



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Gutachten als Grundlage für eine Konzeption zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Bietigheim-Bissingen

Bericht



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Breslauer Straße 406 ▪ 90471 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:
Dr. rer. pol. D. Acocella
Dipl.-Ing. K. Hellmeister

Lörrach/ Dortmund, 10.04.2012



KURZFASSUNG

Für die Erarbeitung einer gesamtstädtischen Konzeption zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) in Bietigheim-Bissingen wurden im August 2011 von Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella alle bestehenden Vergnügungsstätten hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen untersucht. Auf Grundlage einer gesamtstädtischen Funktions- und Standortanalyse wurde die vergnügungsstättenbezogene Nutzungsverträglichkeit der unterschiedlichen Stadtgebiete erarbeitet. Neben der Innenstadt und den Gewerbegebieten wurden zudem die Zentren Bissingen und Buch, die Stadtteile und die weiteren Mischgebiete der Kernstadt untersucht.

Die Funktions- und Standortanalyse hat gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten in Bietigheim-Bissingen (bezogen auf die Unterart überwiegend Spielhallen) ausschließlich in der Kernstadt Bietigheims angesiedelt sind. Der Kernstadtbereich Bissingen sowie die Stadtteile Metterzimmern und Unterberg waren zum Zeitpunkt der Erhebung frei von Vergnügungsstätten. Auch die räumliche Verteilung der Bauanfragen zeigt eine verstärkte Orientierung auf bereits vorgeprägte sowie gewerbliche Bereiche. Von den bestehenden Vergnügungsstätten gehen zum Teil erhebliche städtebauliche Störpotenziale aus (u.a. Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen, Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge).

Als Ergebnis der Funktions- und Standortanalyse ist festzuhalten, dass Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) in allen Gebieten der Stadt Bietigheim-Bissingen, in denen Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, nicht verträglich anzusiedeln sind.

Ein Totalausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet ist nicht möglich. Daher ist es notwendig Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Bietigheim-Bissingen zu definieren, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Auf Grund der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Struktur bieten sich die Innenstadt Bietigheim und insbesondere der Hauptgeschäftsbereich in der Hauptstraße für die Definition eines Zulässigkeitsbereiches für Spielhallen und Wettbüros an. Dies bedeutet, dass Spielhallen und Wettbüros zukünftig in Verbindung



mit einer Feinsteuerung zur Vermeidung von Vergnügungsstättenhäufungen nur noch in der Innenstadt Bietigheim bzw. dem im folgenden Gutachten abgegrenzten Zulässigkeitsbereich angesiedelt werden dürfen. Andere Vergnügungsstätten, insbesondere solche mit einem eher geringen Störpotenzial in Bezug auf die Auslösung von bodenrechtlichen Spannungen (u.a. Diskotheken), können auch in gewerblichen Bereichen, aber auch hier nur unter bestimmten Bedingungen angesiedelt werden.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das Vergnügungsstättenkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Für die Umsetzung der empfohlenen Strategie zur Steuerung der Vergnügungsstätten in Bietigheim-Bissingen sind die entsprechenden Regelungen von der Verwaltung in Bebauungsplänen festzusetzen.



INHALTSVERZEICHNIS:

| | |
|---|-----------|
| 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG | 1 |
| 2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN | 4 |
| 2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE" | 4 |
| 2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten..... | 6 |
| 2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale..... | 9 |
| 2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN UND ROTLICHTANGEBOTEN .. | 10 |
| 2.2.1 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten..... | 11 |
| 2.2.1.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten | 12 |
| 2.2.1.2 Zulässigkeit als Ausnahme | 14 |
| 2.2.1.3 Städtebauliche Gründe..... | 16 |
| 2.3 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN | 17 |
| 3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE | 20 |
| 3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT | 20 |
| 3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT VON BIETIGHEIM-BISSINGEN. | 22 |
| 3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in der Innenstadt | 22 |
| 3.2.2 Städtebaulich-funktionale Bestandssituation in der Innenstadt von Bietigheim-Bissingen | 24 |
| 3.2.3 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätte in der Innenstadt von Bietigheim-Bissingen | 29 |
| 3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON BIETIGHEIM-BISSINGEN | 30 |
| 3.3.1 Gewerbegebiet Seewiesen/ Büttengewiesen..... | 31 |
| 3.3.2 Gewerbegebiet Laiern..... | 34 |
| 3.3.3 Gewerbegebiet Gansäcker | 36 |
| 3.3.4 Gewerbegebiet Bruchwald..... | 37 |
| 3.3.5 Gewerbegebiet "Valeo/ Hubele-Kienzle-Areal" | 39 |
| 3.3.6 Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Straße | 40 |
| 3.3.7 Gewerbegebiet Mühlwiesen | 41 |
| 3.3.8 Gewerbegebiet Metterzimmern | 42 |
| 3.3.9 Gewerbegebiete Lindenstraße/ Tammer Straße..... | 43 |
| 3.3.10 Gewerbegebiet Hopfengärten/ Schleifmühle..... | 44 |
| 3.3.11 Gewerbegebiet Gottlob-Grotz-Straße | 45 |
| 3.3.12 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten..... | 46 |
| 3.4 STANDORT- UND FUNKTIONSANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN VON BIETIGHEIM-BISSINGEN | 48 |
| 3.4.1 Steuerung von Vergnügungsstätten in den weiteren zentralen Bereichen | 48 |
| 3.4.2 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten der Kernstadt..... | 52 |
| 3.4.3 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Stadtteilen von Bietigheim-Bissingen..... | 56 |



| | |
|---|-----------|
| 4. ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG | 58 |
| 5. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSSTÄTTENSTEUERUNG | 60 |
| 6. ZUM UMGANG MIT DEN STÄDTEBAULICH RELEVANTEN INHALTEN DES GLÜCKSSPIELSTAATSVERTRAGES | 67 |
| 7. EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES | 72 |



TABELLENVERZEICHNIS:

| | |
|--|----|
| Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach §1 (2) BauNVO | 11 |
|--|----|

FOTOVERZEICHNIS:

| | |
|---|----|
| Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt..... | 23 |
| Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt..... | 23 |
| Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt | 24 |
| Foto 4: positives Beispiel, andere Stadt | 24 |
| Foto 5: Marktplatz Arkaden | 27 |
| Foto 6: Marktplatz | 27 |
| Foto 7: Hauptstraße | 27 |
| Foto 8: Wohnen an der Metterstraße..... | 27 |
| Foto 9: Markt auf der Hauptstraße..... | 29 |
| Foto 10: Rathaus Bietigheim..... | 29 |
| Foto 11: Kaufland | 29 |
| Foto 12: Eingangsbereich Unteres Tor..... | 29 |
| Foto 13: Mühlwiesenstraße 10 | 30 |
| Foto 14: Mühlwiesenstraße 10 | 30 |
| Foto 15: Gustav-Rau-Straße..... | 33 |
| Foto 16: Heutingsheimer Straße | 33 |
| Foto 17: Gansäcker | 37 |
| Foto 18: Zentrum Bissingen | 49 |
| Foto 19: Rathaus Bissingen..... | 49 |
| Foto 20: Zentrum Buch | 50 |
| Foto 21: Zentrum Buch | 50 |
| Foto 22: Spielhalle Buchstraße | 50 |
| Foto 23: Spielhalle Buchstraße | 50 |
| Foto 24: Nelkenweg..... | 50 |
| Foto 25: Nelkenweg..... | 50 |
| Foto 26: Stuttgarter Straße 60 | 53 |
| Foto 27: Stuttgarter Straße 56 | 53 |
| Foto 28: Stuttgarter Straße 62 | 53 |
| Foto 29: Stuttgarter Straße Umfeld..... | 53 |
| Foto 30: Ulrichstraße 14 | 54 |
| Foto 31: Ulrichstraße 14 | 54 |
| Foto 32: Stuttgarter Straße 88, Umfeld | 54 |
| Foto 33: Stuttgarter Straße 88 | 54 |
| Foto 34: Hans-Stangenberger-Straße, Umfeld..... | 55 |
| Foto 35: Hans-Stangenberger-Straße 7..... | 55 |
| Foto 36: Metterzimmern Nahversorger..... | 57 |
| Foto 37: Untermberg | 57 |



KARTENVERZEICHNIS:

| | |
|---|----|
| Karte 1: Vergnügungsstätten in Bietigheim-Bissingen | 21 |
| Karte 2: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Bietigheim-Bissingen | 22 |
| Karte 3: Räumliche Lage der Vergnügungsstätte in der Innenstadt..... | 25 |
| Karte 4: Erdgeschossnutzungen in der Innenstadt von Bietigheim-Bissingen | 26 |
| Karte 5: Derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Innenstadt..... | 28 |
| Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Seewiesen/ Büttengewiesen..... | 33 |
| Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Laiern | 35 |
| Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Gansacker | 36 |
| Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Bruchwald..... | 38 |
| Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet "Valeo/ Hubele-Kienzle-Areal" | 40 |
| Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Straße | 41 |
| Karte 12: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Mühlwiesen | 42 |
| Karte 13: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Metterzimmern | 43 |
| Karte 14: Nutzungsstruktur Gewerbegebiete Lindenstraße/ Tammer Straße..... | 44 |
| Karte 15: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Hopfengärten/ Schleifmühle | 45 |
| Karte 16: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Gottlob-Grotz-Straße..... | 46 |
| Karte 17: Erdgeschossnutzungen Zentrum Bissingen | 48 |
| Karte 18: Erdgeschossnutzungen Zentrum Buch..... | 51 |
| Karte 19: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Bietigheim-Bissingen | 62 |
| Karte 20: Ableitung eines vertraglichen Mindestabstandes | 64 |



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In Bietigheim-Bissingen wie mittlerweile in vielen anderen Städten und Gemeinden unterschiedlicher Größen, häufen sich seit einiger Zeit die Anträge auf die Errichtung von (Mehrfach-)Spielhallen sowie Wettbüros¹. Zudem bestehen in Bietigheim-Bissingen bereits Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten. Diese Entwicklung kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken, als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt.

Die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten sind planungsrechtlich geregelt und beispielweise im Hinblick auf Misch- und Gewerbegebiete nur unter bestimmten Bedingungen möglich².

In Innenstädten und Ortszentren, aber auch in sonstigen Stadtbereichen werden Vergnügungsstätten häufig als Indikator für einen eingesetzten bzw. einen einsetzenden Trading-Down-Prozess gewertet. Diese allgemeine Einschätzung dürfte sich auch auf Grund der im Umfeld befindlichen sonstigen Einrichtungen und der jeweiligen städtebaulichen Situation entwickelt haben. Dabei ist es unerheblich, ob die Ansiedlungen dieser Nutzungen den Trading-Down-Prozess einleiten oder ob diese eine Folge sind. Ungeachtet dieser Frage wurden in der Vergangenheit in vielen Innenstädten Vergnügungsstätten planungsrechtlich in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen.

Hinsichtlich einer langfristigen Steuerungsperspektive stellt sich jedoch die Frage, ob eine restriktive Haltung planungsrechtlich dauerhaft tragfähig sein kann: Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Total-

¹ Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol werden auch die nun legalisierten Wettbüros verstärkt entsprechende Nutzungsanträge stellen. Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.

² Die Ansiedlung von Einzelhandel, z.B. Sexshops ohne Videokabinen und Bordellen/ bordellartigen Betrieben, ist ebenfalls in der BauNVO als Einzelhandel bzw. als sonstige Gewerbebetriebe geregelt, allerdings sind hier die Ansiedlungsmöglichkeiten weniger als Ausnahme-, sondern als Regelmöglichkeit beschrieben, so dass der Begründungshintergrund sich anders darstellen kann als bei den Vergnügungsstätten. Das planungsrechtliche Instrumentarium ist vergleichbar.



ausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine Stadt oder Gemeinde darf somit keine eigene *Spielhallenpolitik*³ betreiben.

Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung⁴. Jedoch kann u.U. eine städtebauliche Begründung als nur vorgeschoben und damit als nicht hinreichend betrachtet werden, wenn andere Motive als die räumliche Steuerung von zulässigen Nutzungen ausschlaggebend waren⁵. Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer (Spiel-)Suchtprävention können somit nicht Teil einer Vergnügungsstättenkonzeption i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB sein.

Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten, ist der Nutzungsausschluss zum Schutz der Innenstadt oder des Ortszentrums. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/ mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.

Eine Rechtfertigung, Vergnügungsstätten nicht an allen grundsätzlich denkbaren Standorten zu ermöglichen, bedeutet, eine städtebaulich geprägte und hinreichende Begründung darzulegen. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten (Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten) und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können (z.B. Gewerbegebiete), ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich⁶. Gewerbegebiete zeichnen sich somit zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzie-

³ "Die Stadt darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Stadtgebiet ausschließt." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.

⁴ Vgl. dazu z.B. VGH Ba-Wü: Urteil vom 03.03.2005, Az 3 S 1524/04, Rn 30. Früher schon: BVerwG, Beschluss vom 21.12.1992, Az. 4 B 182/92.

⁵ "Danach ist ein für sich allein nicht tragfähiges Begründungselement im Hinblick auf das Vorliegen städtebaulicher Gründe unerheblich, wenn der Ausschluss einzelner Nutzungen im Übrigen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Stadt, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.

⁶ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101.



renden und artverwandten Nutzungen vorbehalten⁷. Eine dieser Begründungen kann der Schutz von Gewerbegebieten sein. In diesem Zusammenhang könnten zwei Fragen eine besondere Bedeutung gewinnen:

1. Welche Gewerbegebiete sind - im juristischen Sinne - (noch) schützenswert bzw. schutzfähig⁸?
2. Ist eine Spielhallen-/ Vergnügungsstättennutzung in den Gewerbegebieten, insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Gewerbegebietsqualitäten/ -quantitäten in Bietigheim-Bissingen, tatsächlich sinnvoll? (Der Ausschluss von Einzelhandel zur "Aufwertung" eines Gewerbegebietes (GE) ist bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten grundsätzlich bedenklich).

Eine einzelfallbezogene Steuerung birgt grundsätzlich die Gefahr, mit unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. Zudem führt eine sukzessive und iterative Steuerung in der Regel zu Verlagerungs- und Verdrängungseffekten, wenn nur ein Teil des Stadtgebietes hinsichtlich Vergnügungsstätten überplant ist.

Eine **Vergnügungsstättenkonzeption** stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau-)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

⁷ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, Az. 4 B 71.05.

⁸ Vgl. dazu z.B. VGH Mannheim: Urteil vom 28.01.2005, Az. 8 S 2831/03; Leitsätze: 1. Der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten ist nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf seine Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann. 2. Daran fehlt es, wenn für die Differenzierung zwischen ausgeschlossenen und zugelassenen Nutzungsarten keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe erkennbar sind (hier: Ausschluss des Einzelhandels zur "Aufwertung" des Gewerbegebietes bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen), Tankstellen und Kfz-Handel).



2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

Die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten unterliegt der Anforderung, dies städtebaulich zu begründen. Zur Transparenz der Rahmenbedingungen werden vorab die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und die einschlägigen Urteile zusammengestellt. Insbesondere die Urteile dienen dazu, die entsprechende Konzeption für Bietigheim-Bissingen zu entwickeln, zu begründen und letztlich auch den Entscheidungsspielraum für die Politik und Verwaltung darzustellen.

2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"

Bauplanungsrechtlich findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Verwendung (§§ 4a (3) Nr.2; 5 (3); 6 (2) Nr. 8; 7 (2) Nr. 2; 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Nach den BauNVO 1962, 1968 und 1977 sind Vergnügungsstätten begrifflich im § 7 BauNVO aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ansonsten als Gewerbebetriebe behandelt wurden. Erst die BauNVO 1990 differenziert hier und nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO im Verhältnis stärker ein⁹.

In der BauNVO werden Vergnügungsstätten jedoch nicht dahingehend definiert welche Einrichtungen und Anlagen zu dieser Nutzungsform gehören. Eine genauere Zuordnung ist nur über die Rechtsprechung und entsprechende Einzelfallentscheidungen gegeben.

Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten¹⁰.

Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,
- Wettbüros,

⁹ In Bebauungsplänen, die auf den Baunutzungsverordnungen vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in Ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.

¹⁰ vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002.



- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen¹¹,
- Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters).

Nicht dazu zählen:

- Gaststätten (Betriebe bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- (kleine) Tanzcafés,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn¹² etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören¹³,
- Einrichtungen und Anlagen die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center).

"Graubereiche":

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter¹⁴ (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (i.d.R. Gewerbebetrieb, in Verbindung mit Animierbetrieb ggf. eine Vergnügungsstätte) und
- Sex-/Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).

Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund

¹¹ Sind die Auswirkungen einer Festhalle, die der Betreiber nur für geschlossene Veranstaltungen zur Verfügung stellt, denen einer Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO, die der Allgemeinheit offen steht, vergleichbar, ist es für die Erreichung des städtebaulichen Ziels, die Wohnbevölkerung und andere sensible Nutzungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden nachteiligen Wirkungen zu schützen, ohne Belang, ob die einzelnen Besucher oder Teilnehmer einer Veranstaltung einem geschlossenen Kreis angehören und einer persönlichen Einladung Folge leisten oder ob es sich um einen offenen Personenkreis handelt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).

¹² vgl. Fickert/Fieseler 2002.

¹³ vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Oktober 2008.

¹⁴ Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.



steht¹⁵. Eine steuerrechtliche/ gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/ baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Zur Abgrenzung des Begriffs gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffs zu berücksichtigen. Die Bezeichnung "Vergnügungsstätte" ist in der BauNVO 1990 als ein eigenständiger Begriff zu betrachten, ansonsten hätte der Verordnungsgeber (§ 9a BauGB) hier nicht differenziert. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zur scheinbar verwandten Nutzung "Gaststätten" erfolgt über die hauptsächlich, im Vordergrund stehende Nutzungsart. So handelt es sich bei einer Versammlungsstätte dann um eine Gaststätte, wenn das Essen und Trinken bzw. das Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht. Steht aber die gewerbliche Freizeit-Unterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte¹⁶.

2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten

Ebenso vielfältig wie die Nutzungen sind auch die jeweiligen Nutzungsprofile und Störpotenziale, welche sich zum Teil erheblich voneinander unterscheiden und daher bei der Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption beachtet werden müssen.

Billardclubs stellen beispielsweise eine "Grauzone" der Vergnügungsstätten dar. Sind diese eher sportlich orientiert und auf Vereinsbasis organisiert, zählen diese Nutzungen in der Regel nicht zu den Vergnügungsstätten; ansonsten sind diese dem Nutzungsprofil der Spielhallen ähnlich.

¹⁵ vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008.

¹⁶ Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts "liegt der Zulassung von Geldspielgeräten in den genannten Gewerbebezügen die Erwägung zugrunde, dass hier entweder - wie bei den Spielhallen und Wettannahmestellen - das Spielen den Hauptzweck bildet und entsprechende Zulassungsvoraussetzungen gelten oder aber - in Gaststätten- und Beherbergungsbetrieben - das Spielen nur Annex der im Vordergrund stehenden Bewirtungs- oder Beherbergungsleistung ist (...)" (BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991, Az. 1 B 30/91). Hiernach handelt es sich bei einem Betrieb dann um eine Gaststätte, wenn das Bewirten im Vordergrund steht. Ist der Betrieb von Spielgeräten vorrangig müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässigen Maß entspricht.



Diskotheken, Tanzlokale und Varietés sind flächenmäßig meist viel größer. Insbesondere in Gewerbegebieten können diese zu einer Zweckentfremdung führen. Diese Nutzungen haben meist nur in den Nachtstunden an Wochenenden und Feiertagen geöffnet und produzieren hauptsächlich zu Ruhezeiten Lärm. Daher sind diese Nutzungen mit Wohnnutzungen grundsätzlich nicht verträglich.

Im Gegensatz zu Spielhallen handelt es sich jedoch um gesellschaftlich weitestgehend akzeptierte Nutzungen, deren Indikatorwirkung für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten nicht vorstellbar ist. Überdies weisen diese in der Regel ein nur geringes Störpotenzial gegenüber anderen kerngebietstypischen Nutzungen (z.B. Einzelhandel) auf. Zudem gibt es kaum Überschneidungen der Öffnungszeiten.

Wettbüros, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnlich städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Neben der Platzierung von Wetten dienen Wettbüros vor allem als Treffpunkt sowie der Unterhaltung durch das (gemeinschaftliche) Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand und der dynamischen Entwicklung der Wettquoten. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols¹⁷, das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wettsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros untersagt werden kann¹⁸. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol¹⁹ wurde dieser Ansicht widersprochen, sodass man zumindest bis zu einer Änderung der Rechtsnormen von einer Legalisierung der Wettbüros ausgehen muss.

Spielhallen stellen sich mittlerweile ebenfalls in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten, meist täglich von 6 bis 24 Uhr, sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

¹⁷ Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

¹⁸ Vgl. Urteil Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 6. Senat vom 10.12.2009, Az 6 S 1110/07 sowie Urteile des Gerichtshof der Europäischen Union vom 03.06.2010, Az C - 258/08 sowie Az C-203/08.

¹⁹ Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.



Auf Grund der differenzierten Spielhallentypen und der ebenso differenzierten planungsrechtlichen Zulässigkeiten wird auf diesen Anlagentyp der Vergnügungsstätten im nachfolgenden Kapitel 2.1.2 gesondert eingegangen.

Internetcafés sind dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden; grundsätzlich stellen diese Nutzungen dann Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) dar²⁰. Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

Rotlichtangebote sind grundsätzlich auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung keiner einheitlichen Einstufung zugänglich²¹.

Die Frage, ob ein Rotlichtangebot auch eine Vergnügungsstätte sein kann, ist vor dem Hintergrund der kennzeichnenden Merkmale von Vergnügungsstätten zu beurteilen. Somit liegt es nahe, als Vergnügungsstätte nur solche Betriebe/ Vorhaben zu fassen, in dem die Besucher gemeinsam unterhalten werden²².

