, Öffentliche Anhörung am 6. September, 2012, LT-Drucks).²²

Mit dem novellierten Berliner Spielhallengesetz ergibt sich nun eine mögliche Zuordnung der Spiel-Cafés zu den Vergnügungsstätten und damit auch eine Anforderung an die Größe und Ausstattung. Voraussetzung ist, dass Art und Umfang der angebotenen Nebenleistung im Vergleich zum Umfang des angebotenen Spielbetriebes und im Hinblick auf die Ausgestaltung und Größe der Betriebsstätte eine erkennbar untergeordnete Rolle spielen, und/oder Umsätze ausschließlich oder überwiegend aus der Aufstellung von Geldspielgeräten generiert werden sowie die Außengestaltung der Betriebsstätte das Vorliegen eines spielhallenähnlichen Unternehmens suggeriert.

Das OVG Berlin-Brandenburg urteilte 2010: Wer Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in einem von ihm selbst betriebenen Geschäftslokal aufstellt, aber keine Erlaubnis für den Betrieb einer Spielhalle nach § 33i GewO besitzt, kann sich gegenüber einer Betriebsstilllegung (...) nicht auf die erteilte Geeignetheitsbestätigung berufen, wenn er den Betrieb des

²⁰ <http://akspielsucht.de/wp-content/uploads/2014/10/Berlin.pdf>

²¹ Dr. Helena Wirsing, Zulässigkeit und Steuerung von Spielhallen nach Inkrafttreten des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg, http://www.w2k.de/fileadmin/medien/pdf/Veranstaltungen/Forum/3_Praesentation_Fr._Wirsing_ForumPlanenBauen_BauGB-Novelle_2013.pdf

²² Dr. Hans Ulrich Stühler, a.a.O., 27.06.16, S. 56

Geschäftslokals nicht entsprechend (...) als Schank- und Speisewirtschaft ausrichtet, sondern tatsächlich einen spielhallenähnlichen Betrieb unterhält.²³

Mit der SpielV (s.o. 2.6), die eine Geeignetheitsbestätigungen für erlaubnisfreie Gaststätten ausschließt, ist nun durch die Überprüfung der Schank- und Speisewirtschaften möglich, diesem Betriebsmodell die Genehmigung zu versagen und auf eine schwerpunktmäßige Ausrichtung als Gaststättenbetrieb zu achten. Diese Prüfung nimmt die Gewerbeaufsicht beim Ordnungsamt vor. Die Gestattung zum Aufstellen von bis zu 3 Geldspielgeräten wird nur erteilt, wenn die Umsätze nach Ausgestaltung und Größe der Betriebsstätte überwiegend aus der gastronomischen Nutzung erzielt werden.

3.3 Wettbüros

Strittig ist gegenwärtig bei Wettbüros die Abgrenzung zu einer Vergnügungsstätte, zu einem Gewerbebetrieb und zu einem Ladengeschäft vergleichbar einer Lotto-Toto-Annahmestelle. Eine Entscheidung des BVerwG dazu fehlt bislang.

„Beim Begriff des „Ladens“ handelt es sich um einen eigenständigen planungsrechtlichen Nutzungsbegriff, der in den Baugebietskatalogen der Baunutzungsverordnung den Wohngebieten zugewiesen ist und üblicherweise Verkaufsstellen bezeichnet, die sich auf Grund ihrer geringen Größe sowie eines eingeschränkten Warensortiments von Waren- und Kaufhäusern unterscheiden. Hierunter fallen auch ladenmäßig betriebene Gewerbebetriebe ohne Bezug zum Handel wie etwa Videoverleihe, Annahmestellen für Reinigungen oder auch Lotto- und Toto-Annahmestellen, die häufig im Verbund mit einer Verkaufsstelle (Kiosk) betrieben werden.“²⁴

In einem Urteil des VG München vom 18.11.2013²⁵ wurde eine Einrichtung, die in ihrer Betriebstätigkeit mit „Sportcafé mit der Abgabe von alkoholfreien Getränken zum Verzehr an Ort und Stelle sowie Vermittlung von Sportwetten“ umschrieben wurde, als Vergnügungsstätte klassifiziert. Die Räumlichkeiten waren u. a. mit drei Flachbildschirmen, vier Spielautomaten, Sitzgelegenheiten sowie einer Kasse für die Wettannahme ausgestattet. Es wurden verschiedene Wettprogramme angeboten und auf den Tischen waren Wettscheine ausgelegt. An den Schaufenstern und an der Eingangstüre befanden sich Beklebungen.

Die Nutzung als Wettbüro, so das VG München weiter, ist nicht genehmigungsfähig, da die nähere Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet entspreche. In dieser Umgebung nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO sei das als Vergnügungsstätte zu qualifizierende Wettbüro nicht zulässig und würde das Wohngebiet in unzumutbarer Weise stören.

Die große Mehrheit in Rechtsprechung und Literatur stuft Wettbüros als Vergnügungsstätte ein. Als Wettbüro wird eine bauliche Anlage bezeichnet, in der zwischen einem Wettunternehmen und interessierter Kundschaft auf den Ausgang eines bestimmten (Sport-) Ereignisses zu festen Gewinnquoten gewettet werden kann. Im Unterschied zu einem

²³ Beschluss Az. OVG 1 S 224.10, OVG Berlin Brandenburg, 21.Dez. 2010

²⁴ VG Ansbach Urteil vom 30. April 2015, Az. AN 9 K 13.02205

²⁵ vgl. VG München, U.v. 18.11.2013 – M 8 K 12.6444

Ladengeschäft, in dem Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, kommt es den Besuchern eines Wettbüros typischerweise nicht auf die bloße Auswahl und den Erwerb eines Produktes (Wettschein) an. Vielmehr macht es den Reiz des Besuchs eines Wettbüros aus, sich dort aufzuhalten, um sich nach Möglichkeit mit anderen auszutauschen, in der Zeit bis zum Eintritt des Wetterergebnisses in einer als angenehm empfundenen Weise zu verweilen und gemeinsam vor Monitoren dem Wettereignis und Wetterergebnis „entgegenzufiebern“.²⁶

Als Vergnügungsstätte werden Wettbüros eingestuft, wenn sie der kommerziellen Unterhaltung dienen (Verweilen auch ohne Sitzgelegenheiten) und es die Möglichkeiten gibt, Live-Wetten abzuschließen. Dabei ist weder die Anzahl der Stühle und Tische noch die Größe gemäß der Rechtsprechung entscheidend, sondern nur ein zum Verweilen einladender Charakter der Einrichtung.²⁷

4. Gebietsbezogene Planungen und Untersuchungen

4.1 Planungsrecht im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Im Bebauungsplan XIV-B1, der im Wesentlichen den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes, GT Karl-Marx-Straße, und das Kerngebiet abdeckt, heißt es unter der Nr. 6 der textlichen Festsetzungen:

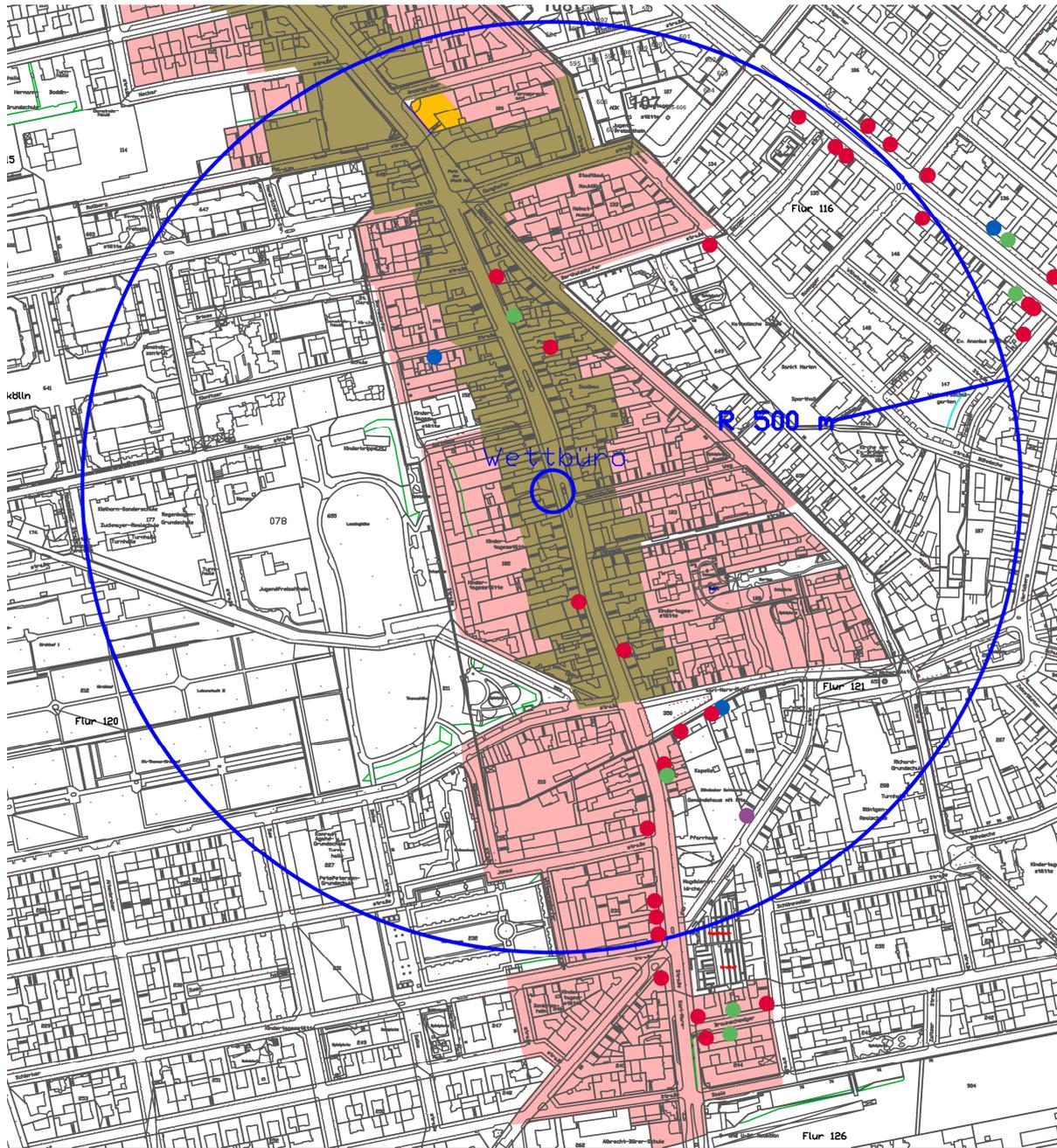
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können **Schank- und Speisewirtschaften** nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom, 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763 / GVBl. S. 2083) sowie **Vergnügungsstätten** nur ausnahmsweise zugelassen werden, und zwar nur im 1. und 2. Vollgeschoss (EG und 1. OG) und in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche. Dies gilt nicht für **Spielhallen** und die Schaustellung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video-Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.

4.2 Erhebung spielhallenähnliche Unternehmen Juli 2014 (BSG)

Im Umkreis von 500 m Luftlinie um die Karl-Marx-Str. 152 wurden im Juli 2014 spielhallenähnliche Betriebe und Vergnügungsstätten durch Begehung erfasst und fotografisch dokumentiert.

²⁶ Dr. Hans Ulrich Stühler, a.a.O., 03.02.2013, S. 7

²⁷ Ebd. 27.06.16, S. 15ff



AKTION!
KARL-MARX-STRASSE

**Bestandsaufnahme
Vergnügungsstätten**

- Radius 500 m
- Spielhalle*
- Sexkino
- Wettbüro
- Nachtlokal
- B-Plan XIV-31 aW
- B-Plan XIV-31 MK
- BNP gG

* Der Punkt Spielhallen beinhaltet auch "Verdachtsfälle" (Cafes, Gaststätten usw.), in denen augenscheinlich (durch Außen- und Innengestaltung) der Spielhallenbetrieb Hauptnutzung ist

1:6000 Maßstab i.O.



STADTER
Se

Abb. 4: Einzugsbereich des Wettbüros Karl-Marx-Straße 152, eigene Darstellung

Hintergrund der Untersuchung war ein Antrag auf Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit für den Betrieb eines Wettbüros. Die Betrachtung des 500 m-Radius sollte abklären, ob in unmittelbarer Nähe eine ausreichende Versorgung mit Vergnügungsstätten vorgefunden wird. Das Vorhaben wurde als Vergnügungsstätte eingeschätzt, da das über 100 m² große Lokal neben dem Wettangebot und der Präsentation von Sportereignissen auf

Videobildschirmen Aufenthaltsqualität für seine Kunden bieten sollte. Das Untersuchungsergebnis wurde in die Beurteilung des Vorhabens einbezogen und dieses schließlich gemäß § 145 BauGB sanierungsrechtlich versagt.

4.3 Erhebung gewerblicher Nutzungen September 2016

4.3.1 Vorerhebung spielhallenähnliche Vergnügungsstätten

Bei einer gemeinsamen Begehung des Fachbereichs Stadtplanung und der BSG am 20.05.2016 wurden vor Ort die Ausgestaltung von Vergnügungsstätten bzw. gastronomischen Betrieben mit der Ausrichtung als Spielhalle im Bereich Karl-Marx-Straße / Sonnenallee überprüft. Hintergrund waren laufende Genehmigungsverfahren, aber auch das neue Spielhallengesetz, das vorsieht, dass der Abstand zwischen Spielhallen mindestens 500 Meter betragen muss und der Abstand zu Oberschulen nicht weniger als 200 Meter betragen darf. Der Bestandsschutz für Spielhallen lief am 31.07.2016 aus. Bei der Begehung wurde deutlich, dass es eine große Anzahl nicht genehmigter spielhallenähnlicher Betriebe gibt. Des Weiteren wurde deutlich, dass durch die Errichtung von 2 nebeneinander getrennt liegenden Ladennutzungen als Wettbüro und Gastronomie (Sport-Café) bzw. die Anmeldung als gastronomischer Betrieb die potenzielle Versagung für den Betrieb einer Vergnügungsstätte bzw. Spielhalle häufig umgangen wird.

