

**Gutachten  
zur Gesamtfortschreibung 2024  
des Vergnügungstättenkonzepts  
der Stadt Gaggenau**



**Bearbeitung:**

Dipl.-Geograph Peter Helbig

Dr. Rainer Kahnert

Andre Biskup

Dortmund/ Nürnberg, 15.12.2023

---

**Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH****Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella

Dipl.-Geograph Peter Helbig

**Handelsregister:**

Amtsgericht Freiburg im Breisgau

HRB: 723138

**Urheberrecht:**

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

**Datenschutzerklärung:**

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1 e) DSGVO.

**Gendergerechte Sprache:**

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt/ Gemeinde/ Institution aktuell verwendete Schreibweise.



## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN</b>	<b>3</b>
<b>2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSTÄTTE"</b>	<b>3</b>
2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungstättten	6
2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungstättten	10
2.1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungstättten	12
2.1.3.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungstättten	13
2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme	16
2.1.3.3 Städtebauliche Gründe	17
2.1.4 Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag Baden-Württemberg (LGlüG Baden-Württemberg)	19
<b>2.2 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTE</b>	<b>23</b>
<b>3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE</b>	<b>26</b>
<b>3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSTÄTTE IN DER GESAMTSTADT</b>	<b>26</b>
<b>3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSTÄTTE IN DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN</b>	<b>27</b>
3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungstättten im zentralen Versorgungsbereich	27
3.2.2 Funktions- und Standortanalyse der zentralen Versorgungsbereiche	29
<b>3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN NAHVERSORGUNGSZENTREN</b>	<b>34</b>
<b>3.4 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER SITUATION IN DEN ZENTRALEN BEREICHEN ...</b>	<b>34</b>
<b>3.5 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON GAGGENAU</b>	<b>35</b>
3.5.1 Gewerbestandort Bad Rotenfels	35
3.5.2 Gewerbestandort Max-Roth-Straße	38
3.5.3 Gewerbestandort Pionierweg	39
3.5.4 Gewerbestandort Mercedes-Benz-Werk	40
3.5.5 Gewerbestandort Birkig	41
3.5.6 Gewerbestandort Bäumbachallee/ Waldstraße/ Unimogstraße	42
3.5.7 Gewerbestandort Kanalstraße	43
3.5.8 Gewerbestandort Landstraße	45
3.5.9 Gewerbestandort Lerchenbergstraße	45
3.5.10 Gewerbestandort Rindeschwenderstraße	46
3.5.11 Gewerbestandort Hofgut Rotenfels	47
3.5.12 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungstättten in gewerblichen Gebieten	48
<b>3.6 MISCHGEBIETE</b>	<b>51</b>
<b>3.7 DORFLAGEN AUßERHALB DER MURGSCHIENE</b>	<b>51</b>
<b>4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTE</b>	<b>57</b>



<b>4.1</b>	<b>ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UND WETTBJÜROS UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH LGLÜG BADEN-WÜRTTEMBERG.....</b>	<b>58</b>
<b>4.2</b>	<b>KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN .....</b>	<b>63</b>
<b>4.3</b>	<b>KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GWERBEGBEBIETEN.....</b>	<b>65</b>
4.3.1	Gwerbestandort Bad Rotenfels.....	68
4.3.2	Gwerbestandort Max Roth-StraÙe .....	69
4.3.3	Gwerbestandort Pionierweg.....	69
4.3.4	Gwerbestandort Mercedes-Benz-Werk.....	69
4.3.5	Gwerbestandort Birkig.....	69
4.3.6	Gwerbestandort Bäumbachallee/ Waldstraße/ Unimogstraße .....	70
4.3.7	Gwerbestandort Kanalstraße .....	71
4.3.8	Gwerbestandorte Landstraße, Lerchenbergstraße, Rindeschwenderstraße und Hofgut Rotenfels .....	71
<b>4.4</b>	<b>MISCHGBIETE .....</b>	<b>73</b>
<b>4.5</b>	<b>DORFLAGEN AUßERHALB DER MURGSCHIENE.....</b>	<b>73</b>
<b>4.6</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN .....</b>	<b>74</b>
<b>5.</b>	<b><u>EMPFEHLUNGEN ZU MASSNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG EINES VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPTS</u></b>	<b>76</b>
<b>5.1</b>	<b>VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG EINES VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPTS .....</b>	<b>76</b>
<b>5.2</b>	<b>UMSETZUNG IN PLANUNGSRECHT.....</b>	<b>77</b>
<b>5.3</b>	<b>UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE.....</b>	<b>80</b>
<b>5.4</b>	<b>UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN.....</b>	<b>80</b>



## **TABELLENVERZEICHNIS:**

<b>Tab. 1:</b>	<b>Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach BauNVO 2021 .....</b>	<b>12</b>
<b>Tab. 2:</b>	<b>Städtebauliche Gründe für Ausschluss oder Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.....</b>	<b>19</b>
<b>Tab. 3:</b>	<b>Einschätzung der Gewerbestandorte in Gaggenau .....</b>	<b>49</b>
<b>Tab. 4:</b>	<b>Eignung der Gewerbestandorte für Vergnügungsstätten.....</b>	<b>72</b>



## KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Vergnügungsstätten in Gaggenau .....	26
Karte 2:	Zentrale Versorgungsbereiche in Gaggenau (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und Nahversorgungszentren) .....	30
Karte 3:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Bad Rotenfels .....	36
Karte 4:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Max-Roth-Straße.....	38
Karte 5:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Pionierweg .....	40
Karte 6:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Mercedes-Benz-Werk .....	41
Karte 7:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Birkig .....	42
Karte 8:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Bäumbachallee/ Waldstraße/ Unimogstraße.....	43
Karte 9:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Kanalstraße .....	44
Karte 10:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Landstraße.....	45
Karte 11:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Lerchenbergstraße.....	46
Karte 12:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Rindeschwenderstraße .....	47
Karte 13:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Hofgut Rotenfels.....	48
Karte 14:	Dörfliche Bereiche in Gaggenau.....	53
Karte 15:	Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nach LGlüG BW in Gaggenau .....	59
Karte 16:	Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nach LGlüG BW in der Innenstadt von Gaggenau.....	60
Karte 17:	Mindestabstände zwischen Spielhallen und zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nach LGlüG BW in Gaggenau .....	61
Karte 18:	Mindestabstände zwischen Spielhallen und zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nach LGlüG BW in der Innenstadt von Gaggenau. 62	
Karte 19:	Zulässigkeitsbereich Innenstadt .....	64
Karte 20:	Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Bad Rotenfels .....	68
Karte 21:	Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Baumbachallee/ Waldstraße/ Unimogstraße.....	70
Karte 22:	Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Kanalstraße .....	71
Karte 23:	Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Gaggenau .....	75



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im Juli 2022 beauftragte die Stadt Gaggenau das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Erarbeitung eines Gutachtens zur Überarbeitung und Aktualisierung des bestehenden Vergnügungsstättenkonzepts. Anlass für diese Überarbeitung ist zum einen das Auslaufen bestehender Genehmigungen in den kommenden Jahren, zum anderen die veränderte Rechtslage gegenüber dem bestehenden Konzept auf Grund des Glücksspielstaatsvertrags der Bundesländer, des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg (LGlüG BW) und der seitherigen Rechtsprechung.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, werden häufig als Indikator, teilweise auch als Verursacher für einen eingesetzten bzw. einen einsetzenden Trading-Down-Prozess 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. Eine räumliche Steuerung und Beschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, um entsprechende negative Effekte auf bestimmte Stadtbereiche zu vermeiden, ist auf Grund einer Konzeption grundsätzlich zulässig<sup>1</sup>. Daraus folgt im Umkehrschluss aber auch die planungsrechtliche Notwendigkeit, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind. Ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet wird rechtlich grundsätzlich nicht möglich sein. Eine Stadt darf keine eigene, von der Gesetzgebung abweichende *Spielhallenpolitik*<sup>2</sup> betreiben.

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 bedenklich<sup>3</sup> - aller-

---

<sup>1</sup> Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 02.3.2004, Az. 7 A 3622/03.

<sup>2</sup> "Die Gemeinde 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 Gemeindegebiet ausschließt." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.

<sup>3</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn. 101.



dings nicht unmöglich<sup>4</sup>. Wesentliche Voraussetzung hierfür sowie generell für eine gesamtstädtische Steuerung ist eine hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung<sup>5</sup>. 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 waren<sup>6</sup>. Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer Suchtprävention oder Konzepte zum Jugendschutz können somit nicht Teil eines Vergnügungsstättenkonzepts i.S.d. § 1 (6) 11 BauGB sein.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden insofern städtebaulich begründete und abgewogene Bereiche für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebiets von Gaggenau erarbeitet bzw. die im fortzuschreibenden Konzept dargestellten Zulässigkeitsbereiche überprüft und ggf. angepasst. Das auf Grundlage dieses Gutachtens abgeleitete Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu bewerten und bildet somit die Grundlage für die zukünftige Steuerung der Vergnügungsstätten in Gaggenau im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

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

---

<sup>4</sup> Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 02.03.2004, Az. 7 A 3622/03.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> "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 Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 (5) BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.



## 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 auf Grundlage dieses Gutachtens zu erstellende Konzeption für die Stadt Gaggenau zu entwickeln und zu begründen sowie letztlich auch den Entscheidungsspielraum für Politik und Verwaltung darzustellen.

### 2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"

**Bauplanungsrechtlich** findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der Bau-nutzungsverordnung (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 und 1968 sind Vergnügungsstätten begrifflich nur im § 7 BauNVO aufgeführt, seit 1977, allerdings ohne weitere Spezifizierung, auch im § 4a BauNVO. 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 ein<sup>7</sup>.

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 vorhalten<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> In Bebauungsplänen, die auf der BauNVO vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.