Während *Varietés* kulturell und gesellschaftlich akzeptiert sind und nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden können, sind *Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlung* (z.B. Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen, Sex-Shows, Strip-tease, Table-Dance) unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen²³. Nahezu einheitlich werden auch *Swinger-Clubs* als Vergnügungsstätte angesehen²⁴, da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebotes ausmacht.

Prostitutive Einrichtungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft²⁵.

²⁰ BVerwG U. v. 9.2.2005 (6 C 11.04): "Stellt ein Gewerbetreibender in seinen Räumen Computer auf, die sowohl zu Spielzwecken als auch zu anderen Zwecken genutzt werden können, so bedarf er der Spielhallenerlaubnis nach § 33i Abs. 1 Satz 1 GewO, wenn der Schwerpunkt des Betriebs in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt."

²¹ Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

²² Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09).

²³ Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.

²⁴ Vgl. VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 - 3 S 2377/06.

²⁵ Vgl. BVerwG-Urteil vom 28.06.1995 - 4 B 137/95-; VG Berlin, 06.05.2009 - 19 A 91.07).



Diesen Nutzungen ist gemeinsam, dass ihnen ein eher negatives Image anhaftet, aus denen sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben (kulturelle/ soziale Konflikte). Von diesen verstärkt in den Abend- und Nachtstunden frequentierten Nutzungen gehen Beeinträchtigungen der Wohnruhe aus, u.a. bedingt durch einen verstärkten Kraftfahrzeugverkehr als auch durch "milieubedingte" Störungen (z.B. Belästigung der Anwohner durch das Klingeln an der falschen Haustür). Ein Imageverlust geht auch mit Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher, so dass Rotlichtangebote als Indikator für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten herangezogen werden können.

Prostitutive Einrichtungen sind nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption.

2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale

Spielhallen gehören unstrittig zu den Vergnügungsstätten, da die Zweckbestimmung von Spielhallen sich ausschließlich an dem Spieltrieb des Menschen orientiert: "Spiel ist jede Tätigkeit, die aus Vergnügen an der Ausübung als solche bzw. am Gelingen vollzogen wird"²⁶.

Eine rechtliche Definition von Spielhallen wird in der Gewerbeordnung (GewO) in Verbindung mit der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (SpielV) vorgenommen. Das gewerbliche Spielrecht ist demgemäß in den §§ 33c bis 33i GewO und der SpielV als Durchführungsvorschrift der §§ 33 c ff. GewO geregelt.

Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Dabei wird u.a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unterhaltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch. Die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz von 1960 bezeichnet als Spielhalle "nach dem Sprachgebrauch einen Betrieb, in dem Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können"²⁷.

²⁶ Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.

²⁷ Begründung zum Änderungsgesetz vom 04.02.1960, BT-Drucks. III/318, S. 16; zitiert nach Schumacher, Stephan (1997) Eindämmung des Spielhallengewerbes - Die isolierte und synergetische Wirkung rechtlicher Steuerungsinstrumente am Beispiel der Spielhallen, S. 24.



Da Spielhallen erfahrungsgemäß in der Lage sind, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen, besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dieses kann je nach Baugebiet zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen (bspw. in Gewerbegebieten Regelnutzungen nach § 8 (2) BauNVO) führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben (Spielhallen stehen in diesem Fall unter Indikatoren-Verdacht). Die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge verschlechtern zudem die Standortfaktoren insbesondere für Existenzgründer und Start-Up-Unternehmen.

Da Spielhallen grundsätzlich ein eher negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben. Der Imageverlust geht auch mit den Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher.

Spielhallen weisen zumeist eine eher schwache Gestaltung auf, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink-)Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Ortsbild gestört. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine geschlossen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone, die als funktionaler Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die funktionale Raumabfolge insbesondere in Hauptgeschäftslagen stört.

Die mangelnde Integration setzt sich jedoch auch in einer sozio-kulturellen Dimension weiter fort. Spielhallen werden ausschließlich von Spielern frequentiert, von Nicht-Spielern werden diese in der Regel nicht betreten. Dadurch ergibt sich eine gewisse Unfähigkeit zur Integration, die zusätzlich durch die verklebten Schaufenster und die Abschottung dieser Einrichtungen nach Außen verstärkt wird. Fraglich ist jedoch, ob allein durch eine Wegnahme der physischen Abschottung auch die sozio-kulturellen Barrieren abgebaut werden können.

2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN UND ROTLICHTANGEBOTEN

Die BauNVO 1990 beschränkt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten in Abhängigkeit ihres Störpotenzials je nach Baugebiet sehr unterschiedlich.



2.2.1 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

In der Tabelle 1 sind die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO dargestellt²⁸. In den Wohngebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO sind Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig. Eine Kategorisierung der Vergnügungsstätten als "nicht störendes Gewerbe" und in Folge dessen als eine ausnahmsweise zulässige Nutzung in diesen Gebieten ist nicht möglich, da Vergnügungsstätten nicht mit "nicht störendem Gewerbe" gleichzusetzen sind. Darüber hinaus geht die Rechtsprechung von einem erhöhten Störpotenzial der Vergnügungsstätten aus, das eine etwaige Verträglichkeit mit den bezeichneten Wohngebieten ausschließt. Eine Unterwanderung der Baugesetzgebung ist auf Grund von Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach §1 (2) BauNVO

| Baugebiet nach BauNVO | nicht kerngebietstypisch | kerngebietstypisch |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| § 2 Kleinsiedlung | - | - |
| § 3 reines Wohngebiet | - | - |
| § 4 allgemeines Wohngebiet | - | - |
| § 4a besonderes Wohngebiet | ausnahmsweise zulässig | - |
| § 5 Dorfgebiet | ausnahmsweise zulässig | - |
| § 6 Mischgebiet (Wohnumfeld) | ausnahmsweise zulässig | - |
| § 6 Mischgebiet (gewerbl. geprägt) | zulässig | - |
| § 7 Kerngebiet | zulässig | zulässig |
| § 8 Gewerbegebiet | ausnahmsweise zulässig | ausnahmsweise zulässig |
| § 9 Industriegebiet | - | - |

Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich zulässig sind Vergnügungsstätten nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO. In den übrigen Baugebieten (§§ 4a bis 6 und 8 BauNVO) bestehen für Vergnügungsstätten verschiedene Zulässigkeitsbeschränkungen. Zum einen wird über die Unterscheidung, ob eine Nutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist, differenziert, zum anderen bestehen Beschränkungen danach, ob Vergnügungsstätten

²⁸ Das BauGB und die BauNVO sollen novelliert werden. Für die Novelle des BauGB liegt bereits ein Referentenentwurf vor, der Vereinfachungen für die Steuerung von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich vorsieht (vgl. Kap.7).



"wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" oder nicht (Kerngebietstypik nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO).

Vergnügungsstätte ist ein Sammelbegriff für Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstrieb bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

Spielhallen sind eine Unterart der Vergnügungsstätten, in denen Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können.

In der BauNVO ist der Begriff "Vergnügungsstätten" außerhalb des Kerngebietes erst seit 1990 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älterer Baunutzungsverordnungen sind "Vergnügungsstätten" außerhalb der Kerngebiete als Gewerbebetriebe zu behandeln.

2.2.1.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten

Die Abgrenzung nach Kerngebietstypik basiert auf dem Ordnungsprinzip der Baunutzungsverordnung (BauNVO), nach der nur in Kerngebieten Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind. Die Kerngebiete beschreibt die BauNVO folgendermaßen:

"(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,

3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

..."



Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"²⁹ gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebietes konform gehen. Vor allem der Aspekt des Schutzes der Wohnnutzung und die mit dem Betrieb einer Vergnügungsstätte verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und spezifischen Standortanforderungen erfordern, dass eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten möglich ist³⁰. Das Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten unter bestimmten Auflagen (nicht kerngebietstypisch) ausnahmsweise zulässig sind, ist der Überlegung geschuldet, dass es Formen von Vergnügungsstätten gibt, die möglicherweise nicht die beschriebenen Auswirkungen haben und daher eine Ausnahme bilden können. Diese verträglicheren Nutzungen bilden die Gruppe der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Die Differenzierung in kerngebietstypische beziehungsweise nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen³¹ und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotenzial aus, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO führt.

Spiel- und Automatenhallen werden nach Kerngebietstypik hauptsächlich über den Umfang/ das Maß der baulichen Nutzung eingestuft. Die Rechtsprechung hat hier über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 qm Nutzfläche festgelegt³². Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 novellierten SpielV dürfen maximal zwölf Spielgeräte pro Spielhalle und pro 12 qm

²⁹ vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.

³⁰ ebenda.

³¹ BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.

³² vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.



maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 qm ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten. Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen, z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten, kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon ob die geplante Fläche für die Vergnügungstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt³³. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung³⁴.

Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen ebenfalls eine kerngebietstypische Anlage darstellen, unabhängig davon, wie groß die Fläche einer einzelnen hierin enthaltenen Spielstätte ist³⁵.

Diskotheiken sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen³⁶. Bezüglich der Einordnung von Wettbüros hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 qm analog angewendet³⁷. Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität, bzw. eines größeren Einzugsbereiches anzuwenden.

Eine kerngebietstypische Vergnügungstätte ist ein zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor, der einen größeren Einzugsbereich hat und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein soll (bei Spielhallen und Wettbüros über 100 qm Nutzfläche kann dies angenommen werden).

2.2.1.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnü-

³³ vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az: 4 B 103/92.

³⁴ vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.

³⁵ vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

³⁶ vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.:4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az.:8 S 1891/05.

³⁷ vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW.



gungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Verordnungsgeber nicht vorgesehen³⁸, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide, als in den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regel dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen verdeutlicht. Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebietes maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebietes unterordnen müssen. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebauliche Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden³⁹.

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebauliche Gründe angeführt werden⁴⁰. In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach § 114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus der Rechtsprechung definieren die "Ausnahme" über die im Gebiet vorhandenen weiteren oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten⁴¹.

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann gegeben sein, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.

³⁸ vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

³⁹ VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

⁴⁰ VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

⁴¹ vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.



2.2.1.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte für eine Versagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO⁴².

Städtebauliche Gründe nach § 15 BauNVO sind gegeben, wenn die strittigen Nutzungen nach "Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebietes widersprechen". Weiterhin zu Unzulässigkeiten führen Störungen oder Belästigungen innerhalb des Gebietes oder für benachbarte Gebiete. Auch sogenannte Trading-Down-Effekte können als Versagensgründe angeführt werden, wenn dargestellt werden kann, dass eine Vergnügungsstätte für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung abträgliche Wirkung hat.

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) ein vielfältiger Branchenmix mit einer Verdrängung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben durch Vergnügungsstätten zu einer Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatzes und damit einer Abwertung des Gebietes kommt (eine Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, da Vergnügungsstättenbetreiber u.a. auf Grund längerer Öffnungszeiten häufig in der Lage sind höhere Mieten zu zahlen). Im Falle eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen aufgezeigt werden.

Wie bereits erwähnt, sollten die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sich nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)⁴³.

Städtebauliche Gründe zur Versagung des Ausnahmetatbestandes können sein:

- das Vorhaben steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebietes,
- von dem Vorhaben gehen relevante Störungen oder Belästigungen aus,

⁴² vgl. BayVGh, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.

⁴³ VGh Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.



- mit dem Vorhaben ist ein Trading-Down-Effekt verbunden.
Moralisch-ideologische Aspekte reichen nicht aus!

2.3 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN

Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzeptionen grob zwischen drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen,
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit (z.B. in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit,
- Beschränkung der Spielstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit (nur in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) mit entsprechender Feinsteuerung.

Allgemein lassen sich diese drei Steuerungsvarianten wie folgt bewerten, wobei diese lediglich als Arbeitsthese zu verstehen und im konkreten Fall zu überprüfen und ggf. zu modifizieren sind:

Bei einer **Einzelfallbewertung** und iterativen Steuerung laufen die Städte und Gemeinden grundsätzlich Gefahr, das aktive räumliche Steuerungsinstrument zu verlieren, da die ohnehin schwache Position im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigungsfähigkeit dadurch manifestiert wird, dass die Erfüllung von Ausnahmetatbeständen Genehmigungen "erzwingen" kann und über Ungleichbehandlungen und Entscheidungen mit Präzedenzwirkung die Gefahr einer juristischen Angreifbarkeit besteht. Grundsätzlich unterscheidet sich diese Steuerungsvariante nicht von einer sukzessiven räumlichen Verdrängungspolitik.

Die **Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit** wirkt für die zunächst schützenswerten Standorttypen (z.B. MK) entlastend. Eine derartige Konzeption erfüllt somit anscheinend nicht nur das in Diskussionen oft vernehmbare Ziel der Kommunalpolitik und Verwaltung, insbesondere die Innenstadt zu schützen, sondern befriedigt auch die wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer, Immobilienentwickler und Spielhallenbetreiber.



Diese zunächst attraktive Steuerungsvariante für eine Spielstättenkonzeption kann jedoch insbesondere aus kommunaler Sicht gravierende Nachteile haben, die erst bei näherer Betrachtung deutlich werden:

Durch die Ansiedlung von Spielhallen außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit besteht die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da Spielhallen grundsätzlich in der Lage sind, höhere Mieten/ Bodenpreise zu zahlen. Spielhallen haben somit gegenüber anderen Nutzungen eine potenziell verdrängende Wirkung. Insbesondere in Gewerbegebieten würden sich somit die Bedingungen (Standortfaktoren) für Gewerbe- und Handwerksbetriebe verschlechtern.

Die Definition von Standorten in Gewerbegebietslagen muss daher mit einer Feinsteuerung einhergehen, welche die "Nebenwirkung" einer solchen Ansiedlungspolitik minimiert.

Die andere Strategie einer Spielhallenkonzeption sieht vor, Spielhallen **nur dort zuzulassen, wo sie ohnehin schon allgemein zulässig sind** und in den Gebieten, in denen sie nur ausnahmsweise und/ oder mit Beschränkungen zulassungsfähig sind (Gewerbe-, wohngeprägte Misch-, Dorf- und besondere Wohngebiete), explizit ausschließen.

Mit dieser Strategie könnte versucht werden, die Probleme, welche beispielweise durch die Spielhallennutzungen entstehen, nicht in andere Gebiete zu verlagern, sondern die spezifischen Probleme innerhalb des Gebietes (z.B. MK) zu entschärfen bzw. im besten Fall zu lösen.

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten Voraussetzungen. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) können Spielhallenhäufungen zukünftig verhindert (z.B. Mindestabstände zwischen Nutzungen) und bestehende Häufungen langfristig abgebaut werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer ausführlichen städtebaulichen Begründung, sodass eine städtebaulich-funktionale Analyse im Vorfeld notwendig ist. Den so geschützten strukturell schwächeren und teilweise bereits belasteten Innenstadtrandlagen stehen die stärkeren 1a-Innenstadtlagen zur Seite, die auf Grund des ohnehin hohen Bodenpreisniveaus gegen die Verdrängungswirkung der Spielhallen resistenter sind (vgl. Schramer 1988, S. 15 ff.).



Für die Entwicklung der Innenstädte und Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen abträgliche Wirkung zu haben und stehen einem Stadtmarketingkonzept zunächst entgegen. Grundsätzlich gilt jedoch die These, dass etwa nicht die Existenz der Nutzung von Bedeutung ist, sondern lediglich ihre Präsenz im öffentlichen Raum die abträgliche Wirkung entfaltet. Durch eine entsprechend ausgerichtete Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung können die branchenüblichen Gestaltungsdefizite behoben oder zumindest deutlich minimiert werden. In Kombination mit einer vertikalen Nutzungsgliederung und z.B. Festsetzung von Mindestabständen zu anderen Spielhallen und schützenswerten Nutzungen mit den Mitteln der Bauleitplanung kann sich so eine Spielhalle in eine Hauptgeschäftslage einfügen. Somit wird das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt und zum anderen eine städtebauliche und gestalterische Integration erreicht.

Eine Steuerung der Spielhallen und Vergnügungsstätten in Kerngebieten setzt jedoch eine bestehende und vor allem resistente Kerngebietsstruktur der Zentren voraus, um die beschriebenen Instrumente der Feinsteuerung anwenden zu können. Somit muss für jede Stadt oder Gemeinde genau geprüft werden, welche Strategie langfristig tragfähig ist, ebenso wie die Konzeption mittels vielseitiger Feinsteuerungsmöglichkeiten optimal an die örtlichen Begebenheiten anzupassen ist.



3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE

In Bietigheim-Bissingen wurden im August 2011 auf der Basis einer intensiven Begehung die Qualität und räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet erfasst. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei alle Gebiete i.S. von § 1 (2) BauNVO, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht (vgl. Kap. 2.2.1).

3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT

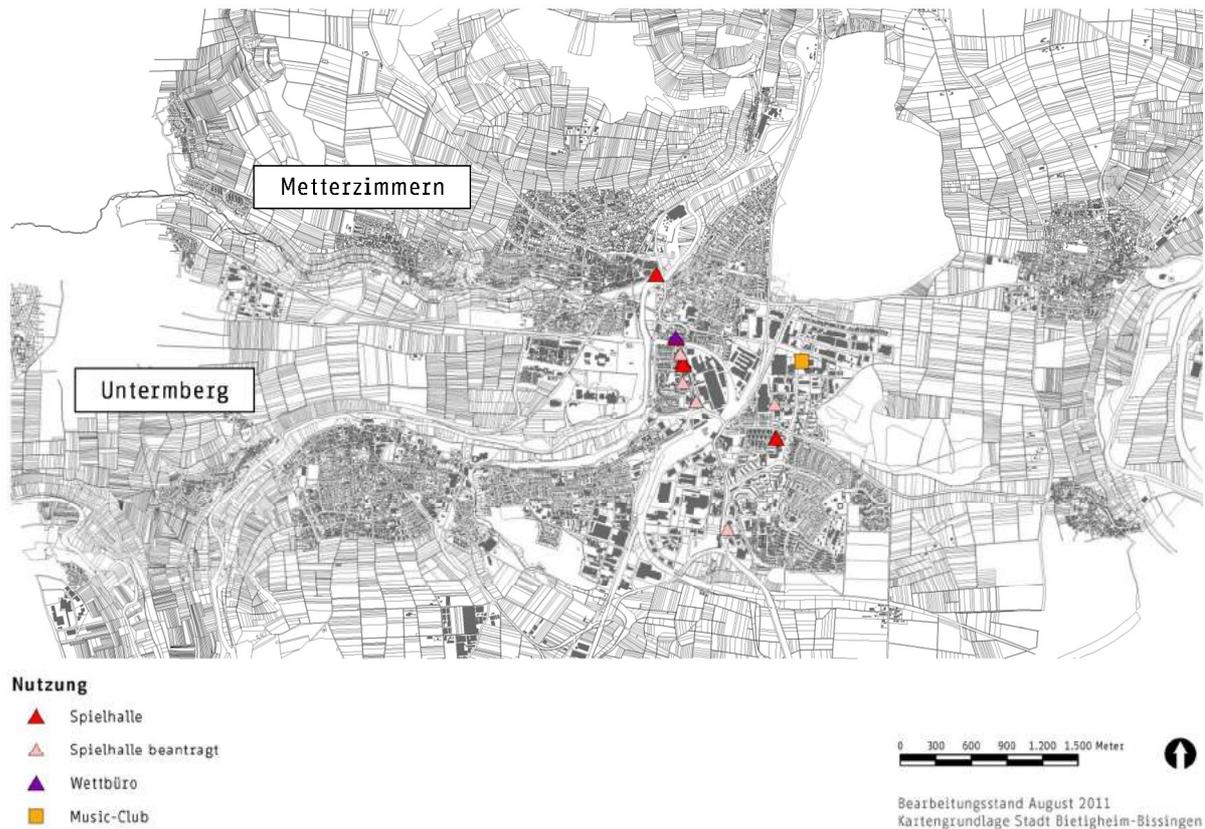
In der Stadt Bietigheim-Bissingen befanden sich zum Zeitpunkt der Erhebung sieben Spielhallen, ein Wettbüro und ein genehmigter Musikclub, der zurzeit nicht mehr betrieben wird. Zudem lagen fünf Bauanfragen für die Errichtung von Spielhallen vor.

Die Bestandssituation in Bietigheim-Bissingen zeigt hinsichtlich der räumlichen Verteilung von Vergnügungsstätten eine Orientierung ausschließlich auf die Kernstadt Bietigheims (vgl. Karte 1), in Bissingen bestanden zum Zeitpunkt der Erhebung keine Vergnügungsstätten. Die Stadtteile Metterzimmern und Untermberg weisen keinen Bestand an Vergnügungsstätten auf. Ein Schwerpunkt der Ansiedlung der bestehenden Vergnügungsstätten besteht im Bereich der Stuttgarter Straße (B 27) zwischen Bahnhofstraße und Ulrichstraße.

Differenziert nach Typus sind es vornehmlich Spielhallen, die als Vergnügungsstätte in Bietigheim-Bissingen bereits angesiedelt sind. Diese Tatsache macht es notwendig, die jeweiligen Standorte hinsichtlich der erkennbaren (Aus)Wirkungen auf das direkte und nähere Umfeld zu bewerten.

Die räumliche Verteilung der Bauanfragen für Spielhallen zeigt eine verstärkte Nachfrage nach dem bereits durch Vergnügungsstätten vorgeprägten Bereich an der Stuttgarter Straße sowie gewerblichen Lagen. Auch die Erfahrungen in anderen Städten und Gemeinden zeigen einen verstärkten Ansiedlungsdruck in Gewerbelagen.

