

**Vergnügungsstättenkonzept
der Großen Kreisstadt Gaggenau
Gesamtfortschreibung 2024
(Stand: 18.03.2024)**

Inhalt	
1) Einführung	Seite 1
2) Definition und rechtlicher Rahmen	Seite 2
3) Räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten	Seite 3
3.1) Grundsätze der räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten	Seite 3
3.2) Keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen	Seite 4
3.3) Keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Mischgebieten außerhalb der Innenstadt und in Dorflagen außerhalb der Murgschiene	Seite 6
3.4) Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten gewerblichen Bereichen unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele	Seite 7
4) Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts	Seite 10

1) Einführung

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, werden regelmäßig als Indikator, teilweise auch als Verursacher für einen „Trading-Down-Prozess“ in Stadtquartieren gewertet. Dabei ist es unerheblich, ob die Ansiedlung dieser Nutzungen den Trading-Down-Prozess einleitet, verstärkt oder ob Vergnügungsstätten sich als Folge eines bereits in Gang gekommenen Trading-Down-Prozesses vermehrt in bestimmten Stadtbereichen ansiedeln.

Mit dem vorliegenden Vergnügungsstättenkonzept wird das Ziel verfolgt, entsprechende Nutzungen transparent und einheitlich räumlich zu steuern und ihre Zulässigkeit städtebaulich begründet zu beschränken, um entsprechende negative Effekte auf bestimmte Stadtbereiche zu vermeiden. Dabei ist zu beachten, dass die planungsrechtliche Notwendigkeit besteht, Gebiete auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind. Ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich nicht möglich.

Das Vergnügungsstättenkonzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Auf seiner fachlichen Grundlage kann eine rechtsverbindliche räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten im Wege der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen) erfolgen, wobei in einigen der in der BauNVO geregelten Baugebietstypen Vergnügungsstätten ohnehin bauplanungsrechtlich nicht zulässig sind (siehe unter 3).

Die Stadt Gaggenau hat im Jahr 2011 mit den „Leitlinien Vergnügungsstätten“ erstmals ein Vergnügungsstättenkonzept aufgestellt. Ziele waren die Unterstützung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (insbesondere die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Nahversorgungszentren), die Sicherung und Entwicklung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe sowie die Sicherung

und Entwicklung von städtebaulichen Qualitäten von baulich gemischten Stadtgebieten und angrenzenden Bereichen. Diese Zielsetzungen bestehen grundsätzlich weiterhin.

Insbesondere aufgrund neuer Regelungen im Glücksspielrecht, welches im Umkreis von verschiedenen schutzbedürftigen Einrichtungen Vergnügungsstätten ausschließt und der stetigen Weiterentwicklung der Rechtsprechung im Bereich des Bauplanungsrechts haben sich die Rahmenbedingungen für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten zwischenzeitlich jedoch erheblich verändert. Damit das Vergnügungsstättenkonzept auch zukünftig als fundierte Grundlage für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten im Rahmen der Bauleitplanung anwendbar ist, war eine gesamthafte Fortschreibung des Konzepts erforderlich. Darin werden unter Berücksichtigung der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen städtebaulich begründete und abgewogene Bereiche für die Unzulässigkeit, aber auch für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebiets von Gaggenau abgegrenzt.

Die Erstellung des Konzepts erfolgte auf Grundlage eines von der Dr. Donato Acocella GmbH erarbeiteten Fachgutachtens. Dieses ist in der Anlage beigefügt und Teil dieses Konzepts. Dies gilt nicht in Bezug auf einzelne Aussagen zur räumlichen Steuerung, bei denen das Konzept von den Aussagen des Gutachtens abweicht. Dies wird in den Ausführungen unter 3) näher erläutert.

