



München, den 11.05.2021

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter

**„Clubs sind Kultur“ – Die Clubkultur in der LH München fördern, erhalten und weiterentwickeln**

## **Antrag**

1. Die Landeshauptstadt würdigt und unterstützt die zehn Punkte des „Entschließungsantrags für die Beschlussempfehlung des Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen für das Baulandmobilisierungsgesetz“ aus dem Deutschen Bundestag vom 07.05.2021.
2. Die Verwaltung wird gebeten, die Auswirkungen des Entschließungsantrags im Hinblick auf die Bedeutung für die Landeshauptstadt München zu prüfen.
3. Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, wie auf Grundlage des Entschließungsantrags die Clubkultur in der Landeshauptstadt München gefördert, erhalten und weiterentwickelt werden kann.
4. In die Prüfung werden die dafür notwendigen Referate, insbesondere das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Referat für Arbeit und Wirtschaft, das Kreisverwaltungsreferat, das Kulturreferat und das Sozialreferat eingebunden. Ebenso sollen die „Fachstelle Pop“ sowie die neu geschaffene Fachstelle für das nächtliche Feiern „MoNa“ in die Prüfung einbezogen werden.

## **Begründung:**

Am Freitag, den 07.05.2021, hat der Deutsche Bundestag einen Entschließungsantrag beschlossen. Mit dem Antrag wird die Bundesregierung aufgefordert, Musikclubs und Livespielstätten (im Folgenden: Clubs) baurechtlich als Anlagen für kulturelle Zwecke anzuerkennen und flexible und innovative Lösungen im Lärmschutz umzusetzen.

Im Entschließungsantrag wird in 10 Punkten aufgeführt, welche Bedeutung den Clubs beigemessen wird und mit welchen Problemen Clubs zu kämpfen haben: So leisten Clubs einen erheblichen Beitrag zum gesellschaftlichen und kulturellen Leben und zur Entwicklung einer lebendigen funktionsgemischten Stadt. Sie sind ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und können im Rahmen einer Innenstadt-Strategie zu einer neuen Belebung, zu einer urbanen Nutzungsvielfalt beitragen

Aktuell sind Clubs vor allem von Verdrängung oder steigenden Mieten bedroht. Die Suche nach neuen Standorten wird oft durch bauplanungsrechtliche und immissionsschutzrechtliche Fragen erschwert.

Noch sind Clubs als Vergnügungsstätten definiert und so Spielhallen, Wettbüros, Sex-Kinos oder Bordellen gleichgesetzt. Zukünftig sollen Clubs als „Anlagen für kulturelle Zwecke“ definiert und damit Theatern, Opern, Museen und Konzerthäusern gleichwertig angesehen werden.

Es gibt Hinweise darauf, dass die Situation für Clubs auch in der Landeshauptstadt München sehr schwierig ist, da in den vergangenen Jahren zahlreiche Betriebe aufgegeben wurden und besonders die Umsiedelung und Neugründung von Clubs kaum zu realisieren ist.

<b>Fraktion Die Grünen – Rosa Liste</b>	<b>SPD/Volt – Fraktion</b>
Initiative:	
David Süß	Julia Schönfeld-Knor
Katrin Habenschaden	Roland Hefter
Dr. Florian Roth	Kathrin Abele
Mona Fuchs	Lars Mentrup
Dominik Krause	Klaus Peter Rupp
Marion Lüttig	Christian Müller
Thomas Niederbühl	Micky Wenngatz
Angelika Pilz-Strasser	Dr. Julia Schmitt-Thiel
Bernd Schreyer	

Mitglieder des Stadtrates

Mitglieder des Stadtrates

# **Hinweise der Fachkommission Städtebau zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Musikclubs, beschlossen von der Fachkommission Städtebau am 23. März 2022**

**(auf Basis der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Rechtslage)**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Einleitung.....	3
1.1 Anlass und Hintergrund.....	3
1.2 Ziel der Hinweise .....	4
1.3 Beteiligung der Interessenverbände .....	5
2. Bauplanungsrechtliche Einordnung der Musikclubs in die Nutzungsbegriffe der Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	5
2.1 Der Begriff „Musikclub“ im allgemeinen Sprachgebrauch .....	5
2.2 Städtebauliche Nutzungsbegriffe der BauNVO .....	5
2.3 Der Begriff der Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO .....	6
2.4 Abgrenzung von anderen Nutzungsarten .....	6
2.5 Musikclubs als Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO .....	8
3. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Musikclubs im unbeplanten Innenbereich und in Baugebieten der BauNVO .....	9
3.1 Unterscheidung zwischen kerngebietstypischer und nicht-kerngebietstypischer Vergnügungsstätte .....	9
3.2 Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich .....	10
3.3 Zulässigkeit in den einzelnen Baugebieten der BauNVO .....	10
4. Möglichkeiten zur Verbesserung der bauplanungsrechtlichen Standortsituation von Musikclubs .	10
4.1 Erstellung eines informellen Planwerks .....	11
4.2. Handlungsmöglichkeiten der Kommunen in Gebieten nach § 34 BauGB.....	11
4.2.1 Aufstellung eines Bebauungsplans.....	11
4.2.2 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) nach Vorlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans.....	11
4.2.3 Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO (ggf. für Teilbereich eines Plangebiets).....	11
4.2.4 Aufstellung oder Änderung eines Vergnügungsstättenbebauungsplans nach § 9 Abs. 2b BauGB .....	12
4.3 Handlungsmöglichkeiten der Kommunen in Gebieten im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans .....	13
4.3.1 Gebiete, in denen Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind .....	13

4.3.2 Gebiete, in denen Vergnügungsstätten als Ausnahme zugelassen werden können .....	14
4.3.3 Bestandssichernde Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO bei Überplanung von Gebieten .....	14
5. Exkurs: Umgang mit Lärmproblemen im Zusammenhang mit Clubs .....	15
5.1 Hinweis auf Fördermöglichkeiten für Clubs .....	15
5.2 Rücksichtnahmegebot nach § 15 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO .....	15
6. Fallbeispiele .....	16
6.1. Informeller Rahmenplan „Vergnügungsstätten“, Dortmund .....	16
6.2 Kulturentwicklungsplanung, Köln .....	17
6.3 Bebauungsplan I-B5ca - Clärchens Ballhaus, Spandauer Vorstadt, Berlin .....	19
6.4 Friesenstraße, Berlin .....	20
6.5 Distillery und TV Club, Leipzig .....	21
6.6 Bebauungsplan St. Pauli 44, Mojo-Club, Reeperbahn, Hamburg .....	22
6.7 Heliosgelände Köln-Ehrenfeld .....	23
6.8 Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte“ (Stgt 265.5), Stuttgart .....	24
6.9 Bebauungsplan „Wohnquartier Am Winterhafen“ mit Sondergebiet Kultur, Mainz .....	25
7. Zusammenfassung der Handlungsoptionen .....	26

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass und Hintergrund

In Deutschland hat sich in den letzten Jahrzehnten, ausgehend von der Etablierung von Diskotheken und Clubs seit den 1960/70er Jahren, eine spezifische Clubkultur entwickelt, die zu einem wichtigen Element des städtischen kulturellen Lebens insbesondere auch für junge Menschen geworden ist. Neben ihrer kulturellen Bedeutung können Clubs erhebliche Anziehungskraft für ein größeres ggf. internationales Publikum und jüngere Arbeitskräfte entfalten. „Als Bestandteil der Night-time-economy sind Live-Musik-Clubs [...] wichtige Träger des Kultur- und Nachtlebens sowie ein Indikator für Urbanität, Kreativität und Lebendigkeit. Zudem sind sie als Auftritt- und Vermarktungsplattform ein wichtiger Baustein in der Wertschöpfungskette der Musikwirtschaft, die wiederum als Imageträger und Standortfaktor im Quartier und im gesamtstädtischen Kontext auch wirtschaftlich von Bedeutung ist“.<sup>1</sup> Sie können – auch in Verbindung mit anderen Nutzungen wie Restaurants, Bars oder Gaststätten sowie Theatern, Kinos oder Varietés – mit individuellen, anspruchsvollen Programmen das kulturelle Angebot im Quartier und der Gesamtstadt bereichern und als Frequenzbringer zusätzliche Kaufkraft in das Quartier ziehen, so dessen Attraktivität insgesamt steigern und wirtschaftliche Vorteile auch für weitere Branchen wie das Reise- und Hotelgewerbe sowie den Einzelhandel bringen.<sup>2</sup>

Auch in der Stadtentwicklung können Clubs wichtige kulturelle Impulse setzen, Brachen und eher abgelegene Stadtviertel wiederbeleben sowie baukulturell und architektonisch Neues schaffen.

Kennzeichnend für Clubs ist, dass sie eher seltener als Bauherren von Neubauten auftreten, sondern häufig leergefallene Bestandsgebäude (entweder temporär oder dauerhaft) nachnutzen. Hauptgrund für diese übliche Nachnutzung dürften die vergleichsweise niedrigen Miet- oder Pachtzahlungen sein.<sup>3</sup> Gerade im Berlin der Nachwendezeit gab es für Clubs daher hervorragende Entwicklungsmöglichkeiten, die sich aufgrund der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung Berlins in der jüngeren Vergangenheit (weniger Nachnutzungsmöglichkeiten, Nutzungskonkurrenz auf knapperen Flächen, insgesamt gerade in den Innenstadtbereichen erheblich gestiegene Boden- und Miet- bzw. Pachtpreise) deutlich verschlechtert haben.

Ähnlich kann sich die Entwicklung auch in anderen Städten darstellen. Clubs finden daher heute andere Bedingungen für die Suche nach einem neuen Standort vor. Ist ein Club an einem bestehenden Standort formell oder materiell bauplanungsrechtlich zulässig, kann sich der Eigentümer insoweit grundsätzlich auf Bestandsschutz berufen.

Die Betreiber von Musikclubs und Livespielstätten, im Folgenden zusammenfassend als „Musikclubs“ oder „Clubs“ bezeichnet, haben u. a. über ihre Interessenvertretungen (z. B. Live Musik Kommission

---

<sup>1</sup> Zitat aus dem im Jahr 2010 im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg erstellten Gutachten „Livemusikclubs auf St. Pauli. Stadtökonomische Wechselwirkungen und planungsrechtliche Situation“ (Link: <https://kliehm.de/wp-content/uploads/2016/02/gutachten-live-musik-clubs-auf-st-pauli.pdf>), S. 146.

<sup>2</sup> Vgl. auch o. g. Gutachten S. 147.

<sup>3</sup> Quelle: Bericht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin vom 1. Juli 2020 zu „Berücksichtigung von Kreativwirtschaft, Clubkultur und Kultur im Rahmen der stadträumlichen Entwicklung“; Drucksache 2599 D, Seite 3. Link: <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-2599.D-v.pdf>

e.V.<sup>4</sup>, kurz: LiveKomm, Clubcommission<sup>5</sup>, Clubkombinat Hamburg e. V.) darauf aufmerksam gemacht, dass sie sich in einer schwierigen Situation befänden. Sie tragen vor, verschiedene Clubs hätten in den letzten Jahren infolge Verdrängung oder steigender Mieten ihre Standorte verloren. Neue Standorte zu finden, sei aus immissionschutzrechtlichen, aber auch aus bauplanungsrechtlichen Gründen schwierig, da Clubs in der Regel bauplanungsrechtlich als Vergnügungsstätten eingestuft würden und deren Zulässigkeit von den Kommunen häufig auch dort planerisch eingeschränkt worden sei, wo sie grundsätzlich allgemein zulässig seien oder als Ausnahme zugelassen werden könnten. Nach ihrer Auffassung habe sich die bedrohliche Situation der Clubs durch die Corona-Pandemie weiter verschlechtert.

Fraktionsinitiativen von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN<sup>6</sup>, FDP<sup>7</sup> und DIE LINKE<sup>8</sup> sowie zahlreiche Abgeordnete des Deutschen Bundestages haben sich für die Unterstützung der Clubs und eine Änderung der BauNVO eingesetzt; der Deutsche Bundestag hat am 7. Mai 2021 zu diesem Thema eine EntschlieÙung gefasst.<sup>9</sup>

Auf Anregung des Bundes hat die Fachkommission Städtebau in ihrer Sitzung am 23. März 2021 die Einrichtung einer Arbeitsgruppe (Teilnehmer Hamburg, Berlin, Deutscher Städtetag unter Mitwirkung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat) zur Erstellung von Hinweisen zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Musikclubs beschlossen.

Der Koalitionsvertrag 2021-2025 vom 24. November 2021 sieht eine Anpassung der Baunutzungsverordnung und der TA Lärm für Clubs und Livemusikspielstätten vor. Die Verabschiedung von Hinweisen wird auch im Vorfeld möglicher rechtlicher Änderungen als hilfreich angesehen.