Karte 1: Vergnügungsstätten in Bietigheim-Bissingen



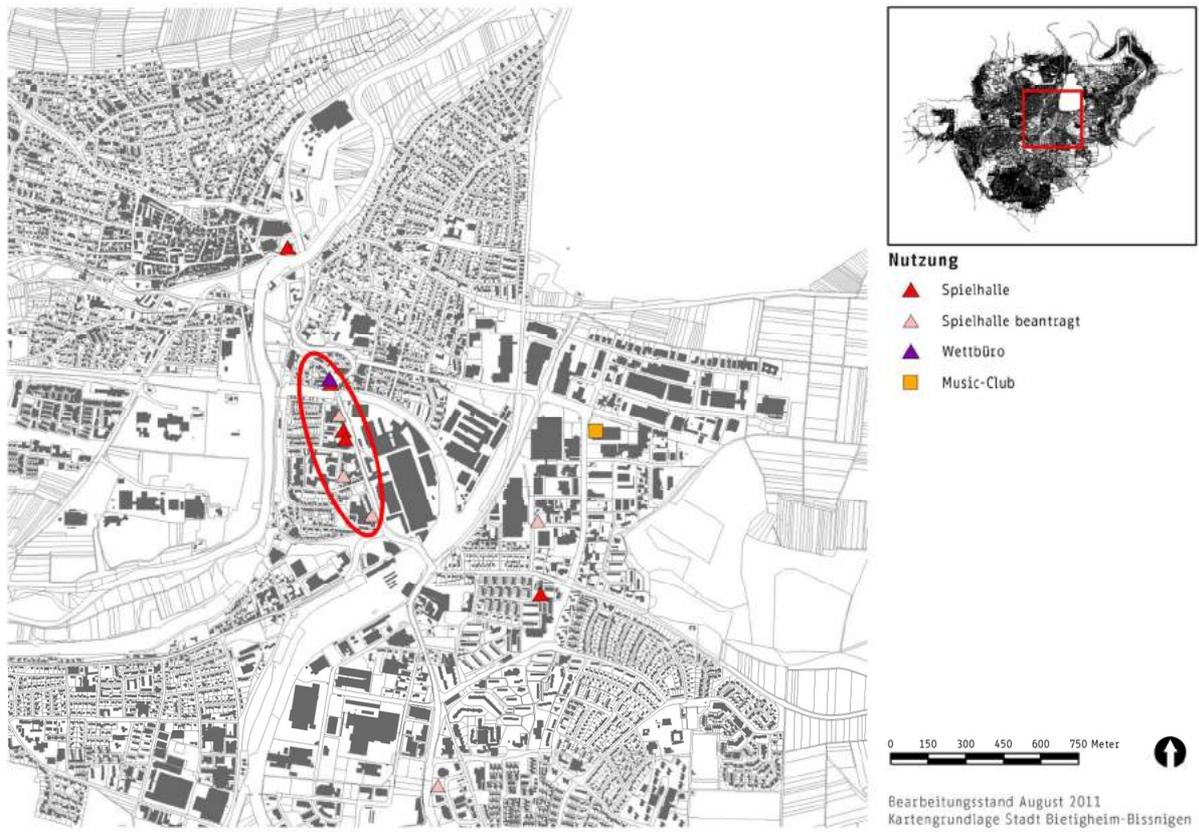
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im August 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Bietigheim-Bissingen

Die Karte 2 zeigt die Lage der Vergnügungsstätte in der Kernstadt von Bietigheim-Bissingen. Es zeigt sich, dass, anders als in anderen Städten und Gemeinden, die Innenstadt und die Innenstadttrاندlagen weitgehend frei von Vergnügungsstätten sind.

Die in Bietigheim-Bissingen bestehenden Unterarten von Vergnügungsstätten lassen vielfältige Störpotenziale auf Grund ihres Nutzungsprofils vermuten.



Karte 2: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Bietigheim-Bissingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im August 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Bietigheim-Bissingen

3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT VON BIETIGHEIM-BISSINGEN

Die Innenstadt von Bietigheim-Bissingen weist nur eine Vergnügungsstätte, eine Mehrfachspielhalle in der Mühlwiesenstraße, auf

Die Bewertung des untersuchten Standortes in der Innenstadt erfolgte u.a. hinsichtlich deren (Aus)Wirkungen auf das direkte und nähere Umfeld.

3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in der Innenstadt

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen sind

- die Lage der Vergnügungsstätte (z.B. Hauptgeschäftslage/ Randlage/ Nebenstraße, Stadteingang etc.),

- das nähere Umfeld (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt/-qualität etc.),
- ihre Wirkung auf den Außenraum und städtebauliche Präsenz, wobei die vielfältigen und differenzierten Störpotenziale zu beachten sind, zu beurteilen.

Zu einer **Negativbewertung eines Standortes** führt die allgemeine negative Wirkung der Einrichtung auf den Außenraum.

Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie eine geschlossen wirkende Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet.

Weiterhin fällt die Umfeldsituation negativ ins Gewicht, wenn es sich um eine Häufung von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten handelt und sich die Nutzung gleichzeitig in einer städtebaulich/ gestalterisch vernachlässigten räumlichen Situation befindet oder insgesamt Hinweise auf einen Trading-Down-Prozess (Rückgang der Angebotsvielfalt, Leerstände, Investitionsstau etc.) bestehen.

Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Eine **Positivbewertung eines Standortes** ist dann gegeben, wenn keine oder nur geringfügige Auswirkungen der Einrichtung auf den Außenraum feststellbar sind. Diese Spielhallen zeichnen sich zumeist auch durch eine zurückhaltende Gestaltung aus. Mit dezenten Werbeanlagen wird erreicht, dass keine Brüche innerhalb des



funktionalen Besatzes einer Erdgeschosszone entstehen. Außerdem haben diese Betriebe entweder eine offene Wirkung (keine verklebten Schaufenster) oder die Nutzung befindet sich im Ober-, Untergeschoss oder in zurückliegenden Räumen.

Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 4: positives Beispiel, andere Stadt



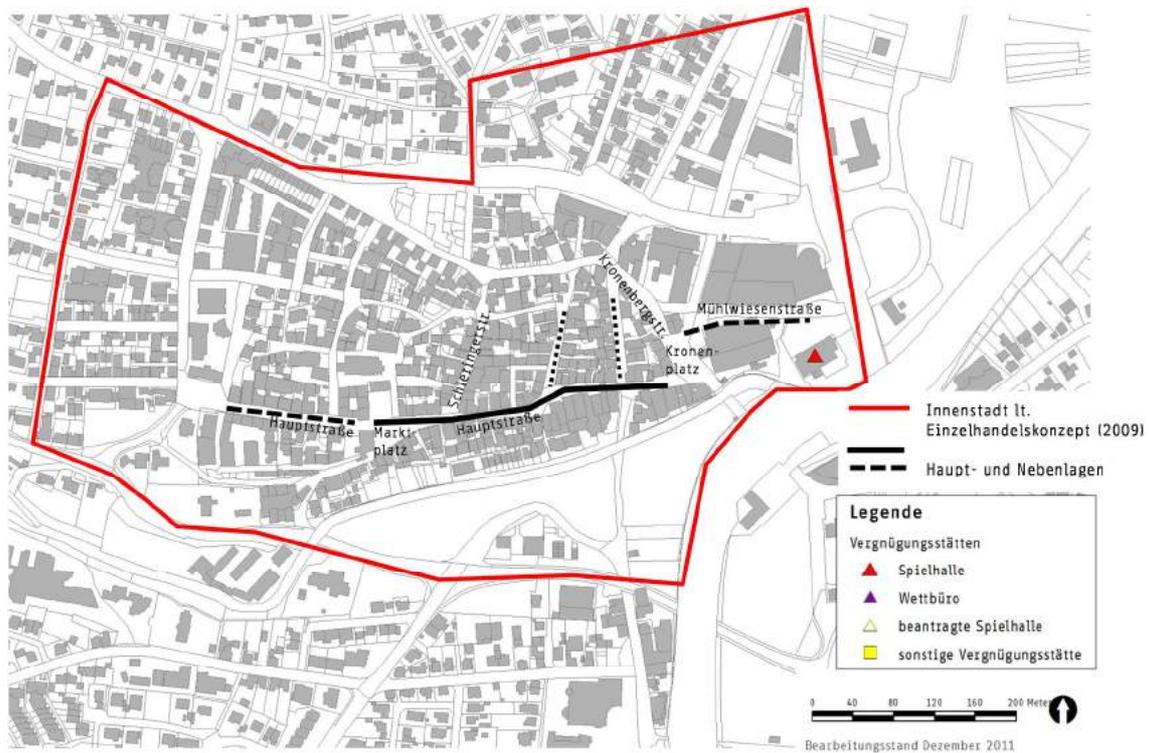
Quelle: eigenes Foto

Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Spielhalle, sondern vorrangig ihre Präsenz im öffentlichen Raum entscheidend für den städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da Spielhallen auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenzte Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) sich nur sehr schlecht im städtebaulich-funktionalen Sinn integrieren lassen, kann sich das Einfügen in das Umfeld insbesondere durch die Minimierung der Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit einstellen. Wichtig ist zudem, dass sich die Nutzung in einer positiven/ stabilen Umfeldsituation befindet (u.a. keine Häufungen von Spielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten, vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen).

3.2.2 Städtebaulich-funktionale Bestandssituation in der Innenstadt von Bietigheim-Bissingen

Die Karte 3 stellt die räumliche Lage der Spielhalle in der Innenstadt von Bietigheim-Bissingen dar. Auf Grund des Nutzungsprofils von Spielhallen lassen sich vielfältige Störpotenziale vermuten. Die erkennbaren Auswirkungen auf das direkte und nähere Umfeld werden im Folgenden untersucht.

Karte 3: Räumliche Lage der Vergnügungsstätte in der Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Bietigheim-Bissingen

Die Innenstadt von Bietigheim-Bissingen umfasst laut Einzelhandelskonzept⁴⁴ den Bereich zwischen Jakob-Lorber-Straße im Westen, der Mühlwiesenbrücke im Osten, der Karl-Mai-Allee im Norden und dem Fluss Metter im Süden. Im Norden und Süden wird der Bereich zusätzlich aufgeweitet (vgl. Karte 3).

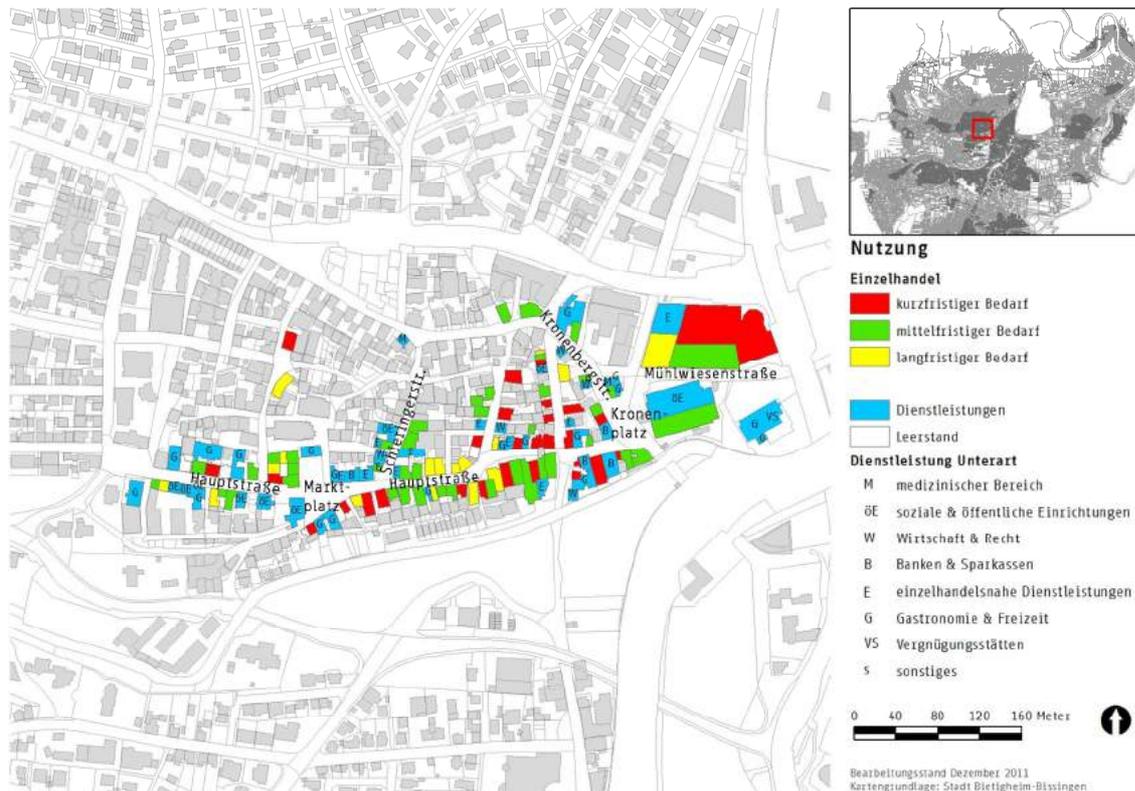
Die Hauptlage befindet sich in der Hauptstraße zwischen Marktplatz und Kronenplatz. In der Mühlwiesenstraße befindet sich ein großer Einzelhandelskomplex, der neben einem großen Supermarkt weitere Betriebe des kurz- und langfristigen Bedarfs und ergänzende Dienstleister umfasst. Angrenzend an den Kronenplatz befindet sich das Kronenzentrum, das neben Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben zudem Veranstaltungsräume beinhaltet. Die bestehende Spielhalle befindet sich in einem rückwärtig daran angrenzenden Gebäude in einer Nebenlage der Innenstadt. In der westlichen Hauptstraße vom Marktplatz bis zum Hillerplatz befinden sich kleinteilig strukturierte Einzelhandelsnutzungen und vermehrt Dienstleister, insbesondere Gastronomie, sowie kulturelle Einrichtungen. Die Seitenstraßen

⁴⁴ Vgl.GMA: Einzelhandelskonzept für die Stadt Bietigheim-Bissingen (2009).



Schieringerstraße, Fräuleinstraße, Ziegelstraße und Kronenbergstraße weisen eine sehr kleinteilige Einzelhandelsstruktur auf, zumeist handelt es sich dabei um inhabergeführte Fachgeschäfte. Die weiteren Straßen weisen weitgehend keinen Einzelhandelsbesatz auf (vgl. Karte 4).

Karte 4: Erdgeschossnutzungen in der Innenstadt von Bietigheim-Bissingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Bietigheim-Bissingen

Die Innenstadt von Bietigheim-Bissingen zeichnet sich im Wesentlichen durch eine vielfältige Struktur oftmals kleinteiliger, zumeist inhabergeführter Fachgeschäfte und Filialisten aus. Darüber hinaus besteht ein vielfältiges Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie ein Angebot an kulturellen bzw. sonstigen öffentlichen Einrichtungen. Im zentralen Versorgungsbereich sind Angebote aller Bedarfsbereiche vorhanden. Auf der Hauptstraße ist die höchste Einzelhandelsdichte in der Innenstadt zu verzeichnen, hier befinden sich Angebote aller Bedarfsbereiche und es besteht ein ausgewogener Mix zwischen inhabergeführten Fachgeschäften und Filialisten.

In den Nebenstraßen der Hauptstraße wird das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot teilweise durch Wohnnutzung unterbrochen, auch in den Obergeschossen wird dort im Vergleich zur Hauptstraße häufiger gewohnt. Auch die zur Metter ausgerichteten Gebäude entlang der Metterstraße werden ausschließlich zum Wohnen genutzt.

Foto 5: Marktplatz Arkaden



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 6: Marktplatz



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 7: Hauptstraße



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 8: Wohnen an der Metterstraße

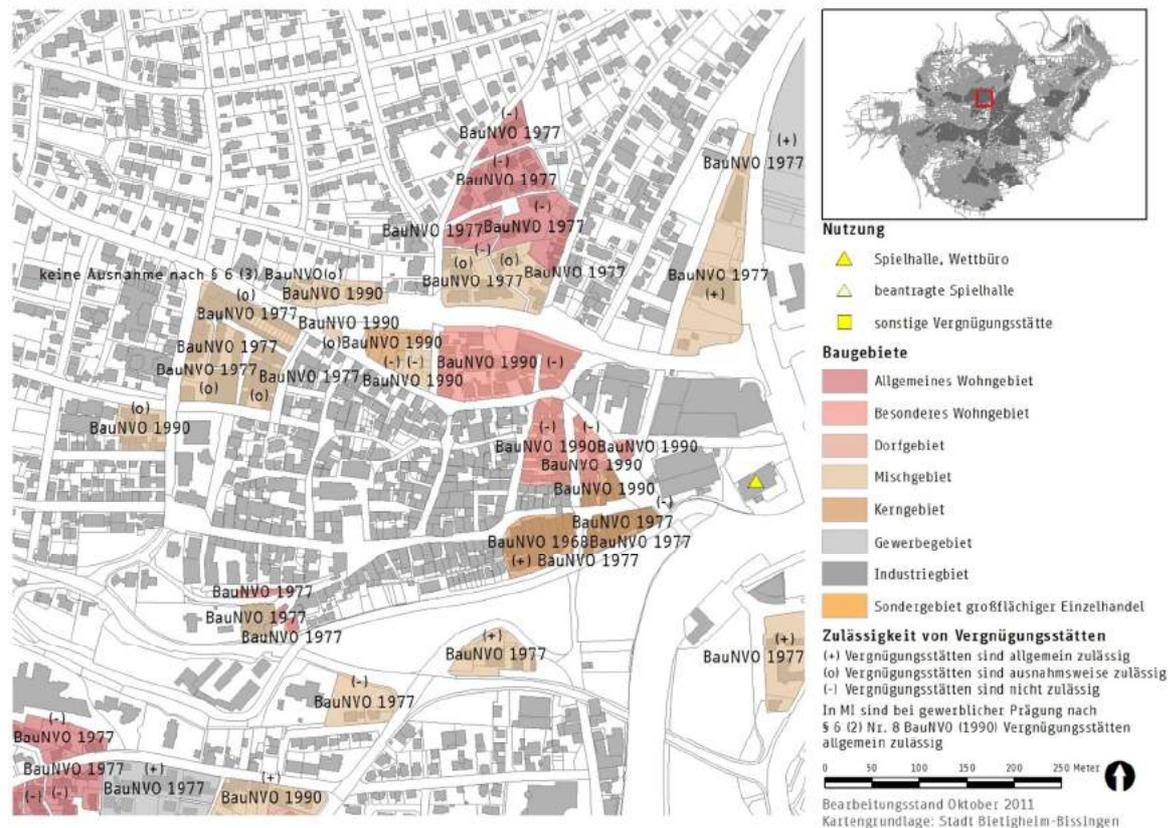


Quelle: eigenes Foto August 2011

Die Innenstadt von Bietigheim-Bissingen ist durch ihre historische Struktur und Bausubstanz geprägt. Die Gebäude sind überwiegend saniert und attraktiv gestaltet. Dies setzt sich in der Gestaltung des öffentlichen Raumes fort. Auch die Platzbereiche sind attraktiv gestaltet und weisen u.a. auf Grund der angrenzenden (Außen-)Gastronomie eine gute Aufenthaltsqualität auf. Die Leerstandsquote ist sehr gering. Insgesamt sind keine Trading-Down-Tendenzen erkennbar. Auf Grund der Nutzungsstruktur und der städtebaulichen Qualität stellt sich die Hauptstraße als stabile Lage dar.



Karte 5: Derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung, Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Bietigheim-Bissingen

Die derzeitige planungsrechtliche Situation ist in Karte 5 dargestellt: Innerhalb der Altstadt bestehen, soweit Bebauungspläne existieren, differenzierte Festsetzungen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Im als Kerngebiet festgesetzten Bereich an der Hauptstraße zwischen Fräuleinstraße und Kronenplatz sind Vergnügungsstätten derzeit - mit Ausnahme eines kleinen Teilbereichs mit ausnahmsweiser Zulässigkeit - nicht zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Unteres Tor" (westlich der Holzgartenstraße) sind Vergnügungsstätten derzeit allgemein zulässig. Im Bereich zwischen Ziegeleistraße und Kronenplatz sind nördlich der Hauptstraße Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Für die sonstigen Einzelhandelslagen existieren keine Bebauungspläne. Bezüglich der zukünftigen Steuerung von Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen und Wettbüros - ist der Änderungsbedarf der bestehenden Bebauungspläne bzw. die Aufstellung von Bebauungsplänen in bisher unbeplanten Bereichen zu überprüfen.

Foto 9: Markt auf der Hauptstraße



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 10: Rathaus Bietigheim



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 11: Kaufland



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 12: Eingangsbereich Unteres Tor



Quelle: eigenes Foto November 2011

3.2.3 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätte in der Innenstadt von Bietigheim-Bissingen

In Bietigheim-Bissingen befand sich zum Zeitpunkt der Erhebung nur eine Spielhalle in der Innenstadt. Die Mehrfachspielhalle in der Mühlwiesenstraße befindet sich in Innenstadtrandlage in einem Gebäudekomplex mit Gastronomienutzung und einem Fitnessstudio.



Foto 13: Mühlwiesenstraße 10



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 14: Mühlwiesenstraße 10



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standort: Mühlwiesenstraße 10

- Innenstadtrandlage an der Enz,
- geringe Wahrnehmung: Lage innerhalb des Gebäudes, keine Fensterfront, Eingang im rückwärtigen Bereich,
- keine großflächige grellgestaltete Werbung,
- relativ hohe Frequenz durch Altstadt Nähe, Fußwege an der Enz sowie angrenzende Parkplätze,
- kein funktionaler Bruch - Fitnessstudio und Gastronomie im gleichen Gebäude,
- keine Anzeichen für Trading-Down-Prozess erkennbar, stabiles Umfeld,
- insgesamt verträglicher Standort.