2) Definition und rechtlicher Rahmen

Bauplanungsrechtlich findet der Begriff der Vergnügungsstätte insbesondere in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verwendung, wobei nicht gesetzlich definiert ist, welche Einrichtungen und Anlagen zu dieser Nutzungsform gehören. Der bauplanungsrechtliche Begriff der Vergnügungsstätten umfasst nach herrschender Meinung Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

Beispiele für Vergnügungsstätten sind:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,
- Wettbüros,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen,
- Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters),
- Festhallen/Hochzeitssäle, Eventlokale und vergleichbare Einrichtungen.

Nicht als Vergnügungsstätten einzustufen sind beispielsweise:

- Gaststätten (Betriebe, bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- Shisha-Bars (Gaststätten besonderer Art, in denen unter Verwendung einer Wasserpfeife Tabak oder sonstige Ersatzstoffe geraucht werden),
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören,
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/Fitness-Center),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (als reines Bordell Gewerbebetrieb besonderer Art).

"Graubereiche", die einer Bewertung im Einzelfall bedürfen, sind u.a.:

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig – je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),
- Sex-/Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).
- Lasertag-Anlagen und damit vergleichbar auch Paintball-Schießanlagen. Hier finden sich in der Rechtsprechung derzeit unterschiedliche Positionen.

Im Allgemeinen werden zu den „spielorientierten Vergnügungsstätten“ Spielhallen und Wettbüros, zu den „sexualorientierten Vergnügungsstätten“ Bars/Varietes, Swingerclubs, Erotikkinos sowie Erotik-Shops mit Videoangebot und zu den „geselligkeitsorientierten Vergnügungsstätten“ Diskotheken, Tanzlokale, Bars, Billard- und Dartsalons, Lasertags sowie Eventlokale gerechnet. Geselligkeitsorientiert sind Vergnügungsstätten, wenn sie weder den Spieltrieb (Wettbüro, Spielhallen) noch den Sexualtrieb ansprechen. Geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten dienen der (sonstigen) Freizeitgestaltung in Gemeinschaft mit anderen; dieser Aspekt ist bei spielorientierten Vergnügungsstätten nicht bzw. allenfalls nachrangig gegeben.

Zu den Nutzungsprofilen der einzelnen Vergnügungsstätten und ihrer jeweiligen Störpotenziale wird auf die Ausführungen im Gutachten (Seite 6 ff.) verwiesen.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte richtet sich nach dem Baugesetzbuch in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung zu den einzelnen Baugebietstypen. In einem Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen auch Festsetzungen zur Feinsteuerung von Vergnügungsstätten getroffen werden. Nähere Erläuterungen sind dem Gutachten zu entnehmen (Seite 12 ff.).

Im Rahmen der Aufstellung eines Vergnügungsstättenkonzepts mit der räumlichen Steuerung entsprechender Nutzungen im Stadtgebiet Gaggenau sind auch die aktuellen Regelungen des Landesglücksspielgesetzes (LGlüG BW) zu berücksichtigen, auch wenn dieses keine städtebaulichen Zielsetzungen verfolgt. Die Einzelheiten der glücksspielrechtlichen Bestimmungen sind im Gutachten dargelegt (Seite 19 ff.).

3) Räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten

Auf Grundlage der im Gutachten (siehe Seite 26 ff.) dargelegten, ausführlichen Funktions- und Standortanalyse des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, der Nahversorgungszentren Bad Rotenfels, Ottenau und Hörden sowie aller Gewerbegebiete, Mischgebiete und Dorfgebiete im Stadtgebiet Gaggenau ergeben sich – auch unter Berücksichtigung der glücksspielrechtlichen Rahmenbedingungen – Leitlinien für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten in diesen Gebieten. In reinen Kleinsiedlungsgebieten, Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, dörflichen Wohngebieten und Industriegebieten sind Vergnügungsstätten bauplanungsrechtlich ohnehin nicht zulässig, sodass hier kein Handlungsbedarf besteht.