## **1.2 Ziel der Hinweise**

Die Hinweise beruhen auf der geltenden bauplanungsrechtlichen Rechtslage. Adressaten sind die Bauaufsichtsbehörden sowie die Städte und Gemeinden als Träger der Bauleitplanung. Die Hinweise sollen zum einen über aktuelle Entwicklungen und Probleme von Musikclubs informieren, und zum anderen Anregungen dazu geben, wie durch Bauleitplanung die Ansiedlung von Clubs gezielt positiv gesteuert sowie in geeigneten Fällen ihr Bestand gesichert werden kann. Neben einer Darstellung der Rechtslage und verschiedenen Fallbeispielen enthalten die Hinweise Vorschläge für die Gemeinden zu planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten. Dabei werden auch Vorschläge und positive Beispiele für den planerischen Umgang mit den von Clubs typischerweise ausgehenden Lärmemissionen berücksichtigt. Die Hinweise sollen sowohl im Interesse der Planungsträger als auch der Musikclubs zur Rechtssicherheit beitragen und Wege aufzeigen, wie die bauplanungsrechtliche Situation für Clubs insgesamt verbessert werden kann.

Fragen der Wirtschaftlichkeit der Clubs, andere Vorstellungen von Grundstückseigentümern hinsichtlich der baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke verbunden mit einer Nichtverlängerung bestehender Miet- oder Pachtverträge sowie die Höhe von Gewerbemieten zählen ebenfalls zu den

---

<sup>4</sup> Die LiveKomm ist der Bundesverband der Musikspielstätten in Deutschland.

<sup>5</sup> Verband der Berliner Club-, Party- und Kulturereignisveranstalter e. V.

<sup>6</sup> BT-Drs. 19/15121

<sup>7</sup> BT-Drs. 19/16833

<sup>8</sup> BT-Drs. 19/14156

<sup>9</sup> BT-Drs. 19/29396, S. 8 ff.

Umständen, die zu einer Verdrängung von Clubs führen können. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um Themen des Bauplanungsrechts. Diese Fragen sind daher nicht Gegenstand dieser Hinweise.

Die Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine wissenschaftliche Auseinandersetzung mit den angesprochenen Themen dar. Sie sind rechtlich nicht bindend. Der Vollzug des Bauplanungsrechts ist Sache der jeweils zuständigen Länder und Gemeinden. Im Streitfall entscheiden die Gerichte. Die Fallbeispiele unter 6. sollen Handlungsmöglichkeiten vorstellen; eine Überprüfung oder Gewähr der Rechtmäßigkeit des Verwaltungshandelns in den Fallbeispielen ist hiermit nicht verbunden.

### **1.3 Beteiligung der Interessenverbände**

Die Live Musik Kommission e. V. hatte Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Hinweise und zur Angabe weiterer Fallbeispiele.

## **2. Bauplanungsrechtliche Einordnung der Musikclubs in die Nutzungsbegriffe der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### **2.1 Der Begriff „Musikclub“ im allgemeinen Sprachgebrauch**

Den Begriff „(Musik-)Club“ für Betriebe wie Tanzlokale, Diskotheken und Veranstaltungsstätten in Deutschland gibt es bereits seit Langem; er hat insbesondere seit den 1990er Jahren den der Diskothek zurückgedrängt. Teilweise wird Diskotheken eine kommerziellere Ausrichtung mit einer breiteren Zielgruppe zugeschrieben, während der „Club“ im deutschsprachigen Raum eher als Ort der Subkultur/Szenekultur gilt.<sup>10</sup>

Die Betriebskonzepte und Erscheinungsbilder von Musikclubs können sich in einigen Aspekten voneinander unterscheiden (Betriebszeiten, Anteil der Gastronomie, Tanz, Größe und Besucherkapazität, Bedeutung von Design/Licht, Außenbereich oder nicht, Zahl der „Live-Auftritte“ von Künstlern usw.). In der Regel finden in Musikclubs Partys, Festivals, Konzerte sowie ähnliche Veranstaltungen statt, die durch Tanz- und Feiernmöglichkeiten, nächtliche Öffnungszeiten und teilweise erheblichen Publikumsverkehr (einschließlich kommender und gehender Gäste, Unterhaltungen auch außen, Warteschlangen etc.) gekennzeichnet sind.<sup>11</sup>

### **2.2 Städtebauliche Nutzungsbegriffe der BauNVO**

Entscheidend für die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Musikclubs ist, welchem Nutzungsbegriff der BauNVO diese zuzurechnen sind. Die BauNVO definiert Baugebiete und ordnet diesen mit der Zweckbestimmung des jeweiligen Gebiets vereinbare allgemein zulässige und als Ausnahme zulässige Nutzungen zu. Diese Nutzungen kennzeichnen einerseits das typisierte Baugebiet, andererseits bestimmt der Zweck des Gebiets umgekehrt auch, was unter den jeweiligen

---

<sup>10</sup> Vgl. *Jakob F. Schmid*, „Clubkultur und Stadtentwicklung - Zum planerischen und planungsrechtlichen Umgang mit Live-Musik-Clubs“, *RaumPlanung* 2010, S. 272 ff. (273).

<sup>11</sup> Die LiveKomm hat eine eigene Definition von Musikspielstätten veröffentlicht: „Ort musikalischer Prägung, der mindestens 24 Veranstaltungen pro Jahr nach dem U-K Tarif (Live-Konzerte) abrechnet. Die Besucherkapazität beträgt maximal 2.000 Personen. Treten in der Spielstätte überwiegend DJs auf, so muss die Mehrzahl der Veranstaltungen durch ‚künstlerische DJ’s‘, das sind DJs, die Musik produzieren und/oder Labels betreiben, bestritten werden. Neben den oben beschriebenen ‚Clubs‘ zählt auch der Großteil der kleinen und mittelgroßen Festivals als Musikspielstätte.“

<https://www.livemusikkommission.de/livekomm/schwerpunkte/>). Für die bauplanungsrechtliche Beurteilung anhand der städtebaulichen Nutzungsbegriffe der BauNVO ist diese Definition jedoch nicht verwendbar; es ist letztlich unerheblich, ob einzelne oder alle Kriterien erfüllt werden oder nicht, da es sich nicht um Aspekte handelt, die für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung eines Gebiets relevant sind.

Nutzungsbegriffen verstanden werden kann. Die Auslegung erfolgt nach städtebaulichen Kriterien. Dies bedeutet, dass für die Zuordnung eines Vorhabens zu einem Nutzungsbegriff der BauNVO allein Aspekte maßgeblich sind, die für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung eines Gebiets relevant sind. Keine Rolle spielt dagegen beispielsweise, ob das jeweilige Vorhaben nach den Kriterien eines anderen Rechtsgebiets (z.B. Gewerberecht, Steuerrecht)<sup>12</sup> ggf. anders zu beurteilen wäre.

### 2.3 Der Begriff der Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO

Vergnügungsstätten sind seit der Vierten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) durchgängig in allen Baugebieten als eigenständiger Nutzungsbegriff der BauNVO geregelt.<sup>13</sup> Sie fallen seither nicht mehr unter den Begriff der „sonstigen Gewerbebetriebe“. „Der städtebauliche Nutzungsbegriff der Vergnügungsstätte steht in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung, insbesondere mit der durch die Gemeinde vorgegebenen städtebaulichen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Die Regelungen über die Vergnügungsstätten zählen zum Inbegriff der Normen, die erforderlich sind, um ein gedeihliches Zusammenleben innerhalb der jeweiligen Gemeinde zu gewährleisten.“<sup>14</sup>

Vergnügungsstätten sind durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Unterhaltungslokale gekennzeichnet. „Dieser Anlagentyp unterliegt in den einzelnen Baugebieten einer differenzierten und gegenüber sonstigen Gewerbebetrieben regelmäßig restriktiveren Zulassungsregelung (vgl. §§ 4a Abs. 3 Nr. 2, 5 Abs. 3, 6 Abs. 2 Nr. 8, 6 Abs. 3, 6a Abs. 3 Nr. 1, 7 Abs. 2 Nr. 2, 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Als Anlagen mit bodenrechtlichem Bezug knüpfen sie nicht an Definitionen des Vergnügungssteuerrechts an, sondern stellen auf typische städtebaulich relevante (negative) Folgewirkungen ab, wie etwa auf Lärmbelastigungen, Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes und des Gebietscharakters, aber auch Verschlechterung der Gebietsqualität.“<sup>15</sup> Vergnügungsstätten sind im Regelfall aufgrund ihrer beschriebenen, dem Wohnen insgesamt abträglichen Begleiterscheinungen in den dem Wohnen dienenden Gebieten nicht zulässig.<sup>16</sup>

In Rechtsprechung und Schrifttum sind Vergnügungsstätten u. a. die folgenden Einrichtungen: alle Arten von Nachtlokalen und Diskotheken, wie z. B. Varietés, Nacht- und Tanzbars sowie andere Tanzlokale und –cafés, daneben auch Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken und Wettbüros.

### 2.4 Abgrenzung von anderen Nutzungsarten

Für die Einstufung von baulichen Anlagen, in denen in der Regel Getränke, zum Teil auch Speisen erhältlich sind, kann im Einzelfall eine Abgrenzung zwischen „**Schank- und Speisewirtschaft**“ und „Vergnügungsstätte“ relevant sein. Hierzu gibt es zahlreiche Gerichtsentscheidungen. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen: In den Fällen, in denen das Angebot von Musik oder Tanz dem Betrieb ein insgesamt stärkeres Gepräge geben als der Ausschank von Getränken oder der Verzehr zubereiteter Speisen, handelt es sich um eine Vergnügungsstätte.<sup>17</sup>

---

<sup>12</sup> Vgl. *Stühler*, *GewArch* 2021, 54 ff. (54)

<sup>13</sup> *Söfker*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (E/Z/B/K), Loseblatt-Kommentar zum BauGB, § 8 BauNVO Rn. 46.

<sup>14</sup> *Fickert/Fieseler*, Kommentar zur BauNVO, 13. Auflage 2018, § 4a Rn. 22.1.

<sup>15</sup> VGH Mannheim Urt. v. 9.11.2020 – 3 S 2590.18 -, *Juris* Rn. 43 m. w. N.

<sup>16</sup> *Wahlhäuser*, in: Bönker/Bischopink, Kommentar zur BauNVO, 2. Aufl. 2018, § 4a Rn. 71.

<sup>17</sup> Eine Schank- und Speisewirtschaft mit regelmäßigen Musikdarbietungen und überörtlichem Einzugsbereich sei eine Vergnügungsstätte (hier: Nutzungsschwerpunkt bei täglich wechselnden, in den Nachtstunden

Ferner kann eine Abgrenzung von einer „Anlage für kulturelle Zwecke“ in Betracht kommen. Anlagen für kulturelle Zwecke sind nach der den Regelungen der BauNVO zugrundeliegenden Wertung des Ordnungsgebers – anders als Vergnügungsstätten – grundsätzlich als wohngebietsverträglich anzusehen.<sup>18</sup>

Nach der Rechtsprechung des BVerwG sind Anlagen für kulturelle Zwecke Gemeinbedarfsanlagen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, die in der Regel nicht-kommerziell betrieben werden oder zumindest einer staatlichen Gewährleistungs- oder Überwachungsverantwortung unterstehen.<sup>19</sup> In der Literatur wird teils für nicht erheblich gehalten, in welcher Rechtsform eine Anlage betrieben wird.<sup>20</sup> Vielmehr wird auf das Betriebskonzept<sup>21</sup> und vor allem auf die mit einer solchen Anlage typischerweise verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auf ihr Umfeld abgestellt.<sup>22</sup> Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Anlagen für kulturelle Zwecke nach der in den Regelungen der BauNVO zum Ausdruck kommenden Wertung des Ordnungsgebers grundsätzlich als wohngebietsverträglich anzusehen sind und daher kein Störpotenzial aufweisen dürfen, das sich mit der Wohnnutzung nicht verträgt. Dem Merkmal der Gebietsverträglichkeit wird damit schon bei der Zuordnung zu den Nutzungsbegriffen Bedeutung beigemessen. „Als in der Zulässigkeit problematisch erweisen sich dabei regelmäßig Veranstaltungen/ Einrichtungen mit solchem Publikumsverkehr, der der Wohnruhe abträglich ist (Theater, Kino), und solche Einrichtungen, die sich bestimmungsgemäß an einen übergebietslichen Nutzerkreis wenden.“<sup>23</sup>

Die Anwendung der Kriterien des BVerwG führt bei gewerblich betriebenen Clubs in der Regel zum Ergebnis, dass diese Vergnügungsstätten sind. Die Anwendung der Kriterien der Lehre, wonach unter anderem stärker auf die Gebietsverträglichkeit abzustellen ist, führt in der Regel zum selben Ergebnis.