3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON BIETIGHEIM-BISSINGEN

Im vorangegangenen Kapitel wurde die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Kernstadt und speziell in der Innenstadt von Bietigheim-Bissingen aufgezeigt sowie ihre städtebaulich-funktionale Außenwirkung analysiert. Um die beste Lösung für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet zu finden, werden in diesem Kapitel die Gewerbegebiete untersucht.

Im gewerblich geprägten Mischgebiet sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach § 6 (1) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig. Nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten als Ausnahme dann grundsätzlich zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem



nicht entgegenstehen. Im Hinblick auf die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. mögliche Ausschlüsse sind hierbei die Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche und des näheren Umfeldes zu beschreiben und vergnügungsstättenbezogene Nutzungsverträglichkeiten abzuleiten.

Die Bestandsaufnahme der Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche erfolgte im August 2011 durch Inaugenscheinnahme durch einen Mitarbeiter des Büros Dr. Acocella⁴⁵. In Bezug auf die mögliche Verträglichkeit von Spielhallen und Wettbüros ist - insbesondere vor dem Hintergrund der durch diese verursachten bodenrechtlichen Spannungen - eine Differenzierung der Nutzungen u.a. nach Flächenintensität, Flächenproduktivität und Publikumsorientierung von Bedeutung. Weitere relevante und berücksichtigte Faktoren sind die Qualitäten der gewerblichen Flächen, die sich u.a. in einem klaren Nutzungsprofil (homogene Nutzungen), Erweiterungsmöglichkeiten/ Flächenpotenzialen, geringen Nutzungskonflikten (z.B. durch angrenzendes Wohnen), städtebauliche Qualitäten und einem guten/ besonderen Image (das zunehmend zum Standortfaktor wird) ausdrücken können.

3.3.1 Gewerbegebiet Seewiesen/ Büttenwiesen

Das Gewerbegebiet Seewiesen/ Büttenwiesen ist der flächenmäßig größte gewerbliche Bereich in Bietigheim-Bissingen. Das Gebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet. Im Norden wird der Bereich durch die L 1125, im Westen durch die L 1130 (Poststraße), im Süden durch die Freiburger Straße und im Osten durch die Stadtgrenze zu Ingersheim begrenzt.

Die Struktur des Gebietes ist, sowohl bezogen auf die Parzellen- als auch auf die Nutzungsstruktur, heterogen.

Der nördliche Teilbereich (Büttenwiesen) ist westlich stark durch Einzelhandelnutzungen geprägt. Hier befinden sich u.a. ein Baumarkt und ein großes Möbelhaus. Im westlichen Teilbereich der Pleidelsheimer Straße befinden sich weitere publi-

⁴⁵ Durch die Zuordnung auf Basis der Inaugenscheinnahme kann es in Einzelfällen vorkommen, dass einzelne Unternehmen streng genommen einer anderen Branche zuzuordnen wären (z.B. Zuordnung von Großhandel als Einzelhandel, häufig auch Mischform). Für das Gesamtergebnis ist dies jedoch irrelevant, da die Nutzung auf Grund ihrer Außenwirkung (ggf. Publikumsorientierung), die letztlich für den Charakter eines Gebietes entscheidend ist, zugeordnet wurde.



kumsorientierte Nutzungen. Der östliche Teilbereich des Gebietes Büttenwiesen ist homogener strukturiert. Neben mehreren produzierenden Betrieben unterschiedlicher Größe befinden sich hier zudem Büro- und Dienstleistungsnutzungen. In diesem Bereich sind zudem Freiflächen für eine Weiterentwicklung des Gebietes vorhanden.

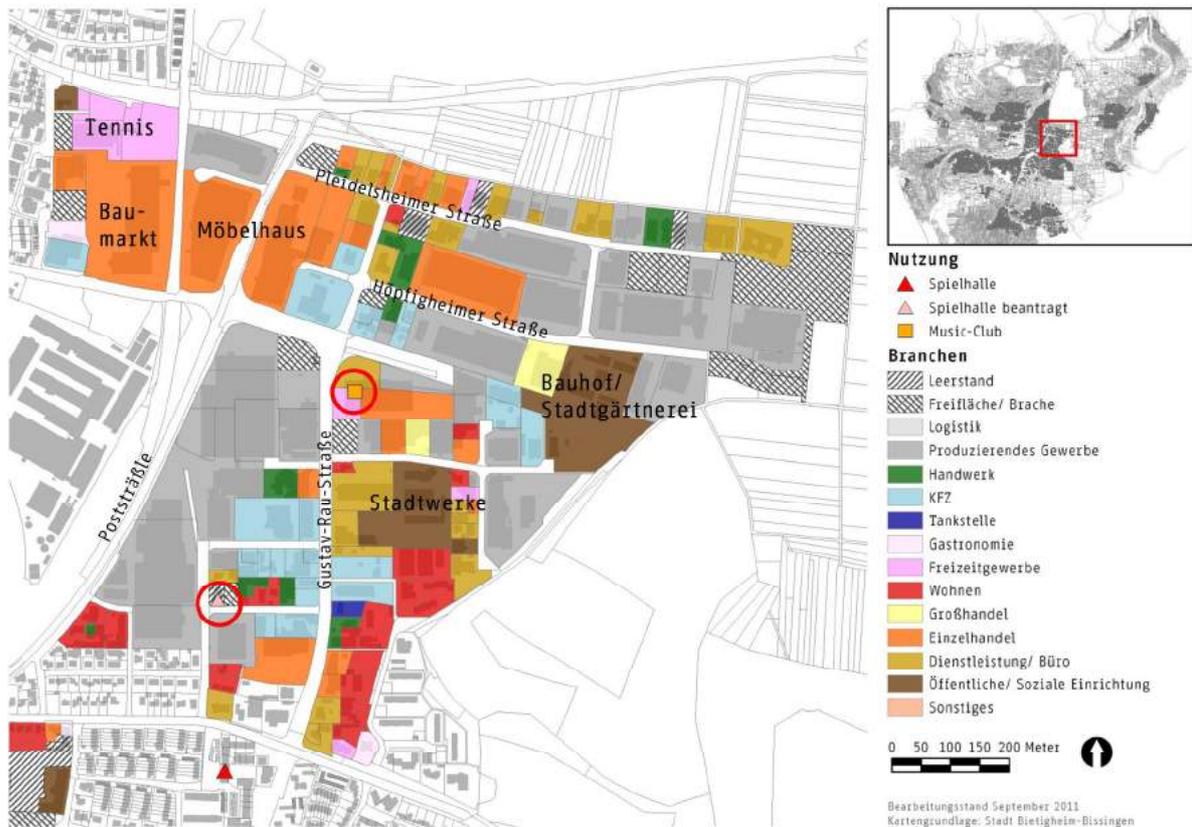
Auch der Bereich Seewiesen ist heterogen und in einigen Bereichen Publikumsorientiert. Im westlichen Bereich befindet sich ein großer produzierender Betrieb mit mehreren Werksgebäuden. Entlang der Gustav-Rau-Straße haben sich zahlreiche Einzelhandels- und publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen (u.a. ein Supermarkt und zwei Discounter) sowie vermehrt Kfz-Gewerbe angesiedelt. Diese Nutzungsstruktur führt zu einem hohen Publikumsverkehr und insbesondere zu einem hohen Verkehrsaufkommen. Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Im Gebiet befinden sich zudem durchgängig ausgebaute Fußwegeverbindungen.

An der Gustav-Rau-Straße befindet sich eine genehmigte Diskothek, die aktuell nicht mehr betrieben wird. Für das leerstehende Gebäude einer Bäckerei wurde zudem eine Anfrage auf Errichtung einer Spielhalle gestellt. Dieser wurde von der Stadt abgewiesen.

Innerhalb des Gebietes befinden sich mit dem Bauhof, der Stadtgärtnerei und den Stadtwerken mehrere öffentliche Einrichtungen.

Südlich grenzt Wohnnutzung an das Gewerbegebiet an, vereinzelt findet sich auch im Gebiet eingestreute Wohnnutzung, vorwiegend in Verbindung mit Handwerksbetrieben. Insgesamt ist keine klare inhaltliche Ausrichtung erkennbar.

Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Seewiesen/ Büttenwiesen



Quelle: eigene Erhebung im August 2011; Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Foto 15: Gustav-Rau-Straße



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 16: Heutingsheimer Straße



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standorte Gustav-Rau-Straße, Heutingsheimer Straße (Antrag)

- Gustav-Rau-Straße: genehmigte Diskothek (geschlossen),
- Lage innerhalb eines Einzelhandels- und Dienstleistungsgebäude, unauffällige Gestaltung,



- auf Grund unterschiedlicher Nutzungszeiten generell geringe Störpotenziale von Diskotheken in Gewerbelagen,
- Heutingsheimer Straße: Antrag auf Errichtung einer Spielhalle in ehemaliger Bäckerei,
- überwiegend traditionelle Nutzungen im direkten Umfeld,
- potenzielle Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge bei Ansiedlung einer Spielhalle.

Gutachterlich wird der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros zum Schutz der Wohnnutzung, zum Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe, zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten sowie zur Ermöglichung einer inhaltlichen Neupositionierung empfohlen.

3.3.2 Gewerbegebiet Laiern

Das Gewerbegebiet Laiern (Laiern I, II, III und IV) ist ein - in überwiegenden Teilen - interkommunales Gewerbegebiet gemeinsam in einem Zweckverband mit der angrenzenden Gemeinde Tamm. Das Gebiet wird im Westen durch die Bahngleise, im Osten durch die Stuttgarter Straße und im Süden durch die K 1671 begrenzt.

Die Nutzungsstruktur des Gebietes ist überwiegend homogen. Insbesondere im nördlichen Teilbereich auf Bietigheim-Bissingen Stadtgebiet sind größere produzierende Betriebe und Logistikunternehmen prägend. Eine Ausnahme bildet der Teilbereich zwischen Asperger Straße und Stuttgarter Straße. Hier besteht eine kleinteiligere Parzellenstruktur mit einer heterogenen Nutzungsstruktur. In diesem Bereich haben sich einige Einzelhandelsbetriebe, ein Fitnessstudio, eine Gastronomiebetrieb und mehrere Betriebe des Kfz-Handwerks angesiedelt, die Publikumsverkehr erzeugen. Mit einer Indoor Beach Halle befindet sich zudem eine Freizeitnutzung an der Laiernstraße.

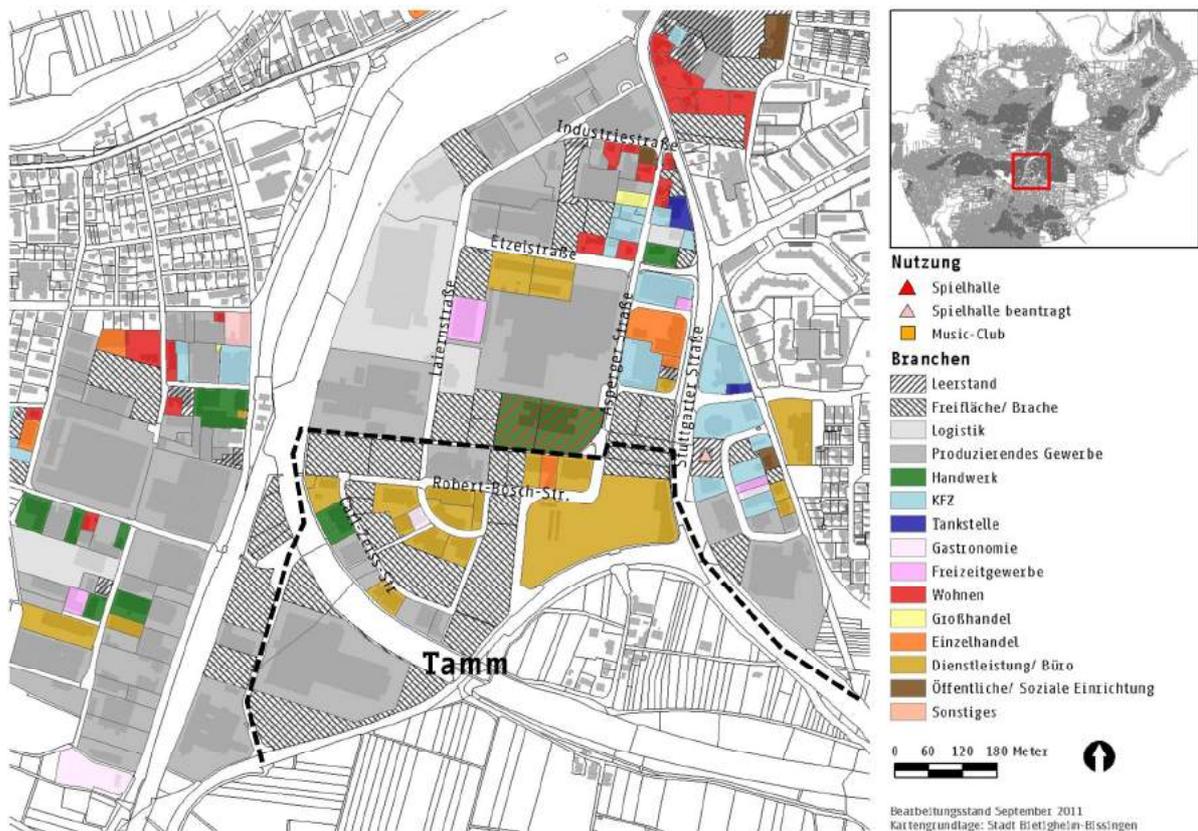
Der südliche Bereich des Gewerbegebietes Laiern ist relativ neu entwickelt. Hier dominieren moderne Büro- und Dienstleistungsgebäude. Insbesondere in diesem Bereich befinden sich noch viele Freiflächen. Weiter südlich schließen wiederum produzierende Betriebe an.

An der Stadtgrenze Bietigheim-Bissingen/ Tamm befindet sich eine Werkstätte für Menschen mit Behinderungen, die eine schutzwürdige Einrichtung darstellt.

Prägend für das Gewerbegebiet Laiern ist zudem die Firma Porsche, die mit zwei Standorten vertreten ist. Insbesondere das südlich gelegene von der B 27 gut sichtbare architektonisch auffällige Vertriebsgebäude prägt diesen Bereich.

Ein Anschluss an den ÖPNV ist über eine Busverbindung gegeben, zudem befindet sich der Bahnhof Bietigheim-Bissingen in fußläufiger Entfernung.

Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Laiern



Quelle: eigene Erhebung August 2011; Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Zum Schutz der bestehenden Betriebe, zum Schutz des Bodenpreisgefüges und zum Schutz der sozialen/ öffentlichen Einrichtung sind Spielhallen und Wettbüros aus Gutachtersicht in allen Teilbereichen des Gewerbegebietes Laiern auszuschließen.



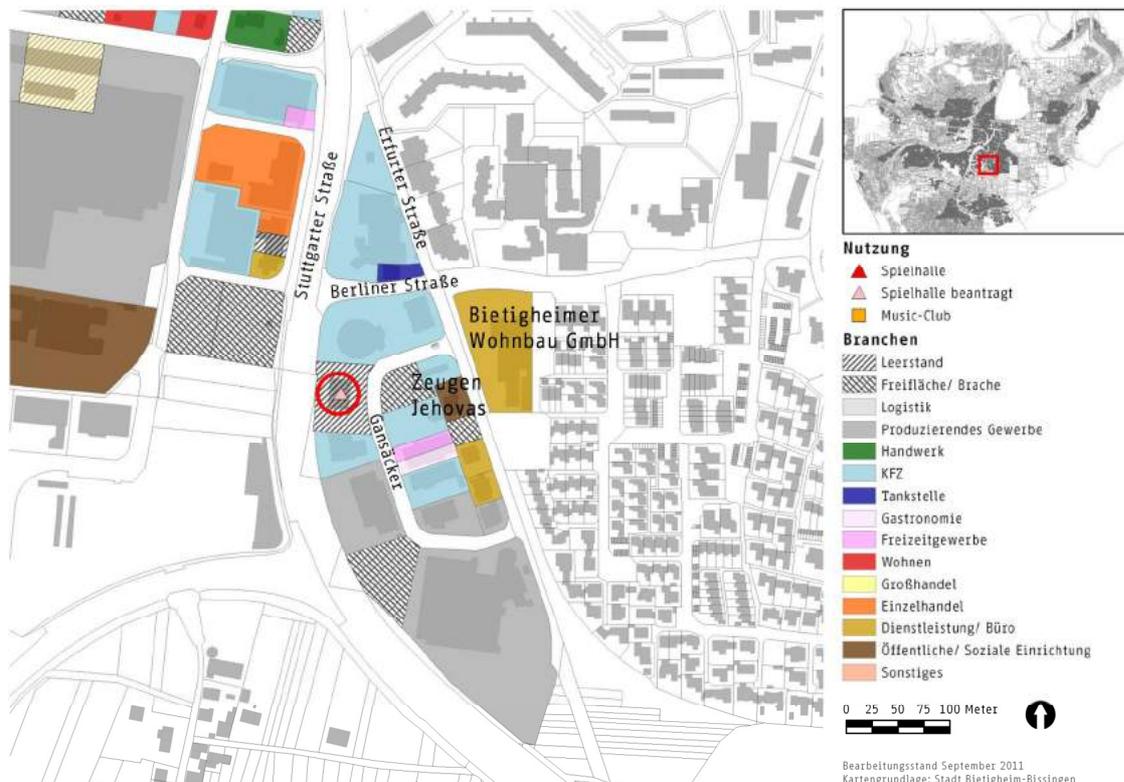
3.3.3 Gewerbegebiet Gansäcker

Das Gewerbegebiet Gansäcker befindet sich östlich der stark befahrenen B 27 und ist über diese gut überregional angeschlossen. Das Gebiet liegt an der Stadtgrenze zwischen Bietigheim-Bissingen und Tamm.

Der südliche Bereich ist durch produzierende nicht publikumsorientierte Betriebe mit einer extensiveren Flächennutzung geprägt. Im mittleren Bereich besteht eine kleinteiligere und heterogenere Nutzungsstruktur. Publikumsverkehr wird hier u.a. durch ein Fitnessstudio mit angrenzendem Gastronomiebetrieb hervorgerufen. Neben Dienstleistungsbetrieben und Kfz-Gewerbe befindet sich hier zudem ein Saal der Zeugen Jehovas. Der nördliche Bereich des Gebietes Gansäcker ist durch Kfz-Gewerbe (u.a. Handwerksbetriebe, Autohaus, Tankstelle) geprägt. Östlich grenzt ein Wohngebiet und das Gebäude der Bietigheimer Wohnbau GmbH an.

Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Gebietes bestehen durch kleinere Freiflächen und einen Leerstand, in dem eine Spielhalle beantragt wurde. Größere räumliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Gansäcker



Quelle: eigene Erhebung im August 2011; Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Foto 17: Gansäcker



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standort Gansäcker (Antrag)

- Antrag auf Errichtung einer Spielhalle in ehemaligem Reifenhandel, momentan Leerstand,
- autokundenorientierter Standort,
- publikumsorientierte Nutzungen: Fitnessstudio, Gastronomie,
- potenzielle Verdrängung von traditionellen gewerblichen Nutzungen sowie Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge bei Ansiedlung einer Spielhalle.

Zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung sowie zum Schutz der bestehenden Betriebe wird gutachterlich der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen.

3.3.4 Gewerbegebiet Bruchwald

Das Gewerbegebiet Bruchwald erstreckt sich zwischen der Keplerstraße und der Hauptallee. Im Osten wird das Gebiet durch die Carl-Benz-Straße und die anschließenden Bahngleise begrenzt. Im Westen schließt ein Wohngebiet sowie der Bruchwald an.

Das Gebiet weist eine homogene Nutzungsstruktur mit überwiegend traditionellen gewerblichen Betrieben auf. Prägend sind mehrere große produzierende Betriebe, die sich entlang des Carl-Benz-Straße und des Marbacher Wegs angesiedelt haben. Im westlichen Bereich des Marbacher Wegs, an der Rosenstraße, entlang der Adolf-Heim-Straße und im nördlichen Bereich besteht eine kleinteiligere Parzellen-

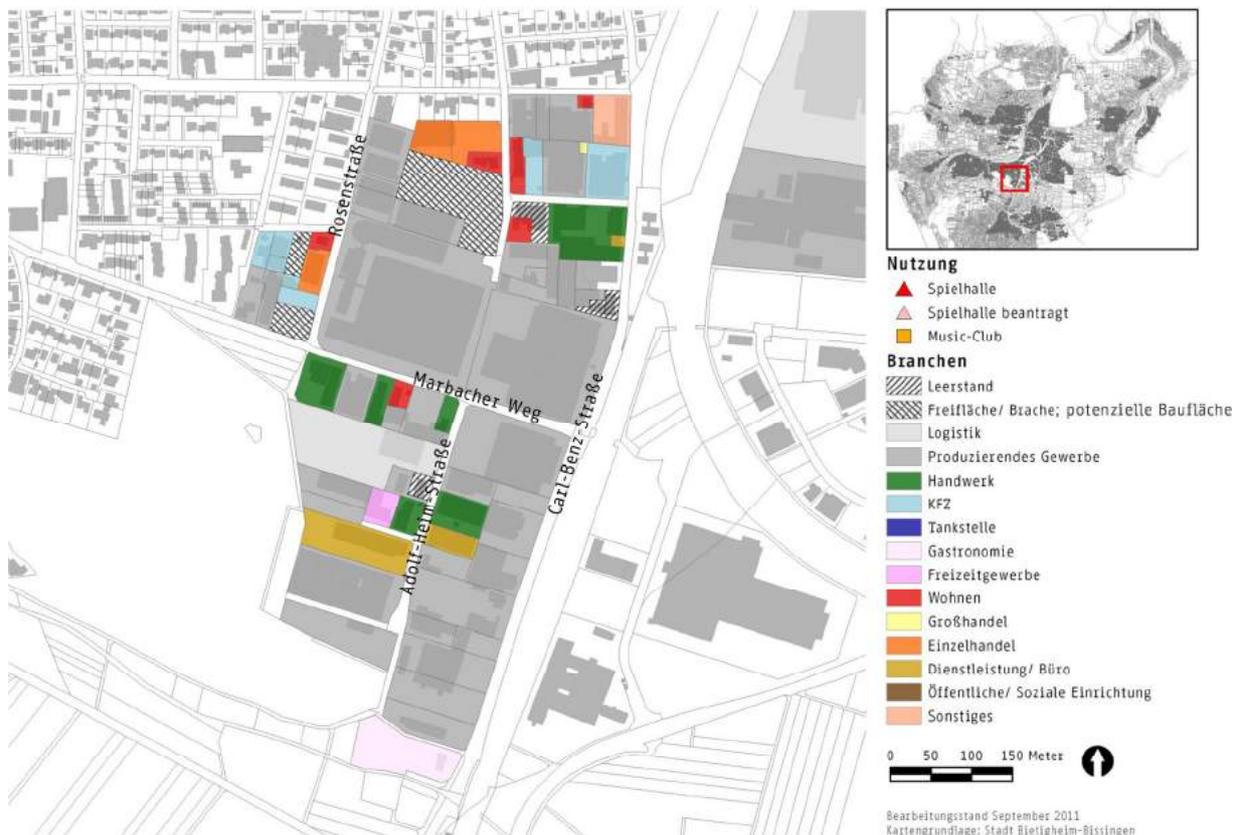


struktur. Auch dort haben sich vorwiegend gewerbegebietstypische Nutzungen wie Handwerksbetriebe, kleinere produzierende Betriebe und Büronutzungen angesiedelt. Im nördlichen Bereich sind vereinzelt Wohnnutzungen zu konstatieren.