3.1) Grundsätze der räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten

Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung (Seite 57) darf der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gebieten, in denen sie ansonsten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind (Kerngebiete, Misch- und Dorfgebiete, Urbane Gebiete, Gewerbegebiete), nur auf Grund von städtebaulichen Argumenten erfolgen, d.h. es muss durch die Existenz oder Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine

Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation gegeben sein bzw. im Falle einer geplanten Ansiedlung erwartet werden.

Für zentrale Versorgungsbereiche und für andere städtische Bereiche, insbesondere Gewerbegebiete, sind dabei jeweils spezielle Kriterien heranzuziehen, um die Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation zu prüfen. Die Kriterien selbst sind einzelfallübergreifend angelegt und werden hinsichtlich ihrer Ausprägung am konkreten Fall überprüft. Neben den standortspezifischen Gegebenheiten sind dabei auch stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen, z.B. spezifische Entwicklungsziele für bestimmte städtische Bereiche, von Bedeutung.

Neben dem allgemeinen Ausschluss von Vergnügungsstätten ist es auch möglich, für ausgewählte Teilbereiche eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten oder einzelnen Unterarten vorzusehen oder einzelne Unterarten von Vergnügungsstätten vollständig auszuschließen oder explizit zuzulassen. Ergänzend besteht die Möglichkeit der vertikalen Steuerung innerhalb der Zulässigkeitsbereiche. Grundsätzlich sind hierbei mögliche Beeinträchtigungen der konkreten städtebaulichen Situation auszuschließen. Entsprechende Gründe für einen solchen selektiven Ausschluss können z.B. Folgende sein:

- Mangelnde Einfügung in das städtebauliche Erscheinungsbild.
- Störungen von - vorhandenen oder benachbarten - Wohnnutzungen oder anderen schützenswerten Einrichtungen.
- Beeinträchtigung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten.
- Konzentration bzw. Häufung von Vergnügungsstätten.
- Schwächung des gewerblichen Standorts.

Im Ergebnis erfolgt die Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Gaggenau nach den folgenden Grundsätzen (Gutachten Seite 74):

- Keine regelmäßige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet.
- Keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Nahversorgungszentren Bad Rotenfels, Ottenau und Hörden gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021) – hierbei nach Beschluss des Gemeinderats vom 18.03.2024 Abweichung vom Gutachten (Seite 63 f.), in dem eine ausnahmsweise Zulässigkeit von geselligkeitsorientierten Vergnügungsstätten in Teilbereichen empfohlen wurde (siehe auch unter 3.2).
- Keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Mischgebieten außerhalb der Innenstadt und in Dorflagen außerhalb der Murgschiene.
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten gewerblichen Bereichen unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele – hierbei nach Beschluss des Ortschaftsrats Hörden vom 12.03.2024 und des Gemeinderats vom 18.03.2024 Abweichung vom Gutachten (Seite 71), in dem eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten am Standort Kanalstraße in Hörden empfohlen wurde (siehe auch unter 3.4).

In Bezug auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen und der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten gewerblichen Bereichen ergeben sich die Einzelheiten aus den nachfolgenden Ausführungen.

3.2) Keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen

Hierzu wird im Gutachten (Seite 63 f.) ausgeführt, dass innerhalb von Kerngebieten, welche zentrale Versorgungsbereiche in der Regel darstellen, Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 S. 2 BauNVO

allgemein zulässig sind. In gewerblich geprägten Mischgebieten – zu denen auch Teile der zentralen Versorgungsbereiche in Gaggenau zählen – sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ebenfalls allgemein zulässig.

Grundsätzlich gilt für die Stadt Gaggenau, die zentralen Versorgungsbereiche entsprechend der Abgrenzung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept in ihrer Versorgungsfunktion zu stützen und die städtebauliche Attraktivität zu steigern. In den letzten Jahren konnte die Position der Innenstadt in Verbindung mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts gesichert bzw. gestärkt werden.