---

beginnenden Musikprogrammen); auf die konkrete Bezeichnung der Einrichtung oder deren eindeutige Zuordnung als Diskothek, Nachtclub oder Nachtbar komme es dagegen nicht entscheidend an (VGH Kassel, Beschluss vom 22.2.2012, 3 A 1112/11.Z; Beschluss vom 22.9.2016, 4 B 863.15); kleines Tanzlokal als Vergnügungsstätte, wenn die Bewirtung in den Hintergrund tritt und regelmäßige Tanzmöglichkeit insbesondere am Wochenende angeboten wird (VGH Mannheim: Urte. v. 18.10.1990 – 5 S 3063/89); durch gelegentliche Tanzveranstaltungen, auch wenn sie an Wochenenden regelmäßig stattfinden (zeitlich und auf dorftypische Veranstaltungen beschränkt), verliert eine Schank- und Speisewirtschaft in der Regel nicht ihren Charakter (VGH Mannheim Urteil v. 17.08.1990, 8 S 1458/90); bei Räumlichkeiten, in denen jeden Donnerstag Jazz-Sessions, zumeist an den Wochenenden Tanzveranstaltungen mit Live-Musik und/oder Discjockeys stattfinden, darunter waren mehrere wiederkehrende Veranstaltungsreihen unterschiedlicher Musikrichtungen, handelt es sich um eine Vergnügungsstätte (VGH Mannheim, Urte. v. 9.11.2020, 3 S 2590/18); als „Club“, „Lounge“ und „Bar“ bezeichnete Gaststätte als kerngebietstypische Vergnügungsstätte (OVG Schleswig-Holstein, Urte. v. 5.10.2009 – 1 MB 16/09); liegt der Nutzungsschwerpunkt bei täglich wechselnden, in den Nachtstunden beginnenden Musikprogrammen, handelt es sich um eine Vergnügungsstätte (VGH München Beschl. v. 4.10.2017 – 1 ZB 15.1673); ein als Schank- und Speisewirtschaft genehmigtes Lokal für Musik- und Tanzveranstaltungen mit umfangreichem Programm des nachts als kerngebietstypische Vergnügungsstätte (OVG Berlin Beschl. v. 10.11.2004 – 2 S 50.04).

<sup>18</sup> Vgl. *Wahlhäuser*, a. a. O., § 4a Rn. 73

<sup>19</sup> Ständige Rechtsprechung, z. B. BVerwG Urte. v. 2.2.2012 – 4 C 14.10.

<sup>20</sup> Ausführlich *Vietmeier*, in: Bönker/Bischopink, Kommentar zur BauNVO, 2. Aufl. 2018, § 4 Rn. 32 f., *Stock*, in: König/Roeser/Stock, Kommentar zur BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 4 Rn. 49b

<sup>21</sup> Für das Beispiel Kinos vgl. *Stock* a. a. O. Rn. 49.

<sup>22</sup> *König*, in: König/Roeser/Stock, Kommentar zur BauNVO, § 7 Rn. 16; *Wahlhäuser* a. a. O. Rn. 74.

<sup>23</sup> *Vietmeier*, a. a. O., § 4 Rn. 43.

## 2.5 Musikclubs als Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO

Musikclubs sind typischerweise durch das Angebot zur geselligen Freizeitgestaltung in Verbindung mit mehr oder weniger lauter Musik und der Möglichkeit zum Tanzen geprägt. Dies gilt unabhängig vom kulturellen Gehalt und Beitrag der dort stattfindenden Veranstaltungen. Sie ziehen teilweise ein größeres Publikum an (lt. Definition LiveKomm in Fn. 11 bis zu 2.000 Besucher) und zeichnen sich im Unterschied zu Konzerthallen oder Theatern insbesondere durch ihre nächtlichen Öffnungszeiten aus, was typischerweise zu einer erheblichen Störung der Wohnruhe führt. Zusätzlich zu den Geräuschen der Clubs sind auch die Geräusche des durch sie ausgelösten Zu- und Abgangsverkehrs planungsrechtlich - wie auch sonst im Städtebaurecht - der Anlage zuzurechnen. Auch kann das Verhalten der Besucher oder der Konsum von Alkohol oder Drogen vor und in der Nähe der Anlage zusätzlich zu Konfliktpotenzial führen. Ein städtebaulicher Unterschied je nach gewählter Bezeichnung („Club“, „Diskothek“, „Lounge“, „Bar“ o.ä.) ist nicht begründbar.<sup>24</sup> Liegen die genannten Merkmale vor, fällt der Musikclub bauplanungsrechtlich unter den Begriff der Vergnügungsstätte.

Für die bauplanungsrechtliche Einordnung unter die Nutzungsbegriffe der BauNVO kommt es, wie unter 2.2 ausgeführt, maßgeblich auf die beschriebenen städtebaulichen Auswirkungen an. Diese Auswirkungen machen es im Sinne einer verträglichen Stadtentwicklung notwendig, dass die Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gezielt so steuern können, dass Konflikte vermieden werden<sup>25</sup>. Die Einordnung unter den Nutzungsbegriff der Vergnügungsstätte zeigt, dass diese Steuerungsmöglichkeit auch mit Blick auf die Clubs besteht.

Dies schließt aber gleichzeitig eine planerische Differenzierung zwischen verschiedenen Unterarten der Vergnügungsstätten nicht aus, die der Tatsache Rechnung trägt, dass Musikclubs auch positive städtebauliche Effekte haben und von kultureller, wirtschaftlicher oder und touristischer Bedeutung sein können. Musikclubs werden von vielen Menschen gerne besucht; ihrer Verdrängung in Randlagen sollte daher - soweit möglich - auch planerisch entgegengewirkt werden.

Bestimmte Vergnügungsstätten wie zum Beispiel Spielhallen, Spielbanken, Wettbüros oder Sex-Kinos können durch ihre gehäufte Ansiedlung und ihr typisches Erscheinungsbild mit oft geschwärtzen, blickdichten Schaufenstern und aufdringlicher Leuchtreklame zu Attraktivitätsverlust und Verödung eines Gebiets führen („Trading-Down-Effekt“).<sup>26</sup>

Die Ansiedlung von Musikclubs zieht dagegen nicht notwendigerweise einen solchen Trading-Down-Effekt nach sich, sondern kann zu einer Steigerung der Attraktivität des Quartiers und des Images einer Stadt sowohl für die Besucher als auch für die verbundenen Wirtschaftszweige führen. Durch die Vernetzung der Clubs in die Bereiche der meist regionalen oder örtlichen Gastronomie, der Lebensmittel-, Getränke-, Werbe-, und Beherbergungswirtschaft sowie mit dem örtlichen Handwerk können sie zudem zur Stärkung der Wirtschaft bzw. lokalen Ökonomie beitragen (dazu unter 1.1).

Auch erzeugen Musikclubs gegenüber anderen Nutzungen in der Regel keinen Verdrängungsdruck aus finanziellen Gründen. Die Gewinnmargen von Musikclubs dürften zumindest in der Regel nicht höher als diejenigen sonstiger Gewerbebetriebe sein, da oft erhebliche Kosten für die Vorhaltung der technischen Infrastruktur für Live-Auftritte sowie für die Bezahlung von Gagen für Musiker und

---

<sup>24</sup> Möller, in: Schrödter (Hrsg.), Kommentar zum BauGB, 9. Aufl. 2019, § 9 BauGB Rn. 323 setzt Clubs und Diskotheken gleich.

<sup>25</sup> Vgl. hierzu auch Fickert/Fieseler, a. a. O. § 4a BauNVO Rn. 22.1.

<sup>26</sup> Vgl. dazu Möller a. a. O. Rn. 347.

Musikerinnen bzw. DJs entstehen, ohne dass diese – mit Rücksicht auf ihr Publikum – durch entsprechend hohe Eintrittspreise aufgewogen werden könnten. Hingegen können z. B. Spielhallenbetreiber in der Regel höhere Grunderwerbs- und Mietkosten als die angestammten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe erwirtschaften, was zu städtebaulichen Funktionsstörungen führen kann<sup>27</sup>.

Eine Differenzierung anhand der vorgenannten Kriterien kann im Rahmen unterschiedlicher städtebaulicher Instrumente des geltenden Rechts zum Tragen kommen (ausführlich hierzu s.u. 4.). Sie ermöglicht den Städten und Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung die Entscheidung darüber, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Ansiedelung oder Entwicklung welcher Art von Vergnügungsstätten in einem bestimmten Gebiet einer Stadt oder Gemeinde städtebaulich gewünscht wird. Diese Entscheidung auf der Grundlage der örtlichen Gegebenheiten kann nicht der Verordnungsgeber treffen, sondern sie muss der gemeindlichen Planung vorbehalten bleiben.

### **3. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Musikclubs im unbeplanten Innenbereich und in Baugebieten der BauNVO**

#### **3.1 Unterscheidung zwischen kerngebietstypischer und nicht-kerngebietstypischer Vergnügungsstätte**

Innerhalb der Kategorie der Vergnügungsstätten unterscheidet die BauNVO zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind solche, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen.<sup>28</sup> Wegen ihrer Anforderung an den Standort und die Auswirkung auf die Umgebung sind sie nur im Kerngebiet allgemein zulässig. Nicht kerngebietstypisch sind Vergnügungsstätten, die nur der Entspannung und Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil dienen (Beispiel: das Vorstadtkino, das kleine Tanzlokal)<sup>29</sup>.

Dabei kommt es auch auf die Störwirkung an, wobei zu berücksichtigen ist, dass für kerngebietstypische Vergnügungsstätten der in Kerngebieten zulässige Störgrad beachtlich ist, der sich von dem zulässigen Störgrad in Mischgebieten unterscheidet. Für die Einordnung als „kerngebietstypisch“ ist weder maßgeblich, inwieweit z.B. angegebene (maximale) Öffnungszeiten tatsächlich ausgenutzt werden, noch, welche Störwirkungen durch den Einzugsbereich bzw. das „Kommen und Gehen“ von Besuchern konkret entstehen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt typisierend; entscheidend ist, ob die Nutzung ihrer Art nach geeignet ist, das Wohnen wesentlich zu stören, oder ob dies regelmäßig (typischerweise) nicht der Fall ist, wobei als Maßstab das gilt, was die genehmigte Nutzung hergeben würde.<sup>30</sup> Maßgeblich für die Zuordnung der beiden Kategorien (kerngebietstypisch oder nicht kerngebietstypisch) sind die jeweiligen Umstände des Einzelfalles, d.h. eine im Wesentlichen auf der Einschätzung der Vergnügungsstätte und der tatsächlichen örtlichen Situation beruhenden Beurteilung; eine bedeutende Rolle spielt dabei die Größe des Betriebs.<sup>31</sup>

---

<sup>27</sup> Möller a. a. O.

<sup>28</sup> Wahlhäuser, a. a. O. § 4a BauNVO Rn. 82 m. w. N.

<sup>29</sup> Vgl. hierzu BVerwG, Urt. v. 25.11.1983 – 4 C 64.79 – Juris Rn. 11.

<sup>30</sup> OVG Schleswig, Beschl. v. 5.10.2009 – 1 MB 16/09 - Juris Rn. 37.

<sup>31</sup> VGH München, Beschl. v. 4.10.2017 – 1 ZB 15.1673 -, Juris Rn. 6.

### **3.2 Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich**

Beliebte Musikclubs befinden sich häufig in einem urbanen Umfeld. Planungsrechtlich handelt es sich hierbei regelmäßig um Situationen, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, wenn kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, der die Zulässigkeit von Vorhaben abschließend bestimmt. Im Hinblick auf die Einstufung von Musikclubs durch die BauNVO als Vergnügungsstätten (s. o. unter 2.5) richtet sich deren Zulässigkeit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 Abs. 1 BauGB u. a. danach, ob sich Vergnügungsstätten nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Kann die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO eindeutig zugeordnet werden (faktisches Baugebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB), richtet sich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach den Regelungen zu den jeweiligen Baugebieten der BauNVO (s. zu 3.3, aber: keine faktischen urbanen Gebiete und keine faktischen dörflichen Wohngebiete, § 245c Abs. 3 BauGB und § 245d Abs. 1 BauGB).

Soweit ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) vorhanden ist, richtet sich die Zulässigkeit neben den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den Anforderungen an die gesicherte Erschließung im Übrigen nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB.

### **3.3 Zulässigkeit in den einzelnen Baugebieten der BauNVO**

Für im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiete gilt Folgendes:

Vergnügungsstätten sind - aufgrund der Zweckbestimmung dieser Gebiete - in Kleinsiedlungsgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten, dörflichen Wohngebieten sowie in Industriegebieten nicht zulässig.

Größere (kerngebietstypische) Vergnügungsstätten sind in Kerngebieten allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Daneben können sie ausnahmsweise auch in Gewerbegebieten zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nummer 3 BauNVO).

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind ebenfalls in Kerngebieten allgemein zulässig, ferner auch in den überwiegend von gewerblicher Nutzung geprägten Teilen von Mischgebieten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO). Darüber hinaus können nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, außerhalb der gewerblich geprägten Teile von Mischgebieten, in urbanen Gebieten sowie in Gewerbegebieten (§ 4a Abs. 3 Nummer 2, § 5 Abs. 3, § 6 Abs. 3, § 6a Abs. 3 Nr. 1, § 8 Abs. 3 Nummer 3 BauNVO).

In Betracht kommt ferner die Festsetzung von Sondergebieten nach § 11 BauNVO (s. dazu unter 4.2.3).

Bei der Planung ist zu prüfen, ob von Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 bis Abs. 9 BauNVO Gebrauch gemacht werden soll. In diesem Rahmen kann die Gemeinde auch ein Vergnügungsstättenkonzept berücksichtigen<sup>32</sup>, dazu unter 4.1.