Publikumsverkehr wird lediglich durch ein Fitnessstudio in der Adolf-Heim-Straße und einen Discounter in der Zeppelinstraße hervorgerufen. Dieser befindet sich allerdings am nördlichen Rand des Gewerbegebietes angrenzend zur Wohnnutzung, so dass der Kern des Gewerbegebietes weitgehend frei von gewerbegebietstypischen Nutzungen ist. An der Ecke Keplerstraße/ Carl-Benz-Straße befindet sich zudem das Technische Hilfswerk.

Auf Grund der räumlichen Lage im Stadtgefüge zwischen Wohngebieten, den Bahngleisen und dem Bruchwald bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen lediglich durch einige Freiflächen und kleinere Leerstände innerhalb des Gebietes.

Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Bruchwald



Quelle: eigene Erhebung im August 2011; Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Zum Schutz der bestehenden Betriebe, zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten sowie zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen wird aus Gutachtersicht der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Bruchwald empfohlen.

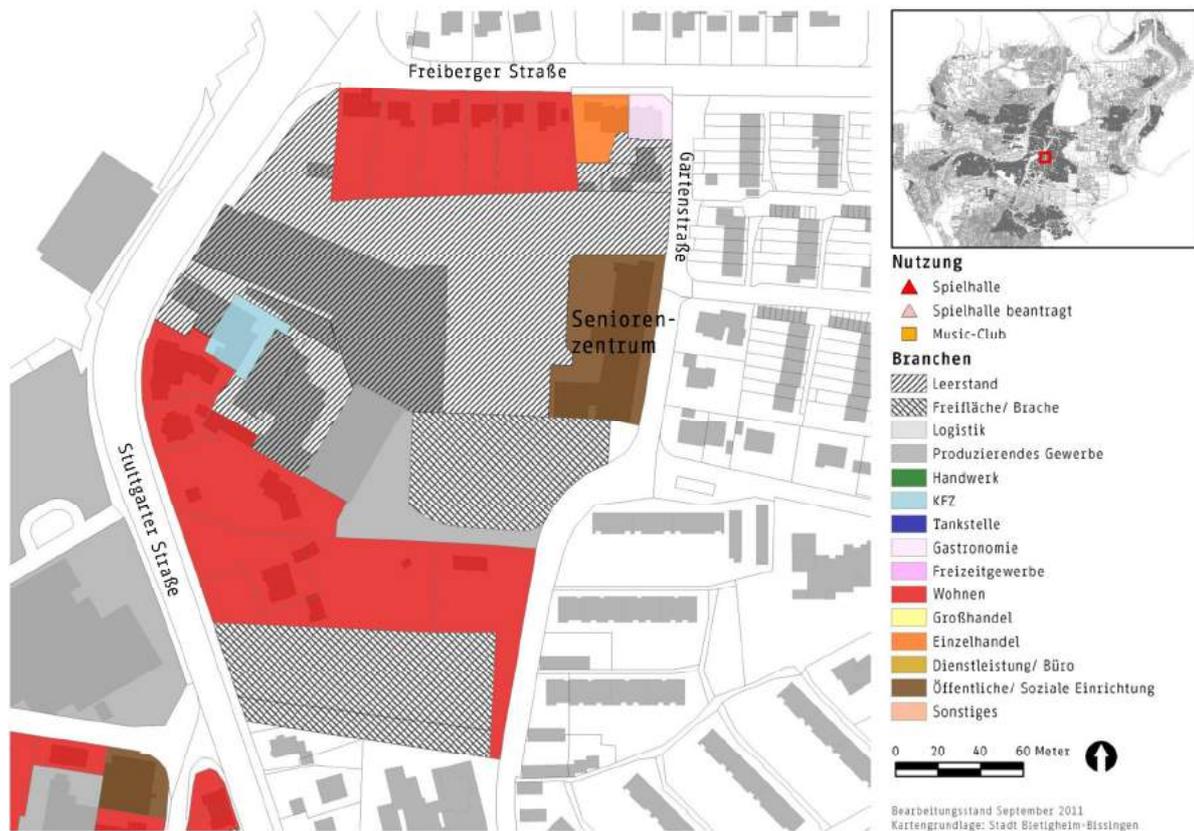
3.3.5 Gewerbegebiet "Valeo/ Hubele-Kienzle-Areal"

Das Gewerbegebiet "Valeo/ Hubele-Kienzle-Areal" befindet sich an der Stuttgarter Straße und ist somit verkehrlich gut erschlossen. Das Gebiet wird geprägt durch den Leerstand eines großen produzierendes Betriebes, der innerhalb von Bietigheim-Bissingen umgesiedelt ist und sich nun im Gewerbegebiet Seewiesen/ Büttenwiesen befindet. Das Gebiet ist überwiegend nicht zugänglich. Von der Stuttgarter Straße aus zugänglich hat sich ein Kfz-Handwerksbetrieb angesiedelt. Zudem befindet sich innerhalb des Gebietes noch ein, von der Gartenstraße aus erschlossen, produzierender Betrieb. Der Bereich ist umgeben von Wohnnutzungen. An der Gartenstraße wurde ein Seniorenzentrum errichtet. Entlang der Freiburger Straße hat sich kleinteiliger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und ein Gastronomiebetrieb angesiedelt. Hier befindet sich zudem der Leerstand einer ehemaligen Bäckerei.

Die bestehenden Freiflächen und der große Leerstand des ehemaligen Produktionsgebäudes bieten gute, jedoch räumlich eingeschränkte, Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbelage zwischen Stuttgarter Straße und Gartenstraße. Seitens der Stadt Bietigheim-Bissingen ist geplant, das Gebiet überwiegend als Wohngebiet auszuweisen. Zur Stuttgarter Straße orientiert sind ein Hotelstandort sowie ein Gewerbestandort geplant, der u.a. eine lärmabschirmende Funktion für das dahinterliegende/ geplante Wohngebiet übernehmen soll.



Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet "Valeo/ Hubele-Kienzle-Areal"



Quelle: eigene Erhebung im August 2011; Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

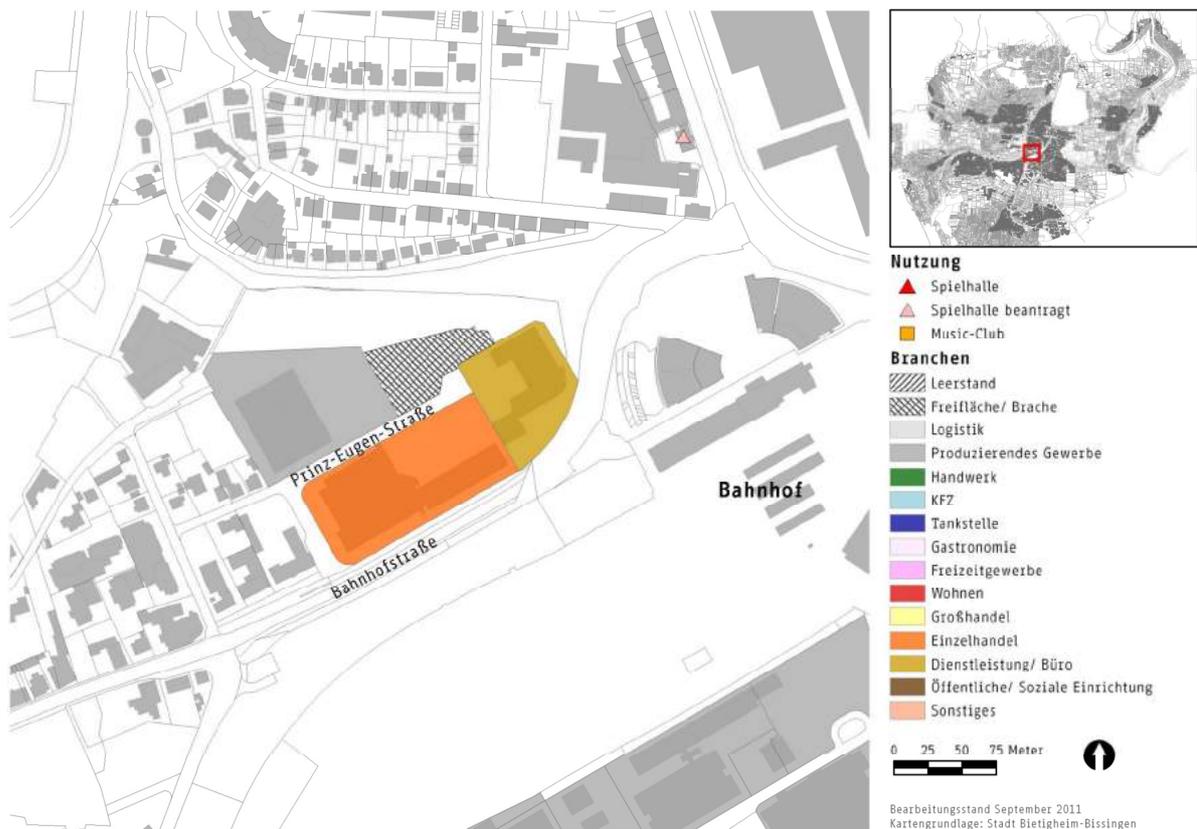
Zum Schutz der bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten für traditionelle gewerbliche Betriebe, zum Schutz des Bodenpreisgefüges sowie zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen sind Vergnügungsstätten aus Gutachtersicht im Gewerbegebiet "Valeo/ Hubele-Kienzle-Areal auszuschließen.

3.3.6 Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Straße

Der gewerblich geprägte Bereich Prinz-Eugen-Straße befindet sich an zentraler Stelle gegenüber des Bahnhofs. Von der Bahnhofstraße aus zugänglich befindet sich die Postzentrale. An der Prinz-Eugen-Straße hat sich zudem ein großer Supermarkt sowie ein produzierender Betrieb mit Ausstellungsfläche angesiedelt. Auf Grund des Supermarktes besteht eine relativ hohe Publikumsfrequenz insbesondere des motorisierten Individualverkehrs.

Erweiterungsmöglichkeiten bestehen in diesem Bereich nicht.

Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Straße



Quelle: eigene Erhebung im August 2011; Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Zum Schutz der bestehenden Nutzungsstrukturen, sowie zum Schutz des Bodenpreisgefüges sind Vergnügungsstätten aus Gutachtersicht im Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Straße auszuschließen.

3.3.7 Gewerbegebiet Mühlwiesen

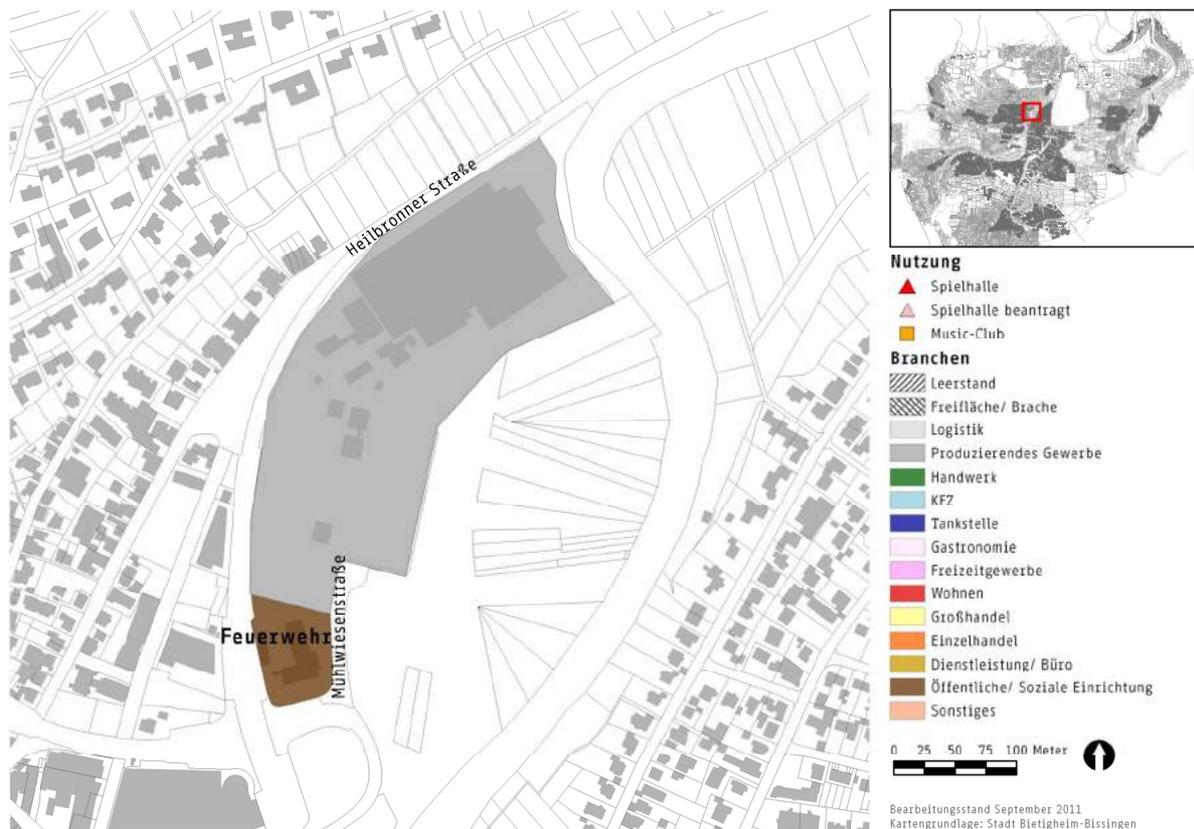
Der gewerbliche Bereich Mühlwiesen entspricht dem Gelände eines großen produzierenden Betriebes, der über eine Sackgasse erschlossen ist. Das Gelände ist geschlossen und für werksfremde Personen nicht zugänglich.

Vorgelagert befindet sich die Feuerwehr. Publikumsverkehr befindet sich lediglich im weiteren Verlauf der Mühlwiesenstraße auf Grund des angrenzenden Parkplatzes für Besucher der Innenstadt.

Nördlich angrenzend an die Feuerwehr ist in naher Zukunft die Ausweisung eines Sondergebietes geplant, dort entsteht ein Einzelhandelsstandort für u.a. einen Vollsortimenter.



Karte 12: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Mühlwiesen



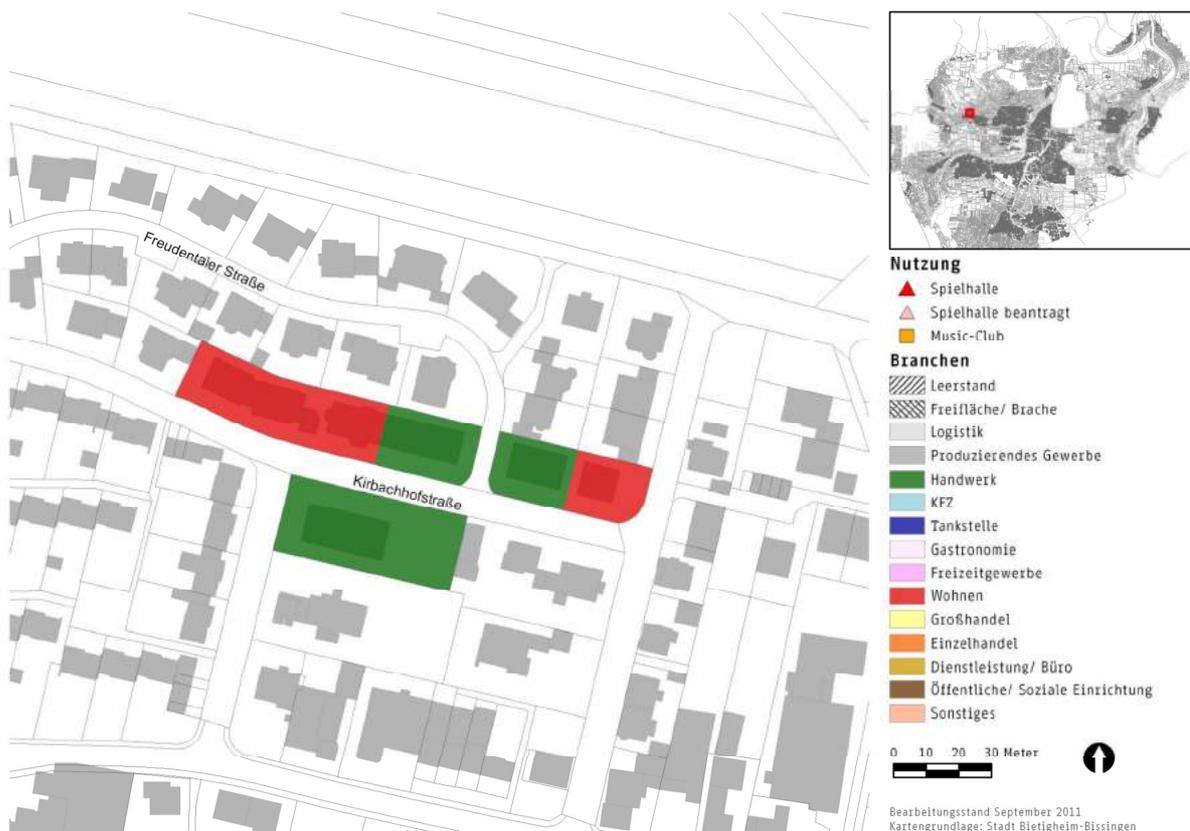
Quelle: eigene Erhebung im August 2011; Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Zum Schutz des bestehenden Betriebes sowie zur Wahrung der Erweiterungsmöglichkeiten und zum Schutz des Bodenpreisgefüges sind Vergnügungsstätten aus Gutachtersicht im Gewerbegebiet Mühlwiesen auszuschließen.

3.3.8 Gewerbegebiet Metterzimmern

Das Gewerbegebiet Metterzimmern befindet sich im Stadtteil Metterzimmern an der Kirbachhofstraße. Hier haben sich Handwerksbetriebe mit angrenzendem Wohnen angesiedelt. Die Handwerksbetriebe sind umgeben von Wohnnutzungen (überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung). Ein durch die gewerblichen Nutzungen hervorgerufener Publikumsverkehr besteht nicht, vielmehr handelt es sich um eine ruhige Wohnlage abseits des Hauptverkehrs.

Karte 13: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Metterzimmern



Quelle: eigene Erhebung im August 2011; Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Vorrangig zum Schutz der Wohnfunktion sowie zum Schutz der bestehenden Betriebe wird gutachterlich der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen.