Zudem konnte festgestellt werden, dass es vermehrt Cluster von spielhallenähnlichen Betrieben, Wettbüros und Sport-Cafés gibt und hier die Teilung der Gewerbeeinheiten häufiger anzutreffen ist. Die Vorerhebung diente der Festlegung des Erhebungsprofils und der Methodik. Um die Erfassung der Vergnügungsstätten in Kategorien zu ermöglichen wurde eine Matrix entwickelt, die auch mit dem Ordnungsamt, das für die Konzessionierung zuständig ist, abgestimmt (s. 4.3.4). Die Ergebnisse der Vorerhebung bildeten die Grundlage für die Methodik der Erhebung.

4.3.2 Allgemeines

Die Bestandsaufnahme zur vertiefenden Untersuchung zu gastronomischen Betrieben und Vergnügungsstätten im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee wurde vom 15. August bis zum 15. September 2016 durchgeführt und basiert auf einer Gesamterhebung der gewerblichen Nutzungen im straßenseitigen Erdgeschoss. Während bei den Betrieben, die nicht der Gastronomie oder den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, nur die Nutzung nach Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk etc. erfasst wurde, sind bei gastronomischen Betrieben und Vergnügungsstätten vertiefende Daten erfasst worden.

Spielhallen, spielhallenähnliche Betriebe und Wettbüros sowie Sportcafés wurden dabei auch betreten, um detaillierte Informationen zu erhalten.

Als Grundlage für den GT Karl-Marx-Straße diente die Nutzungskartierung Neukölln-Karl-Marx-Straße vom Büro *Junker und Kruse* im Januar 2015.²⁸ Diese Daten wurden von der BSG in die Grundstücks-Datenbank des Sanierungsgebietes übernommen und punktuell durch eigene Erkenntnisse ergänzt (s. Karte 10).

Im GT Sonnenallee lag neben den Kartierungen der Nutzungen aus der VU (PFE 2010) auch für die Blöcke entlang der Sonnenallee eine Bestandskartierung aus dem Jahre 2012 von PFE²⁹ vor.

Abb. 5: Eingabemaske Grundstücksdatenbank, BSG mbH

Insgesamt sind **1.020 Betriebe** erfasst worden. Davon:

Dienstleistung	271
Einzelhandel	310
Gastronomie (inkl. Backshops und Spätis)	246
Handwerk/Gewerbe	11
Kreative / künstlerische Tätigkeit	20
Vergnügungsstätte	57
Leerstand	105

²⁸ Nutzungskartierung Karr-Marx-Straße, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Berlin Neukölln, Junker + Kruse 2016

²⁹ Vertiefende Untersuchung zur Fortschreibung der Sanierungsziele im GT Sonnenallee, 2012, PFE

Wenn keine gastronomischen Betriebe oder Vergnügungsstätten angetroffen wurden, sind nur der Mietername, die Lage und die Art des Betriebs erfasst worden. Damit liegt nun eine aktuelle flächendeckende Erfassung der gewerblichen Nutzungen im straßenseitigen Erdgeschoss für das gesamte Sanierungsgebiet vor, die auch über eine Foto-Dokumentation nachvollziehbar gemacht wurde.

4.3.3 Nutzungsänderungen

Um die Veränderungen im GT Sonnenallee nachzuvollziehen, wurden die erhobenen Daten den Daten der VU gegenüber gestellt. Dabei wurden die Verfahrensdaten der Vorhaben nach § 144 BauGB ausgewertet, um nachzuvollziehen, in welchem Umfang seit Sanierungsbeginn Veränderungen im Gewerbe durch beantragte Nutzungsänderungen erfolgten. Durch die vorhandene Datenbasis konnte im GT Sonnenallee auch die tatsächliche Veränderung seit 2009 erfasst und kartiert werden.

Darüber hinaus war von Interesse, in welchem Umfang sich das Verhältnis von Wohnen und Gewerbe im Gebiet verändert hat. Hier gab es nur wenige Fälle, die nach § 144 BauGB beantragt wurden. Auffällig ist, dass die Nutzungsänderungen oft im Zusammenhang mit weiteren baulichen Maßnahmen erfolgte und dass die Änderung sowohl von Wohnen zu Gewerbe wie umgekehrt erfolgte.

Genehmigte bauliche Vorhaben - §144 (1) Nr. 1 BauGB

DBNR	Adresse	Jahr	Antragsgegenstand
222	Richardstraße 110	2014	Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen Remise 2. Hof (ehem. Moschee)
549	Sonnenallee 78	2015	DG-Ausbau, Anbau Balkone, Terrassen, Nutzungsänderung Gewerbe in Wohnen
564	Sonnenallee 90	2016	Nutzungsänderung von Fabrikgebäude zu Wohnzwecken
574	Erkstraße 19	2013	Nutzungsänderung Umbau, 2 neue WE im EG aus vorheriger WE/GE
615	Tellstraße 9	2011	Nutzungsänderung WE VH EG li in Bar/Restaurant/Eisdiele
615	Tellstraße 9	2015	Nutzungsänderung zu Gastronomie-Küche, Eisdiele, Frauen-Wohnheim
616	Tellstraße 10	2016	Nutzungsänderung von Gewerbe zu sozialer Wohnrichtung
623	Tellstraße 2	2015	Nutzungsänderung von Gewerbe im EG zu Wohnen, Zusammenlegung zweier WEs zu einer Maisonettewohnung
786	Weichselplatz 8	2011	DG-Ausbau, Mod.-Inst., Aufzug Hof, energetische Sanierung, Wärmedämmung, Fensteraustausch, Nutzungsänderung Wohnen in Gewerbe)
786	Weichselplatz 8	2015	Nutzungsänderung eines Raumes einer Wohnung in einen Gewerberaum

Vom Umfang der Nutzungsänderung herausgehoben ist hier der Vorgang Sonnenallee 90, wo ein Fabrikgebäude vollständig zu Wohnzwecken umgebaut werden soll. Es entstehen 12 große Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt 1.250 m².

Im Zuge der Untersuchung zur Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale im GT Sonnenallee³⁰ wurde neben den Potenzialen durch Aufstockungen, in Baulücken oder Dachgeschossen auch das Potenzial bei Umnutzungen von Gewerbegebäuden zu Wohnzwecken ermittelt:

Gebäude(-teile) des Altbaubestandes, die ursprünglich für gewerbliche Nutzungen in den Blockinnenbereichen errichtet wurden, werden heute zunehmend als Wohnraum oder Wohnraum mit teilgewerblicher Nutzung (z.B. Ateliers) genutzt. Der genaue Umfang war im Rahmen der Begehung nicht zu erfassen, da die Umnutzungen nicht in vollem Umfang identifizierbar sind. Die Beobachtung des Gebietes zeigt aber einen anhaltenden Trend des Rückgangs von gewerblichen Nutzungen im produzierenden und verarbeitenden

³⁰ Vertiefende Untersuchungen zur städtebaulichen Beurteilung von Wohnungsneubauvorhaben durch Dachraumausbau sowie Neu- und Umbauten im Sanierungsteilgebiet Sonnenallee, PFE, 2013

Gewerbe (z.B. Handwerks-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetriebe) zugunsten von Wohnnutzungen. Lediglich im Block 612 sind noch größere rein gewerblich genutzte Gebäudekomplexe vorhanden, bei denen auf Grund der Nutzungs- und Firmenstruktur eine auf Dauer angelegte gewerbliche Nutzung angenommen werden kann. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Nutzungswandels wurden alle übrigen Gewerbegebäude als Umnutzungspotenzial erfasst (z.B. Sonnenallee 61-67, vgl. auch Tabelle 3). Wegen der fließenden Übergänge zwischen noch gewerblich genutzten und bereits teilweise oder voll zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen können die ermittelten Umnutzungsflächen nur als ein grober Orientierungswert gewertet werden. Rund 12.000 m² Geschossfläche lassen sich als Umnutzungspotenzial bezeichnen, deutlich mehr als die Hälfte dieser Flächen dürfte bereit zu Wohnzwecken genutzt werden.

Im Besonderen wurde der Fokus in der aktuellen Untersuchung auf die Nutzungsänderungen im Gewerbe hin zu gastronomischen Betrieben und Vergnügungsstätten untersucht. Um aber Veränderungen im GT Sonnenallee festzustellen, wurden nicht nur die gastronomischen Betriebe und die Vergnügungsstätten erhoben, sondern alle gewerblichen Nutzungen der Erdgeschosszone³¹. Insgesamt wurden 498 gewerbliche Nutzungen gemäß des abgestimmten Erhebungsrasters festgestellt. Von den Gewerbeeinheiten wurden 62 Leerstände (12) angetroffen. Wie bei der Erfassung im GT Karl-Marx-Straße wurden auch hier Unternehmen sowohl als Einzelhandel wie als gastronomischer Betrieb erfasst, sogenannte Bistros/Cafés, die gemeinsam mit einer Bäckerei oder einem anderen Lebensmittelverkauf kombiniert sind.

Die Blöcke entlang der Sonnenallee wurden gesondert betrachtet³². Hintergrund ist eine Nacherhebung von PFE von 2012. Da die Klassifizierung der Nutzungsart identisch vorgenommen wurde, liegt damit eine Vergleichbarkeit vor und damit auch die Möglichkeit die Änderungen der Nutzungen nachzuvollziehen.

In der *Karte Nutzungsänderung KMS Sonnenallee*³³ werden 55 Nutzungsänderungen erfasst, die Gegenstand eines Genehmigungsverfahrens nach § 144 BauGB von Nutzungsänderungen ab der Festsetzung des Sanierungsgebietes im Jahre 2011 bis heute waren. Grundlage der Auswertungen sind die Daten zu Verfahren gemäß § 144 BauGB. Gefiltert wurden hier nur die Nutzungsänderungen, die Veränderungen hin zu gastronomischen Betrieben oder Vergnügungsstätten zum Inhalt hatten. Die entsprechenden Nutzungsänderungen sind mit der Adresse und dem Antragsgegenstand in den unten stehenden Tabellen abgebildet.

³¹ Karte 2: Gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss im GT Sonnenallee

³² Karte 3: Gewerbliche Nutzungen in Blöcken beiderseits Sonnenallee

³³ Karte 4: Nutzungsänderung KMS Sonnenallee

Gebietsteil Karl-Marx-Straße

Nr	Adresse	§144 Antragsgegenstand	Datum
139	Flughafenstraße 13	Zu Gastronomie	
59	Karl-Marx-Straße 119	Von Gewerbeinheit in zwei Cafes	2010-05-28
10	Rollbergstraße 26	Veranstaltungsräume, Bauantrag	2011-08-26
239	Kienitzer Straße 7	Massage in Gaststätte	2011-09-30
173	Mainzer Straße 36	Errichtung einer Schankwirtschaft im EG,	2011-11-23
57	Richardstraße 5	Mode zu Schank- und Speisewirtschaft	2012-07-13
80	Karl-Marx-Straße 145	Shisha Café, Vollmacht von Eigentümer fehlt, Antragsteller Dipl. Ing. Ehling	2012-08-22
63	Richardstraße 9	Umbau der Schaufensterfront und Einbau eines Imbiss	2013-05-08
37	Boddinstraße 66	Ladenfläche in Gastronomie	2013-07-03
210	Ganghoferstraße 2	Gaststätte,	2013-07-12
114	Karl-Marx-Straße 188	Kita, eventus-Bildung e.V.	2013-07-29
10	Rollbergstraße 26	Nachtrag zur Baugenehmigung, Club- und Eventlocation	2013-08-29
120	Erlanger Straße 10	In Schank- und Speisewirtschaft, Werbeanlage kleiner 2,5 m ²	2013-09-13
87	Karl-Marx-Straße 152	Von Tatoostudio zu Gastronomie, Pizza Imbiss	2013-11-12
35	Boddinstraße 1	Gewerbe, Umbau Ausschank Feinkost Kropp	2013-12-12
26	Karl-Marx-Straße 66	Umbau 5. Parkdeck, Errichtung einer Überdachung, weitere Anbauten	2014-04-25
103	Karl-Marx-Straße 175	Zusammenlegung von zwei Gaststätten zu einer	2015-01-08
80	Karl-Marx-Straße 145	Nutzungserweiterung Gasstätte im EG auf Atelier + Ausstellung im 1. OG	2015-01-14
52	Richardstraße 1	Von Einzelhandelsgeschäft zu Imbiss	2015-05-05
52	Richardstraße 1	Von Einzelhandelsgeschäft zu Imbiss	2015-07-24
57	Richardstraße 5	Von Verkaufsstätte in ein Ladengeschäft für Back- und Süßwaren mit Kaffeeausschank	2015-11-26
186	Erkstraße 4	Zum Umbau einer bestehenden Gaststätte in ein Burger Restaurant ohne Alkoholausschank	2016-01-12
74	Karl-Marx-Straße 139	Von Laden zu Gaststätte	2016-03-10
11	Am Sudhaus 3	Von Brauerei zu Café König Otto	2016-05-03

Für den GT Karl-Marx-Straße sind 22 Vorgänge dokumentiert, hiervon sind sechs den Nutzungsänderungen zu Vergnügungsstätten zuzuordnen. Allerdings handelt es sich dabei einmal um den Klunkerkranich, der einem Club zuzuordnen ist, sowie dem Umbau des SchwuZ bzw. Cube, der mit zwei Nutzungsänderungen erfasst ist. Darüber hinaus gibt es auch in der Karl-Marx-Straße 119 eine Nutzungsänderung von einer Gewerbeinheit in 2 Cafés, die heute als spielhallenähnliches Unternehmen bezeichnet werden muss, aber nicht als Vergnügungsstätte (Spielhalle) geführt wird. Die Nutzungsänderung in der Flughafenstraße 13 zu einem gastronomischen Betrieb wurde im System erfasst, Antragsunterlagen wurden aber nie eingereicht.