## **4. Möglichkeiten zur Verbesserung der bauplanungsrechtlichen Standortsituation von Musikclubs**

---

<sup>32</sup> Wahlhäuser, a. a. O., § 4a Rn. 80

#### **4.1 Erstellung eines informellen Planwerks**

Als wichtige Grundlage für den planerischen Umgang mit Vergnügungsstätten können informelle Planwerke („Vergnügungsstättenkonzepte“, „Masterpläne“; „Entwicklungspläne“ etc.) ausgearbeitet werden. Sie sind dann in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nummer 11 BauGB zu berücksichtigen. Beispiele dazu finden sich unter 6.1 und 6.2.

#### **4.2. Handlungsmöglichkeiten der Kommunen in Gebieten nach § 34 BauGB**

##### **4.2.1 Aufstellung eines Bebauungsplans**

Die Gemeinden können prüfen, ob für Gebiete im unbeplanten Innenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplans in Betracht kommt, nach dem Vergnügungsstätten allgemein oder als Ausnahme zulässig sind (s. auch oben zu 3.3), unter ggf. Differenzierung zwischen verschiedenen Arten von Vergnügungsstätten.

##### **4.2.2 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) nach Vorlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans**

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung oder Änderung eines Musikclubs kann im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB in Zusammenarbeit mit der Gemeinde entwickelt werden. Hierzu legt der Vorhabenträger einen mit der Gemeinde abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens und ggf. erforderlicher Erschließungsmaßnahmen vor. Voraussetzung für dieses Instrument ist, dass der Vorhabenträger auf der Grundlage des abgestimmten Plans bereit und in der Lage ist, das Vorhaben in einer bestimmten Zeit zu realisieren, und die entsprechende finanzielle Leistungsfähigkeit nachweist. Darüber hinaus muss der Vorhabenträger in der Regel auch Eigentümer der Fläche sein, auf denen der Musikclub entstehen soll. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob auch andere privatrechtliche Verfügungsbefugnisse, wie z.B. ein langjähriger Pachtvertrag mit Baubefugnis<sup>33</sup>, ausreichen.

Vorteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist es, dass die Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden sind (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Wesentliche Voraussetzung für die Anwendung dieses Instruments ist ein geeigneter Vorhabenträger. Dies muss aber nicht eigens ein Vorhabenträger nur für einen Musikclub sein. In Betracht kommt auch, dass die Gemeinde bei der Abstimmung eines Vorhaben- und Erschließungsplans für sonstige Nutzungen darauf hinwirkt, dass in dem Plan auch Flächen für einen Musikclub vorgesehen werden. Aufgrund des Projektbezugs können dann auch bauliche und technische Maßnahmen für den Schallschutz vorgesehen werden, so dass eine verträgliche Nutzungsmischung erreicht werden kann (vgl. hierzu das Beispiel unter 6.6).

##### **4.2.3 Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO (ggf. für Teilbereich eines Plangebiets)**

Soweit kein Vorhabenträger für die Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplans vorhanden ist, die Gemeinde aber Kenntnis über einen bestehenden Musikclub in einem Gebiet hat, Entwicklungsabsichten des Musikclubs kennt, die eine neue planungsrechtliche Beurteilung erforderlich machen, oder einen neuen Standort für einen Musikclub sucht, kann auch die Sicherung

---

<sup>33</sup> Hierzu näher *Krautzberger*, in: E/Z/B/K, § 12 BauGB Rn. 63.

des bestehenden Standortes oder die Entwicklung eines neuen Standortes über einen klassischen „Angebotsbebauungsplan“ in Betracht kommen. Insbesondere wenn sich die planungsrechtliche Steuerung im Wesentlichen auf den Musikclub beschränkt, kann die Gemeinde prüfen, ob als Gebietskategorie auch ein Sondergebiet festgesetzt werden kann<sup>34</sup>.

Für die Aufstellung eines solchen Bebauungsplans ist die wichtigste Voraussetzung, dass geeignete Flächen im Gemeindegebiet gefunden werden. Insbesondere die Umgebung des Sondergebiets darf in den Nachtstunden nicht lärmempfindlich sein. Bei bestehenden Standorten kommen insbesondere festzusetzende Maßnahmen in Frage, die eine lärmtechnische Abriegelung gegenüber der Umgebung erreichen. Da in einem solchen Sondergebiet mit vielen Besuchern zu rechnen ist, sollte der Standort je nach Lage möglichst auch mit dem ÖPNV gut erreichbar sein. Soweit über dieses Instrument nicht ein bereits bestehender Standort gesichert werden soll, kann für die Suche eines geeigneten Standorts eine entsprechende gemeindeweite Betrachtung vorgenommen werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen können für die Begründung der Erforderlichkeit des Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB verwendet werden (s. auch 4.1).

Für die Festsetzung als Sondergebiet sind die Anforderungen des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO entsprechend darzulegen und die Voraussetzungen der Rechtsprechung hierzu zu beachten<sup>35</sup>. Sondergebiete müssen sich von den anderen Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheiden. Für das Sondergebiet muss im Bebauungsplan eine Zweckbestimmung festgesetzt werden; ein entsprechender Zulässigkeitskatalog ist zu erstellen, in dem die einzelnen zulässigen Nutzungen hinreichend bestimmt sein müssen. Sollen Festsetzungsmöglichkeiten aus verschiedenen Baugebietsvorschriften kombiniert werden, ist die Verträglichkeit der Nutzungen nach den Wertungen der BauNVO darzulegen.<sup>36</sup> In der Abwägung sind insbesondere auch die Belange des Immissionsschutzes im Hinblick auf die emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen und zu einem sachgerechten Ausgleich zu bringen.

#### **4.2.4 Aufstellung oder Änderung eines Vergnügungsstättenbebauungsplans nach § 9 Abs. 2b BauGB**

Eine weitere Möglichkeit zur Steuerung der Ansiedlung von Musikclubs in Gebieten nach § 34 BauGB bildet der „Vergnügungsstättenbebauungsplan“ nach § 9 Abs. 2b BauGB. Dieses Instrument wurde 2013 zur Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. den als Unterart einzustufenden Spielhallen in das BauGB eingeführt, um dem oftmals damit verbundenen Trading-Down-Effekt dieser Vorhaben auf ein Quartier entgegenzuwirken.<sup>37</sup> § 9 Abs. 2b BauGB sieht u. a.<sup>38</sup> vor, dass der Vergnügungsstättenbebauungsplan die Zweckbestimmung verfolgen muss, durch Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit oder Nicht-Zulässigkeit von Vergnügungsstätten städtebauliche Beeinträchtigungen (§ 9 Abs. 2b Nummer 1 und 2 BauGB) zu verhindern. Die Gemeinden können jedoch bei der Aufstellung eines solchen Plans prüfen, ob eine planerische Einschränkung auf

---

<sup>34</sup> Vgl. hierzu das Beispiel einer Großraum-Diskotheek am Rande eines Dorfgebiets bei *Fickert/Fieseler* a. a. O. zu § 11 BauNVO Rn. 5.5); weitere Beispiele für sonstige Sondergebiete bei *Stock*, in *K/R/S*, § 11 BauNVO Rn. 29-30.

<sup>35</sup> Hierzu näher *Stock*, a. a. O. zu § 11 BauNVO Rn. 4 ff.

<sup>36</sup> BVerwG, Urt. v. 18.10.2017 – 4 C 5/16 –, BVerwGE 160, 104-114, Rn. 25; vgl. auch *Söfker*, in: *E/Z/B/K*, § 11 BauNVO Rn. 28. Hierbei können neu hinzugetretene Gebietsarten wie z.B. das urbane Gebiet (§ 6a BauNVO) berücksichtigt werden.

<sup>37</sup> Vgl. dazu BT-Drs. 17/11468, S. 13;

<sup>38</sup> Zu den Einzelheiten s. den Wortlaut von § 9 Abs. 2b BauGB.

bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten begrenzt werden kann oder neben dem Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten auch die Zulässigkeit anderer Arten, die zu keinen städtebaulichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 9 Abs. 2b Nummer 1 und 2 BauGB führen, festgesetzt werden kann.

Bei bestehenden Vergnügungsstättenbebauungsplänen können die Gemeinden prüfen, ob eine Änderung im Wege der Differenzierung zwischen verschiedenen Arten von Vergnügungsstätten in Betracht kommt. Denn möglicherweise wurden bisher bei der Aufstellung solcher Pläne alle Vergnügungsstätten als unzulässig oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Für eine sachgerechte Abwägung speziell im Hinblick auf die Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. einer Differenzierung zwischen Musikclubs und anderen eher mit einem „Trading-Down-Effekt“ verbundenen Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder Wettbüros (s. o. unter 2.5) erscheint es hilfreich, ein schlüssiges städtebauliches Konzept im Sinne eines Vergnügungsstättenkonzepts zu erarbeiten bzw. ein ggf. vorhandenes Konzept um den Aspekt der Steuerung von Musikclubs zu ergänzen (dazu unter 4.1).

#### **4.3 Handlungsmöglichkeiten der Kommunen in Gebieten im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans**

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten durch Festsetzungen in Bebauungsplänen (insbesondere in Kern- und Mischgebieten) erfolgt oftmals unter Verweis auf Gründe wie Verdrängungsdruck oder einem Trading-Down-Effekt, die auf Musikclubs in der Regel nicht zutreffen (s. o. unter 2.5). Liegen solche pauschal ausschließenden Festsetzungen in einem Bebauungsplan vor, können die Gemeinden prüfen, ob eine Änderung des Plans unter Differenzierung nach verschiedenen Arten von Vergnügungsstätten und unter Beachtung möglicher Lärmkonflikte mit Blick auf die möglichen positiven Auswirkungen von Musikclubs in Betracht kommt. Auch hierfür kann die Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes o. ä. hilfreich sein.

##### **4.3.1 Gebiete, in denen Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind**

Vergnügungsstätten sind in Kerngebieten (gemäß § 7 Abs. 2 Nummer 2 BauNVO) und in Mischgebieten (gemäß § 6 Abs. 2 Nummer 8 BauNVO) allgemein zulässig. Bezogen auf die Zulässigkeit im Mischgebiet gilt jedoch die Einschränkung, dass Vergnügungsstätten nicht kerngebietstypisch sein dürfen und nur in dem überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebietsteil zulässig sind.

Zur Verbesserung der bauplanungsrechtlichen Standortsituation von Musikclubs kann auf kommunaler Ebene geprüft werden, ob in Bebauungsplänen mit festgesetzten Kerngebieten oder Mischgebieten Vergnügungsstätten nach § 1 Absatz 5 BauNVO ausgeschlossen wurden, oder ob festgesetzt wurde, dass Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden können. In diesen Fällen kommt unter Beachtung der Begründung der getroffenen Festsetzung sowie der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets ggf. eine Bebauungsplanänderung in Betracht. Bei der beschränkenden Festsetzung kann grundsätzlich – unter Beachtung der Anforderungen der Rechtsprechung – eine Differenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO zwischen verschiedenen Unterarten von Vergnügungsstätten vorgenommen werden<sup>39</sup>, so dass sich der Ausschluss bzw. die Beschränkung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit im Ergebnis z. B. nur auf solche Arten von Vergnügungsstätten

---

<sup>39</sup> Söfker, in: E/Z/B/K, Stand 2020, Rn. 103 zu § 1 BauNVO; Fickert/Fieseler a. a.O. § 1 Abs. 9 Rn. 128.1.

bezieht, von deren gehäufter Ansiedlung ein Trading-Down-Effekt zu erwarten ist (z. B. Spielhallen und Wettbüros).<sup>40</sup> Um Abgrenzungsprobleme zu vermeiden, sollte bei der Steuerung auf diejenigen typisierbaren Unterarten von Vergnügungsstätten abgestellt werden, die wegen ihrer städtebaulichen Auswirkungen im planerischen Einzelfall in diesen Gebieten nicht gewünscht sind.

Zur städtebaulichen Rechtfertigung der o. g. Differenzierung müssen besondere städtebauliche Gründe angeführt werden (vgl. § 1 Abs. 9 BauNVO). Dies sind „spezielle Gründe [...] für die noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzung“; „die Nutzungsbeschränkungen müssen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dienen“.<sup>41</sup>

Hierfür kann die Gemeinde prüfen, ob argumentiert werden kann, dass sich Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros nicht in das sonstige urbane Umfeld einfügen und eher zur Verödung von innerstädtischen Bereichen führten, während Vergnügungsstätten wie Musikclubs dagegen zur planerischen Entwicklung beitragen könnten, indem durch eine gesteigerte Attraktivität des überplanten Raums die planerische Absicht der Entwicklung eines lebendigen, jungen sowie urbanen Quartiers umgesetzt werden könne (z. B. „Viertel mit verstärkter Clubkultur“).

#### **4.3.2 Gebiete, in denen Vergnügungsstätten als Ausnahme zugelassen werden können**

Gemäß geltender BauNVO können Vergnügungsstätten in Besonderen Wohngebieten (außer in kerngebietstypischem Umfang, § 4a Abs. 3 Nummer 2 BauNVO), in Dorfgebieten (außer in kerngebietstypischem Umfang, § 5 Abs. 3 BauNVO) in Mischgebieten (außer in kerngebietstypischem Umfang, im durch Wohnnutzung geprägten Teil des Gebiets, § 6 Abs. 3 BauNVO) in Urbanen Gebieten (außer in kerngebietstypischem Umfang, § 6a Abs. 3 Nummer 1 BauNVO) und in Gewerbegebieten (gemäß § 8 Abs. 3 Nummer 3 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden. Die Zulassung der Ausnahme wird im Rahmen der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB und des Ermessens der zuständigen Behörde bei Antragstellung geprüft.