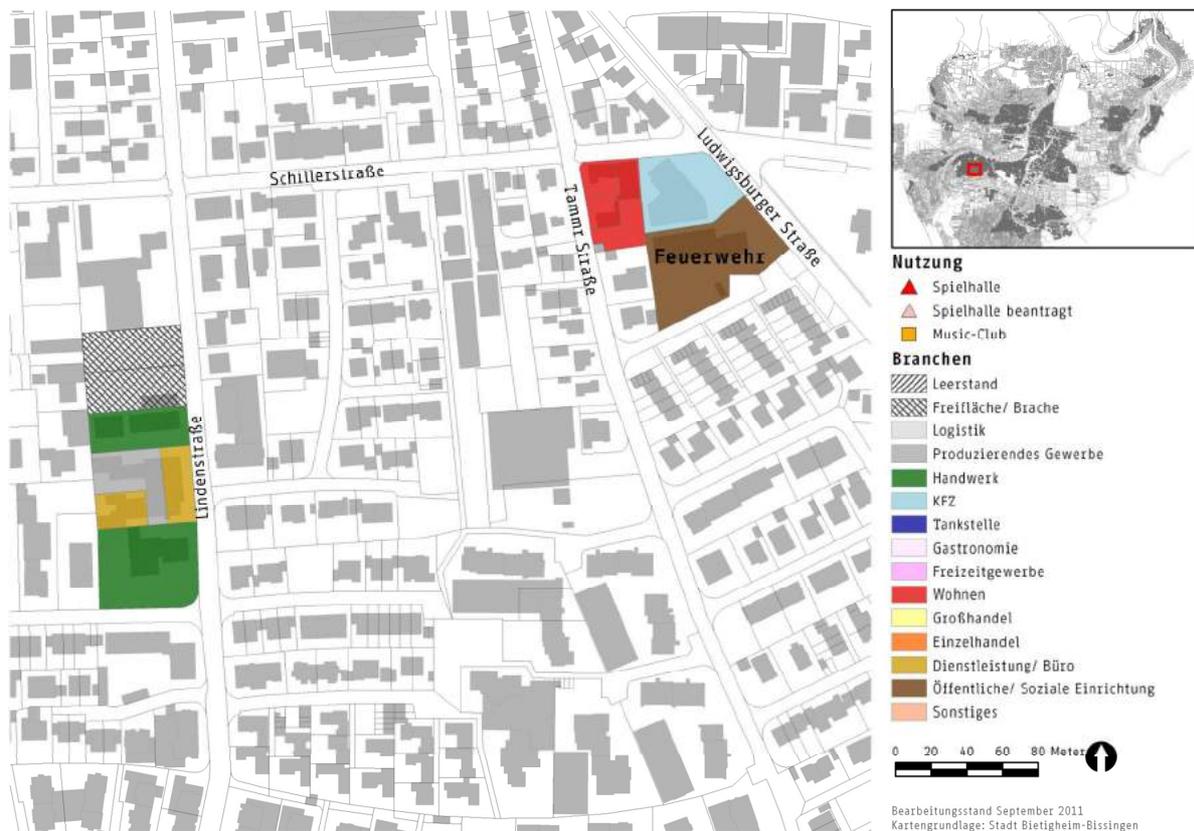
3.3.9 Gewerbegebiete Lindenstraße/ Tammer Straße

Die gewerblichen Bereiche Lindenstraße und Tammer Straße befinden sich im Stadtteil Bissingen innerhalb eines Wohngebietes. Entlang der Lindenstraße haben sich Handwerksbetriebe sowie ein kleinerer produzierender Betrieb mit Versandhandel angesiedelt.

An der Tammer Straße befinden sich ein Autohaus sowie ein Standort der Feuerwehr.



Karte 14: Nutzungsstruktur Gewerbegebiete Lindenstraße/ Tammer Straße



Quelle: eigene Erhebung im August 2011; Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Gutachterlich wird zum Schutz der bestehenden Betriebe sowie insbesondere zum Schutz der Wohnnutzung in beiden Bereichen der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen.

3.3.10 Gewerbegebiet Hopfengärten/ Schleifmühle

Im südlichen Bereich des Stadtteils Bissingens befindet sich das Gewerbegebiet Hopfengärten/ Schleifmühle. Der Bereich ist homogen strukturiert und geprägt durch zwei große produzierende Betriebe. Im südwestlichen Bereich befinden sich Freiflächen, die für Erweiterungen genutzt werden können. Im Süden des Gebietes schließen landwirtschaftliche Flächen an, im Nordwesten wird das Gebiet durch Wohnbebauung begrenzt.

Die Straße Neuwengert/ Holzweg ist gering befahren, so dass so gut wie kein Durchgangsverkehr besteht. Auch weiterer Publikumsverkehr wird durch die bestehende Nutzungsstruktur nicht hervorgerufen.

Karte 15: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Hopfengärten/ Schleifmühle



Quelle: eigene Erhebung im August 2011; Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Zum Schutz der bestehenden Betriebe, der bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten, zum Schutz des Bodenpreisgefüges sowie zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung wird Gutachterlich der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen.

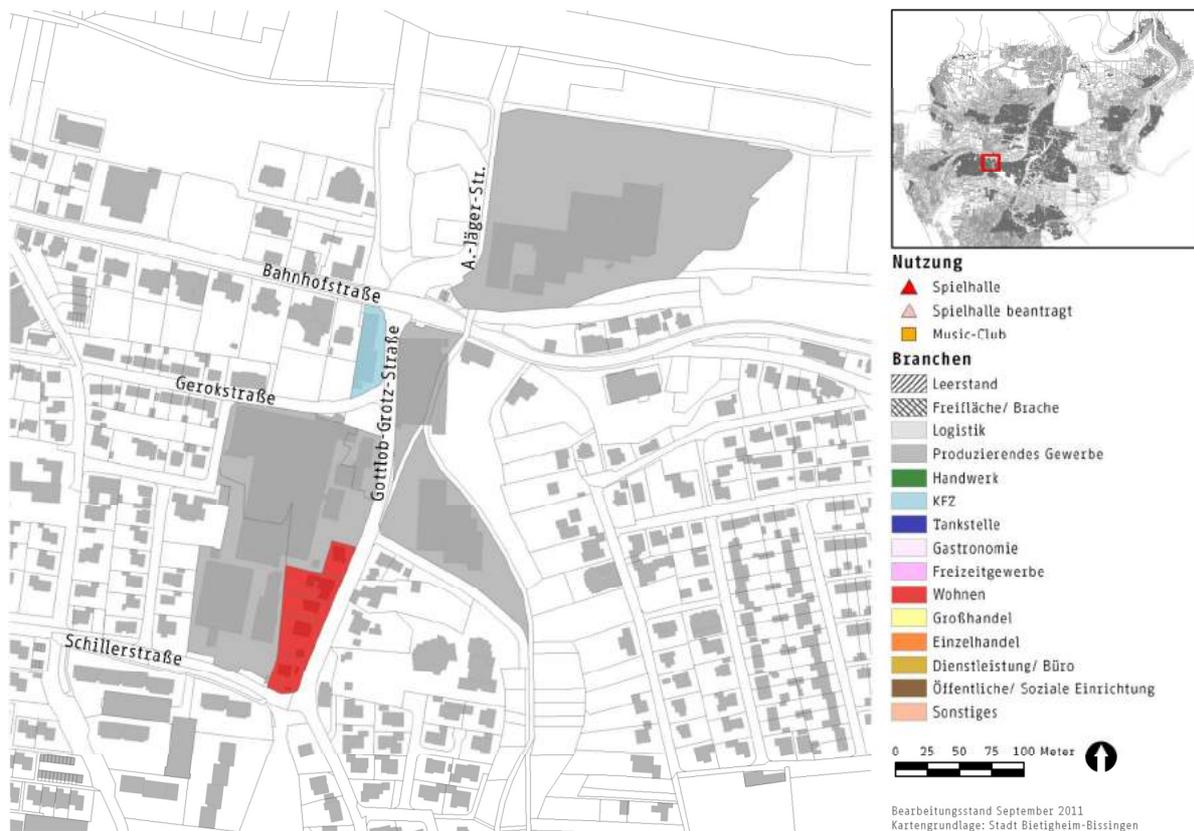
3.3.11 Gewerbegebiet Gottlob-Grotz-Straße

Der gewerblich geprägte Bereich Gottlob-Grotz-Straße befindet sich im Stadtteil Bissingen an der stark befahrenen Bahnhofstraße auf der Höhe einer der zentralen Verbindungen der Stadtteile Bietigheim und Bissingen.

Das Gebiet ist homogen strukturiert nördlich und südlich der Bahnhofstraße geprägt von zwei großen produzierenden Betrieben mit mehreren Werks- und Verwaltungsgebäuden. Im Kreuzungsbereich Gottlob-Grotz-Straße/ Bahnhofstraße hat sich zudem ein Kfz-Handwerksbetrieb angesiedelt. Die gewerblichen Nutzungen sind umgeben von Wohnbebauung, Freiflächen und größere Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nicht.



Karte 16: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Gottlob-Grotz-Straße



Quelle: eigene Erhebung im August 2011; Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Zum Schutz der bestehenden Betriebe, zum Schutz des Bodenpreisgefüges sowie zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen sind Vergnügungsstätten aus Gutachter-sicht auszuschließen.

3.3.12 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten

Die Gewerbegebiete in Bietigheim-Bissingen sind, mit Ausnahme einer genehmigten jedoch nicht mehr betriebenen Diskothek, frei von Vergnügungsstätten. In Bietigheim-Bissingen bestehen daher in den Gewerbelagen keine von Vergnügungsstätten verursachten bodenrechtlichen Spannungen und Nutzungskonflikte. Bodenrechtliche Spannungen werden in einigen Gewerbelagen (z.B. GE Seewiesen/ Büttenwiesen) durch eine starke Einzelhandelsprägung hervorgerufen.

Die Stadt Bietigheim-Bissingen verfügt über attraktive Gewerbebereiche bzw. Standorte mit einem hohen Zukunftspotenzial, die ein verträgliches Bodenpreisniveau aufweisen und nur im geringen Maße durch Fremdkörperbesatz (z.B. auch Ein-



zelhandel) gestört wurden (z.B. GE Bruchwald). Ein attraktives Bodenpreisniveau ist nicht nur für Existenzgründer und Start-Up-Firmen entscheidend, sondern ist auch für die Standortfindung größerer Betriebe von Bedeutung. Dieser Standortfaktor ist für eine Stadt wie Bietigheim-Bissingen, die grundsätzlich nur noch über begrenzte Entwicklungsoptionen für Gewerbeflächen verfügt, sehr wichtig.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit, besteht jedoch die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da sie in der Lage sind, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringer Ertragsstärke zu verdrängen. Überdies sind weitere Konfliktpunkte zu beachten wie z.B. die Störungen von angrenzenden Wohnfunktionen.

Die weitere An- und Umsiedlung sollte unter Beachtung der folgenden maßgeblichen Kriterien erfolgen:

- Beachtung der aufgezeigten besonderen städtebaulichen Gründe,
- standortbezogene wirtschaftspolitische Zielsetzungen für gewerblich geprägte Bereiche,
- Wahrung der sozialen Kontrolle,
- Betriebsabläufe dürfen nicht gestört werden.

In allen Gewerbegebieten sind Spielhallen und Wettbüros als Unterarten der Vergnügungsstätten nicht verträglich. Aus Gutachtersicht sind Spielhallen und Wettbüros zum Schutz der Gewerbebetriebe, zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten, zum Schutz des Bodenpreisgefüges sowie zum Schutz der ggf. angrenzenden Wohnnutzung und sozialen und öffentlichen Einrichtungen auszuschließen. Die verträgliche Ansiedlung der weiteren Unterarten von Vergnügungsstätten (Diskotheken/ Tanzlokale, Swinger-Clubs u.ä.) ist im Einzelnen zu prüfen (vgl. Kap. 5).



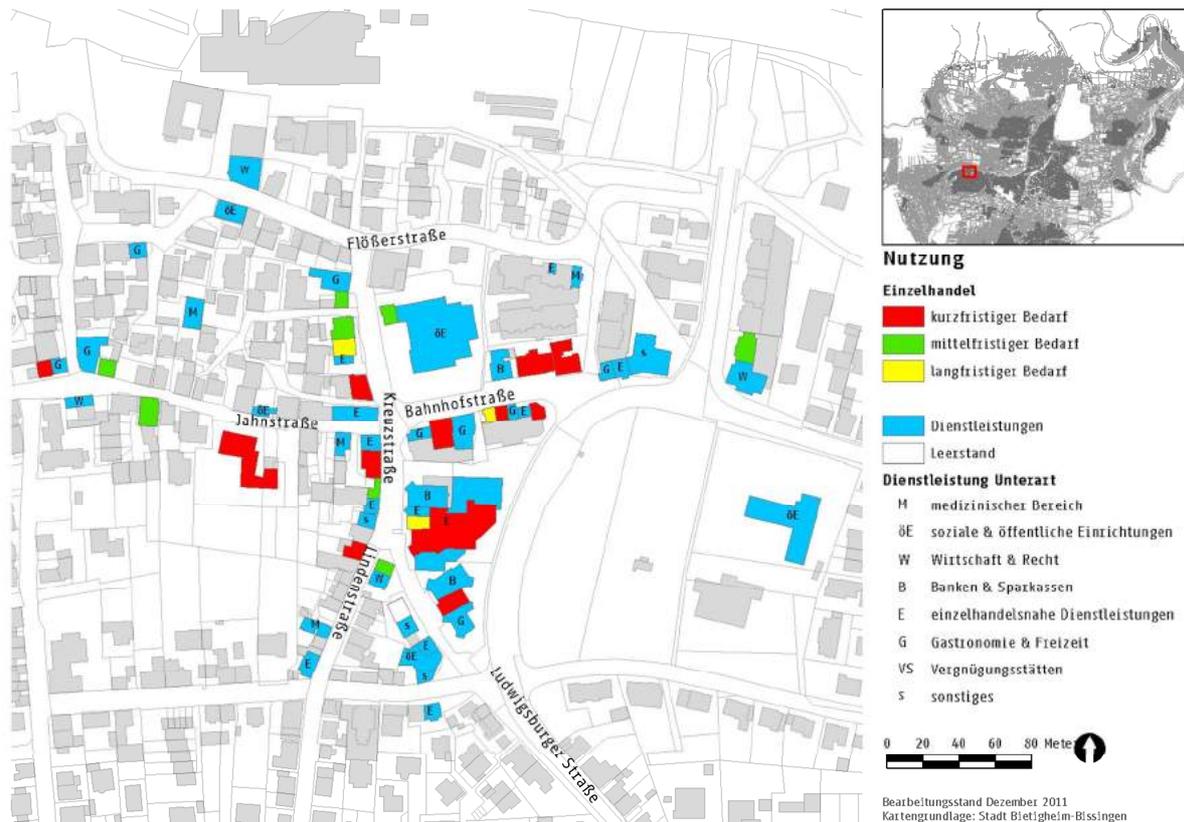
3.4 STANDORT- UND FUNKTIONSANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN VON BIETIGHEIM-BISSINGEN

3.4.1 Steuerung von Vergnügungsstätten in den weiteren zentralen Bereichen

Die Stadt Bietigheim-Bissingen weist neben dem zentralen Bereich der Innenstadt Bietigheim zwei weitere zentrale Bereiche auf, die hinsichtlich ihrer Nutzungsstruktur untersucht wurden.

Das Zentrum Bissingen befindet sich im historischen Kern von Bissingen. Hier befindet sich u.a. das Rathaus Bissingen. Entlang der Bahnhofstraße und der Kreuzstraße befinden sich zudem weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Das Einzelhandelsangebot ist überwiegend nahversorgungsrelevant. Insbesondere der nah und gut übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Die Nutzungsstruktur ist kleinteilig. In den Obergeschossen wird überwiegend gewohnt. Auch die angrenzenden Seitenstraßen sind durch Wohnnutzungen geprägt.

Karte 17: Erdgeschossnutzungen Zentrum Bissingen



Quelle: eigene Erhebung im November 2011; Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Foto 18: Zentrum Bissingen



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 19: Rathaus Bissingen



Quelle: eigenes Foto November 2011

Das Nahversorgungszentrum Buch befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Wohngebietes Buch. Entlang der Buchstraße befinden sich im Erdgeschoss eines fünf- bis sechsgeschossigen Gebäudekomplexes überwiegend nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. In den Obergeschossen sind zudem Ärzte angesiedelt. Die angrenzenden Bereiche sowie die Oberschosse sind Wohnnutzungsgeprägt. Nördlich des Zentrums Buch befindet sich auf der anderen Seite der Freiburger Straße das Gewerbegebiet Seewiesen/ Büttenwiesen, in dem sich in unmittelbarer Nähe u.a. ein Discounter und ein Getränkemarkt befinden. Innerhalb des Zentrums bestehen zwei Spielhallen, die jeweils vom Erdgeschoss zugänglich sind (Buchstraße bzw. Nelkenweg). Planungsrechtlich besteht eine Festsetzung als Kerngebiet mit einem Ausschluss von Vergnügungsstätten im Erdgeschoss sowie einem Ausschluss von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ab dem 1. Obergeschoss. Faktisch ist das Buch Zentrum jedoch überwiegend wohnlich geprägt. Eine städtebauliche und planerische Neuordnung des Gebietes mit einer entsprechenden Anpassung der Gebietstypik ist aus Gutachtersicht empfehlenswert.



Foto 20: Zentrum Buch



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 21: Zentrum Buch



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 22: Spielhalle Buchstraße



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 23: Spielhalle Buchstraße



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 24: Nelkenweg



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 25: Nelkenweg



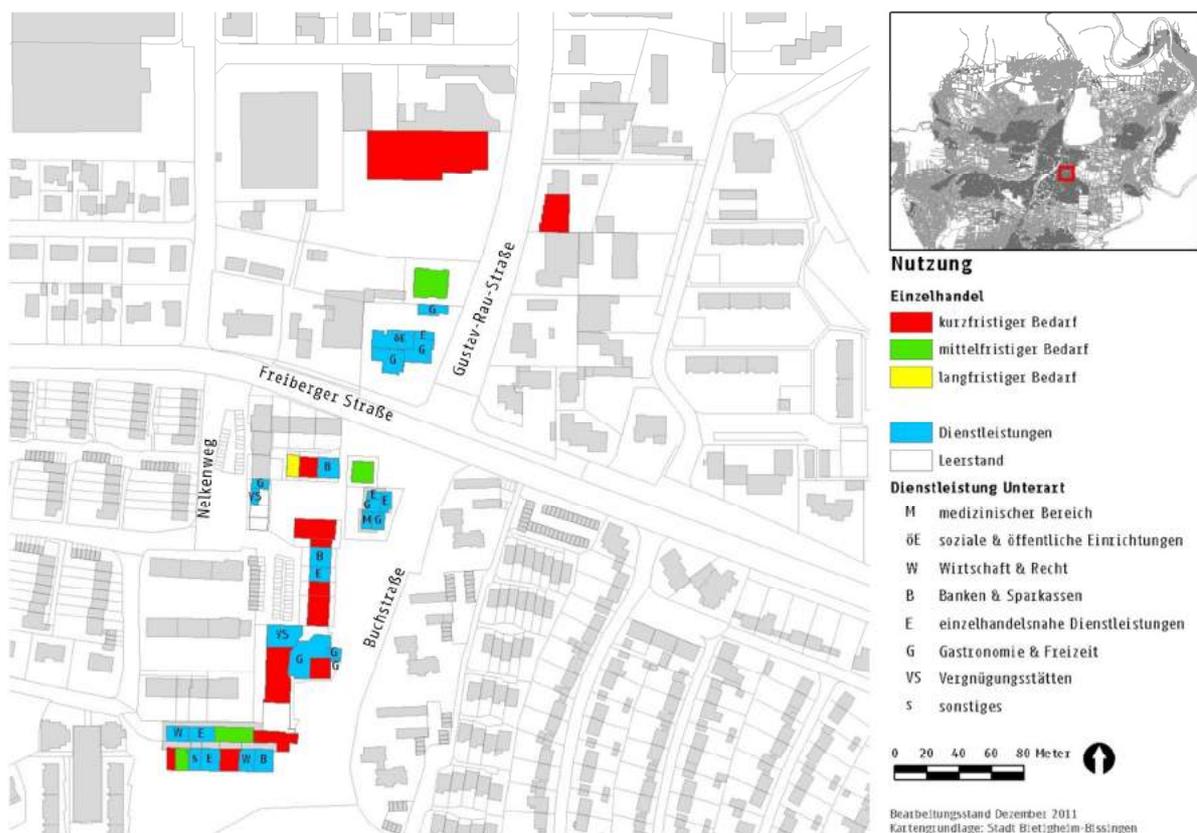
Quelle: eigenes Foto August 2011

Standorte Buchstraße, Nelkenweg

- Nelkenweg: Abschottung durch verklebte Scheiben, städtebauliche Hinterhof-situation, Konflikt mit angrenzender Wohnnutzung,
- Buchstraße: zentrale Lage innerhalb des Nahversorgungszentrums, verklebte Scheiben teilweise durchsichtig,
- Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen,
- Nutzungskonflikt mit Wohnnutzung,
- eventuell Bodenpreissteigerung der Nebenlage,

Zum Schutz der Versorgungsfunktion (insbesondere Nahversorgung) sowie zum Schutz der Wohnnutzung und der angrenzenden öffentlichen und sozialen Einrichtungen wird aus Gutachtersicht der Ausschluss von Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen Bissingen und Buch empfohlen.

Karte 18: Erdgeschossnutzungen Zentrum Buch



Quelle: eigene Erhebung im November 2011; Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen



3.4.2 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten der Kernstadt

In Mischgebieten mit einem höheren Wohnanteil sind im Sinne der BauNVO nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Wenn die Mischgebiete eher gewerblich geprägt sind und somit die Wohnfunktionen einen deutlich geringeren Anteil haben, sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO allgemein zulässig.

In Bietigheim-Bissingen sind die innenstadtnahen Mischgebiete eher wohnnutzungsgeprägt. Zusätzlich ist eine Nutzungsverträglichkeit auf Grund der angrenzenden Schul- und Kindergartenstandorte nicht gegeben. Die Gewerbe- und Geschäftsstruktur in den Nebenlagen ist zudem stark auf die Bedürfnisse der Wohnnutzungen im näheren Umfeld ausgerichtet. Da Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungseinrichtungen einen größeren Einzugsbereich erwarten lassen, sind negative Auswirkungen auf die wohngeprägten Mischgebiete sehr wahrscheinlich. Zudem sind auf Grund branchenüblicher langer Öffnungszeiten insbesondere Spielhallen und Wettbüros unverträglich in Bezug auf Wohnnutzungen.

Die Stuttgarter Straße ist eine wichtige Zufahrtstraße in die Kernstadt und zum Bahnhof. Der Bereich östlich der Stuttgarter Straße ist von der Ulrichstraße bis zur Straße Im Aurain planungsrechtlich als Kerngebiet festgesetzt, es besteht eine allgemeine Zulässigkeit für Vergnügungsstätten. Faktisch entspricht der Bereich jedoch eher einem gewerblich geprägten Mischgebiet. Planerisch wäre zu überlegen diesen Bereich langfristig städtebaulich neu zu ordnen und die Gebietstypik entsprechend der städtebaulichen Konzeption anzupassen. In diesem Bereich der Stuttgarter Straße haben sich vier Spielhallen und ein Wettbüro angesiedelt. Zudem bestehen weitere Anträge auf die Errichtung von Spielhallen. Eine Prägung durch Vergnügungsstätten ist in diesem Bereich bereits zu konstatieren. Der Bereich westlich der Stuttgarter Straße ist gewerblich genutzt.