Gebietsteil Sonnenallee			
Nr	Adresse	§144 Antragsgegenstand	Datum
670	Sonnenallee 67	Von zu Shisha-Bar	2011-05-13
779	Weichselstraße 31	EG in Cafe- und Bistrobetrieb	2011-06-16
517	Weichselstraße 64	Gardinengeschäft zu Pasta-Imbiss	2011-09-21
615	Tellstraße 9	WE VH EG II in Bar/Restaurant/Eisdiele	2011-11-21
682	Weserstraße 43	Von Büro in Café/Bar	2012-02-10
843	Wildenbruchstraße 7	Genehmigung für Gaststätte	2012-02-27
665	Fuldastraße 46	Laden in Restaurant, Fuldastr. 46,	2012-05-11
626	Tellstraße 5	Von (leer?) zu Spiele-Café mit Ausschank	2012-06-26
541	Donaustraße 116	Laden in Café	2012-07-20
540	Donaustraße 115	Barbetrieb	2012-08-01
670	Sonnenallee 67	Bar Freudenreich	2012-09-04
609	Pannierstraße 6	Von Friseur zu Cafe	2012-10-15
800	Elbestraße 28	EG Handelsfläche in Kantine	2012-11-29
865	Kleine Innstraße 1	In Cafe EG	2012-12-13
524	Weichselstraße 7	Zum Tagesbistro	2013-05-15
843	Wildenbruchstraße 7	Von Eisdiele zu Gaststätte (Sportsbar)	2014-04-15
576	Erkstraße 21	Von einer Sportbar zu 2 Gaststätten	2014-04-29
670	Sonnenallee 67	Von Kellerraum für Bar	2014-05-28
607	Sonnenallee 35	Von Spätkauf zu Gaststätte, Teilung 1 Einheit, EG re	2014-10-17
608	Pannierstraße 5	Zu einer Speisegaststätte	2014-12-04
594	Anzengruberstraße 20	Zu Gastronomie (Café)	2014-12-11
660	Weserstraße 32	Einer Gewerbeeinheit im EG zur Gaststätte	2014-12-18
594	Anzengruberstraße 20	Von Gewerbefläche zu Gaststätte	2015-01-05
508	Sonnenallee 44	Zu Imbiss und Restaurant	2015-01-15
602	Sonnenallee 122	In einen Schankbetrieb mit Ausbau des Kellergeschosses	2015-01-28
764	Weserstraße 191	Zu Gaststätte/Café	2015-02-05
533	Fuldastraße 53	Zu Pizzaimbiss	2015-02-10
683	Weserstraße 44	Von Metzgerei zu Café und Büroeinheiten	2015-03-16
718	Weserstraße 53	Von Büro zu Gaststätte "Bar Weserkrug"	2015-04-02
730	Weserstraße 59	Von 2 Gewerbeeinheiten zu Programmokino und Nebennutzung	2015-07-29
787	Fuldastraße 33	Von Laden/Lager EG re in Gaststätte	2015-10-02
607	Sonnenallee 35	Abtrennung und Umnutzung einer GE-Fläche in einen Speiseraum mit Toilette	2015-11-27

Im GT Sonnenallee sind 33 Vorgänge registriert, die eine Umwandlung einer Gewerbeeinheit in einen gastronomischen Betrieb zum Inhalt hatten. In der Sonnenallee 67 gab es allerdings drei Änderungen im gleichen Objekt. Auch im GT Sonnenallee sind zwei Objekte verzeichnet, die eine Umwandlung von Gewerbeeinheiten in eine Sportsbar bzw. die Trennung einer solchen Gewerbeeinheit zum Inhalt hatten. Bei der Erhebung wurden diese als gastronomische Betriebe beantragten Vorhaben einem spielhallenähnlichen Unternehmen und damit einer Vergnügungsstätte zugeordnet.

Zur Ermittlung der tatsächlichen Veränderungen wurden alle Nutzungsänderungen im Erdgeschoss im Vergleich 2009 bis 2016 unabhängig von einem Genehmigungsverfahren in einer Karte³⁴ dargestellt. Da die Datengrundlage nur für den GT Sonnenallee für die

³⁴ Karte 5: Gewerbliche Nutzungsänderung im Erdgeschoss (2009-2016)

Erdgeschossnutzungen von 2009³⁵ vorliegt, konnte hier eine Überlagerung der genehmigten Nutzungsänderungen nach § 144 BauGB und den tatsächlichen Veränderungen zwischen 2012 und 2016 dargestellt werden. Danach sind im GT Sonnenallee insgesamt 54 Veränderungen von Gewerbeeinheiten hin zu gastronomischen Unternehmen festzustellen. Dem stehen 33 genehmigte Verfahren nach § 144 BauGB gegenüber. Bei den Vergnügungsstätten oder spielhallenähnlichen Betrieben, die den Vergnügungsstätten der Art nach zugeordnet wurden, sind 14 Veränderungen gegenüber 2 oben beschriebenen Anträgen, die tatsächlich gestellt wurden, festgestellt worden. Ob die Veränderungen vor oder nach Festsetzung des Sanierungsgebietes erfolgten, lässt sich aus den Daten nicht herleiten. Hier müsste bei Bedarf auf andere Quellen zurückgegriffen werden (Ordnungsamt, BWA).

Auffällig ist, dass die Veränderungen (über 10 % der gewerblichen Nutzungen) hin zu gastronomischen Betrieben und Vergnügungsstätten fast ausschließlich zu Lasten des Handwerks (von 17 verblieben 4 Betriebe) und der Dienstleistungen (23) gegangen ist sowie durch Leerstands-beseitigung (15) erfolgte.

4.3.4 Vergnügungsstätten

Grundlage für die Erfassung der Vergnügungsstätten bildete eine Matrix, die in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung und dem Ordnungsamt abgestimmt wurde.

Bei den Vergnügungsstätten sind erfasst worden:

- der Mietername,
- die Lage,
- die Art der Vergnügungsstätte (Spielhalle, spielhallenähnlich*, Wettbüro, Bordell, Club, Multiplex Kino),
- ob Wettannahmestelle,
- ob Wettbüro,
- ob Sport-Café,
- die Anzahl von Spielautomaten,
- den geschätzten Anteil an Gastronomie ,
- die geschätzte Fläche (entweder < 100m² oder >100m²)
- ob Getränke mit oder ohne Alkohol angeboten werden.

*Spielhallenähnliche Betriebe sind i.d.R. äußerlich wie eine Spielhalle, aber genehmigt als Gastronomie mit bis zu 3 Automaten. Sie sind bei Sportcafés als auch als Café (Gastro) erfasst.

³⁵ Vorbereitende Untersuchung Maybachufer / Elbestraße, 2009, PFE

	Größe	Spiele	Geldsspiel	Plätze
Vergnügungsstätte MK-Typisch	> 100 m ²	> 20	> 8	> 40
Vergnügungsstätte MI-Typisch	< 100 m ²	< 20	< 8	
	Sport-Café	Spielhalle	Wettbüro	Wettannahmestelle
Live-Monitore	ja	keine	ja, untergeordnet	keine, wenig
Anzahl Spielautomaten mit Gewinnmög.	bis 3	bis 8	nicht zulässig	zulässig, wenn keine Sportwetten
Sportwettenangebote	nein	nein	ja	ja
Anteil Gastronomie	> 50%		0% < 50%	gegen 0
Fläche	egal	> 100 m ² =MK-Typ	> 100 m ² =MK-Typ	< 30 m ²
Fläche pro Automat	12 m ²	12 m ²		-
Öffnungszeiten	nach Konzept	11.00 - 03.00	lang	wie Wettbüro oder Sport-Café
Aufenthaltsmöglichkeit	ja	ja	ja, Sitze	nein, Stehtische
Jugendschutz	zu beachten	zu beachten	zu beachten	zu beachten
Getränke ohne Alkohol	ja	nein*	ja	ja
Getränke mit Alkohol	ja*/nein	nein	ja	nein
Speisen	ja	nein	nach Konzept	nein
Gebäudezusammenhang	nicht mit Wettannahme	nicht mit Wettbüro oder -annahme	nicht mit Spielhalle	egal
gastronomischer Betrieb	ja	nein	nein	nein
	Standort	Größe	Raumeinteilung	Betriebskonzept
Cafe, gebietsversorgende Schankwirt.	gebietsv.	gebietsv.	gebietsv.	gebietsv.

Abb. 6: Typisierung von Vergnügungsstätten mit Glücksspielangeboten, BSG mbH

Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee - Vergnügungsstätten

Art Betrieb	Gesamt -Anzahl	Gesamt-Spielautomaten	Gesamt-Sport_Café	Gesamt-Wettannahme	Gesamt-Sportwett
Bordell	4	0	0	0	0
Club	4	0	0	0	0
(Multiplex) Kino	2	0	0	0	0
Spielhalle	8	52	0	0	0
spielhallen-ähnlich	35	98	7	2	1
Wettbüro	6	5	3	6	6
TOTAL	59	155	10	8	7

GT Karl-Marx-Straße - Vergnügungsstätten

Art Betrieb	Anzahl	Spielautomaten	Sport Café	Wettannahme	Wettbüro
Bordell	3	0	0	0	0
Club	3	0	0	0	0
(Multiplex) Kino	2	0	0	0	0
Spielhalle	5	32	0	0	0
spielhallen-ähnlich	15	46	1	0	0
Wettbüro	4	5	3	4	4
TOTAL	32	83	4	4	4

GT Sonnenallee - Vergnügungsstätten

Art Betrieb	Anzahl	Spielautomaten	Sport Café	Wettannahme	Wettbüro
Bordell	1	0	0	0	0
Club	1	0	0	0	0
(Multiplex) Kino		0	0	0	0
Spielhalle	3	20	0	0	0
Spielhallen ähnlich	20	52	6	2	1
Wettbüro	2	0	0	2	2
TOTAL	27	72	6	4	3

Die Karte 1³⁶ bildet die gastronomischen Betriebe, Vergnügungsstätten und die Leerstände im GT Karl-Marx-Straße ab. Zur Darstellung wurde das Datenmaterial, das Junker und Kruse im Zuge der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes vom Januar 2015 für den Bezirk Neukölln als Datenbasis zur Verfügung gestellt hatte, zugrunde gelegt. Durch die BSG wurden geringfügig Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen, die bis zur Begehung auf Grund von Datenrecherchen vorlagen. Das Erhebungsgebiet von Junker + Kruse deckt sich nicht mit dem GT, seine Abgrenzung ist deshalb in der Karte verzeichnet.

Im GT Karl-Marx-Straße wurden

- 5 Spielhallen
- 15 spielhallenähnliche Unternehmen
- 4 Wettbüros

registriert, die alle nach Art des vorgefundenen Betriebes den Vergnügungsstätten zugeordnet wurden. Durch Begehung in den Lokalen wurden dabei 83 Geldspielgeräte gezählt. Damit ist auch für ein Kerngebiet, das Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässt, eine hohe Dichte gegeben.

³⁶ Karte 1: Nutzungszuordnung Gastronomie und Vergnügungsstätten, Datenbasis Junker + Kruse 01/2015

Um nachzuweisen, wie sich die Einrichtungen verteilen, wurden in der Karte³⁷ alle Spielhallen, Sportcafés, Wettbüros, Bordelle, Multiplex-Kinos und Clubs aufgeführt, die der abgestimmten Matrix nach den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind und ein 500 m-Radius um die Spielhallen gelegt. Gemäß dem neuen Spielhallengesetz dürfen Spielhallen nur dann betrieben werden, wenn sie einen Mindestabstand von 500 m zu der nächsten Spielhalle einhalten. Die Karte zeigt deutlich eine starke Überlappung der Einzugsbereiche von 500 m der einzelnen offiziell gemeldeten Spielhallen. Damit ist anzunehmen, dass einige der Spielhallen dauerhaft nicht existieren können. Im Mindestabstandsumsetzungsgesetz für Bestandsunternehmen, die alle eine neue Lizenz beantragen müssen, wird der Abstand der Unternehmen untereinander nicht mehr mit einem Radius (Luftlinie), sondern mit einer Wegstrecke von 500 m definiert. Deshalb kann die Karte hier nur eine Annäherung an die tatsächlichen Abstände darstellen.

Andererseits ist zu vermuten, dass das Gewerbe zum Aufstellen der Geldspielgeräte verstärkt gastronomische Betriebe anmeldet, um drei Geldspielgeräte aufzuhängen und damit nicht in die Kategorie der Spielhalle zu fallen. Die Begehung hatte zudem ergeben, dass einige Betriebe nicht als Spielhalle beim Ordnungsamt geführt sind, aber sehr wohl mehr als 3 Geldspielgeräte angetroffen wurden.

Für Bestandsunternehmen regelt das neue Spielhallengesetz im Mindestabstandsumsetzungsgesetz, dass Spielhallen einen Mindestabstand von 200 m zu Jugendeinrichtungen bzw. Schulen einzuhalten haben. Auf der Karte³⁸ sind deshalb entsprechende Einrichtungen hervorgehoben, um die Überschneidungen deutlich zu machen. Es zeigt sich, dass 5 der offiziell gemeldeten Spielhallen sowohl das Jugendfreizeitheim Blueberry Inn als auch die Rixdorfer Schule in 200 m-Radien stark überlappen. Es betrifft die Spielhallen in der Karl-Marx-Straße 60/62 bzw. in der Sonnenallee 42 und 48 sowie in der Fuldastr. 60. Der Abstand der Spielhalle Sonnenallee 100 zum Ernst-Abbe-Gymnasium beträgt exakt 200 m. Somit ist noch offen, ob hier die entsprechende Abstandsregelung des neuen Spielhallengesetzes greift (abhängig von genauer Wegemessung).