Demgegenüber sind die Nahversorgungsbereiche jedoch in ihrer Funktion beeinträchtigt. Dies ist in Ottenau auf eine unzureichende Ausstattung zurückzuführen, während die Nahversorgungsbereiche Bad Rotenfels und Hörden zwar eine relativ gute Ausstattung aufweisen, aber unter städtebaulichen Defiziten und einem unzureichenden städtebaulichen Zusammenhang leiden. Vor allem diese Bereiche benötigen dringend einer Stabilisierung und städtebaulichen Aufwertung. Damit ist zur Vermeidung einer weiteren Schwächung den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den klassischen Einkaufslagen Vorrang zu geben und negative Entwicklungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten konsequent auszuschließen.

Eine grundsätzlich notwendige Prüfung vor allem der Innenstadt auf die Unterbringungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten ist für spielorientierte Vergnügungsstätten aufgrund der Regelungen des Landesglücksspielgesetzes nicht mehr notwendig, da die glücksspielrechtlich einzuhaltenden Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche zukünftig weder eine Spielhalle noch ein Wettbüro zulassen.

Daneben ist jedoch für die Innenstadt (im Sinne des räumlichen Umgriffs des zentralen Versorgungsbereichs gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept) nach Beschluss des Gemeinderats der Stadt Gaggenau vom 18.03.2024 auch die Ansiedlung geselligkeits- und sexualorientierter Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen auszuschließen – wobei der Beschluss des Gemeinderats ausdrücklich berücksichtigt hat, dass das Fachgutachten (Seite 63 f.) abweichend davon empfiehlt, dass in einem Teilbereich der Innenstadt unter Prüfung möglicher Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten zugelassen werden können.

Der Ausschluss geselligkeitsorientierter Vergnügungsstätten erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Innenstadt Gaggenaus insbesondere in den Obergeschossen eine hohe Bedeutung für die Wohnnutzung aufweist. In nahezu allen Häusern gibt es oberhalb der Erdgeschossbereiche, die für Handel, Gastronomie oder Dienstleistungen genutzt werden, Wohnungen. Die überwiegend geschlossene Bauweise führt allgemein zu geringen Abständen zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen. Geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten haben meist nur in den Nachtstunden, an Wochenenden und an Feiertagen geöffnet und produzieren daher hauptsächlich zu Ruhezeiten Lärm. Dies betrifft nicht nur die Vergnügungsstätte selbst (Veranstaltungslärm), sondern auch den damit einhergehenden Verkehrslärm (An- und Abfahrten) und Lärm durch den Aufenthalt von Gästen auf der Straße. Häufig weisen geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten eine gewisse Größe auf, die die Größe von rein gastronomischen Einrichtungen in der Innenstadt deutlich übersteigen kann. Somit liegt ein vergleichsweise hohes Störpotenzial vor. Daher sind geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten in der Gaggenauer Innenstadt städtebaulich nicht zu befürworten.

Sexualorientierte Vergnügungsstätten gehen häufig mit einem Imageverlust der betreffenden Stadtquartiere und einer Beeinträchtigung des Ortsbilds z. B. durch nutzungsbezogene Werbeanlagen einher. Sie können regelmäßig als Indikator für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten herangezogen werden. Eine ausgewogene Geschäftsstruktur, wie sie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gaggenauer Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich beabsichtigt ist, wäre bei entsprechenden Ansiedlungen von sexualorientierten Vergnügungsstätten dort nicht möglich. Aus den gleichen Gründen ergeben sich auch Nutzungskonflikte mit den im Stadtzentrum in großer Anzahl vorhandenen Wohnnutzungen. Daher sind auch sexualorientierte Vergnügungsstätten auszuschließen.

In den Nahversorgungszentren sind Vergnügungsstätten nicht zuzulassen, um die Funktion sowie mögliche Maßnahmen zur Stärkung dieser Bereiche nicht zu beeinträchtigen.