Die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, die sich entlang der Stuttgarter Straße angesiedelt haben, haben überwiegend eine Versorgungsfunktion für den Nahbereich. Zudem besteht in den Obergeschossen ein z.T. hoher Wohnanteil und auch die westlich angrenzenden Straßen sind überwiegend Wohngebiete. Auf Grund des durch Wohnnutzung geprägten Umfeldes, der Nutzungskonflikte mit den vorhan-

denen öffentlichen und sozialen Einrichtungen (u.a. Realschule) sowie der möglichen Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sind Spielhallen und Wettbüros an diesem Standort grundsätzlich nicht verträglich.

Foto 26: Stuttgarter Straße 60



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 27: Stuttgarter Straße 56



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 28: Stuttgarter Straße 62



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 29: Stuttgarter Straße Umfeld



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standorte Stuttgarter Straße 60, 62; Stuttgarter Straße 56 (Antrag)

- bestehende Spielhallen: Abschottung durch verklebte Scheiben,
- Spielhalle Stuttgarter Straße 62 in attraktivem, auffälligen Gebäude, Nutzung im ganzen Gebäude,
- Spielhalle Stuttgarter Straße 60, Lage im Erdgeschoss, funktionaler Bruch,
- geringe Nutzungsdifferenz des Einzelhandelsangebotes,
- benachbarte Imbissgastronomie als Frequenzbringer,
- eventuell Bodenpreissteigerung der Nebenlage,



Foto 30: Ulrichstraße 14



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 31: Ulrichstraße 14



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standorte Ulrichstraße

- zwei Spielhallen innerhalb eines Gebäudes,
- Lage im 1. OG und 4.OG eines Geschäfts- und Dienstleistungshauses,
- relativ dezente Werbung an den Fenstern (nicht vollständig verklebt),
- Wettbüro angrenzend im Erdgeschoss (Flachbau, Abschottung durch verklebte Scheiben),
- Lage an stark befahrener B 27,
- Spielhallenstandorte auf Grund Lage im Obergeschoss eher verträglich.

Foto 32: Stuttgarter Straße 88, Umfeld



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 33: Stuttgarter Straße 88



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standort Stuttgarter Straße 88 (Antrag)

- Antrag auf Errichtung einer Spielhalle in bestehendem Imbissbetrieb,
- Lage gegenüber Bahnhof - potenzielle Entwertung der Stadteingangssituation,

- geringe Nutzungsdifferenz des bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes,
- Nutzungskonflikt mit Wohnen in den Obergeschossen,
- einsetzender Trading-Down-Prozess.

Foto 34: Hans-Stangenberger-Straße, Umfeld



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 35: Hans-Stangenberger-Straße 7



Quelle: eigenes Foto August 2011

Standort Hans-Stangenberger-Straße 7 (Antrag)

- Antrag auf Errichtung einer Spielhalle in bestehendem Gastronomiebetrieb (u.a. Billard, Dart, Kicker),
- direkte Nachbarschaft zur Realschule,
- Umfeld durch Wohnnutzung geprägt.

Bewertung und Steuerungsempfehlung

Besondere Ziele in den Mischgebieten sind:

- der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und angrenzenden Wohngebieten (MI, WA, WR, WB),
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätzen, Ausbildungszentren),
- der Schutz des Ortsbildes,
- der Schutz des Bodenpreisgefüges,
- sowie die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

Zum Schutz des zum Teil hohen Wohnanteils sowie zur Sicherung der planerischen Ziele, diesen zu erhöhen bzw. weiter zu entwickeln (Ausweisung von besonderen Wohngebieten etc.) sind Vergnügungsstätten auch in den Mischgebieten der Kern-



stadt auszuschließen. Vergnügungsstätten wirken sich insbesondere in strukturell schwächeren Bereichen mit Trading-Down-Tendenzen (z.B. Stuttgarter Straße) negativ auf die Entwicklung des Bodenpreisniveaus aus. Auf Grund der hohen Erträge, die mit diesen Nutzungen erzielt werden (können), sind sie in der Lage höhere Mietpreise zu zahlen. Damit festigen Vergnügungsstätten ggf. Trading-Down-Prozesse, in dem sie die Bodenpreise (künstlich) hochhalten, was insbesondere für Stadtsanierungsbestrebungen erschwerend wirkt. In den Erdgeschosszonen wirken sich Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros) zudem verdrängend auf Einzelhandels- und einzelhandelsnahe Nutzungen aus (bodenrechtliche Spannungen).

In den Mischgebieten der Kernstadt wird aus gutachterlicher Sicht der Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen, zur Wahrung von Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sowie zur Sicherung des Bodenpreisgefüges empfohlen.

3.4.3 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Stadtteilen von Bietigheim-Bissingen

Die Stadtteile von Bietigheim-Bissingen Metterzimmern und Unterberg haben gesamtstädtisch betrachtet nur eine geringe Versorgungsfunktion und stellen funktional betrachtet überwiegend Wohnstandorte dar. Die vorhandenen Mischgebiete haben somit eine sehr starke Prägung durch Wohnnutzungen. Der vorhandene Einzelhandelsbesatz ist hauptsächlich nahversorgungsrelevant und auch die vorhandenen Dienstleistungen sind hauptsächlich dem unmittelbaren Wohnumfeld dienende Nutzungen. Zudem befinden sich in den Ortsteilen Kindergarten- und Schulstandorte, so dass eine Nutzungsverträglichkeit grundsätzlich nicht zu erwarten ist.

In den Stadtteilen befanden sich zum Zeitpunkt der Konzepterstellung keine Vergnügungsstätten.

Foto 36: Metterzimmern Nahversorger



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 37: Untermberg



Quelle: eigenes Foto August 2011

Besondere Ziele in den Stadtteilen von Bietigheim-Bissingen sind:

- der Schutz der Wohnnutzung,
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten),
- der Schutz der (Nah-)Versorgungsfunktion,
- die Wahrung des Ortsbildes.

In allen Stadtteilen von Bietigheim-Bissingen (Metterzimmern, Untermberg) wird gutachterlich der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorrangig zum Schutz der Wohnnutzungen und der dem Wohnen dienenden Nutzungen sowie zur Wahrung des Ortsbildes (dörflicher Charakter) empfohlen.



4. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Eine Gemeinde darf mit den Mitteln der Bauleitplanung keine eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86). Ein Totalausschluss ist somit nicht möglich. Daher ist es notwendig Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Bietigheim-Bissingen zu definieren, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Auf Grund dieses Erfordernisses sollten für eine Steuerung von Vergnügungsstätten grundsätzlich Bereiche aufgezeigt werden, in denen die in Bietigheim-Bissingen festgestellten Störpotenziale (vgl. Kap.3.2 und Kap. 3.3) nicht zum Tragen kommen bzw. durch Feinsteuerungen minimiert werden können.

Somit ist es ein Hauptanliegen der Konzeption, Vergnügungsstätten nicht etwa städtebaulich zu verdrängen, sondern Bereiche bzw. Gebiete in Bietigheim-Bissingen zu definieren, in denen eine Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen der Stadt Bietigheim-Bissingen entgegensteht. Hinsichtlich der nutzungsspezifischen Störpotenziale ist das Ziel, städtebaulich verträgliche Standorte mit den Mitteln der Bauleitplanung definieren zu können (Feinsteuerung).

Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Bietigheim-Bissingen sind:

- der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten (MI, MD, WA, WR, WB),
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätze, Ausbildungszentren),
- der Schutz des Ortsbildes,
- der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,
- der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in GE (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),
- der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in zentrumsnahen Nebenlagen und den Gewerbegebieten
- sowie die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.



Nach der Logik der BauNVO sind Vergnügungsstätten in jeder Art und Größe nur in Kerngebieten (MK) allgemein zulässig. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten, bspw. der Ausschluss von Vergnügungsstätten in MK, und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können, ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich (vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101), wenn keine zwingenden städtebaulichen Gründe vorliegen.

In allen Gebieten der Stadt Bietigheim-Bissingen in denen Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, bestehen zunächst begründete Zweifel an einer verträglichen Ansiedlung gemäß der definierten Ziele. **Hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung ist es trotzdem notwendig Bereiche aufzuzeigen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein sollen.**



5. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSSTÄTTEN- STEUERUNG

Auf Grund der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Struktur bieten sich die Innenstadt Bietigheim und insbesondere der Hauptgeschäftsbereich in der Hauptstraße für die Definition eines Zulässigkeitsbereiches für Spielhallen und Wettbüros an. Somit wird gutachterlich vorgeschlagen Vergnügungsstätten auf die Gebiete zu beschränken, in denen sie nach der Logik der Baunutzungsverordnung auch vorgesehen sind. Dies bedeutet vor allem, dass insbesondere die Angebote mit hohem Störpotenzial in entsprechend "robuste" Bereiche zu lenken sind. Für Spielhallen und Wettbüros bedeutet dies, dass diese zukünftig unter bestimmten Bedingungen nur noch in der Innenstadt bzw. dem abgegrenzten Zulässigkeitsbereich angesiedelt werden dürfen. Andere Vergnügungsstätten, insbesondere solche mit einem eher geringen Störpotenzial in Bezug auf die Auslösung von bodenrechtlichen Spannungen, können auch in gewerblichen Bereichen, aber auch hier nur unter bestimmten Bedingungen angesiedelt werden.

Die konkrete räumliche Konzeption mit den Ableitungen zu den Bedingungen bzw. planerischen Voraussetzungen für eine städtebaulich-funktional verträgliche Ansiedlung ist nachfolgend dargestellt.

Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt

Im Untersuchungsgebiet gibt es vielfältige Konfliktpotenziale, die insbesondere durch die Nutzungsstruktur (wohnlisch geprägte Bereiche, soziale/ öffentliche/ kulturelle Nutzungen) sowie Teilräume mit Trading-Down-Risiken hervorgerufen werden, die eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten (und hierbei insbesondere Spielhallen) innerhalb der Innenstadt allgemein erschweren. Gleichzeitig ist insbesondere für den Kernbereich der Innenstadt eine deutliche Funktionsstärke festzustellen, so dass die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) vertretbar erscheint.

Die städtebauliche Präsenz von Spielhallen und Wettbüros führt u.U. bereits zu vielfältigen Auswirkungen/ Beeinträchtigungen. So wird durch eine (potenzielle) Verdrängung der einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses bzw. eine Verschärfung dessen durch die Einschränkung der Angebotsvielfalt und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge evident.



In Bietigheim-Bissingen hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten insbesondere in gewerblich geprägten Hauptstraßen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten (u.a. Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Verdrängung traditioneller Gewerbebetriebe) führen. Diese Nutzungskonflikte gilt es dadurch zu vermeiden, indem Vergnügungsstätten bewusst in die starken und robusten Hauptgeschäftslagen gesteuert werden.

Die überwiegend deutlich gegebene städtebauliche Präsenz der bestehenden Einrichtungen führt bereits zu Auswirkungen/ Beeinträchtigungen. So wird in einigen Gebieten (z.B. Stuttgarter Straße) durch eine Verdrängung der einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses bzw. eine Verschärfung dessen durch Einschränkung der Angebotsvielfalt und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge evident. Die festgestellten Trading-Down-Tendenzen treten in Verbindung mit sonstigen "städtebaulich-funktional abwertenden" Nutzungen eben auch durch Spielhallenhäufungen auf, so dass diese tatsächliche, aber auch "gefühlte" Häufung in der Innenstadt zu verhindern ist.

Die Gestaltung in Form von auffälliger Werbung stört in mehreren Fällen das Stadtbild. Selbst wenn innerstädtisches Wohnen anders bewertet würde, da hier innerstadttypische Beeinträchtigungen des Wohnens als akzeptabel angesehen werden, sind die durch Vergnügungsstätten, insbesondere durch Spielhallen, ausgelösten potenziellen Störungen unter stadtsoziologischen Aspekten weiterhin bedenklich. Der in vielen Fällen einsetzende Imageverlust wirkt sich zudem negativ auf die Standortfaktoren aus und erhält somit eine städtebauliche Dimension.

In der Innenstadt besteht in den Nebenlagen (u.a. westliche Hauptstraße, Kronenbergstraße und Schieringerstraße) ein kleinteiliger Besatz der immer wieder funktional unterbrochen wird. In den Obergeschossen wird hier zudem häufig gewohnt.

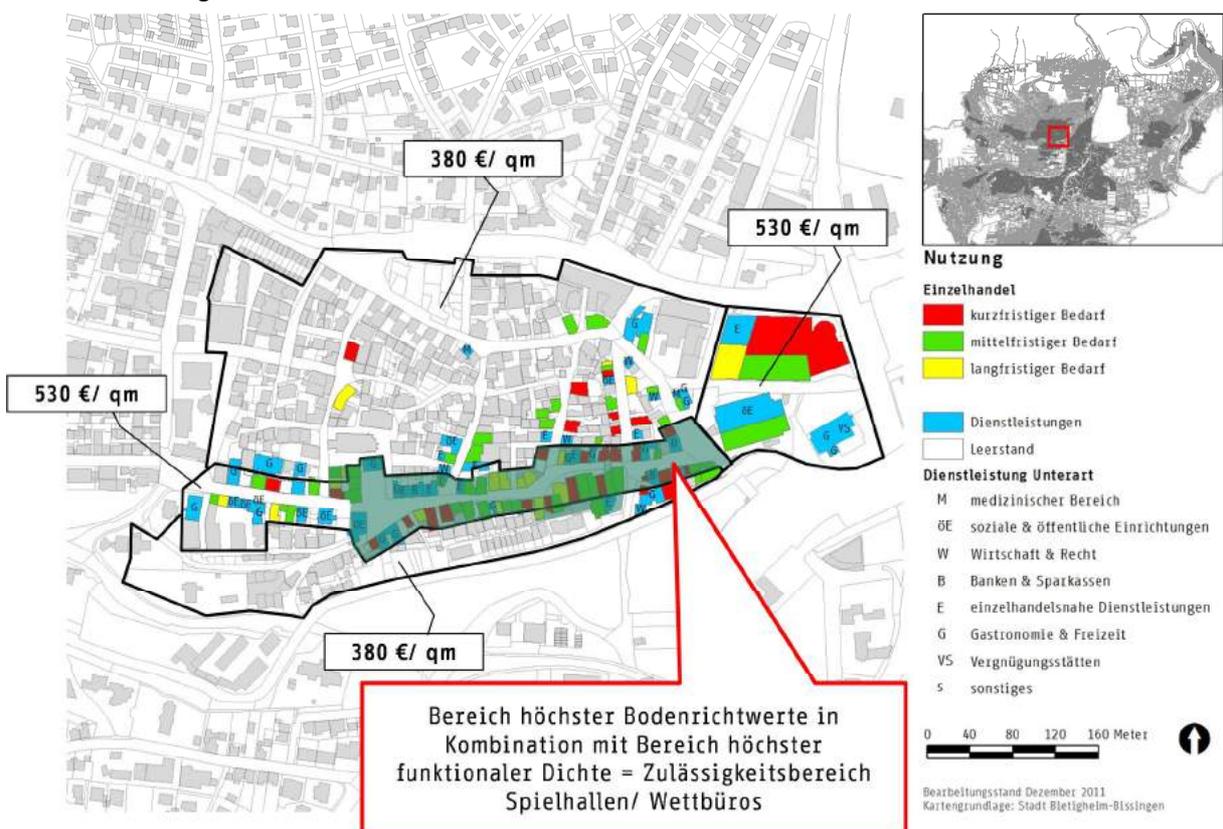
Die Hauptlage unterscheidet sich hinsichtlich der funktionalen Dichte (aus Einzelhandel und einzelhandelsnaher Dienstleistung) sowie der Angebotsqualität und Robustheit der Lagen gegenüber struktureller Veränderungen.



Der strukturell stärkste Bereich befindet sich in Bietigheim-Bissingen in der Hauptstraße zwischen Marktplatz und Kronenplatz. Hier besteht der stärkste funktionale Besatz, dies drückt sich auch in den Bodenrichtwerten aus.

Für die Ausweisung eines Zulässigkeitsbereiches in der Hauptstraße spricht, dass dies der Bereich mit der höchsten funktionalen Dichte ist und auf Grund des festgestellten stabilen Boden- und Mietpreisgefüges (Bodenrichtwerte) grundsätzlich eine starke Robustheit aufweist und somit sehr resistent gegen die Störpotenziale von Spielhallen und Wettbüros ist. Auf Grundlage der höchsten funktionalen Dichte und der Bodenrichtwerte wurde ein Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten in der Hauptstraße definiert. Dieser erstreckt sich vom Marktplatz bis zum Kronenplatz.

Karte 19: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Bietigheim-Bissingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im August und November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Bietigheim-Bissingen



Vertikale Steuerung

Hinsichtlich der nutzungsspezifischen Störpotenziale von Vergnügungsstätten hat sich gezeigt, dass die größten Auswirkungen von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) von der Erdgeschosszone ausgehen, da sie hier insbesondere funktionale Brüche erzeugen, die es in einer Hauptgeschäftslage zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs zu vermeiden gilt.

Zu besserer Verträglichkeit sollten Spielhallen und Wettbüros daher innerhalb des Zulässigkeitsbereichs nur außerhalb der Erdgeschosszone (in den Ober- und Untergeschossen) zulässig sein (vertikale Steuerung).

Horizontale Steuerung

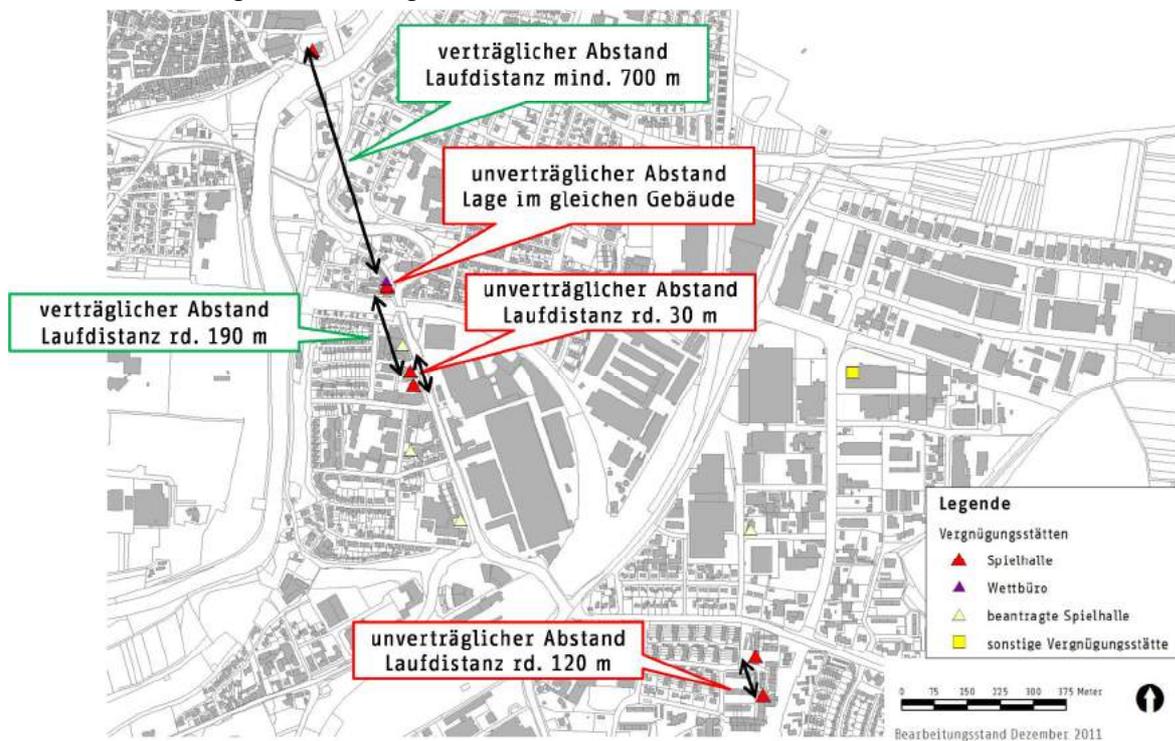
Da Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) grundsätzlich zu Nutzungshäufungen neigen (sich gegenseitig wirtschaftlich begünstigende Nachbarschaften) sollte die zukünftige Vermeidung dieser Nutzungskonzentrationen dennoch ein vorrangiges Ziel der Steuerungsstrategie sein. Insofern könnte ein Mindestabstand zwischen den jeweiligen Anlagen diese Aspekte berücksichtigen. Der Mindestabstand sollte in Abhängigkeit von den jeweiligen städtebaulich-funktionalen Strukturen eine Distanz beschreiben, bei der grundsätzlich von keiner "Nachbarschaft" im Sinne einer Konzentration auszugehen ist. Damit werden neben Sichtbeziehungen im Stadtraum auch Aspekte eines funktionalen Zusammenhangs berücksichtigt (Laufbeziehungen). Die Definition eines Mindestabstandes kann somit nicht pauschal getroffen werden, sondern kann nur spezifisch aus der jeweiligen städtebaulich funktionalen Situation abgeleitet werden. Hierfür sind die Abstände zwischen bestehenden Nutzungen hinsichtlich eines nachbarschaftlichen Bezugs im Sinne einer Nutzungskonzentration zu bewerten.