4.3.5 Gastronomie

Gastronomische Betriebe und Vergnügungsstätten wurden vollständig und detailliert untersucht. Zu diesem Zweck sind bei gastronomischen Betrieben gesondert erfasst worden:

- der Mietername,
- die Lage,
- die Art der Betriebe (Restaurant, Bistro/Imbiss, Kneipe/Bar, Café oder Eisdielen),
- die Anzahl der Außensitzplätze (<5, zw. 6 u. 10, zw. 11 u. 20, zw. 21 u. 30, >30),
- die angegebenen Öffnungszeiten,
- ob eine Speisekarte vorhanden ist,
- ob Getränke mit oder ohne Alkohol angeboten werden,
- und ob es Selbstbedienung gibt.

³⁷ Karte 6: Spielhallen 500 m Radius

³⁸ Karte 7: Spielhallen 200 m Radius

Spätis wurden sowohl als *Einzelhandel* als auch als *Café* erfasst. Sie sind unter diesen Bedingung zu finden, wenn zusätzlich bei der Kategorie Getränke „mit Alkohol“ angegeben wurde.

Erfasst wurden **32 Spätis**, davon **16 in GT KMS** und **16 in GT Sonne**

Backshops sind ebenso sowohl als *Einzelhandel* als auch als *Café* gekennzeichnet. Diese unterscheiden sich von den Spätis durch den Verkauf von Getränken ohne Alkohol.

Erfasst wurden **30 Backshops**, davon **15 in GT KMS** und **15 in GT Sonne**

Anzahl und Art gastronomischer Betriebe

Art Betrieb	Anzahl GT KMS	Anzahl GT Sonne	Gesamt	reine Gastronomie
Café	11	24	35	x
Café +EH (Backshop)	15	15	30	
Club *	3	1	4	
Eisdiele	4	2	6	x
Imbiss/Bistro	26	41	67	x
Imbiss/Bistro + EH **	3	2	5	
Kneipe/Bar	10	38	48	x
Restaurant	13	16	29	x
Späti	16	16	32	
Gesamt reine Gastronomie	64	121	185	
Gastro + EH	18	17	35	

*Club = Vergnügungsstätte mit gastronomischen Angebot

**analog zu Backshop wurden Imbiss / Bistro getrennt erfasst, die auch dem EH zuzuordnen sind

GT Karl-Marx-Straße – Schließzeiten (SZ) und Außensitzplätze (Außspl)

Art Betrieb	SZ- vor_22	SZ- 22-24	SZ- 24-03	SZ- nach03-oE *	Gesamt GT KMS	Außspl KEINE	Außspl<=5	Außspl- zw 6-10	Außspl- zw 11-20	Außspl- zw 21-30	Außspl- über30	Außspl- GT KMS gesamt
Café*	5	2	1	3	11	3	0	2	4	1	1	8
Club	0	0	1	2	3	3	0	0	0	0	0	0
Eisdiele	1	3	0	0	4	2	1	1	0	0	0	2
Imbiss/Bistro	7	5	15	2	29	12	1	7	5	1	3	17
Bar**	0	1	1	8	10	5	1	1	2	0	1	5
Restaurant**	1	4	7	1	13	5	0	1	3	0	4	8
Spätkauf**	0	0	1	15	16	11	3	2	0	0	0	5
TOTAL	14	15	26	31	86	41	6	14	14	2	9	45

*offenes Ende

GT Sonnenallee –Schließzeiten und Außensitzplätze

Art Betrieb	SZ- vor _22	SZ- 22- 24	SZ- 24- 03	SZ- nach03- OE	sonne_ total	außstzpl- KEINE	Außstzpl <=5	außsp- zwl6- 10	außsp- zw11- 20	außsp- zw21- 30	außsp- über30	Außsp- sonne- total
Café*	12	1	4	7	24	0	1	10	10	0	3	24
Club	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0
Eisdiele	1	1	0	0	2	0	0	1	1	0	0	2
Imbiss/Bistro	4	9	29	1	43	9	5	10	17	1	1	34
Bar**	0	0	9	29	38	9	2	8	15	2	2	29
Restaurant**	1	2	11	2	16	1	1	4	9	0	1	15
Spätkauf**	0	0	2	14	16	8	3	4	1	0	0	8
TOTAL	18	13	55	54	140	28	12	37	53	3	7	112

*Backshops wurden nicht mitgezählt

** Spätkauf, Restaurants oder Bars/Kneipe ohne Angabe zur Öffnungszeiten wurden als Open End zugewiesen

Auffällig ist der hohe bzw. deutlich überwiegende Anteil der Bars im GT Sonnenallee, die über 3 Uhr hinaus geöffnet haben (29 von 38). Ähnlich auffällig ist der Anteil der Imbiss/Bistros, der bis 3 Uhr oder danach sein Angebot bereithält (30 von 43).

Die Untersuchung und Auswertung der Karten³⁹ ergab eine hohe Konzentration von gastronomischen Betrieben entlang der Karl-Marx-Straße und in den Seitenstraßen Boddin-, Fulda- und Erkstraße. Auffällig ist auch der relativ hohe Anteil an Leerständen im GT Karl-Marx-Straße. Im Überblick im Gesamtgebiet zeigt eine Karte⁴⁰ alle gastronomischen Betriebe, die sogenannten Spätis und die Vergnügungsstätten. Es wird ein dichtes Netz von Einrichtungen und Lokalen abgebildet. Die gastronomischen Betriebe sind nach Schließzeiten differenziert, um mögliche nächtliche Störungen, die von den Betrieben ausgehen können darzustellen. Unbedenklich, hinsichtlich des Störungspotenziales sind gastronomische Betriebe, die bis 22 Uhr geschlossen werden. Farblich dunkler rot dargestellt sind die Betriebe, die mit Öffnungszeiten bis 24 Uhr, bis 03:00 Uhr oder darüber hinaus, mit sogenannten Open-End-Öffnungszeiten, angetroffen wurden. Von den Betrieben mit einer Schließzeit nach 03:00 Uhr sind im GT Karl-Marx-Straße 16, im GT Sonnenallee allerdings 40 Betriebe anzutreffen. Die sogenannten Spätis sind in dieser Karte auch deshalb mit verzeichnet, da sie vor allem nachts geöffnet haben und bei dem nächtlichen Ausgehverhalten eine wichtige Rolle spielen (Wege-Bier).

Kombiniert man diese Ergebnisse⁴¹ der gastronomischen Betriebe noch einmal genauer mit den Außensitzplätzen, die ebenfalls potenziell ein Störpotenzial darstellen, und setzt die Öffnungszeiten mit den Außensitzplätzen in Beziehung, zeigen sich räumliche Konzentrationen. Danach werden die Öffnungszeiten wie auf der vorherigen Karte 8 farblich

³⁹ Karte 1: Nutzungszuordnung Gastronomie und Vergnügungsstätten, Datenbasis Junker + Kruse 01/2015

⁴⁰ Karte 8: Störungspotenzial nach Schließzeiten gastronomischer Betriebe

⁴¹ Karte 9: Störungspotenzial Schließzeiten und Außengastronomie

differenziert dargestellt (rot = spätere Schließzeiten) und gleichzeitig die Größe der angetroffenen Außensitzplätze mit entsprechenden Symbolen versehen. Es wurde differenziert nach: keine, weniger als 5, 6-10, 11-20, 21-30 bis über 30 Plätze. Anhand dieser Darstellung ist gut sichtbar, wo sich im öffentlichen Raum durch die späten Öffnungszeiten und die erhebliche Ausbildung von Außengastronomiesitzplätzen ein starkes Störpotenzial im öffentlichen Raum konzentriert. Nicht überraschend ist entlang der Weserstraße, aber auch in der Weichselstraße und entlang der Sonnenallee, eine Konzentration von diesen Betrieben anzutreffen. Auch hier sind die Spätis oder Spätkaufstellen mit angegeben. Unter anderem, weil viele dieser Unternehmen auch kleinere außengastronomische Angebote mit dem Spätkauf verbinden.

5. Folgerungen für die Fortschreibung der Sanierungsziele

Nicht nur in Berlin, sondern in vielen Kommunen und Sanierungsgebieten ist die Thematik der Genehmigung von neuen Spielhallen und Wettbüros regelmäßig Gegenstand der Genehmigungsbehörden. Bei der Beurteilung geht es dabei um die bauliche Zulässigkeit von Nutzungsänderungen. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit derartiger Nutzungsänderungen ist unter anderem auch zu berücksichtigen, wie viele Spielhallen und Wettbüros es im Umkreis der beantragten Einrichtung bereits gibt und in welchem Abstand sich diese befinden.

„Sanierungsgebiete sind Gebiete, in denen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, um städtebauliche Missstände zu beheben. Die förmliche Festlegung erfolgt durch Beschluss der entsprechenden Sanierungssatzung nach §142 BauGB. Besondere Bedeutung kommt der Festlegung von Sanierungszielen und -zwecken für das jeweilige Sanierungsgebiet zu. Auf diesem Wege kann die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit die Gestaltung und Aufwertung des Sanierungsgebiets steuern und somit beispielsweise der Entwicklung von Trading-down-Effekten entgegenwirken. Diese Ziele und Zwecke können so formuliert werden, dass die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros zu ihnen im Widerspruch steht. Dies allein reicht jedoch nicht aus, um ein Vorhaben, das auf den Betrieb einer Spielhalle bzw. eines Wettbüros gerichtet ist, im Einzelfall sanierungsrechtlich versagen zu können. Das hierfür notwendige Instrumentarium stellt die Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung dar, wenn das Vorhaben gemäß §144 BauGB genehmigungspflichtig ist.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Zur Erfüllung dieser hohen gesetzlichen Anforderungen, die § 145 Abs. 2 BauGB an die Versagung stellt, verlangt die Rechtsprechung einen hinreichenden Grad an Konkretisierung der Sanierungsziele und -zwecke. Danach ist ein solches Maß an Konkretisierung erforderlich, das eine Beurteilung von Vorhaben hinsichtlich ihrer für die Sanierung möglicherweise schädlichen Wirkung ermöglicht. Die Beurteilung, ob die Sanierungsziele und -zwecke hinreichend konkretisiert sind, stellt stets eine Entscheidung im Einzelfall dar und hängt von weiteren verschiedenen Faktoren ab, die in die Prüfung einzubeziehen sind. So ist nach der Rechtsprechung insbesondere maßgeblich, im

welchem Verfahrensstand sich das Sanierungsverfahren im Zeitpunkt der Antragstellung befindet. Während zu Beginn des Sanierungsverfahrens noch nicht allzu hohe Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden, sind diese im Laufe des Sanierungsverfahrens zunehmend zu spezifizieren.⁴²

Für etwaige planerische Neuordnungen muss bedacht werden, dass in einem Gebiet Nutzungen, die gemäß BauNVO zulässig sind, wie Vergnügungsstätten, nicht generell ferngehalten, also grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Es würde dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen, eine reine Negativplanung durchzuführen, d. h. eine Planung mit dem alleinigen Ziel, eine bestimmte Nutzung auszuschließen. Demnach sind Bereiche im Stadtgebiet zu definieren, in denen Vergnügungsstätten sich ansiedeln können, ohne negative städtebauliche Strukturveränderungen von ausreichendem Gewicht nach sich zu ziehen.⁴³ Hier ist in der Berliner Planungsebene zu klären, ob und wenn welche Art von Vergnügungsstätten im Bezirkszentrum städtebaulich akzeptabel sind bzw. welche ggf. nur in noch zentraleren Bereichen zugelassen werden sollen.

Neben dem festgesetzten B-Plan XIV-B1, der das gesamte Kerngebiet entlang der Karl-Marx-Straße umfasst, ist das übrige Gebiet als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt, in dem generell Vergnügungsstätten unzulässig sind, und Schank- und Speisewirtschaften nur insoweit zulässig sind, wie sie der Versorgung des Gebietes dienen.

Es wäre zu prüfen, ob die Untersuchungsergebnisse Anlass geben, eine Änderung des Planungsrechts für Teilgebiete oder besonders von Störungen belasteten Bereiche anzustreben. Dies könnte ggf. für den Ausschluss von gastronomischen Betrieben mit einem hohen Störpotenzial, wenn sie in hoher Konzentration auftreten und nicht einen das Gebiet versorgenden Charakter aufweisen, beitragen. Da diese Problematik auch für angrenzende Bereiche in verstärktem Maße zutrifft, ist nur eine bezirkliche Lösung sinnvoll.

Insbesondere die Bereiche außerhalb des ausgewiesenen Zentrums, die vollständig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, sollen ihre Urbanität erhalten. Gleichzeitig soll das Wohnen gesichert werden. Deshalb werden die Fortschreibungsziele vor diesem Hintergrund des Verhältnisses von Wohnen und Gewerbe zu betrachten sein.

Durch die Untersuchung wurden städtebauliche Missstände festgestellt, deren Beseitigung bzw. Abmilderung durch die Fortschreibung der Sanierungsziele und / oder Anpassung des Genehmigungsverfahrens nach § 145 BauGB angestrebt werden sollte. Dies betrifft folgende unter § 136 BauGB (3) genannten städtebaulichen Situationen:

- Nr. 1 c) Zugänglichkeit der Grundstücke
- Nr. 1 d) Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Nr. 1 f) Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen.

⁴² Erfassung und Kartierung der im 16. Stadtbezirk vorhandenen Spielhallen, Landeshauptstadt München, Kreisverwaltungsreferat, 26.06.2013

⁴³ Stadt Braunschweig, Steuerungskonzept von Vergnügungsstätten, 2012, Dr. Jansen GmbH, S. 36

5.1 Mischung Wohnen und Gewerbe

Empfehlung Fortschreibungsziel: In Bereichen des Sanierungsgebietes, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind und nicht zum ausgewiesenen Zentrum gehören, werden Nutzungsänderungen zu Wohnen in verbliebenen Gewerbeflächen in Gewerbegebäuden und in den Erdgeschosszonen der Vorderhäuser ausgeschlossen.