Zur Erleichterung der Zulässigkeit von Musikclubs können die Kommunen ihre Bebauungspläne dahingehend überprüfen, ob in den festgesetzten Baugebieten Ausnahmen für Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 1 BauNVO ausgeschlossen wurden. Ist dies der Fall, können die Gemeinden prüfen, ob mit der erforderlichen städtebaulichen Begründung (s. dazu oben unter 4.3.1) eine Änderung des entsprechenden Bebauungsplans in Betracht kommt, und ggf. in Kombination mit einer Differenzierung gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO festsetzen, dass nur hinsichtlich bestimmter Unterarten von Vergnügungsstätten eine Zulassung im Wege der Ausnahme ausgeschlossen wird (§ 1 Abs. 6 Nummer 1 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

#### **4.3.3 Bestandssichernde Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO bei Überplanung von Gebieten**

Durch Festsetzung eines Baugebiets kann z. B. ein bereits vorhandener Club unzulässig werden. Hier können die Gemeinden prüfen, ob und inwieweit es insbesondere mit den der Planung

---

<sup>40</sup> Roeser, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 1 Rn. 99; nach BVerwG, Beschl. v. 4.9.2008 - 4 BN 9.08 – stellt die Verhinderung des sog. trading-down-Effekts einen besonderen städtebaulichen Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von Spielhallen im Kerngebiet rechtfertigen kann. Zum Ausschluss von Spielhallen nach § 1 Abs. 9 BauNVO s. auch BVerwG, Urt. v. 11.2.1993 – 4 C 25.91 – Juris Rn. 16.

<sup>41</sup> Roeser a. a. O. Rn. 98.

zugrundeliegenden Überlegungen vereinbar ist, im Plangebiet vorhandene und mit der beabsichtigten Baugebietsfestsetzung im Widerspruch stehende Anlagen durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich abzusichern. Hierbei muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets in seinen übrigen Teilen gewahrt werden (§ 1 Abs. 10 Satz 3 BauNVO); immissionsschutzrechtliche Probleme müssen gelöst werden können.<sup>42</sup>

## **5. Exkurs: Umgang mit Lärmproblemen im Zusammenhang mit Clubs**

### **5.1 Hinweis auf Fördermöglichkeiten für Clubs**

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe für Berlin und auch die Stadt Köln unterstützen die lokale Clubkultur beispielsweise<sup>43</sup> mit umfangreichen Förderaktivitäten. Übergeordnetes Ziel der jeweiligen Förderrichtlinien ist es, einen Beitrag zur Erhaltung der Clubkultur zu leisten mittels Förderung von lärmindernden Ertüchtigungen der Musikclubs über die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte hinaus, die erforderlich sind, um Konflikte und Klagen der Anwohner zu vermeiden und damit die Verträglichkeit von Wohnraum und Clubbetrieb in direkter Nachbarschaft mit Rücksicht auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Betroffenen nachhaltig zu gewährleisten.

### **5.2 Rücksichtnahmegebot nach § 15 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO**

Das Rücksichtnahmegebot wird im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens geprüft. Es verlangt bei neu hinzutretenden Vorhaben, dass sie auf vorhandene zulässige Nutzungen Rücksicht nehmen und auch eine Weiterentwicklung der Nutzung nicht komplett unmöglich machen. Rückt eine lärmempfindliche Nutzung an bestehende, emittierende Anlagen heran, darf sie sich keinen unzumutbaren Immissionen aussetzen. Im Falle einer an einen bestehenden Club heranrückenden Wohnbebauung schützt das Rücksichtnahmegebot also den Club vor einer Einschränkung des laufenden Betriebes, weil etwa die für die Wohnnutzung zulässigen Lärmrichtwerte überschritten werden.

Ist das Wohnbauvorhaben genehmigungsbedürftig, muss die Einhaltung der einschlägigen Lärmrichtwerte bei der Erteilung der Baugenehmigung berücksichtigt werden. Es ist also zu prüfen, ob das Rücksichtnahmegebot eingehalten wird. Der Nachweis, dass die Immissionen für das Wohnbauvorhaben zumutbar sind, ist grundsätzlich vom Bauherrn über ein Lärmgutachten zu erbringen. Die Nachweise sind behördlich zu prüfen.

Sollte die Prüfung ergeben, dass die Immissionen unzumutbar sind, ist im nächsten Schritt zu prüfen, ob die Zumutbarkeit „hergestellt“ werden kann. Beispielsweise kann der Bauherr seine Obliegenheit zur architektonischen Selbsthilfe durch eine entsprechende Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes erfüllen. Es wird andererseits aber auch geprüft, ob der Anlagenbetreiber aufgrund der gemäß den §§ 5, 22 BImSchG ohnehin bestehenden dynamischen Betreiberpflichten gehalten ist, die von der Anlage ausgehenden Lärmemissionen durch zumutbare technische Nachrüstungen zu verringern. Im Fall der Erfüllung der Betreiberpflichten kann auch eine Kostenübernahme durch den Bauherrn für über die Betreiberpflichten hinausgehende Schallschutzmaßnahmen an dem Musikclub in Frage kommen.

---

<sup>42</sup> Hierzu im Einzelnen *Söfker*, a. a. O., Stand Mai 2021, Rn. 106 ff. zu § 1 BauNVO.

<sup>43</sup> Diese Beispiele sind nicht abschließend.

Obwohl die genannten Anforderungen Voraussetzung für die Zulassung der Wohnbebauung sind, ist der Clubbetreiber bei entsprechenden Bauvorhaben gut beraten, die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots zu überprüfen und ggf. gegen aus seiner Sicht rechtswidrige Zulassungsentscheidungen rechtzeitig vorzugehen, um seine Abwehrmöglichkeiten im Falle der Bestandskraft nicht zu verlieren. In letztgenanntem Fall können dem Club Betriebseinschränkungen und sogar die vollständige Untersagung des Clubbetriebs drohen.

## 6. Fallbeispiele

Im Folgenden sollen Beispiele für informelle Rahmenpläne sowie einzelne Fallbeispiele aus der Planungspraxis aufgezeigt werden, bei denen durch die Bauleitplanung ein verträgliches Nebeneinander emittierender – speziell Musikspielstätten – und schutzbedürftiger Nutzungen erreicht werden konnte.

### 6.1. Informeller Rahmenplan „Vergnügungsstätten“, Dortmund

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des heute rechtswirksamen Flächennutzungsplans hat der Rat der Stadt Dortmund zeitgleich die Ausarbeitung von Masterplänen als gesamtstädtische Steuerungsinstrumente beschlossen. Diese informellen Planwerke dienen seither für wichtige Themen als Leitbild für die Entwicklung und als Richtschnur für das städtische Handeln. Sie stellen übergeordnete städtebauliche Konzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, aus denen sich für Bebauungspläne ortsspezifische Festsetzungen und Begründungen ableiten lassen.

Der Masterplan Vergnügungsstätten (Stand 2014) enthält eine detaillierte Bestandserhebung und -analyse der Dortmunder Vergnügungsstätten. Kernstück des Masterplans ist das Dortmunder Vergnügungsstättenkonzept, in dem Kriterien aufgeführt werden, die bei der Ansiedlung neu hinzutretender Vergnügungsstätten zu berücksichtigen sind. Der inhaltliche Schwerpunkt des Konzeptes liegt in der räumlichen Steuerung von Automaten Spielhallen und Wettbüros mit Aufenthaltsqualität, jedoch werden auch für Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich im Masterplan Empfehlungen ausgearbeitet. Für die Bestandsaufnahme wurde eine vollständige Erhebung von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet vorgenommen. So werden auch Diskotheiken und Musikclubs den Vergnügungsstätten zugeordnet, allerdings einer besonderen Betrachtung unterzogen:

*„Mit der Ausdifferenzierung der Nachfrage und der kulturellen Szene hat sich ein breites Spektrum an genrespezifischen Veranstaltern und Veranstaltungseinrichtungen sowie temporären Events etabliert. Neben Einrichtungen mit hohem Spezialisierungsgrad gibt es häufig Angebote mit einer Mischung aus Café, Restaurant, Kneipe und (Kleinkunst-)Bühne. Aufgrund dieser Heterogenität lassen sich keine eindeutigen Entwicklungstrends beschreiben. Weder von der gewünschten Größenordnung (vom kleinen Musikclub bis zur Großdiskothek) noch von der stadträumlichen Lage (Stadtzentrum, Stadtteilzentrum, Gewerbegebiet) sind eindeutige Betreiberinteressen feststellbar. Insgesamt ist die Anzahl an Veranstaltungseinrichtungen und Musik-Events bei gleichzeitiger Nachfragesteigerung von Live-Musik stark gestiegen. Unter den besonderen Rahmenbedingungen des wirtschaftlichen und baulichen Wandels wurden nicht mehr genutzte Gewerbegebäude, Autohäuser oder alte Bahnhöfe für den Aufbau attraktiver Einrichtungen bzw. als temporäre Standorte genutzt. Bevor aufgelassene Gewerbeflächen neu genutzt werden, vergehen häufig einige Jahre. In derartigen Gebäuden können Symbiosen aus Betreibern und Publikum entstehen, die Zwischennutzungen als Chance und Qualität*

*begreifen. Hieraus können sich durchaus dauerhafte Flächennutzungen ergeben oder sie werden erneut als temporäre Nutzung auf ähnliche Flächen verlagert. Die Club- und Veranstalterbranche wird der Kreativwirtschaft zugerechnet. Gerade für diese Branche lassen sich nur bedingt harte, eindeutige Standortfaktoren benennen. Eine vorausschauende Entwicklungsplanung ist schwierig, vielmehr entstehen spontane und zufällige Eroberungsräume, beispielsweise in alten Autohäusern oder auf Industriebrachen“.*

Im Masterplan Vergnügungsstätten wird folglich eine Unterscheidung in drei voneinander abgrenzbare Anlagenbereiche vorgenommen:

- Anlagen aus dem Freizeit- und Kulturbereich
- Anlagen aus dem Spielbereich
- Anlagen aus dem Erotikbereich.

Störpotenziale der unterschiedlichen Vergnügungsstättenarten stellen ein bedeutendes städtebauliches Bewertungskriterium der Dortmunder Vergnügungsstättenkonzeption dar. Sie können sich je nach Nutzungsprofil erheblich voneinander unterscheiden. Dies ist bei der Steuerung von Vergnügungsstätten zu beachten. Die Störpotenziale werden nach den drei Nutzungsprofilen Kultur- und Freizeitbereich, Spielbereich sowie Erotikbereich differenziert behandelt. Bei Diskotheken und Tanzlokalen wird – je nach Größe – das größte Störpotenzial in den mit ihnen verbundenen Lärmemissionen gesehen. Dabei handelt es sich weniger um die Lautstärke aus Musikanlagen, die aufgrund einzuhaltender Schallschutzverordnungen kaum in die unmittelbare Nachbarschaft abstrahlt, sondern vielmehr um die mit dem Ziel- und Quellverkehr verbundenen Lärmemissionen der Besucherinnen und Besucher in den Nachtstunden. Wie bereits beschrieben, weisen Vergnügungsstätten des Kultur- und Freizeitbereichs (Kinos, Varietés, kulturelle Nachtlokale) anders als die Anlagen aus dem Spiel- und Erotikbereich neben Lärmemissionen eher keine weiteren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf. Sie können sich aufgrund der durch die Besucherinnen und Besucher entstehenden Belebung und der damit verbundenen sozialen Kontrolle sowie ihrer Attraktivität insgesamt positiv auf ihr Umfeld auswirken.

Diese Vorgehensweise zeigt, dass auch innerhalb der bauplanungsrechtlichen Einstufung „Vergnügungsstätte“ eine differenzierte Betrachtung möglich ist und eine Gleichstellung der Musikclubs mit weiteren Vergnügungsstätten aus dem Spiel- und Erotikbereich nicht zwingend erfolgen muss. Eine restriktive Steuerung erfolgt vielmehr nur dann, wenn von den Anlagen auch ein sog. „Trading-Down-Effekt“ ausgeht, was bei den Anlagen aus dem Freizeit- und Kulturbereich ausweislich des Dortmunder Masterplans nicht der Fall ist.

## **6.2 Kulturentwicklungsplanung, Köln**

Im April 2019 hat der Rat der Stadt Köln die Kulturentwicklungsplanung Köln (KEP) als handlungspolitische Maxime der Stadt beschlossen.<sup>44</sup>

Es handelt sich dabei um die Weiterführung des 2009 aufgestellten Kulturentwicklungsplans. Die Kulturentwicklungsplanung ist ein wesentliches kulturpolitisches Steuerungsinstrument. Sie zeigt

---

<sup>44</sup> <https://www.kulturentwicklungsplan.koeln/de/>

Bedarfe, Potenziale sowie Grundsätze einer zukünftigen Kulturpolitik auf und entwickelt Perspektiven und Ziele, um die Kunst und Kultur der Stadt nachhaltig zu stärken und zu fördern.