3.3) Keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Mischgebieten außerhalb der Innenstadt und in Dorflagen außerhalb der Murgschiene

Die Mischgebiete in der Kernstadt Gaggenau außerhalb der Innenstadt unterliegen nach den gutachterlichen Ausführungen (Seite 73 f.) praktisch ausschließlich den Mindestabstandsregelungen des LGlüG BW zu Kinder- und Jugendeinrichtungen, so dass spielorientierte Vergnügungsstätten kaum genehmigungsfähig sind. Eine Lokalisierung anderer Vergnügungsstätten wäre grundsätzlich möglich, würde aber aufgrund des Störungspotenzials dieser Einrichtungen erhebliche Konflikte mit der in diesen Gebieten dominierenden Wohnnutzung verursachen. Mögliche Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge sind ebenfalls zu berücksichtigen. Darüber hinaus könnten zukünftige Planungen zur Funktionsstärkung dieser Bereiche und zur Weiterentwicklung der Wohnnutzung beeinträchtigt werden. Aus diesen Gründen sollten Vergnügungsstätten in den Mischgebieten grundsätzlich nicht zugelassen werden.

Die Dorflagen im Stadtgebiet in Gaggenau sind von Wohnnutzung dominiert. Andere Nutzungen (Gewerbe, Handel, Landwirtschaft) sind allenfalls als einzelne Betriebe vorhanden und in die Wohnnutzung eingestreut, so dass sie keine prägende Wirkung entfalten. Dementsprechend sind die Ortsteile als dörfliche Wohngebiete gemäß § 5a BauNVO oder als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO einzustufen. Im Falle eines dörflichen Wohngebietes oder eines allgemeinen Wohngebietes wären Vergnügungsstätten nicht zulässig. In Mischgebieten könnten sie als nicht zentrenrelevante Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein, würden aber in allen Fällen eine Beeinträchtigung der dominierenden Wohnnutzung mit sich bringen. Ausnahmen stellen Moosbronn, Mittelberg, Michelbach und Selbach dar, wobei Moosbronn und Michelbach eine stärkere landwirtschaftlichen Prägung als die anderen Ortsteile aufweisen, was eine Klassifizierung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO rechtfertigen würde. Diese Ortsteile sind allerdings ausschließlich von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung bestimmt, so dass Vergnügungsstätten in diesen Bereichen einen Fremdkörper darstellen würden.

In Michelbach und in Selbach findet sich eine stärker gemischte Nutzung im Ortskern, die in Michelbach allerdings vom Hotelgewerbe und von gastronomischen Einrichtungen bestimmt wird. Diese Bereiche könnten u.U. auch als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO eingestuft werden. In diesen Strukturen wären Vergnügungsstätten allerdings ebenfalls ein funktionaler Fremdkörper und würden darüber hinaus auch eine städtebauliche Beeinträchtigung des Ortskernes mit sich bringen. Vergnügungsstätten sollten daher als Fremdkörper auch in diesen Ortsteilen ausgeschlossen werden. Sofern in Bebauungsplänen andere Ausweisungen (vor allem als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO) bestehen, wären diese Pläne dahingehend zu ändern bzw. zu ergänzen, dass

Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

3.4) Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten gewerblichen Bereichen unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele

Nachdem die zentralen Bereiche von Gaggenau als Standort für Vergnügungsstätten ausfallen, rücken als alternative Standorte die gewerblichen Bauflächen in die Betrachtung (siehe Gutachten Seite 65 ff.). In den Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO bzw. in den gewerblich geprägten Gebieten nach § 34 Abs. 2 BauGB sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten als Ausnahme dann grundsätzlich zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Ein genereller oder typenbezogener Ausschluss ist möglich, wenn die Funktion des betreffenden Gebiets beeinträchtigt wird oder die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten oder -ziele beeinträchtigt werden. Dabei ist auch die Zulässigkeit anderer nichtgewerblicher Nutzungen zu berücksichtigen. So wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten schwierig, wenn in den betreffenden Gebieten Einzelhandelsnutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Ein wichtiges einzelfallübergreifendes Kriterium für diese Beurteilung ist die allgemeine gewerbliche Flächensituation in einer Gemeinde. Sind gewerbliche Bauflächen knapp und übersteigt die Nachfrage das verfügbare und entwickelbare Angebot, kann dies ein städtebaulicher Grund sein nichtgewerbliche Nutzungen - d.h. auch Vergnügungsstätten - in Gewerbegebieten auszuschließen. Dies bedingt aber, dass die Knappheit auch - z.B. durch eine Gewerbeflächenbedarfsanalyse oder eine Dokumentation der Nachfrageentwicklung - belegt werden kann. Zu einer allgemeinen Flächenknappheit müssen allerdings noch andere städtebauliche Gründe vorliegen, um Vergnügungsstätten auszuschließen. Diese können in der städtebaulichen Situation, aber auch in spezifischen Entwicklungszielen für bestimmte Standorte begründet sein und sind am konkreten Einzelfall zu prüfen. Dabei können für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten folgende Kriterien, die im Gutachten noch weitergehend erläutert sind (Seite 65 ff.) herangezogen werden:

- Der Standort hat eine besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung in Gaggenau.
- Für den Standort existieren städtebauliche Entwicklungskonzepte oder Entwicklungsvorstellungen.
- Der Standort hat ein spezifisches Nutzungsprofil bzw. weist spezifische Cluster auf, die die Entwicklung des Standorts bestimmen.
- Der Standort hat spezifische städtebauliche Qualitäten bzw. weist eine exponierte Lage auf.
- Die Entwicklung des Standorts ist entweder von einer großen Stabilität bestimmt oder es finden sich Aktivitäten oder Erosionstendenzen, die die zukünftige Standortentwicklung beeinflussen.

Es ist daher einzelfallabhängig, ob Vergnügungsstätten je nach der konkreten Situation ohne die Beeinträchtigung der Gebietsfunktion zugelassen werden können oder eine schon "angeschlagene" Funktion noch weiter beeinträchtigen können.

Im Gutachten wurde dahingehend einer Bewertung der Gaggenauer Gewerbebestandorte vorgenommen (Seite 68 ff.). Im Ergebnisse können folgende Standorte unter Beachtung der genannten Maßgaben als Bereiche für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten empfohlen werden:

Gewerbestandort Franz-Grötz-Straße / Werkstraße / Mercedesstraße (Bad Rotenfels)

Der Gewerbestandort Bad Rotenfels ist der neben dem Mercedes-Benz-Werk größte und wichtigste gewerbliche Standort in Gaggenau.

Das Gebiet ist in wesentlichen Teilen industriell und großbetrieblich geprägt, weist aber auch größere untergenutzte Flächen und im Bereich der Werkstraße / Mercedesstraße eine stark gemischte kleinteilige Nutzung auf.

Vergnügungsstätten würden in weiten Teilen des Gebietes einen Fremdkörper darstellen, könnten aber im rückwärtigen Bereich zwischen Franz-Grötz-Straße und Wissigstraße bis zur Draisstraße - unter Aussparung der Bauzeilen entlang der Adolf-Dambach-Straße und entlang der Wissigstraße - ausnahmsweise zugelassen werden.

(siehe Gutachten Seite 68 f.)



Quelle: Gutachten zur Gesamtfortschreibung 2024 des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Gaggenau, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Stand 15.12.2023 (S. 68). Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Gewerbestandort Bäumbachallee / Waldstraße / Unimogstraße (Gaggenau)

Der Gewerbestandort Bäumbachallee/ Waldstraße/ Unimogstraße ist ein kleiner gemischt genutzter Bereich beidseits der B 462.

Das Gebiet weist kein spezifisches Nutzungsprofil und keine besonderen städtebaulichen Qualitäten auf. Vergnügungsstätten könnten in diesem Bereich zugelassen werden, allerdings ist der Mindestabstand nach LGlÜG zur Werkschule zu beachten, sodass der Standort lediglich für geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten (Diskotheken, Tanzlokale, Eventlokale, Billardlokale etc.) in Frage kommt.