Maßnahme: Kontrolle im Genehmigungsverfahren gemäß § 144 BauGB. Eine Nutzungsänderung von einer Gewerbenutzung zu einer Wohnnutzung wird in der Regel nicht genehmigt. Mögliche Kriterien für das Genehmigungsverfahren:

- Überprüfung, ob von der bestehenden Gewerbenutzung unzumutbare Beeinträchtigungen auf die benachbarte Wohnnutzung aus gehen.
Abhilfe: Beseitigung des Nutzungskonfliktes durch Etablierung einer konfliktfreien gewerblichen Nutzung durch den Antragsteller.

Erläuterung: Die Ermittlung der Nutzungsänderungen zwischen 2009 und 2016 (§ 15 BauNVO) aus den Ergebnissen der Untersuchung zu gastronomischen Betrieben und Vergnügungsstätten rechtfertigen eine restriktive Beurteilung von Nutzungsänderungen im GT Sonnenallee nördlich der Fuldastraße. Von den Gewerbenutzungen im EG des Vorderhauses, die dem Handwerk zuzuordnen sind, verblieben von ehemals 17 Betrieben nur 4 in dem untersuchten Bereich in den Blöcken entlang der Sonnenallee. Auch die ansonsten stark vertretenen Dienstleistungen sind um 23 Betriebe zurückgegangen. Ein Effekt der Entwicklung ist zudem, dass eine fast vollständige Leerstands-beseitigung erfolgte. Unabhängig von der Bedeutung, dass die Veränderungen vornehmlich hin zu gastronomischen Betrieben und Vergnügungsstätten erfolgte, ist die Veränderung im Nutzungsmix von Bedeutung. Die Beobachtung des Gebietes zeigt aber einen anhaltenden Trend des Rückgangs von gewerblichen Nutzungen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe (z.B. Handwerks-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetriebe) zugunsten von Wohnnutzungen. Zur Sicherstellung der Versorgung der Gebietsbewohner ist ein ausgewogener Nutzungsmix erforderlich. Insbesondere Handwerksbetriebe und Dienstleistungen haben in den letzten Jahren stark abgenommen. Bei der Versorgung der Bewohner mit Handwerk/Gewerbe und Dienstleistungen sind durch die Nutzungsänderung vor allem in gastronomische Betriebe Lücken entstanden.

5.2 Spielhallen und Wettbüros

Empfehlung Fortschreibungsziel: Neue Spielhallen, spielhallenähnliche Unternehmen und Wettbüros sollen im Sanierungsgebiet nicht zugelassen werden.

Maßnahme: Das BauGB erlaubt gemäß § 145 BauGB die Durchführung der Sanierung wesentlich erschwerende oder den Zielen und Zwecken zuwider laufende Nutzungen zu versagen. Eine Kontrolle erfolgt im Genehmigungsverfahren gemäß § 144 BauGB.

Wird das Vorhaben als Vergnügungsstätte mit der Ausrichtung Spielhalle oder Wettbüro angemeldet, zieht dies eine Versagung des Vorhabens nach sich.

Wird das Vorhaben als Speise- und Schankwirtschaft angemeldet, können folgende Kriterien einer Genehmigung entgegenstehen:

- Erkennbarer Charakter eines „Sport-Cafés“ o.ä., bei dem das Live-Erlebnis und das Verfolgen von Sportereignissen am Bildschirm im Vordergrund stehen.
- Erkennbarer Charakter eines „Spiel-Cafés“ o.ä. Diese sind meist klein und der Haupterwerbszweck besteht offensichtlich nicht in der gastronomischen Nutzung. Hinweise sind Betriebsbeschreibungen „ohne alkoholische Getränke“ und lange Öffnungszeiten.
- Aufhängung möglichst vieler Spielgeräte laut Betriebsbeschreibung.
- Erkennbarer Übergang zum Wettbüro laut Betriebsbeschreibung.
- Die Teilung einer Gewerbeinheit mit zwei oder mehreren eigenen Eingängen.
- Die Werbeanlagen sind vollflächig und der Werbung einer Spielhalle ähnlich.
- Die Gestaltung der Fenster sieht das blickdichte Verkleben mit Folie vor.

Erläuterung: Der GT Karl-Marx-Straße umfasst vor allem das Zentrum, in dem eine stärkere Umnutzung in gastronomische Einrichtungen befürwortet wird. Nicht nur im Kerngebiet (MK) sondern im gesamten Sanierungsgebiet wurde eine ausreichende Anzahl an Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros) sowie spielhallenähnliche Betriebe (49) erfasst. Insbesondere die hohe Anzahl an spielhallenähnlichen Unternehmen, die meist als gastronomische Betriebe lizenziert werden, zeigt, dass offensichtlich eine Umgehung des Spielhallengesetzes, das zur Reduzierung der Spielhallen angetreten ist, vorliegt. Bei der Beurteilung eines Vorhabens im Rahmen der Genehmigungsverfahren, sind deshalb auch Anträge auf Nutzungsänderung zu einem gastronomischen Betrieb besonders sorgfältig zu beurteilen.

Auf Grund der hohen Anzahl der vorhandenen Betriebe liegt also hier keine Planung vor, eine bestimmte Nutzung auszuschließen. Dies würde dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen, eine reine Negativplanung durchzuführen. Wettbüros gehören ebenso wie Spielhallen oder spielhallenähnliche Unternehmen, die als gastronomische Betriebe angemeldet, aber ihrem Erwerbszweck sowie der Außendarstellung nach den Spielhallen gleichzusetzen sind, zu den Nutzungen, die „Trading-Down-Effekte“ auslösen können. Eine Häufung dieser Nutzungen führt zu einer Niveauabsenkung eines innerstädtischen Bereiches, gefährdet damit dessen Attraktivität und Nutzungsvielfalt und kann zu negativen Strukturveränderungen eines Gebiets insgesamt führen.⁴⁴

5.3 Gastronomische Betriebe

Empfehlung Fortschreibungsziel: Gastronomische Nutzungen auf Grundstücken, die überwiegend dem Wohnen dienen, sind ausschließlich vom Straßenraum aus zu erschließen und die Gasträume zum Hinterhof so weit wie möglich abzuschirmen (dies gilt auch für Erfordernisse der Lagerung, der Ablufführung, etc.).

Maßnahme: Kontrolle im Genehmigungsverfahren gemäß § 144 BauGB.

⁴⁴ vgl. Dr. Hans - Ulrich Stühler, Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB, S 27/28

Erläuterung: Die Höfe sollen möglichst dem Wohnen dienen und nicht durch zusätzliche Funktionen zu Nutzungskonflikten führen.

Empfehlung Fortschreibungsziel: Gastronomische Nutzungen, von denen anzunehmen ist, dass von ihnen erhebliche Störungen ausgehen und sie zu Konflikten mit der benachbarten Wohnnutzung führen, sind außerhalb des ausgewiesenen Zentrums zu versagen oder es ist durch entsprechende Auflagen eine Verträglichkeit herzustellen.

Maßnahme: Kontrolle im Genehmigungsverfahren gemäß § 144 BauGB.

Kriterien, der Betriebsbeschreibung und der Lage, die eine Versagung oder Auflagen nach sich ziehen können sind:

- Es ist anzunehmen, dass mögliche Störungen und Konflikte mit benachbarten Wohnnutzungen mit der Größe der Lokale und der damit verbundenen Besucheranzahl steigen. Bei der Größe der Einrichtung ist davon auszugehen, dass bei Lokalen von über 100 m² überproportionales Störpotenzial vorhanden ist.
- Die Dichte weiterer vorhandener gastronomischer Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung des beantragten Vorhabens ist für die Beurteilung von Bedeutung. Es ist anzunehmen, dass durch eine große Anzahl von Betrieben in unmittelbarer Nachbarschaft die neue Einrichtung die potenziellen Störungen überproportional verstärkt.
- Die angegebenen Öffnungszeiten lassen einen Nachtbetrieb erwarten. Insbesondere die Lokale, die ohne Befristung und Schließzeit mit einem offenen Ende der Öffnungszeiten operieren, stellen ein hohes Störpotenzial dar.
- Eine große Anzahl von Plätzen für Außengastronomie bedeutet, dass die Störungen im öffentlichen Raum verstärkt wahrgenommen werden. Durch die Nähe von vielen größeren gastronomischen Betrieben in unmittelbarer Umgebung mit großen Außengastronomie-Flächen entsteht im öffentlichen Raum der Eindruck eines Ausgehviertels, das wiederum Kundschaft anlockt, die weit über die Versorgung der Gebietsbevölkerung hinausgeht.

Erläuterung: Die besondere Häufung der gastronomischen Betriebe, Schank- und Speisewirtschaften nach BauNVO, und vor allem die nachgewiesene Veränderung der Mischung der gewerblichen Nutzung hin zu gastronomischen Betrieben, macht eine Überprüfung notwendig. Die erhobenen Daten lassen den Schluss zu, dass eine Störung nach § 15 BauNVO⁴⁵ bei einigen besonderen Konzentrationen vorliegt. Ein starkes Störpotenzial im öffentlichen Raum wird durch die späten Öffnungszeiten zwischen 0 Uhr und open end sowie durch die erhebliche Ausbildung von Außengastronomie-Sitzplätzen gekennzeichnet. Nicht überraschend ist entlang der Weserstraße, aber auch in der Weichselstraße und entlang der Sonnenallee, eine Konzentration von diesen Betrieben mit hohem Störpotenzial anzutreffen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), das für den GT Sonnenallee flächendeckend als Baugebiet festgesetzt ist, sind Schank- und Speisewirtschaften nur zulässig, soweit sie der

⁴⁵ §15 BauNVO (1)...baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können....

Versorgung des Gebietes dienen. Die im Sanierungsgebiet erhobenen gastronomischen Betriebe sind nach Anzahl und Art über die zulässige Versorgung der Wohnbevölkerung im allgemeinen Wohngebiet hinaus in unzulässiger Weise konzentriert.

Da beide ermittelten Tatbestände für weite Teile Neuköllns und insbesondere auch für das nord-westlich angrenzende Gebiet „Reuterplatz“ zutreffen, ist zur Steuerung der Entwicklung eine über das Sanierungsgebiet hinausgehende Lösung erforderlich.

Es besteht die Möglichkeit der weiteren Verdichtung des gastronomischen Angebotes und die Veränderung zu einem reinen stark touristisch geprägten Ausgehbezirk. Nur ein frühzeitiges Gegensteuern, perspektivisch mit einem (Text)Bebauungsplan, kann dauerhaft eine ausgewogene Versorgung sicherstellen.

6. Anlagen und Karten

Anlage1⁴⁶

BauNVO	Gebietsart		SSW	Be	V4a	V7,8
§ 2	Kleinsiedlungsgebiet	allgemein zulässig:	„V“			
		ausnahmsweise zulässig:				
§ 3	reines Wohngebiet	allgemein zulässig:				
		ausnahmsweise zulässig:		(klein)		
§ 4	allgemeines Wohngebiet	allgemein zulässig:	„V“			
		ausnahmsweise zulässig:				
§ 4a	besonderes Wohngebiet	allgemein zulässig:				
		ausnahmsweise zulässig:				
§ 5	Dorfgebiet	allgemein zulässig:				
		ausnahmsweise zulässig:				
§ 6	Mischgebiet	allgemein zulässig:				
		ausnahmsweise zulässig:				
§ 7	Kerngebiet	allgemein zulässig:				
		ausnahmsweise zulässig:				
§ 8	Gewerbegebiet	allgemein zulässig:				
		ausnahmsweise zulässig:				
§ 9	Industriegebiet	allgemein zulässig:				
		ausnahmsweise zulässig:				
§ 10	Sondergebiete, die der Erholung dienen	allgemein zulässig:				
		ausnahmsweise zulässig:				
§ 11	Sonstige Sondergebiete	allgemein zulässig:				
		ausnahmsweise zulässig:				

- SSW = Schank- und Speisewirtschaften
- Be = Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- V4a = Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- V7,8 = Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 2 bzw. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- „V“ = Zusatz für „der Versorgung des Gebiets dienend“
-  = Zulässigkeit bestimmt sich nach der Art des Gebiets und Festsetzung im B-Plan
- (klein) = Zusatz für „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“

⁴⁶ Kreis Stormarn Stand: 01.02.2013, FD Bauaufsicht
Gaststätten und Versammlungsstätten aus baurechtlicher Sicht

Karte 1: Nutzungszuordnung Gastronomie und Vergnügungsstätten



Sanierungsgebiet und Aktives Zentrum
 Karl-Marx-Straße / Sonnenallee
 Gebietsteil Karl-Marx-Straße

Kartengrundlage: ALK-Berlin Geoport
 Datenbasis: Junker + Kruse, 01/2015
 Korrekturen + Ergänzungen BSG, 08/2016
 Maßstab: 1: 4500