Zur Integration der Clubkultur in die Stadtentwicklung/Stadtplanung bereitet die Stadt aktuell ein städtisches „Handlungskonzept zur Integration von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen in die Stadtentwicklung“ vor. Anfang des Jahres 2020 wurde dazu eine entsprechende Studie beauftragt.<sup>45</sup>

Die Studie zeigt eine Reihe unterschiedlicher Maßnahmen und Instrumente zur Integration von Kreativräumen in die Stadtplanung auf. Der Maßnahmenkatalog ist allgemeingültig formuliert und bezieht sich nicht auf einen spezifischen Ort oder konkrete bestehende Konflikte.

Die Kölner Stadtverwaltung hat auf der Basis dieser Studie deren Maßnahmen- und Entwicklungsideen in einem breit angelegten Ämterbeteiligungsverfahren aller betroffener Fachdezernate (Bauen, Planen, Liegenschaften, Kultur, Recht) geprüft und bewertet. Der aus dieser Prüfung entstandene Statusbericht sowie weitere Umsetzungsschritte sollen voraussichtlich im 1. Quartal 2022 vom Rat der Stadt Köln beschlossen werden, um dann ein „Handlungskonzept Integration von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen in die Stadtplanung“ mit konkreten Umsetzungsbeschlüssen zu verfassen. Der zu beschließende Statusbericht umfasst eine Vielzahl an Lösungsansätzen. Da diese nicht alle finanz- bzw. personalneutral umzusetzen sein werden, wird ein politischer Beschluss benötigt, welcher über die weitere Umsetzung der Maßnahmen entscheidet.

Als erste Schritte wurden in Köln vorab bereits einige Maßnahmen zur Sicherung von Clubs getroffen.

- Vom städtischen Kulturstadtrat wurde gemeinsam mit der Clubkomm ein Clubkataster<sup>46</sup> erstellt (derzeit wird diskutiert, das Clubkataster zu einem Kreativraumkataster auszuweiten), das die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Stadtverwaltung dabei unterstützt, die für die Stadtplanung und Stadtentwicklung relevanten Informationen zu Clubs aufzufinden. Über eine Kartenansicht können die Daten mit weiteren Themenkarten verschnitten werden, zum Beispiel mit den Karten zu wirksamen Bebauungsplänen oder Flächennutzungsplänen. Neben der Adresse und der Webseite des Clubs werden auch die jeweils angebotene Musiksparte und das Gründungsjahr der Spielstätte angezeigt. Das Clubkataster steht auf dem Open Data Portal der Stadt Köln bereit, so dass auch weitere Nutzer, wie z. B. die IHK Köln oder Institute

---

<sup>45</sup> [Studie „Integration von Kreativräumen und kulturellen ...](#)

<sup>46</sup> <https://cpoint.stadt-koeln.de/mapapps/resources/apps/clubkataster/index.html?lang=de>

Im Einzelnen: In der Anwendung des Clubkatalisters sind drei Ansichten zu unterscheiden. In der Nutzung als Verwaltungsinstrument gibt es die interne Darstellung im KölnGIS 3.0 System und die interne, redaktionelle Ansicht. In der Bereitstellung als Servicekarte auf dem Geoportal der Stadt Köln gibt es eine externe Ansicht im Internet für alle Interessierten. Die interne KölnGIS 3.0 Ansicht steht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtverwaltung zur Verfügung, die Zugriff auf dieses System haben. In dieser KölnGIS-weiten Ansicht werden diejenigen Angaben eines Clubs ausgelesen und dargestellt, die für die Stadtplanung und Stadtentwicklung wichtig sind. So ist für die Planung weniger die Musiksparte von Interesse als die Frage, ob eine Veranstaltungsfläche im Außenbereich vorhanden ist oder nicht. Die Kartenansicht des Clubkatalisters kann mit weiteren Themenkarten verschnitten werden, wie zum Beispiel mit den im KölnGIS existierenden Karten zu rechtskräftigen Bebauungsplänen oder bestehenden Flächennutzungsplänen. So kann mit der Kombination der Ansicht des Flächennutzungsplans auf einen Blick gesehen werden, in welcher Gebietskategorie der Club sich befindet und welche baurechtlichen Konsequenzen sich daraus ergeben. In der Kombination der Ansicht mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen kann eingesehen werden, welche Bebauungspläne im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Clubs aufgestellt wurden und welches Konfliktpotenzial sich möglicherweise daraus ergibt.

der Universität zu Köln diese Daten über eine WMS-Schnittstelle in ihre eigenen Kartenprogramme einspeisen könnten.

Zu dem Kölner Clubkataster wird darauf hingewiesen, dass die dem Kataster zugrundeliegende Definition eines Clubs keine bauplanungsrechtliche Begriffsbestimmung ist.<sup>47</sup>

- Seit 2019 Förderung der Clubs bei der Umsetzung von rechtlich erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen durch den Lärmschutzfonds des Kulturamts

Zudem soll im o.g. Handlungskonzept für die Neuentwicklung von Grundstücken eine verbindliche Vorgabe für Grundstücksentwickler zur Berücksichtigung von Kultur und Kreativwirtschaft festgelegt werden.

### **6.3 Bebauungsplan I-B5ca - Clärchens Ballhaus, Spandauer Vorstadt, Berlin**

Das Gebiet der Spandauer Vorstadt in Berlin ist nutzungsstrukturell stark durchmischt. Auf engem Raum finden sich Bereiche mit hohem Wohnanteil neben stark gewerblich geprägten Bereichen, Einrichtungen mit überörtlicher Verwaltungsfunktion, kulturellen und Bildungseinrichtungen sowie sozialen, kirchlichen, sportlichen und gesundheitlichen Nutzungen. Das Grundstück Auguststraße 24-25 ist am Blockrand unbebaut und beherbergt in den Remisen und Quergebäuden das traditionsreiche und weit über Berlin hinaus bekannte Tanzlokal „Clärchens Ballhaus“. Dieses wurde im Jahre 1913 im Hinterhaus der Auguststraße 24-25 gegründet. Das Vorderhaus wurde im zweiten Weltkrieg zerstört; der Betrieb des Ballhauses blieb aber auch in der Zeit der DDR davon unberührt. Der Schankvortgarten im Bereich des ehemaligen Vorderhauses wird seit dem Jahre 2005 mit der Auflage betrieben, den Ausschank bis 22.00 Uhr zu beschränken. Anwohnerbeschwerden gegen den Betrieb des Tanzlokals oder des Schankgartens liegen nicht vor.

Auf Grund der Nutzung als Tanzlokal handelt es sich bei „Clärchens Ballhaus“ um eine besondere Form der Vergnügungsstätte, die in dem ansonsten in seinem Erscheinungsbild homogenen allgemeinen Wohngebiet entlang der Auguststraße unzulässig wäre. Das bedeutet, die Nutzung des Ballhauses wäre auf den unmittelbaren Bestandsschutz beschränkt, der nur Reparatur- und Erhaltungsarbeiten zuließe.

Da es sich allerdings um ein Tanzlokal mit kulturellen Veranstaltungen (Konzerte) handelt, das aufgrund seiner Tradition und über seiner fast hundert Jahre währenden Beliebtheit nicht unwesentlich zur Identität der Spandauer Vorstadt beiträgt, und da von dem Betrieb in der Vergangenheit keine bodenrechtlichen Spannungen oder wesentliche Störungen in Bezug auf die Nutzung Wohnen ausgegangen sind und sich die Nutzung auf eine kleine Teilfläche bezieht, wurde der Erhalt des Ballhauses aus stadtplanerischer Sicht nicht in Frage gestellt.

---

<sup>47</sup> Dies gilt auch für ein in Berlin vorhandenes Clubkataster, das von der Berliner Clubkommission für Zwecke der Clubs gemeinsam mit der AG.Urban entwickelt worden ist. Die Arbeit an diesem Clubkataster erfolgt im Rahmen von Förderprojekten mit Unterstützung der Musicboard Berlin GmbH und der Berliner Senatsverwaltung für Kultur und Europa. Informationen zum Kataster der Berliner Clubcommission finden sich unter: <https://clubkataster.de>



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan I-B5ca, Land Berlin

Aus diesem Grund wurde gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 („Clärchens Ballhaus“) ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Bauliche Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Schank- und Speisewirtschaft mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen sind nur ausnahmsweise und unter der Voraussetzung zulässig, dass von ihnen keine Emissionen ausgehen, die das Wohnen wesentlich stören. Dieser erweiterte Bestandsschutz ermöglicht die Zulassung von Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen, die aufgrund des Funktionszusammenhangs zwingend erforderlich sind. Das Tanzlokal wird auf diese Weise als vorhandene Vergnügsstätte in seinem Bestand planungsrechtlich abgesichert und gegen Verfall und Entwertung geschützt. Die Zweckbestimmung des Gebietes insgesamt bleibt gewahrt. Damit wird den öffentlichen wie auch den privaten Belangen hinreichend Rechnung getragen.

#### 6.4 Friesenstraße, Berlin

Das Quartier an der Friesenstraße gehört zum Kreuzberger Altbauquartier Chamissoplatz und liegt in zentraler Lage in Berlin zwischen der Bergmannstraße und dem ehemaligen Flughafen Tempelhof im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Im Osten wird das Gebiet durch die Friesenstraße und im Norden durch die Schwiebuser Straße begrenzt. Direkt südlich des Plangebietes liegen die Columbiahalle/Columbiacub und der Columbiadamm. Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel ist mit unmittelbar in der Nähe liegenden Bushaltestellen und der U-Bahn-Haltestelle „Platz der Luftbrücke“ in ca. 400 m Entfernung sehr gut.

In dem Gebiet wurde ein kompaktes,utzungsgemischtes Stadtquartier mit Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Baunutzungsplan 1958/60 in Verbindung mit der Bauordnung 1958) entwickelt. Die gewerbliche Nutzung bildet einen „Riegel“ nach Norden zu der fünfgeschossigen Wohnbebauung entlang der Schwiebuser Straße.

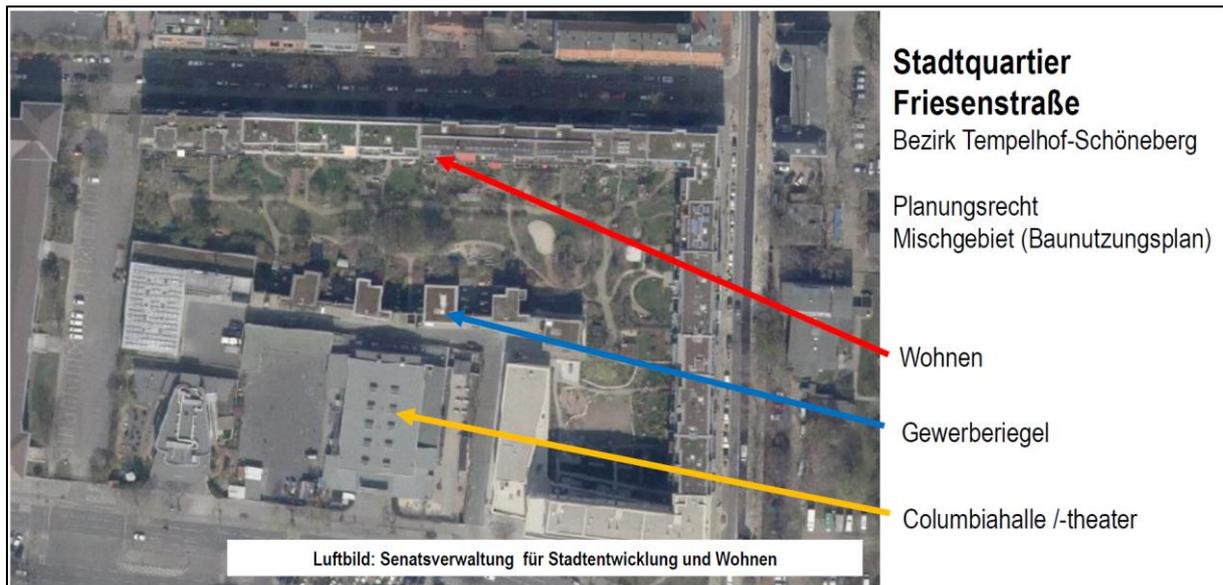


Abbildung 2: Übersicht Stadtquartier Friesenstraße

Neben Verkehrslärm ergeben sich bei Veranstaltungen in der Columbiahalle bzw. dem Columbiacub entsprechende Lärmereignisse. Daher mussten neben der Bewältigung des Verkehrs- und des Gewerbelärms entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Veranstaltungen aus der Columbiahalle ergriffen werden. Da der Lärmschutz hier nicht dem Stand der Technik entsprach, bestand ein entsprechender Anspruch auf Vereinbarung dieser Maßnahmen. Dabei wurden zum einen bauliche-technische Maßnahmen an der Columbiahalle durchgeführt. Zum anderen werden die Wohnungsneubauten durch einen 10m hohe Lärmschutzwand von den gewerblichen Nutzungen abgeschirmt. Neben dem Schutz der Aufenthaltsräume in den Wohngebäuden profitieren hiervon auch die Frei- und Aufenthaltsräume im Blockinnenbereich von diesen Maßnahmen. Grundlage für diese Maßnahmen waren entsprechende Schallgutachten zum Veranstaltungs- und Gewerbelärm.