In der Bestandsituation zum Zeitpunkt der Erhebung beträgt der Abstand zwischen einzelnen Spielhallen z.T. nur wenige Meter (z.B. Stuttgarter Straße, Ulrichstraße zwei Spielhallen in einem Gebäude), der kürzeste Abstand zwischen Spielhallen und Wohnnutzung beträgt ebenfalls z.T. nur wenige Meter, die Spielhalle in der Buchstraße befindet sich sogar in einem Haus, in dem in den Obergeschossen überwiegend gewohnt wird. Die Trading-Down-Situation zwischen den Vergnügungsstätten mit kurzen Fußwegeabständen bezieht sich sowohl auf den öffentlichen als auch auf den privaten Raum.



Ein Mindestabstand für eine Verträglichkeit in der Innenstadt ist aus der Ist-Situation abzuleiten. Da in der Innenstadt nur eine Spielhalle besteht wurden hilfsweise die Abstände der bestehenden Vergnügungsstätten an der Stuttgarter Straße bzw. Ulrichstraße herangezogen. Die Laufdistanz zwischen den Spielhallen in der Ulrichstraße 14 und der Spielhalle in der Stuttgarter Straße 60 beträgt rd. 190 Metern. Ein funktionaler Zusammenhang sowie eine Sichtbeziehung sind nicht gegeben. Hinzu kommt, dass die Spielhallen in der Stuttgarter Straße auf Grund der Lage im Obergeschoss einen städtebaulich verträglichen Standort darstellen.

Karte 20: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im August 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Bietigheim-Bissingen

Auf Grundlage der konkreten Beschreibung der Spielhallenstandorte an der Stuttgarter Straße (vgl. Kap. 3.4.2) und der Darstellung der städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge zwischen den Standorten ist erkennbar, dass die grundsätzliche städtebauliche Verträglichkeit von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) an einen fußläufigen Mindestabstand von 190 Metern zur nächsten Vergnügungsstätte (ungeachtet der Unterart) zu koppeln ist. Bei dieser Entfernung ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass eine gemeinsame Wahrnehmung der Vergnügungsstätten im Sinne einer unverträglichen Konzentration nicht auftritt. Dieser



Mindestabstand von 190 Metern stellt die Grundlage für den Ermessensspielraum der Verwaltung dar. In Einzelfällen z.B. Sichtbeziehung kann ggf. ein größerer Abstand angemessen sein.

Neben sonstigen standortbezogenen Möglichkeiten wie z.B. Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen, geschossbezogene Ansiedlungsbeschränkungen (vertikale Steuerung), können durch die Herleitung verträglicher Mindestabstände eine Häufung von Vergnügungsstätten vermieden werden.

Die Unterarten **Diskotheken und Tanzlokale** sind auf Grund geringerer Störpotenziale auf Gewerbelagen (insbesondere hinsichtlich Lärm und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) in publikumsorientierten Gewerbelagen ausnahmsweise zulässig. In Bietigheim-Bissingen sind dies das GE Seewiesen/ Büttenwiesen sowie der durch Einzelhandel und ein Fitnessstudio geprägte Bereich des GE Laiern an der Otto-Konz-Straße. Darüber hinaus können Diskotheken/ Tanzlokale im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofes verträglich angesiedelt werden, so dass für diesen Bereich eine ausnahmsweise Zulässigkeit empfohlen wird.

Für eine Ansiedlung sind standortspezifische Nachweise zur Verträglichkeit erforderlich, die u.a. die Aspekte Lärm- und Verkehrsbelastung berücksichtigen. Für Diskotheken in Gewerbegebieten sind beispielsweise auch Aspekte der ÖPNV-Erreichbarkeit zu bedenken.

Auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von **Swinger-Club, Stripteaselokale und Sexkinos einschließlich der Lokale (Sex-Shops) mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters)** ist auf publikumsorientierte Gewerbelagen (z.B. GE Seewiesen/ Büttenwiesen) beschränkt. Diese Nutzungen haben vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau.

Für eine Ansiedlung sind standortspezifische Nachweise zur Verträglichkeit erforderlich, die u.a. die Aspekte Lärm- und Verkehrsbelastung berücksichtigen.



Vorschlag für eine Steuerung von Vergnügungsstätten in Bietigheim-Bissingen

Vergnügungsstätten sind in allen Gebietskategorien auszuschließen.

Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) sind in dem abgegrenzten Zulässigkeitsbereich in der Hauptgeschäftslage ausnahmsweise zulässig, wenn die außerhalb der Erdgeschosszone angesiedelt werden (vertikale Steuerung)

Eine weitere Minimierung der Störpotenziale in der Hauptgeschäftslage kann mit einer synergetischen Steuerung durch Anpassung der Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung erfolgen (z.B. Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig und allg. Gestaltungsrichtlinien unterworfen).

Die Unterarten **Diskothek/ Tanzlokal** sowie **Swinger-Clubs** sind auf Grund geringerer Störpotenziale auf Gewerbeflächen (i.d.R. keine Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge sowie eine geringere Lärm-Sensibilität in den Gewerbeflächen) in publikumsorientierten Gewerbegebieten und im unmittelbaren Bahnhofsumfeld auch außerhalb des Zulässigkeitsbereiches ausnahmsweise zu zulassen, insofern nicht bereits andere Festsetzungen bestehen.



6. ZUM UMGANG MIT DEN STÄDTEBAULICH RELEVANTEN INHALTEN DES GLÜCKSSPIELSTAATSVERTRAGES

Auf Grund des EuGH-Urteils vom 08.09.10 zum Glücksspielstaatsvertrag wurde ein neuer Glücksspielstaatsvertrag aufgestellt. Der Entwurf für einen neuen Glücksspielstaatsvertrag wurde im Dezember 2011 von 15 Ministerpräsidenten unterzeichnet⁴⁶ (ohne Schleswig-Holstein) und liegt derzeit der EU-Kommission zur Prüfung vor, da hier weiterhin Bedenken an den Regelungsinhalten bestehen, was das Gemeinschaftsrecht betrifft⁴⁷. Allerdings gab es vorher schon erste Veröffentlichungen, die den Entwurf zum Glücksspielstaatsvertrag nicht einmal für verfassungskonform, geschweige für EU-konform gehalten haben⁴⁸. Es besteht zudem die Sorge, dass durch die städtebaulich relevanten Inhalte des Glücksspielstaatsvertrages die Kommunale Planungshoheit i.S.d. Art. 28 GG stark beschnitten wird, ohne dass diese Grundrechtsschranke hinreichend begründbar erscheint.

Den Städten und Gemeinden scheinen hinsichtlich der aufgezeigten städtebaulichen und stadtsociologischen Auswirkungen des neuerlichen Booms von Spielhallen und Wettbüros grundsätzlich alle Steuerungsmöglichkeiten recht zu sein. Zumindest wurde von Seiten der kommunalen Spitzenverbände noch keine Kritik am Regelungsinhalt des Glücksspielstaatsvertrages geäußert. Die städtebaulichen Inhalte des neuen Glücksspielstaatsvertrages weisen jedoch einen **Konflikt zwischen Gewerberecht und Planungsrecht** auf, der sich insbesondere bei der Anwendung der jeweiligen Steuerungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene offenbart.

Bisher wurden im Gewerberecht lediglich objektbezogene Regelungen betreffend Spielhallen getroffen, die mit den vornehmlich flächenbezogenen Regelungsinhalten des Planungsrechts für Vergnügungsstätten konfliktfrei ineinander wirkten und aufeinander bezogen wurden. So gibt die SpielV Mindestaufstellflächen und eine maximale Anzahl von Spielgeräten, bezogen auf eine gewerberechtliche Konzession einer Spielhalle vor. Die Differenzierung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in der BauNVO wurde von der Rechtsprechung

⁴⁶ Die Ratifizierung durch die Länderparlamente bis zum Sommer 2012 steht noch aus.

⁴⁷ <http://www.spiegel.de/netzwelt/netzpolitik/0,1518,775226,00.html>; Zugriff 19.11.11.

⁴⁸ Vgl. <http://www.heise.de/newsticker/meldung/Gutachten-Gluecksspielstaatsvertrag-immer-noch-nicht-EU-konform-1259173.html>; Zugriff 27.06.11.



an das Gewerberecht angelehnt - so gilt derzeit ein Schwellenwert von 8 Spielgeräten (auf einer Aufstellfläche von 100 qm) zur Grenze der Kerngebietstypik einer Spielhalle.

Der neue Glücksspielstaatsvertrag enthält neben erweiterten rein gewerberechtlichen Aspekten, wie der Konzessionierung von Sportwetten, insbesondere auch Regelungsinhalte, die bei Anwendung städtebaulich relevant werden. So verfügt der § 25 des neuen Glücksspielstaatsvertrages **Mindestabstände zwischen Spielhallen**, die in den jeweiligen Landesgesetzgebungen aufzustellen sind. Die Stadtstaaten Berlin und Bremen haben diese bereits durch eigene Gesetze geregelt, so gelten in Bremen 250-Meter- und in Berlin 500-Meter-Abstände zwischen Spielhallen. Die Begründung dieser Bestimmung ist i.S.d. Glücksspielstaatsvertrages rein suchtpräventiver Natur: Dem süchtigen Spieler soll durch diese Abstandsregelung die Möglichkeit einer Besinnung ermöglicht werden, wenn er zwischen zwei Spielhallenstandorten wechselt (vgl. VG Bremen Urteil vom 02.09.2011 Az. 5 V 514/11). Die Regelungen beschränken sich allerdings auf Spielhallen, andere spielhallenähnliche Vergnügungsstätten mit hohen Suchtpotenzialen, wie insbesondere Wettbüros sind davon offensichtlich nicht erfasst. Für das **Land Hessen** wurde im Mai 2011 ein Kabinettsbeschluss für die Aufnahme eines Abstandes zwischen Spielhallen von 500 Metern in das neue Spielhallengesetz aufgenommen, das Gesetzfindungsverfahren ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Die gewerberechtliche **Regelung zu Mindestabständen zwischen Spielhallen** führt zu allgemeiner Kritik, die sich zum einen in der Anzweiflung der tatsächlichen suchtpräventiven Wirkung und zum anderen in einem Vorwurf der Willkür erstreckt. Die suchtpräventive Wirkung der Mindestabstände ist nicht bewiesen, zudem ist die Beschränkung auf Spielhallen und die fehlende Kombination zu Wettbüros in diesem Zusammenhang fraglich, da Wettbüros nicht unbedingt weniger suchtfördernd als Spielhallen sind. Die unterschiedliche Festsetzung der Abstände von 500 Metern in Berlin und 250 Metern in Bremen ist hinsichtlich der unterstellten suchtpräventiven Wirkung nicht einleuchtend.

Zudem stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob dadurch auch der Verdacht der Willkür entsteht, da sich beispielsweise die suchtpräventive Wirkung des Mindestabstandes in Berlin bereits bei 400 Metern oder 350 Meter etc. einstellen



könnte. In der Wirkung steht damit die gewerberechtliche Regelung zu Mindestabständen zwischen Spielhallen im Konflikt mit dem Eigentumsrecht und der Berufsfreiheit des Grundgesetzes. Die Begründetheit dieser Verfassungsschranke ist hinsichtlich der dargestellten Kritik sicherlich fraglich.

Neben dieser Kontroverse besteht jedoch auch ein Konflikt zwischen der **gewerberechtlichen Regelung** und dem **Planungsrecht der Bundesgesetzgebung** sowie der **kommunalen Planungshoheit**.

Durch die gewerberechtliche Regelung zu Mindestabständen zwischen Spielhallen werden erstmalig städtebaulich relevante Inhalte im Gewerberecht aufgenommen. Die Mindestabstände sind zwar gewerberechtlich weiterhin objektbezogen, jedoch entstehen hieraus u.U. Abhängigkeiten und ggf. Einschränkungen für die kommunale Planung, wodurch der gewerberechtliche Mindestabstand zwischen Spielhallen in zweiter Ordnung einen Flächenbezug erhält. Bodenrechtliche Bestimmungen obliegen jedoch der Gesetzgebung des Bundes.

Die pauschale Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen Spielhallen, landesweit für alle Kommunen, kann bei der Übertragung auf den tatsächlichen städtebaulichen Raum und den jeweiligen planungsrechtlichen Festsetzungen zu Problemen führen. Die jeweiligen Stadträume, in denen der Mindestabstand anzuwenden ist, sind grundsätzlich sehr unterschiedlich: zum einen, was die Stadtgröße betrifft (z.B. Großstadt oder Kleinstadt), aber auch innerhalb einer Stadt hinsichtlich der Stadtstruktur und städtebaulich-funktionalen Dichte (z.B. Innenstadt, Gewerbegebiet oder offene bzw. geschlossene Bebauung). Die gewerberechtliche Festsetzung des Mindestabstandes kann hier ggf. differenziert werden, jedoch bleibt unklar, ob die unterstellte suchtpreventive Wirkung der Abstände dann noch erhalten bleibt.

Zudem ist derzeit noch unklar, wie sich die gewerberechtliche Regelung zu Mindestabständen zwischen Spielhallen auf die jeweilige Planung in den Städten und Gemeinden und deren bestehende Bauleitplanung auswirkt, wie an dem folgenden Fallbeispiel erläutert wird.

Eine Stadt hat anhand umfangreicher Bestandsanalysen festgestellt, dass eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von z.B. Spielhallen als Unterart von Vergnü-



gungsstätten nur im Hauptgeschäftsbereich erfolgen kann, da die bodenrechtlichen Spannungen die Spielhallen regelmäßig verursachen lediglich hier minimiert werden können. Zudem sollen zur Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs, Spielhallen als zentrale und eben kerngebietstypische Dienstleistungsbetriebe, diese Nutzungen auf den Hauptgeschäftsbereich (Zulässigkeitsbereich) begrenzt werden. In den übrigen Gebieten (z.B. Misch- und Gewerbegebiete) sind Spielhallen in diesem Fall nachweislich städtebaulich nicht verträglich und somit begründet auszuschließen.

In der Kombination mit den neuen gewerberechtlichen Mindestabständen wären so u.U. keine weiteren Standorte möglich bzw. die potenziell zulässigen Standorte stark eingeschränkt, obwohl nach den Festsetzungen der Bauleitplanung mehrere potenzielle Standorte möglich wären. In Kombination mit den neuen gewerberechtlichen Mindestabständen wäre so u.U. eine nicht gewollte Härte zur Steuerung von Spielhallen gegeben.

Daher stellt sich die Frage, wie mit dem Zusammenwirken von Bauleitplanung und den neuen gewerberechtlichen Mindestabständen umzugehen ist: zum einen, wenn die städtebauliche Planung zeitlich bereits vor der gewerberechtlichen Regelung beschlossen und mit den Mitteln der Bauleitplanung (teilweise) gesichert wurde. Zum anderen stellt sich die Frage, inwieweit die gewerberechtlichen Regelungen für die zukünftige städtebauliche Planung (und Sicherung dieser mit den Mitteln der Bauleitplanung) zu berücksichtigen ist.

Für den Fall, dass die städtebauliche Planung (Bauleitplanung) an die neuen gewerberechtlichen Bestimmungen zu Mindestabständen zwischen Spielhallen anzupassen ist, führt dies ggf. zu einer starken Einschränkung der kommunalen Planungshoheit. Eine differenzierte räumliche Planung mit den Mitteln der Bauleitplanung ist damit quasi nicht mehr möglich.

Für den Fall, dass das Gewerberecht und die städtebauliche Planung quasi gleichberechtigt sind und die jeweilige Wirkung aus der Kombination beider nicht abzustimmen und somit letztlich hinzunehmen ist würde dies bedeuten, dass den Städten und Gemeinden damit grundsätzlich weitreichende Möglichkeiten eingeräumt wurden.



Die Rechtsfrage ist noch offen. Wie so oft wird die Antwort auf diese Frage "in der Mitte" liegen, d.h., die Städte und Gemeinden sollten weiterhin von ihrer Planungshoheit im vollen Umfang Gebrauch machen, die Möglichkeiten, die sich u.U. aus einer "geschickten Kombination" aus Gewerbe- und Planungsrecht ergeben, dürften dann jedoch nicht vorkonstruiert werden. Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten muss durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. *"Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind."*(vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91).



7. EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES

Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das Vergnügungsstättenkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Auf diese Weise können Ansiedlungsanträge sehr schnell bewertet und entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, so dass dieses Vorgehen auch der Verfahrensbeschleunigung bzw. der Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Bietigheim-Bissingen durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu überprüfen.

Für den Herbst 2012 ist eine Novelle des BauGB vorgesehen, die u.a. ein weiteres Instrument zur Steuerung von Vergnügungsstätten schafft.

Zur vereinfachten Steuerung von Vergnügungsstätten in § 34er Gebieten sollen nach dem nun vorliegenden Gesetzesentwurf einfache B-Pläne ohne Gebietsfestsetzungen aufgestellt werden können. Dies ist bisher nur durch die Anwendung des § 9 (2a) BauGB möglich, wenn ein Schutzbezug zu zentralen Versorgungsbereichen hergestellt werden konnte. Ein Bezug zum zentralen Versorgungsbereich ist durch den geplanten Absatz 2b nicht mehr notwendig, was die Begründung und Handhabung u.E. erleichtert.

Im Referentenentwurf zur geplanten BauGB-Novelle ist folgende Regelung zur Präzisierung der Steuerungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten in einem neuen § 9 (2b) angedacht:



"Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

- 1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten,*
- 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes oder*
- 3. eine städtebauliche nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten*

zu verhindern."

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf Vergnügungsstätten bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Vergnügungsstättenkonzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen.

Für die Umsetzung der empfohlenen Strategie zur Steuerung der Vergnügungsstätten in Bietigheim-Bissingen sind zunächst mehrere Ebenen der bauleitplanerischen Umsetzung zu beachten:

- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen Vergnügungsstätten insgesamt und allgemein und auch nicht ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich unmittelbar aus dem Konzept. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob und welche vorhandenen Vergnügungsstätten über den § 1(10) BauNVO dauerhaft gesichert werden sollen, sofern keine übergeordneten Regelungen dem entgegenstehen, z.B. Verbot von Mehrfachspielhallen.
- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen nur Unterarten von Vergnügungsstätten zwar allgemein ausgeschlossen, aber aus-



nahmsweise zulässig sein sollen - gilt nicht für Spielhallen und Wettbüros. Diese Gebiete ergeben sich in Bezug auf die Spielhallen/Wettbüros unmittelbar aus dem Konzept, für die anderen Unterarten sind im Konzept die Ermessenskriterien enthalten.

- Definition und ggf. Überplanung des Zulässigkeitsbereiches in der Innenstadt mit den entsprechenden Regelungen.

Während die Regelungsmöglichkeiten/ -notwendigkeiten in den Baugebieten außerhalb des Zulässigkeitsbereiches in der Innenstadt keine besonderen Herausforderungen im Grundsatz darstellen, da hierfür zahlreiche Hilfestellungen aus der Rechtsprechung vorhanden sind und die Regelungsdichte bzw. -differenzierung nicht so umfassend ist, bedarf es für die Steuerung in der Innenstadt einer weitergehenden Betrachtung.

In dem Teilbereich der Innenstadt, in dem Spielhallen/ Wettbüros ausnahmsweise zulässig sein sollen, ergeben sich die Ausnahmetatbestände aus der Annahme, unter welchen Bedingungen städtebaulich unverträgliche Ansiedlungen zu erwarten sind bzw. unter welchen Bedingungen Ansiedlungen zu städtebaulich unverträglichen Folgen führen können. Zusammenfassend kann dies wie folgt formuliert werden:

Spielhallen/ Wettbüros sind dann städtebaulich verträglich, wenn deren Außenwirkung auf ein Mindestmaß reduziert wird und keine Häufung auftritt. Insofern soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass eine Ausnahmesituation gegeben ist, wenn das Vorhaben im Ober- oder Untergeschoss und einen bestimmten Mindestabstand von einem anderen bestehenden Vorhaben einhält.

Dass es für die Steuerung eines Bebauungsplanes bedarf, ist unstrittig, denn das Konzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung⁴⁹. Zu klären ist lediglich, wie das Konzept in die Bebauungsplanung Eingang findet.

Während die Möglichkeit einer **vertikalen Steuerung** von Nutzungen nach § 1 (7) BauNVO durch die Rechtsprechung geklärt ist⁵⁰, sofern die Vorgaben dafür

⁴⁹ Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz.

⁵⁰ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz, Az 1 C 11224/02, Urteil vom 15.03.2003, Rn. 30 juris



beachtet werden, gibt es in Bezug auf die horizontale Steuerung nach dem hier vorgeschlagenen Konzept auf der Basis des § 1(9) BauNVO noch keine Rechtsprechung. Prof. Dr. Hans-Jörg Birk bejaht die Steuerungsmöglichkeiten unter bestimmten Bedingungen⁵¹. Es stellt sich die Frage, ob der Ausnahmetatbestand der Abstände zwischen den einzelnen Vorhaben als konkrete Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt wird oder ob lediglich die zusätzliche Ausnahme der Abstände zwischen zwei entsprechenden Vorhaben als Ermessenskriterium in der Begründung formuliert wird. Konkret würde eine Festsetzung mit der folgenden Zielrichtung formuliert:

- 1. Satz: ... Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein ausgeschlossen ...**
- 2. Satz: Spielhallen/ Wettbüros sind gemäß § 1 (7) und (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden.**
- 3. Satz: Spielhallen/ Wettbüros sind gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Bedingung nach dem 2. Satz erfüllen und außerdem keine negativen Auswirkungen auf Grund von direkten Nachbarschaften (Häufungen) auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.**

⁵¹ Birk, H.-J.: Vortrag an der Uni Kaiserslautern vom 20.09.11: Verhinderung der Agglomeration von Spielhallen durch Bebauungsplanung; noch unveröffentlichter Vortragstext.