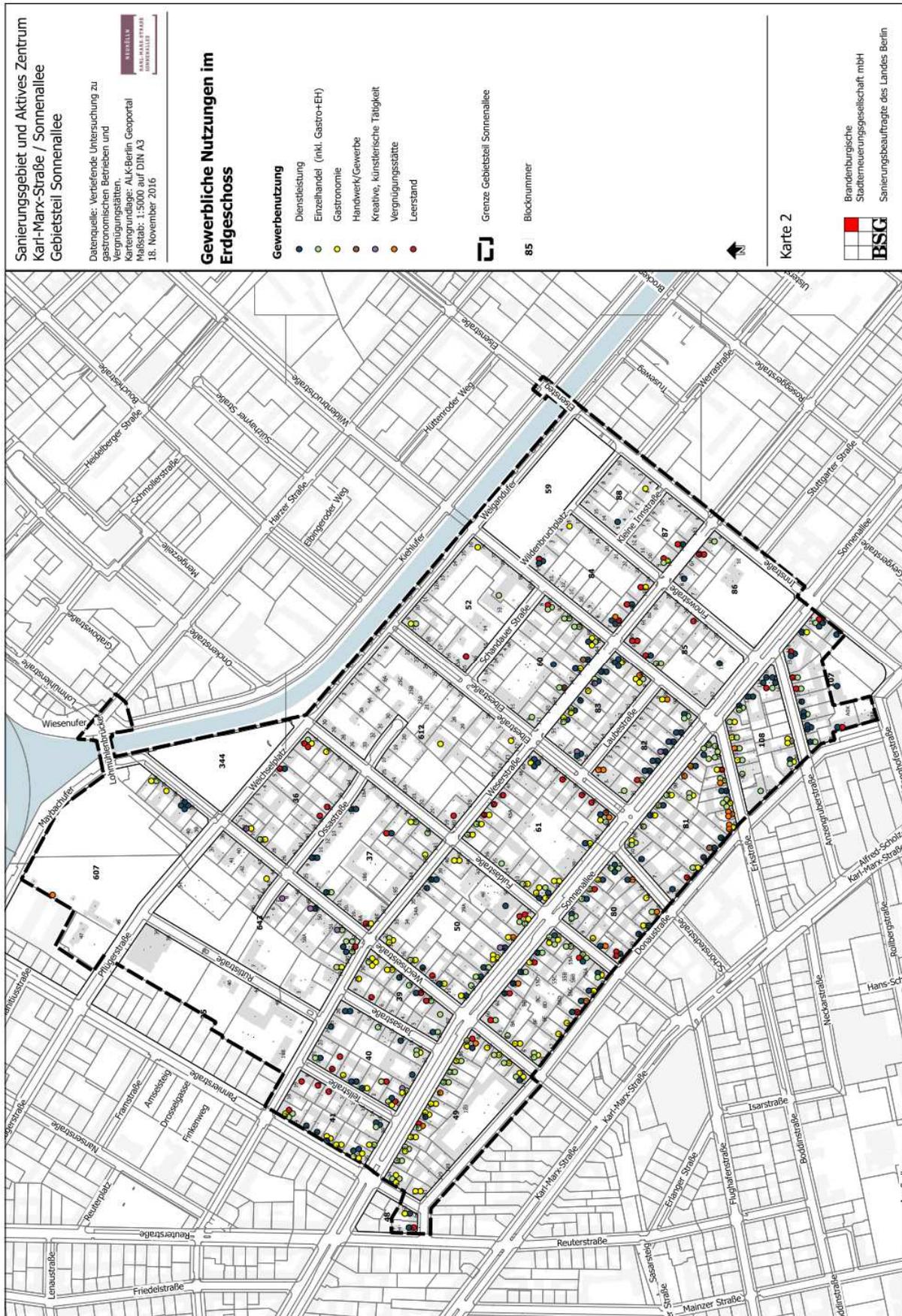
**Nutzungszuordnung
 Gastronomie und Vergnügungsstätten**

- Gastro
- Gastro + Einzelhandel
- Vergnügungsstätte
- Leerstand
- Erhebungsraum
- Grenze Gebietsteil KMS

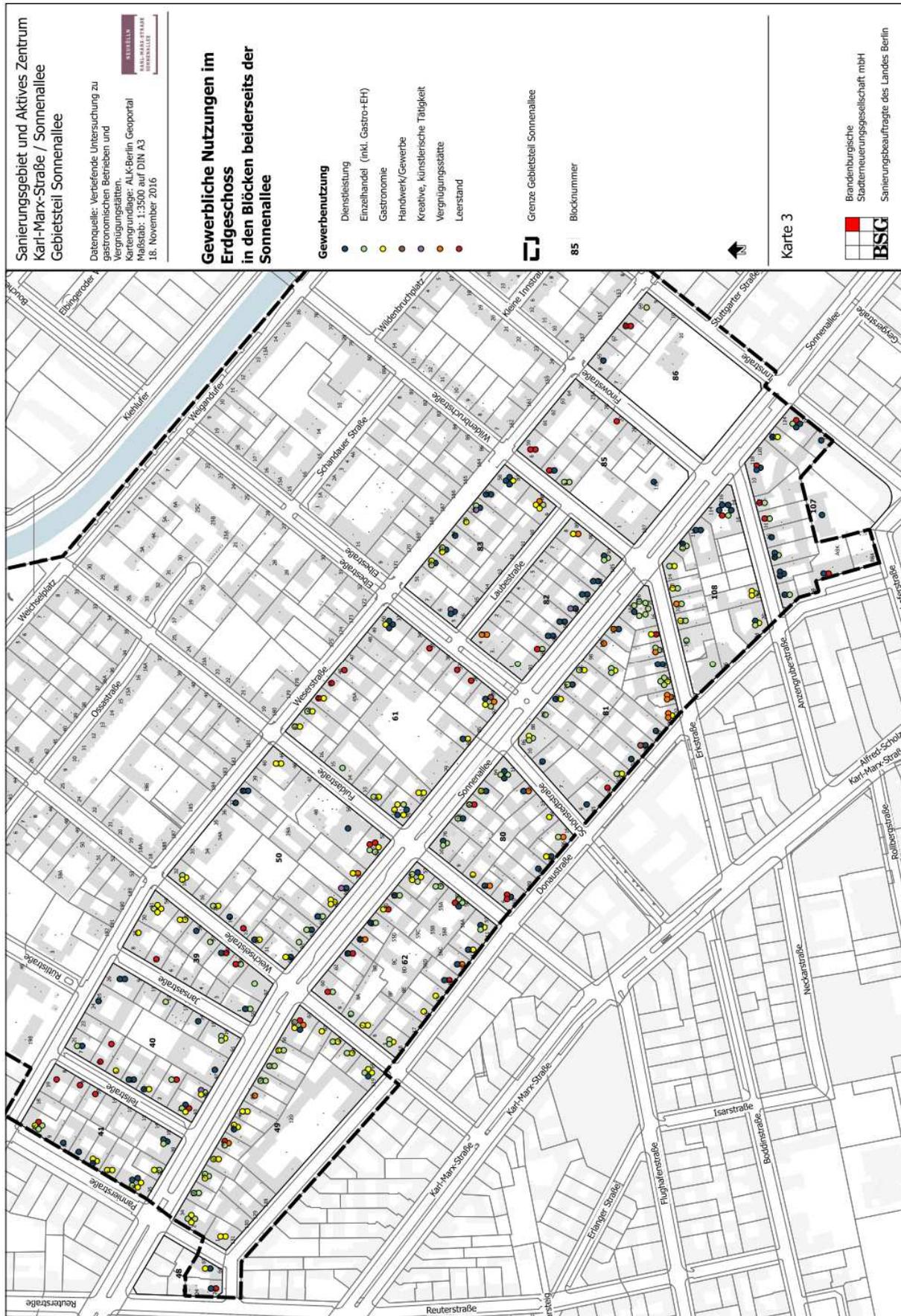
Karte 1

Brandenburgische
 Stadterneuerungsgesellschaft mbH
 Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin

Karte 2: Gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss im GT Sonnenallee

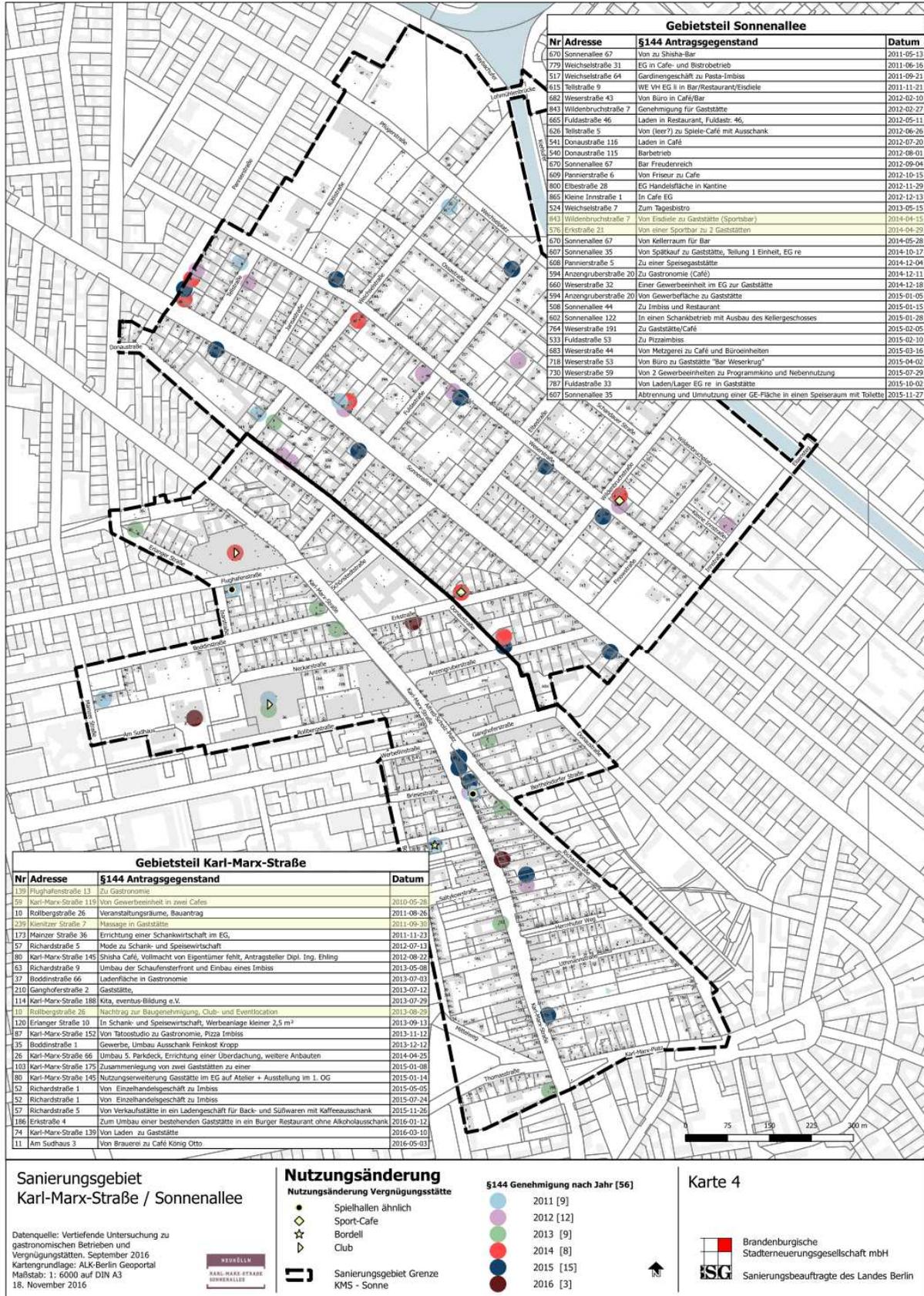


Karte 3: Gewerbliche Nutzungen in Blöcken beiderseits Sonnenallee



Gewerbeuntersuchung Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Karte 4: Nach § 144 BauGB genehmigte Nutzungsänderungen Karl-Marx-Straße / Sonnenallee



Gebietsteil Sonnenallee			
Nr	Adresse	§144 Antragsgegenstand	Datum
670	Sonnenallee 67	Von zu Shisha-Bar	2011-05-13
779	Weichselstraße 31	EG in Cafe- und Bierbetrieb	2011-06-16
517	Weichselstraße 64	Gärtnereischäft zu Patisserie	2011-09-21
615	Tellstraße 9	WE VH EG II in Bar/Restaurant/Erdiele	2011-11-21
682	Weserstraße 43	Von Büro in Café/Bar	2012-02-10
843	Wildenbruchstraße 7	Genehmigung für Gaststätte	2012-02-27
665	Fuldstraße 46	Laden in Restaurant, Fuldstr. 46,	2012-05-11
626	Tellstraße 5	Von (leer?) zu Spiele-Café mit Ausschank	2012-06-26
541	Donaustraße 116	Laden in Café	2012-07-20
540	Donaustraße 115	Barbetrieb	2012-08-01
670	Sonnenallee 67	Bar Freudenreich	2012-09-04
609	Pennierstraße 6	Von Friterie zu Cafe	2012-10-15
800	Elbestraße 28	EG Handelsfläche in Kantine	2012-11-29
865	Kleine Innstraße 1	In Cafe EG	2012-12-13
524	Weichselstraße 7	Zum Tagesbistro	2013-05-15
843	Wildenbruchstraße 7	Von Erdiele zu Gaststätte (Sportsbar)	2013-04-15
576	Erkstraße 21	Von einer Sportsbar zu 2 Gaststätten	2013-04-29
670	Sonnenallee 67	Von Kellerraum für Bar	2014-05-28
807	Sonnenallee 35	Von Spätkauf zu Gaststätte, Teilung 1 Einheit, EG re	2014-10-17
868	Pennierstraße 5	Zu einer Speise- und Getränke-Gaststätte	2014-12-04
594	Anzengrubenstraße 20	Zu Gastronomie (Café)	2014-12-11
660	Weserstraße 32	Einer Gewerbeeinheit im EG zur Gaststätte	2014-12-18
594	Anzengrubenstraße 20	Von Gewerbefläche zu Gaststätte	2015-01-05
508	Sonnenallee 44	Zu Imbiss und Restaurant	2015-01-15
602	Sonnenallee 122	In einen Schankbetrieb mit Ausbau des Kellergeschosses	2015-01-28
764	Weserstraße 191	Zu Gaststätte/Café	2015-02-05
533	Fuldstraße 53	Zu Pizzabistro	2015-02-10
683	Weserstraße 44	Von Metzgerei zu Café und Büroeinheiten	2015-03-16
718	Weserstraße 53	Von Büro zu Gaststätte "Bar Werkstatt"	2015-04-02
720	Weserstraße 59	Von 2 Gewerbeeinheiten zu Programmkino und Nebennutzung	2015-07-29
787	Fuldstraße 33	Von Laden/Lager EG re in Gaststätte	2015-10-02
607	Sonnenallee 35	Abtrennung und Umnutzung einer GE-Fläche in einen Speiseraum mit Toilette	2015-11-27