## 6.5 Distillery und TV Club, Leipzig

Der Club „Distillery“ ist lt. Wikipedia „der älteste Techno-Club in den neuen Bundesländern“ und „gilt als einer der bekanntesten und einflussreichsten Techno-Clubs Deutschlands“. Die Stadt Leipzig verfügt über eine vielfältige Clubkultur und freie Kunstszene. Diese ist jedoch zum Teil Verdrängungsprozessen ausgesetzt. Die politischen Gremien der Stadt haben sich in den zurückliegenden Jahren in Beschlüssen für den Erhalt der „Distillery“ (2014) und die Aufhebung der Sperrzeit ausgesprochen (2018) sowie einen Grundsatzbeschluss im Jahr 2019 zur Unterstützung der Clubkultur gefasst. Aufgrund der Entwicklung der innerstädtischen Potentialgebiete „Stadtraum Bayerischer Bahnhof“ und „Eutritzscher Freiladbahnhof“ werden die Clubs „Distillery“ und „TV-Club“ ihre jetzigen Standorte aufgeben müssen. Gemeinsam mit anderen Akteuren haben beide Clubs 2019 die gemeinnützige „Leipziger Club- und Kulturstiftung“ gegründet. Die Stiftung hat das denkmalgeschützte ehemalige Eisenbahnkraftwerk Leipzig-Connewitz erworben und plant dort unter dem Namen „Gleisdreieck“ ein Musik- und Kunstzentrum zu errichten. Das „Gleisdreieck“ soll neuer

Standort für die genannten beiden Clubs werden. Zusätzlich sollen Probebühnen, Ateliers, Proberäume sowie Studios und Büros für kunst- und musikkaffine Start-Ups entstehen.<sup>48</sup>

Die Stadt Leipzig hat die Projektidee „Gleisdreieck“ intensiv unterstützt. Zudem sollen die Flächen innerhalb des Gleisdreiecks/Arno-Nitzsche-Straße künftig anhand eines Bebauungsplanes entwickelt werden, um die Umnutzung der etwa zehn Hektar großen Flächen im Bereich des ehemaligen Umspannwerks zu ermöglichen. Aktuell befinden sich auf dem Areal Kleingärten, leerstehende Immobilien, wohngenutzte Gebäude und Freiflächen.

Ziel ist es, die Verlagerung der Clubs zu unterstützen und die etablierten, über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Kulturangebote zu erhalten. Mit den im Gebiet vorhandenen Anrainern zeichnen sich Konflikte ab, beispielsweise um Lärmimmissionen. Das Nebeneinander der Interessengruppen soll ermöglicht und bauplanungsrechtlich gesichert werden. So soll der Bebauungsplan unter anderem festlegen, welche Gebäude und Flächen wie genutzt und bebaut werden können und wie das Gebiet künftig erschlossen wird. Auch die Sicherung der auf dem Gelände vorhandenen Kleingärten und Immissionsbelange werden hier festgelegt. Flankiert wird die Bauleitplanung durch den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung, mit der die Planungsziele des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplans Nr. 455 „Gleisdreieck Arno-Nietzsche-Straße“ gesichert werden sollen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Sicherung von Flächen für die Daseinsvorsorge, der Bedarfe für Erschließungs- und Infrastrukturanlagen sowie um die Sicherung von Grün- und Freiflächen für die Öffentlichkeit sowie auch von Flächen unter Aspekten des Lärmschutzes zur Minimierung möglicher Nutzungskonflikte.

Der Fokus des künftigen Betriebs des Gesamtprojektes „Gleisdreieck - ein neuer Ort für Musik und Kreativität im Leipziger Süden“ soll im Bereich der Musik- und Clubkultur liegen. Die Stadt prüft zudem, ob es kurz-, mittel- oder langfristig städtische Einrichtungen kultureller, sozio-kultureller oder anderer Art (Lern- und Bildungsorte) gibt, die die Projektidee unterstützen, weiterentwickeln und stärken.

## **6.6 Bebauungsplan St. Pauli 44, Mojo-Club, Reeperbahn, Hamburg**

Die Reeperbahn gilt als Hamburgs prominentestes Vergnügungsviertel. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan St. Pauli 44 stellt die planungsrechtliche Grundlage für die angemessene Neugestaltung des östlichen Eingangsbereichs der Reeperbahn dar. Der Bebauungsplan diene der Realisierung des aus dem vorgeschalteten Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen Entwurfs der „Tanzenden Türme“. Ziel war die Errichtung eines Gebäudekomplexes, bestehend aus Büro- und Hotelgebäude. Zusätzlich wurden geeignete Räumlichkeiten für Gastronomie und einen Musikclub geschaffen, um den Erhalt des Jahre zuvor auf der Fläche ansässigen und international bekannten „Mojo-Clubs“ zu sichern.

Damit sich das Vorhaben gegenüber dem Quartier öffnet und um eine Nutzung in den publikumswirksamen Bereichen zu etablieren, die insbesondere mit dem lebendigen Charakter der Reeperbahn korrespondiert, wurde in den Untergeschossen der „Mojo-Club“ und in Teilen des Erdgeschosses ein Café für den Tagesbetrieb und ein Ticket-Counter angesiedelt. Die (Wieder-)

---

<sup>48</sup> <https://www.gleisdreieck-leipzig.de/>

Ansiedlung des Musikclubs diente auch der städtebaulich erwünschten Stärkung der kulturellen Vielfalt in dem Gebiet entlang der Reeperbahn.

Planungsrechtlich erfolgte die Festsetzung eines Kerngebiets mit zulässigen Untergeschossen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Weiterhin wurde ein Bereich festgesetzt, in welchem eine Überschreitung des Geländeneivaus durch einzelne Bauteile für Zugänge in die Untergeschosse während der dortigen Öffnungszeiten bis zu 4,00 m zulässig ist. Dieses dient der Sicherung von weiteren Eingangsbereichen (zzgl. zu den Eingängen im Untergeschoss der „Tanzenden Türme“) für den „Mojo-Club“, die zugleich auch als Fluchtweg fungieren, und die bei Bedarf aus der Platzfläche herausgefahren werden können. Der Betrieb und die Nutzung der ausfahrbaren/mobilen Clubzugänge ist gemäß Durchführungsvertrag auf die Öffnungszeiten während der Abend- und Nachtstunden (i. d. R. zwischen 20:00 Uhr abends und 07:00 Uhr morgens) beschränkt. In den übrigen Zeiten sind diese Eingangsbereiche versenkt, um eine ansonsten ungestörte Nutzung der Platzfläche zu gewährleisten.

Zur Sicherung des Clubs wurde im Durchführungsvertrag zusätzlich geregelt, dass das bestehende Vertragsverhältnis mit dem Musikclub auf den dafür vorgesehenen Flächen mindestens für einen Zeitraum von 10 Jahren sichergestellt wird.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan St. Pauli 44 Freie und Hansestadt Hamburg



Abbildung4: Modellbild MOJO Eingangsbereich Nordwesten (während Veranstaltung); BRT Architekten

## 6.7 Heliosgelände Köln-Ehrenfeld

Ein neues Projekt, bei dem Köln die Sicherung der Clubszene stadtplanerisch angehen wird, ist die Entwicklung des Heliosgeländes in Köln-Ehrenfeld. Hier soll ein neuer Kulturbaustein mit einem Club entstehen, wo früher der „Club Underground“ stand. Das Pilotprojekt für eine stadtplanerische Sicherung der Clubkultur wurde 2020 durch einen Beschluss zur Aufstellung eines dafür geeigneten Bebauungsplans für Ehrenfeld (entweder die Ausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO oder die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO oder die Ausweisung eines Sondergebietes für Kultur) begleitet.<sup>49</sup>

<sup>49</sup> <https://buerglerinfo.stadt-koeln.de/to0050.asp? ktonr=307933>

Ziel der Planung ist,

- die Entwicklung eines urbanen, belebten, gemischt genutzten Stadtquartiers im Zentrum von Köln-Ehrenfeld
- die Einbindung einer Grund- und Gesamtschule in das städtebauliche Konzept
- die Schaffung dringend benötigter, innerstädtischer Wohnbauflächen als elementarer Bestandteil eines belebten Stadtquartiers
- die Bereitstellung von Flächen für kulturelle Nutzungen, insbesondere unter Einbindung der schon heute aktiven Akteurinnen und Akteure sowie Institutionen auf dem Areal
- die Entwicklung und Sicherung von Flächen für Einzelhandel sowie für kleinteilige Gewerbe- und Büronutzungen in Ergänzung zum angrenzenden Bezirkszentrum von Köln-Ehrenfeld
- die Einbindung der stadtbildprägenden, industriell geprägten Baudenkmäler (Rheinlandhalle mit Leuchtturm und Helioshaus)
- die Schaffung eines durch vielfältige Wegebeziehungen und Platzräume geprägten Quartiers mit enger Verknüpfung an die umliegenden Stadträume.<sup>50</sup>

Die Aufstellung von weiteren Bebauungsplänen zur Sicherung der Clubkultur ist zudem auf Antrag einer Ratsmehrheit 2020 auch für weitere Teile von Ehrenfeld beschlossen worden.

### **6.8 Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte“ (Stgt 265.5), Stuttgart**

Durch diesen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im Zulässigkeitsbereich nach zuvor getroffenen Abgrenzungen und Gliederungen nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO geregelt.

Dabei wird innerhalb der Kategorie „Vergnügungsstätte“ differenziert vorgegangen. So wurden textliche Festsetzungen getroffen, wonach in bestimmten, im Plan abgegrenzten Gebieten Diskotheken und Tanzlokale (unter diese Definition ordnet der Bebauungsplan auch Musikclubs ein, sofern sie nicht als Gaststätten einzustufen sind) zulässig sind. Ansonsten wurden in diesen Gebieten jegliche Formen anderer Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe und auch Wettbüros ausgeschlossen.

Diese Festsetzungen wurden wie folgt begründet:

Die vorhandene, städtebaulich erwünschte, Nutzungsmischung wird gegenwärtig durch den verstärkten Wunsch, Spielhallen zu etablieren, negativ beeinträchtigt. Es wird auch die Gefahr der Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges befürchtet, was zur Verdrängung gebietsbestimmender Nutzungen wie z.B. Einzelhandel und andere dem Wohnen dienende Nutzungen führen kann. Generell sind Beeinträchtigungen und Nutzungsunverträglichkeiten mit den hohen Wohnanteilen zu erwarten. Weitere Nutzungskonflikte ergeben sich im unmittelbaren Kontext mit öffentlichen, sozialen oder kulturellen Einrichtungen. Die städtebauliche und wohnungspolitische

---

<sup>50</sup> <https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/heliosgelaende>

Zielsetzung wird auch dadurch gefährdet, dass durch die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und den damit einhergehenden Störpotenzialen eine Niveauabsenkung der Gebiete, ein sogenannter „Trading-down-Effekt“ zu befürchten ist. Das Erscheinungsbild von Spielhallen durch Lichtwerbung, zugeklebte Schaufenster und große Werbeplakate – insbesondere im Erdgeschoss – wirkt sich negativ auf den angrenzenden öffentlichen Raum aus und wertet ihn ab. Wettbüros entfalten das gleiche Störpotenzial wie Spielhallen. Um eine Niveauabsenkung der Gebiete zu verhindern, sollen Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes, und Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe nur noch in Teilen der A-, B- und C-Zentren aus dem Einzelhandelskonzept zulässig sein, weil nur diese über eine hohe funktionale Dichte und ein stabiles Bodenpreisgefüge verfügen. In allen anderen Gebieten im Planungsgebiet sollen sie ausgeschlossen werden. Das soll zu einer Konzentration mit der Folge der Freihaltung der Baugebiete im Übrigen von diesen Einrichtungen führen.

Darüber hinaus werden Regelungen zu Vergnügungsstätten getroffen, die in der Regel keinen „Trading-down-Effekt“ erzeugen und im Plangebiet daher verträglich erscheinen. Nach der Vergnügungsstättenkonzeption sollen Diskotheken und Tanzlokale aufgrund ihrer Kerngebietstypik und der besonderen Publikumsorientierung nicht nur in den o. g. Zulässigkeitsbereichen (in Teilen der A-, B- und C-Zentren aus dem Einzelhandelskonzept), sondern in Kerngebieten auch außerhalb dieser Bereiche angesiedelt werden können. Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge sind grundsätzlich nicht zu erwarten, weshalb nach der Vergnügungsstättenkonzeption Tanzlokale in den Kerngebieten allgemein und Diskotheken (Einzelfallprüfung) ausnahmsweise zulässig sein sollen. Die Zulässigkeit wird daran geknüpft, dass keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind und die Zugänglichkeit zu den Anlagen ausschließlich von einer das Quartier umgebenden öffentlichen Straße erfolgt. Mit dieser Definition der Zugänglichkeit soll gewährleistet werden, dass mögliche Lärmemissionen nur zu den Straßenseiten und nicht zu den Blockinnenseiten entstehen. Unter Berücksichtigung des Rechtsgedankens des § 15 BauNVO gilt, dass bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Beispielhaft für eine Beeinträchtigung des Ortsbildes werden fensterlose Erdgeschosszonen genannt, oder wenn die Schaufensterzonen durch Holzverschläge, Verkleidungen, Beklebungen oder ähnliche Maßnahmen unkenntlich gemacht werden und dadurch in einer ansonsten belebten Straßenzone städtebauliche Brüche erzeugen.