Im Hinblick auf die Lage an der B 462 als Durchgangsstraße sollten Auflagen hinsichtlich der Gestaltung gemacht werden, zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung sollte bei der Baugenehmigung auf eine Ausrichtung zur B 426 hin geachtet werden.

(siehe Gutachten Seite 70)



Quelle: Gutachten zur Gesamtfortschreibung 2024 des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Gaggenau, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Stand 15.12.2023 (S. 70). Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Im Gutachten (Seite 71) wurde darüber hinaus auch der Gewerbestandort Kanalstraße in Hörden als Bereich für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten empfohlen. Die Fläche wird derzeit von verschiedenen Betrieben des Kfz-Gewerbes, einem Großhandelsbetrieb und einem Einzelhandelsbetrieb genutzt. Die Empfehlung wurde vom Gutachter insbesondere mit der isolierten Lage und der Trennung von den umgebenden Nutzungen durch Anpflanzungen bzw. den Wasserlauf der Murg begründet.

Der Gemeinderat hat am 18.03.2024 nach Vorberatung im Ortschaftsrat Hörden am 12.03.2024 unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ausführungen beschlossen, dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten am Standort Kanalstraße in Hörden aus städtebaulichen Gründen auszuschließen ist.

Trotz seiner relativ isolierten Lage liegt der Standort in der Nähe und in direkter fußläufiger Verbindung zur Hördener Ortsmitte. Zudem liegt er unweit der Straßenverbindung zwischen der Hördener Ortsmitte und dem Bereich Essel. Die Fläche hat als neben dem Gelände des Hördener Holzwerks und Teilflächen des Gebiets Essel wichtigster Gewerbestandort im Stadtteil eine besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung Hördens und soll auch unter Bezugnahme auf seine günstige Anbindung an die B 462 insbesondere für Produktion und Handwerk vorgehalten werden. Die zukünftige Standortentwicklung soll nicht durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, mit der Trading-Down-Prozesse eingeleitet werden könnten, beeinträchtigt werden.

4) Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts

Eine planungsrechtlich und damit städtebaulich begründete räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich (ergänzend wirkt das LGLüG Baden-Württemberg).

Der Gemeinderat der Stadt Gaggenau hat das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Ein Vergnügungsstättenkonzept definiert nach den gutachterlichen Ausführungen (Seite 76 ff.) Grundsätze zur städtebaulich verträglichen Steuerung von Vergnügungsstätten und benennt die Kriterien, die zur Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit herangezogen werden. In Abhängigkeit von den jeweiligen Arten von Vergnügungsstätten kann die Prüfung der Verträglichkeit zu unterschiedlichen Einschätzungen führen. Eine typenbezogene Verträglichkeitseinschätzung kann daher erste Hinweise auf die städtebauliche Verträglichkeit geben, es ist aber in jedem Fall eine anlassbezogene Einzelfallprüfung erforderlich, zu der ein Vergnügungsstättenkonzept eine argumentative Grundlage liefert, die Prüfung selbst aber nicht ersetzen kann.

Hier fließen zusätzlich z.B. die planungsrechtliche Ausgangssituation oder bestehende städtebauliche Konzepte in die Entscheidung ein. Je nach Ergebnis dieser Prüfung (städtebaulich zulässig oder nicht) stellt sich die Frage nach einem Planungserfordernis, d.h. ob das Vorhaben im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Regelungen genehmigungsfähig ist oder ob die Aufstellung oder der Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Die rechtsverbindliche Steuerung von Vergnügungsstätten im Wege der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen kann vorsorglich erfolgen. 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.

Die Begründung der Festsetzungen der Bebauungspläne, in denen auf Vergnügungsstätten bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Konzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen. Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte können zusätzliche Argumente für eine Beschränkung von Vergnügungsstätten liefern.

Anlage

- Gutachten zur Gesamtfortschreibung 2024 des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Gaggenau, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Stand 15.12.2023

Stadt Gaggenau

Michael Pfeiffer
Oberbürgermeister