Gebietsteil Karl-Marx-Straße			
Nr	Adresse	§144 Antragsgegenstand	Datum
139	Hauptmannstraße 13	Zu Gastronomie	2010-05-28
59	Karl-Marx-Straße 119	Von Gewerbeeinheit in zwei Cafes	2010-05-28
10	Rollbergstraße 26	Veranstaltungsräume, Bauantrag	2011-08-26
239	Kienitzer Straße 7	Massage in Gaststätte	2011-09-30
173	Mainzer Straße 36	Errichtung einer Schankwirtschaft im EG,	2011-11-23
57	Richardstraße 5	Mode zu Schank- und Speisewirtschaft	2012-07-13
80	Karl-Marx-Straße 145	Shisha Café, Vollmacht von Eigentümer fehlt, Antragsteller Dipl. Ing. Ehling	2012-08-22
63	Richardstraße 9	Umbau der Schaufensterfront und Einbau eines Imbiss	2013-05-08
37	Boddinstraße 66	Ladenfläche in Gastronomie	2013-07-03
210	Ganghoferstraße 2	Gaststätte,	2013-07-12
114	Karl-Marx-Straße 188	Kita, eventuelle Bildung e.V.	2013-07-29
10	Rollbergstraße 26	Nachtrag zur Baugenehmigung, Club- und Eventlocation	2013-08-29
120	Erlanger Straße 10	In Schank- und Speisewirtschaft, Werbeanlage kleiner 2,5 m²	2013-09-13
87	Karl-Marx-Straße 152	Von Tattoostudio zu Gastronomie, Pizza Imbiss	2013-11-12
35	Boddinstraße 1	Gewerbe, Umbau Ausschank Feinkost Kropp	2013-12-12
26	Karl-Marx-Straße 66	Umbau 5. Parkdeck, Errichtung einer Überdachung, weitere Anbauten	2014-04-25
103	Karl-Marx-Straße 175	Zusammenlegung von zwei Gaststätten zu einer	2015-01-08
80	Karl-Marx-Straße 145	Nutzungsweiterung Gaststätte im EG auf Atelier + Ausstellung im 1. OG	2015-01-14
52	Richardstraße 1	Von Einzelhandelsgeschäft zu Imbiss	2015-05-05
57	Richardstraße 1	Von Einzelhandelsgeschäft zu Imbiss	2015-07-24
87	Richardstraße 5	Von Verkaufsstätte in ein Ladengeschäft für Back- und Süßwaren mit Kaffeeausschank	2015-11-26
186	Erkstraße 4	Zum Umbau einer bestehenden Gaststätte in ein Burger Restaurant ohne Alkoholausschank	2016-01-12
74	Karl-Marx-Straße 139	Von Laden zu Gaststätte	2016-03-10
11	Am Sudhaus 3	Von Brauerei zu Café König Otto	2016-05-03

Sanierungsgebiet
Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Datenquelle: Vertiefende Untersuchung zu gastronomischen Betrieben und Vergnügungstätten, September 2016
Kartengrundlage: ALK-Berlin Geoportal
Maßstab: 1: 6000 auf DIN A3
18. November 2016

Nutzungsänderung
Nutzungsänderung Vergnügungstätten

- Spielhallen ähnlich
- ◆ Sport-Cafe
- ☆ Bordell
- ▷ Club

Sanierungsgebiet Grenze
KMS - Sonne

§144 Genehmigung nach Jahr (56)

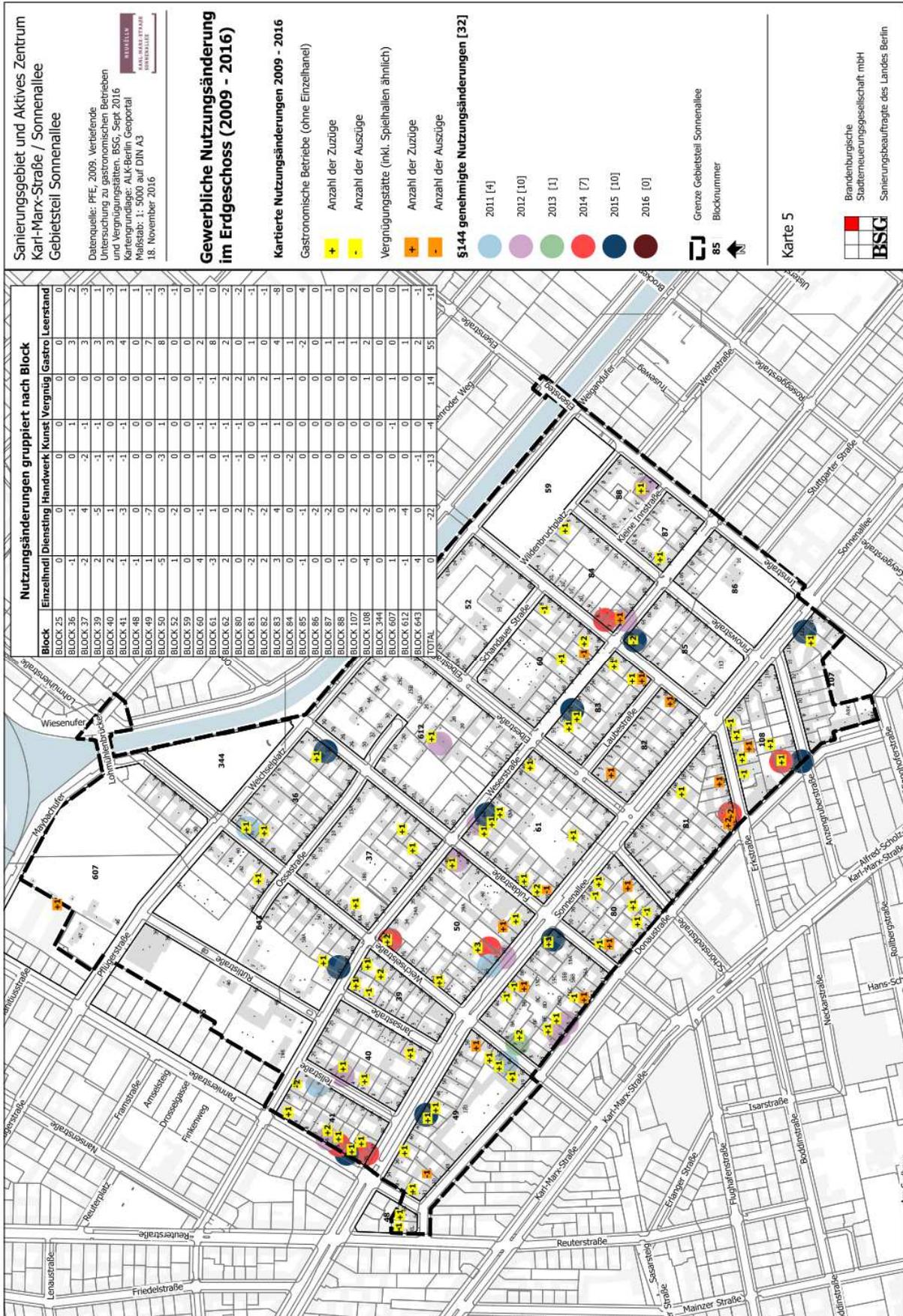
- 2011 [9]
- 2012 [12]
- 2013 [9]
- 2014 [8]
- 2015 [15]
- 2016 [3]

Karte 4

Brandenburgische
Städterneuerungsgesellschaft mbH

ISG
Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin

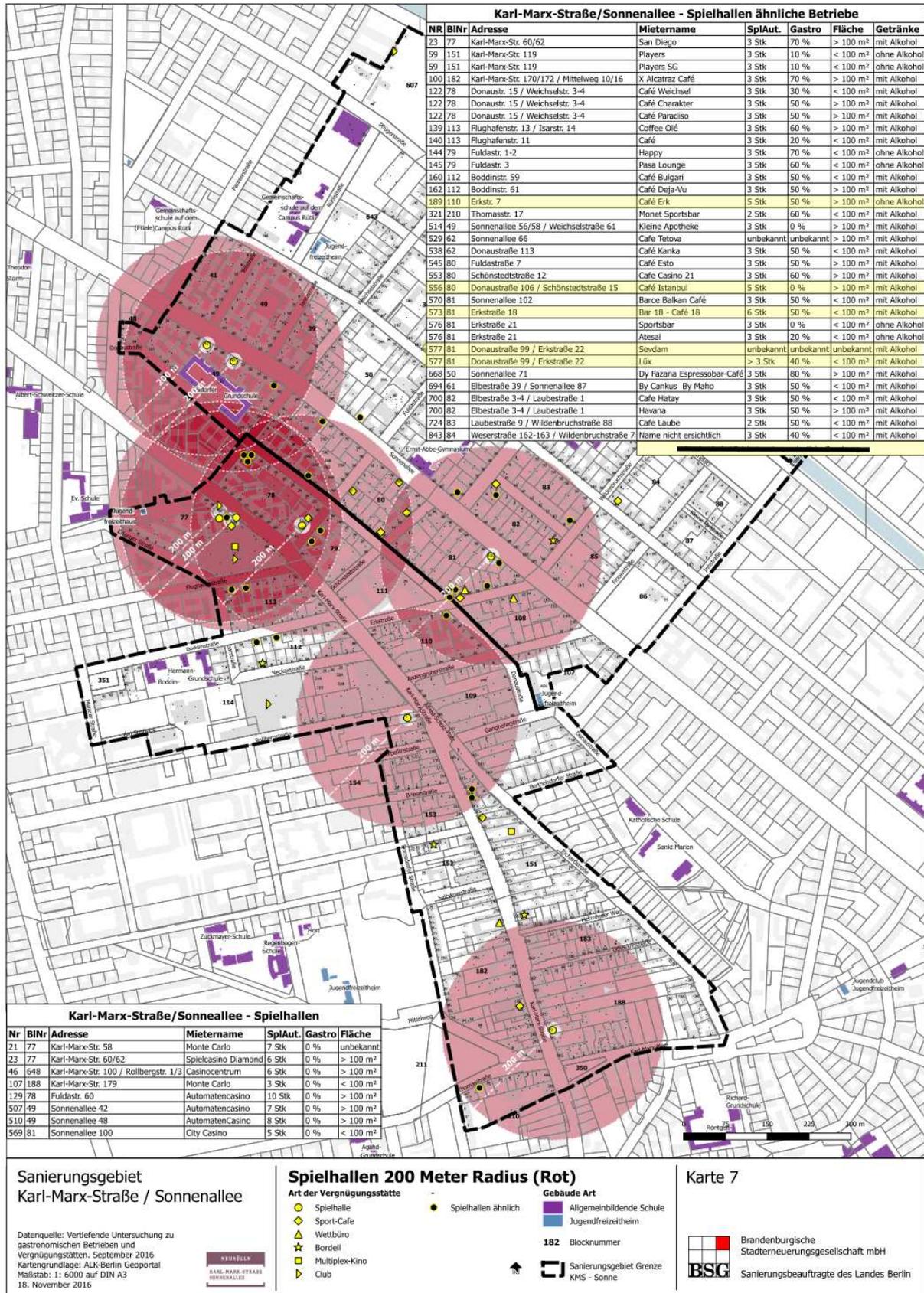
Karte 5: Gewerbliche Nutzungsänderung im Erdgeschoss (2009-2016)



Karte 6: Spielhallen 500 m-Radius



Karte 7: Spielhallen 200 m-Radius



Sanierungsgebiet
Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Datenquelle: Vertiefende Untersuchung zu gastronomischen Betrieben und Vergnügungsbetrieben, September 2016
Kartengrundlage: ALK-Berlin Geoportal
Maßstab: 1: 6000 auf DIN A3
18. November 2016

Spielhallen 200 Meter Radius (Rot)