Zudem hat die Stadt Stuttgart im Jahr 2015 eine Stellplatzsatzung als örtliche Bauvorschrift gem. § 74 LBO BW erlassen, in der sinngemäß geregelt ist, dass Tanzlokale und Diskotheken und damit auch Musikclubs hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung Gastronomiebetrieben gleichgestellt werden, was zu einer erheblichen Reduzierung der Stellplatzpflicht für Tanzlokale und Diskotheken geführt hat.

## **6.9 Bebauungsplan „Wohnquartier Am Winterhafen“ mit Sondergebiet Kultur, Mainz**

Das Kulturzentrum KUZ Mainz wurde 1981 gegründet und hat seinen Sitz in einem atmosphärischen roten Backsteinbau, am Rhein gelegen. Von 2015 bis Ende 2018 wurde das historische Gebäude renoviert und Ende 2018 wiedereröffnet. Im Mai 2014 hatte der Mainzer Stadtrat beschlossen, dass das KUZ als kultureller Veranstaltungsort dauerhaft gesichert werden soll. Um diesen Beschluss erfolgreich umzusetzen, war neben der konzeptionellen Neuaufgabe insbesondere auch eine bautechnische Ertüchtigung des KUZ erforderlich. Von Beginn der Planung an wurden Expertinnen bzw. Experten und Akteure der Mainzer Kulturszene eingebunden. Hierzu fanden Workshops mit

Vertretern aus der Bau- und Kulturverwaltung, Vertretern stadtnaher Gesellschaften, kultureller Einrichtungen und freier Kulturinitiativen statt, um an inhaltlichen und räumlichen Optimierungen und Neugestaltungen zu arbeiten.

Die Landeshauptstadt Mainz und der neue KUZ-Betreiber streben im neuen KUZ eine Mischung aus bereits etablierten sowie neuen Formaten und Programminhalten an.

Eine planerische Sicherung des bestehenden KUZ hat bereits mit dem Bebauungsplan „Wohnquartier Am Winterhafen“ im Jahr 2007 stattgefunden. Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartiers am Rheinufer im Bereich des Winterhafens. Vorgesehen ist Wohnbebauung und Sondernutzung für kulturelle Zwecke. Der Bebauungsplan umfasst somit neben den Festsetzungen für ein allgemeines Wohngebiet auch ein Sondergebiet „Kultur“ für kulturelle Einrichtungen inkl. Schank- und Speisewirtschaften, denkmalgeschützte Bauwerke und Zonen. Die Nutzung als Wohngebiet ist insbesondere aufgrund vorhandener Lärmimmissionen, Erschütterungen und Altlasten problematisch. Der Betrieb des KUZ – sowohl durch Veranstaltungen in der Halle als auch durch Veranstaltungen im Freien und dem Biergarten – verursacht eine erhebliche Lärmbelästigung: im Schallschutzkonzept wurden folgende Maßnahmen vorgesehen: Neubau der Veranstaltungshalle mit entsprechender Dämmung – der Bebauungsplan sieht hierfür ein entsprechendes Baufenster vor. Besuchereingang und Back-Stage-Bereich müssen mit entsprechender Auskrugung überdacht werden, der Bebauungsplan bezieht die Auskrugung in die Fläche des Baufensters mit ein und setzt zwingend eine einzuhaltende Traufhöhe für die Überdachung fest. Zur Abschirmung der Lärmemissionen bei Außenveranstaltungen wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze des KUZ eine Schallschutzwand mit einer zwingenden Höhe von 6,0 m über Gelände festgesetzt. Als weitere Abschirmung soll ein neu zu errichtendes L-förmiges Gebäude mit ebenfalls zwingend festgesetzter Traufhöhe entlang der südlichen Grundstücksgrenze des KUZ dienen. In diesem Gebäude soll überwiegend Büronutzung und Gastronomie erfolgen. Der Bebauungsplan enthält zudem eine Vorgabe, dass – soweit die Schallschutzmaßnahmen bezogen auf das KUZ nicht realisiert werden oder es in Folge zeitlich versetzter Realisierung der Maßnahmen zu einer freien Schallausbreitung kommt, eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn im Bauantragsverfahren ein entsprechender (anderweitiger) Schallschutz nachgewiesen wird. Im Sondergebiet „Kultur“ müssen keine notwendigen Stellplätze errichtet werden. Die Freiflächen sollen für Außenveranstaltungen vorgehalten werden, zudem gibt es in der Umgebung ausreichende öffentliche Tiefgaragenplätze und eine gute ÖPNV-Anbindung.

## **7. Zusammenfassung der Handlungsoptionen**

Zur Verbesserung der bauplanungsrechtlichen Situation von Musikclubs können die Gemeinden

- Informelle Rahmenpläne aufstellen, wie z. B. Vergnügungsstättenkonzepte, Masterpläne oder Kulturentwicklungspläne
- im unbeplanten Innenbereich Folgendes prüfen:
  - die Aufstellung von Bebauungsplänen, nach denen Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können, unter ggf. Differenzierung zwischen verschiedenen Arten von Vergnügungsstätten
  - bei vorhandenem Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB

- die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO
- die Aufstellung oder Änderung von Vergnügungsstättenbebauungsplänen nach § 9 Abs. 2b BauGB unter ggf. Differenzierung zwischen verschiedenen Arten von Vergnügungsstätten und z. B. Beschränkung einer steuernden Festsetzung auf solche Arten von Vergnügungsstätten, die bei gehäufter Ansiedlung zu einem Attraktivitätsverlust des Gebiets führen.
- bei bestehenden Bebauungsplänen prüfen, ob in einem festgesetzten Baugebiet alle allgemein oder als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen wurden und eine Zulässigkeit von Musikclubs allgemein oder als Ausnahme im Wege einer Differenzierung zwischen verschiedenen Arten von Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht werden kann.
- bei Überplanung eines Gebiets mit bestehendem Club prüfen, ob bestandssichernde Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO in Betracht kommen.

**Auszug aus**

**Deutscher Bundestag**

**19. Wahlperiode**

**Drucksache 19/29396**

05.05.2021

## **Beschlussempfehlung und Bericht**

**des Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen  
(24. Ausschuss)**

- a) **zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung  
– Drucksachen 19/24838, 19/26023 –**

**Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland  
(Baulandmobilisierungsgesetz)**

- b) **zu dem Antrag der Abgeordneten Hagen Reinhold, Frank Sitta, Grigorios  
Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP  
– Drucksache 19/16833 –**

**Die Blackbox Clubszene – Kreativ und wirtschaftlich**

- c) **zu dem Antrag der Abgeordneten Daniel Föst, Frank Sitta, Grigorios  
Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP  
– Drucksache 19/26190 –**

**Mehr, schneller und günstiger bauen für bezahlbare Mieten und  
Eigenheime**

## Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Gesetzentwurf auf Drucksachen 19/24838, 19/26023 in der aus der nachstehenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen;
- b) zu dem Gesetzentwurf auf Drucksachen 19/24838, 19/26023 folgende Entschließung anzunehmen:

„I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

In Deutschland hat sich seit der zweiten Hälfte der 1980er Jahre eine spezifische Clubkultur entwickelt. Die damals entstandene Techno-Musik hat einschließlich eines damit verbundenen Lebensstils weltweit Anhänger gefunden. Inzwischen ist daraus ein spezifisches Musikgenre mit verschiedenen Weiterentwicklungen und Künstlern entstanden, das von zahlreichen Menschen geschätzt wird. Die Clubkultur gehört zur kulturellen Vielfalt Deutschlands. Neben ihrer kulturellen Bedeutung können Clubs erhebliche Anziehungskraft für ein größeres ggf. internationales Publikum und jüngere Arbeitskräfte entfalten und für ihre Standortkommunen und deren Umland von wirtschaftlicher Bedeutung sein. Auch in der Stadtentwicklung können Clubs wichtige Impulse setzen, Brachen und eher abseits gelegene Stadtviertel wiederbeleben und baukulturell und architektonisch Neues schaffen. Clubs tragen zur Nutzungsvielfalt bei und sind Experimentier-, Bildungs- und Begegnungsräume für gemischte Quartiere. Sie sind wichtige Treffpunkte nicht nur in großstädtischen Umgebungen, sondern auch in kleineren und mittleren Städten und im ländlichen Raum. Gerade im ländlichen Raum sind sie ein wichtiger Bestandteil des Freizeitangebotes junger Menschen.

Die Betreiber von Musikclubs und Livespielstätten (im Folgenden: Clubs) haben auf ihre schwierige Situation aufmerksam gemacht. Verschiedene Clubs hätten in den letzten Jahren infolge von Verdrängung oder steigender Mieten ihre Standorte verloren. Die Suche nach neuen Standorten werfe bauplanungsrechtliche und immissionsschutzrechtliche Fragen auf. Die bedrohliche Situation der Clubs habe sich durch die Corona-Pandemie weiter verschlechtert.

Diese Überlegungen haben zahlreiche Abgeordnete des Deutschen Bundestages dazu bewogen, sich für die Unterstützung der Clubs einzusetzen. Am 12. Februar 2020 fand zum Thema „Clubsterben“ ein öffentliches Fachgespräch im Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen des Deutschen Bundestages statt. Kurz danach gründete sich ein fraktionsübergreifendes „Parlamentarisches Forum Clubkultur“.

II. Der Deutsche Bundestag

1. würdigt den erheblichen Beitrag, den die Clubs zum gesellschaftlichen und kulturellen Leben und zur Entwicklung lebendiger funktionsgemischter Städte und Gemeinden leisten, sowie ihre Rolle als Wirtschaftsfaktoren für ihre Standortgemeinden;
2. bekundet seinen Willen zur weiteren Unterstützung und zum Erhalt der Clubkultur;
3. fordert, im Rahmen der Innenstadtstrategie zur Bewältigung der durch die COVID-19-Pandemie in den Kommunen entstandenen Problemlagen ein besonderes Augenmerk auf den Erhalt und die Rückgewinnung einer urbanen Nutzungsvielfalt zu legen, damit Städte multifunktionale

Orte für Wohnen, Arbeiten und Erholung, Begegnung, Bildung, Betreuung, Sport, medizinische Versorgung, Kultur und Veranstaltungen, Logistik, Gastgewerbe und Einzelhandel bleiben;

4. fordert, die öffentliche Aufmerksamkeit für die Chancen einer nachhaltigen und nutzungsgemischten Stadtentwicklung unter Einbezug der Clubs zu schärfen;
  5. fordert, die Mittel der Programme der gemeinsamen Städtebauförderung von Bund und Ländern auch für innovative Maßnahmen zur Rückgewinnung der urbanen Nutzungsvielfalt zu nutzen;
  6. hält es für erforderlich, dass sich die Kommunen im Rahmen der Stadtentwicklung auch mit den Anforderungen von Clubs auseinandersetzen; hierbei könnte durch die Gemeinden bei der Festlegung der Umnutzung von Gebäuden auch die Nutzung durch Clubs geprüft werden;
  7. fordert, dass sich die Bundesregierung weiter dafür einsetzt, dass die Kommunen im Rahmen ihrer Selbstverwaltung von den bestehenden bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten zur Unterstützung und Standorticherung der Clubs Gebrauch machen;
  8. begrüßt, dass das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat für den Bereich des Bauplanungsrechts sich dieses Themas angenommen und dafür eingesetzt hat, dass eine Arbeitsgruppe auf Ebene der für den Vollzug des Bauplanungsrechts zuständigen Länder unter Mitwirkung des Bundes gebildet worden ist, die Vollzugshinweise für die Verbesserung der bauplanungsrechtlichen Situation von Clubs erstellen soll und bereits im Mai 2021 ihre Arbeit aufnehmen wird;
  9. fordert, dass die Bundesregierung die Baunutzungsverordnung dahingehend anpasst, dass Clubs und Livespielstätten mit nachweisbarem kulturellen Bezug nicht mehr als Vergnügungsstätten, sondern als Anlagen für kulturelle Zwecke definiert werden;
  10. begrüßt, dass die Bundesregierung eine Experimentierklausel in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) noch in dieser Legislaturperiode umsetzt und einen entsprechenden Vorschlag zeitnah vorlegt.“;
- c) den Antrag auf Drucksache 19/16833 abzulehnen;
  - d) den Antrag auf Drucksache 19/26190 abzulehnen;
  - e) den Antrag auf Drucksache 19/14156 abzulehnen;
  - f) den Antrag auf Drucksache 19/16043 abzulehnen;
  - g) den Antrag auf Drucksache 19/22594 abzulehnen;
  - h) den Antrag auf Drucksache 19/15121 abzulehnen;
  - i) den Antrag auf Drucksache 19/16047 abzulehnen;
  - j) den Antrag auf Drucksache 19/21531 abzulehnen.