Art der Vergnügungsstätte

- Spielhalle
- ◆ Sport-Cafe
- ▲ Wettbüro
- ★ Bordell
- Multiplex-Kino
- ▷ Club

Gebäude Art

- Allgemeinbildende Schule
- Jugendfreizeitheim

182 Blocknummer

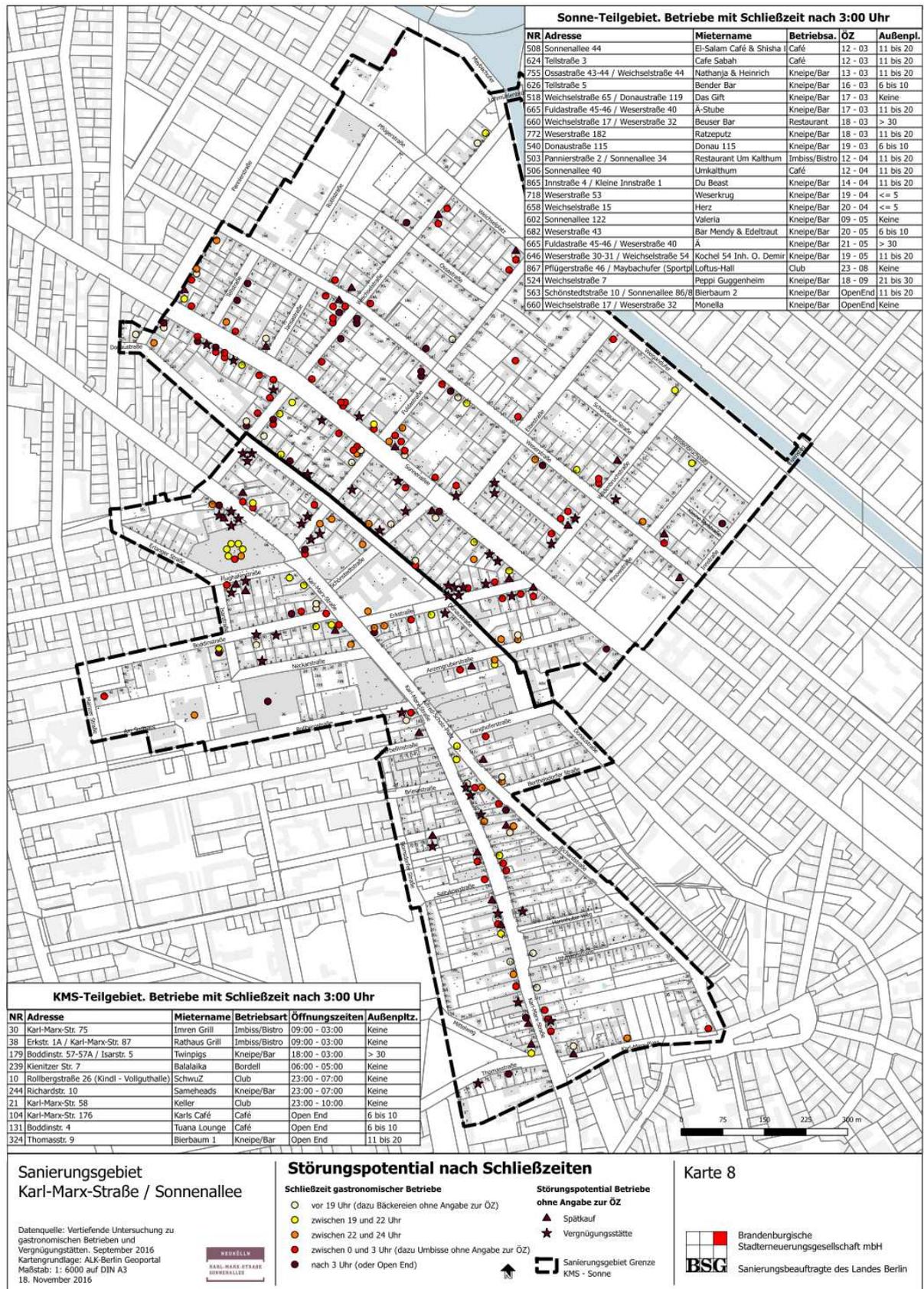
Sanierungsgebiet Grenze KMS - Sonne

Karte 7

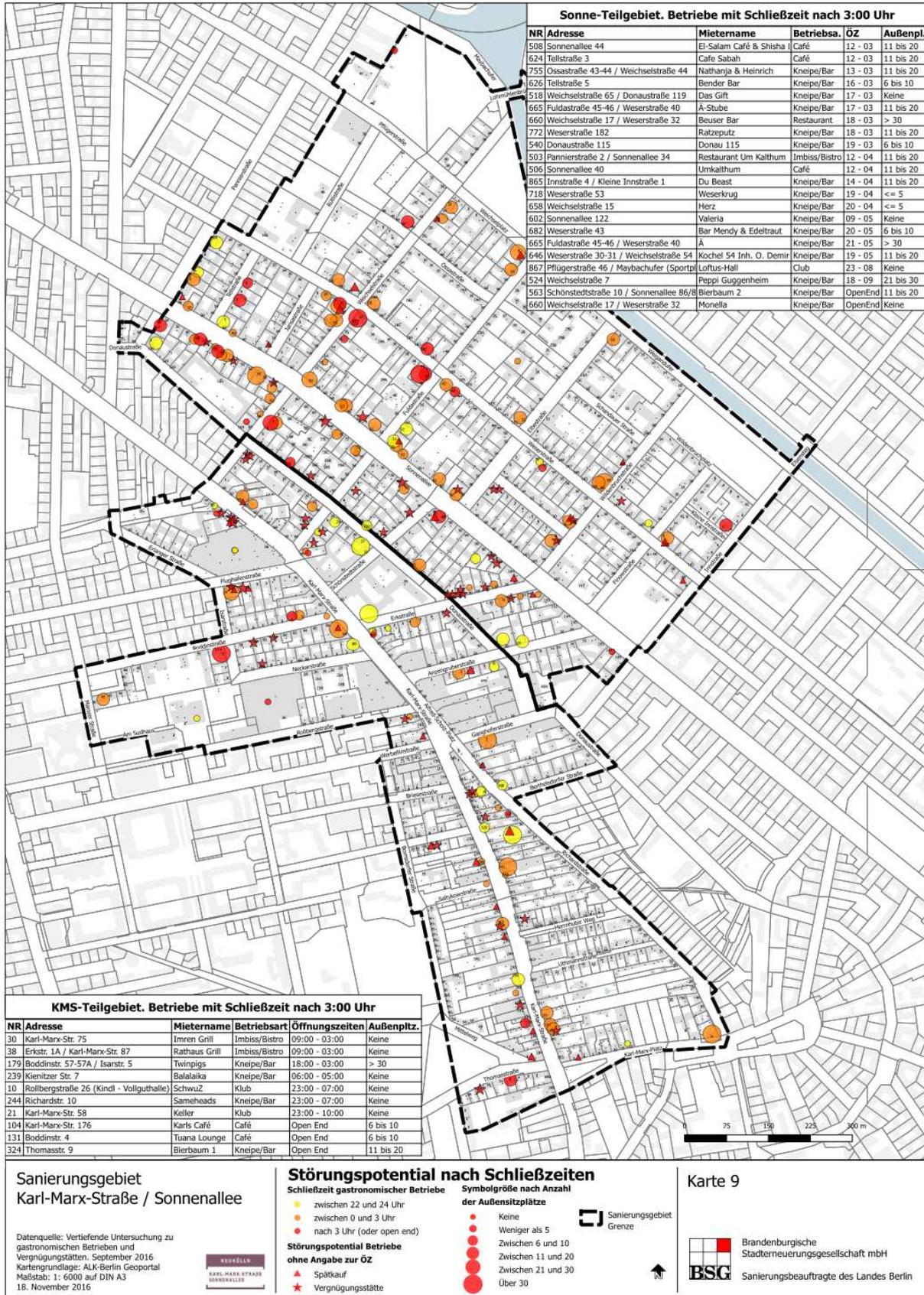
Brandenburgische
Stadterneuerungsgesellschaft mbH

BSG
Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin

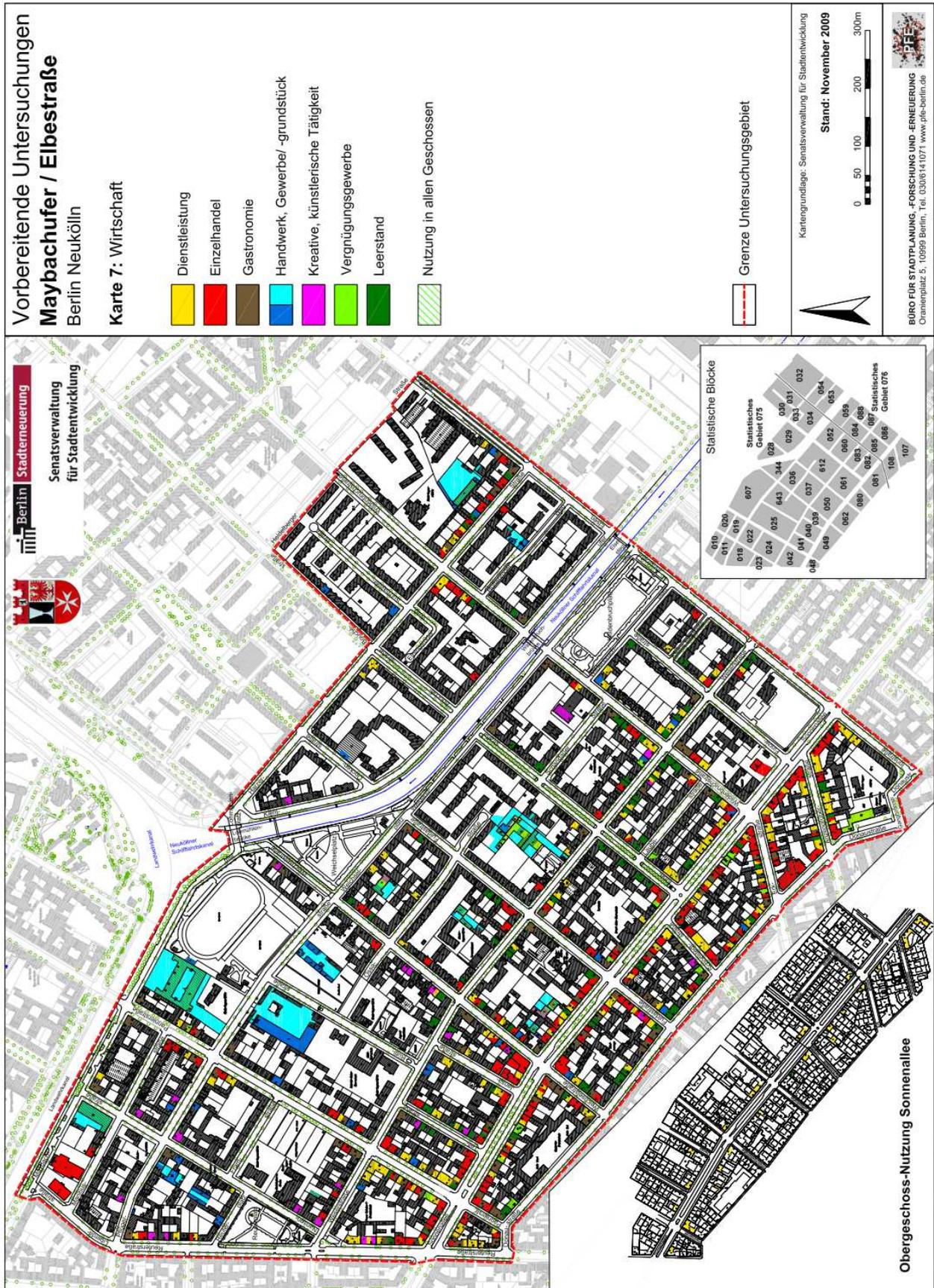
Karte 8: Störpotenzial gastronomischer Betriebe nach Schließzeiten



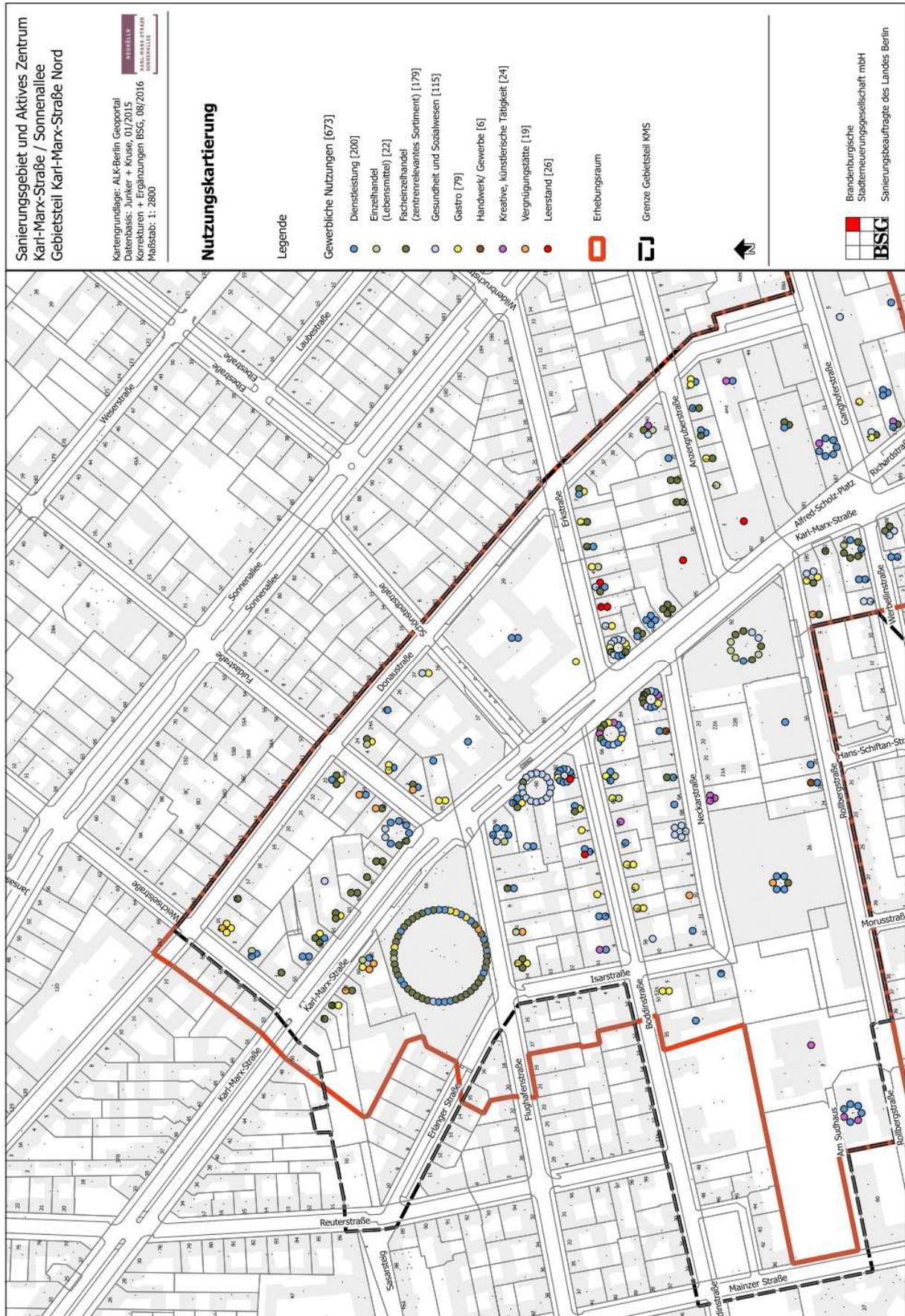
Karte 9: Störpotenzial Schließzeiten und Außengastronomie



Karte 10: Gewerbliche Nutzungen, VU GT Sonnenallee, 2009



Karte 11a: Nutzungskartierung GT Karl-Marx-Straße, Junker + Kruse 2015 (Nord)



Karte 11b: Nutzungskartierung GT Karl-Marx-Straße, Junker + Kruse 2015 (Süd)