<sup>8</sup> Vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002. Im Allgemeinen werden zu den **spielorientierten** Vergnügungsstätten Spielhallen und Wettbüros, zu den **geselligkeitsorientierten** Vergnügungsstätten Diskotheken, Tanzlokale, Bars, Billard- und Dartsalons, Lasertags sowie Eventlokale, zu den **sexualorientierten** Vergnügungsstätten Bars/Varietes, Swingerclubs, Erotikkinos sowie Erotik-Shops mit Videoangebot gerechnet.



#### Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,
- Wettbüros<sup>9</sup>,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen<sup>10</sup>,
- Varietés<sup>11</sup>, 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 dazu zählen:

- Gaststätten (Betriebe, bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn<sup>12</sup> etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören<sup>13</sup>,
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (als reines Bordell Gewerbebetrieb besonderer Art)<sup>14</sup>.

---

<sup>9</sup> In Abgrenzung zu Wettannahmestellen vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.10.2013.

<sup>10</sup> 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. OVG NRW, Beschluss vom 15.04.2020, Az.7 B 1263/10; BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).

<sup>11</sup> Gemäß § 33a GewO gilt dies nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter.

<sup>12</sup> Vgl. Fickert/Fieseler 2002.

<sup>13</sup> Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Oktober 2008.

<sup>14</sup> Im Einzelfall kann ein Bordell in Verbindung mit einem Animierbetrieb (z.B. einer auch unabhängig besuchbaren Nachtbar) eine Vergnügungsstätte darstellen.



### "Graubereiche":

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter<sup>15</sup> (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<sup>16</sup>.

**Wirtschafts- und gewerberechtlich** sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung des Publikums und der Kundschaft im Vordergrund steht<sup>17</sup>. 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 "Gaststätte" erfolgt über die hauptsächliche, 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 Vergnügungsstätte<sup>18</sup>.

---

<sup>15</sup> Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.

<sup>16</sup> Während der VGH Würzburg in einem Urteil vom 14.04.2016 Lasertag-Arenen "unstreitig als Gewerbebetrieb" definiert und auch im NRW Merkblatt Lasertag vom 23.09.2015 Lasertag-Arenen baurechtlich als Sportstätte definiert werden, hat das OVG Rheinland-Pfalz am 28.09.2016 eine Lasertag-Arena als kerngebietstypische Vergnügungsstätte angesehen.

<sup>17</sup> Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008.

<sup>18</sup> 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.



### 2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungsstätten

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 bzw. eines Gutachtens als Grundlage für eine solche Konzeption beachtet werden müssen.

**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"<sup>19</sup>.

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 §§ 33c 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"<sup>20</sup>.

**Wettbüros**<sup>21</sup>, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Unternehmen ermöglicht wird, haben eine ähnliche städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Sie unterscheiden sich von reinen **Wettannahmestellen** durch Aufenthaltsmöglichkeiten, Getränkeangebot, das Verfolgen von Wettereignissen (Sportveranstaltungen) auf Bildschirmen und insbesondere

---

<sup>19</sup> Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.

<sup>20</sup> 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.

<sup>21</sup> In den einschlägigen Gesetzen wird i.a. von „Wettvermittlungsstellen“ in Abgrenzung zu „Wettannahmestellen“ gesprochen. Hieraus ergibt sich, dass der Begriff Wettvermittlungsstelle mit dem geläufigen Begriff „Wettbüro“ gleichzusetzen ist.



durch ein Angebot von Livewetten<sup>22</sup>. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols<sup>23</sup>, 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 kann<sup>24</sup>. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol<sup>25</sup> wurde dieser Ansicht widersprochen.

**Billardclubs** stellen 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.

**Diskotheiken, 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 an Feiertagen geöffnet und produzieren daher hauptsächlich zu Ruhezeiten Lärm. Daher sind diese mit Wohnnutzungen grundsätzlich nicht verträglich.

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

**Festhallen und Hochzeitssäle**, die ausschließlich für Großveranstaltungen - wie Hochzeiten, besondere Events u.ä. - genutzt werden, über diese Veranstaltungen hinaus aber nicht aktiv betrieben werden (z.B. keine veranstaltungsunabhängige Gastronomie anbieten), sind ebenfalls zu den Vergnügungsstätten zu rechnen. Zu dieser Kategorie sind auch kleinere Lokalitäten zu rechnen, z.B. ehemalige gastro-

---

<sup>22</sup> Vgl. VGH Augsburg, Beschluss vom 13.04.2017, Az. Au 5 K 16.1560.

<sup>23</sup> Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

<sup>24</sup> 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.

<sup>25</sup> Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.



nomische Betriebe, bei denen die gastronomische Nutzung aufgegeben wurde und die nur noch zu Veranstaltungen genutzt werden. Hingegen sind Einrichtungen, die auch für derartige Veranstaltungen genutzt werden (können), in denen aber auch andere Ereignisse stattfinden (z.B. kulturelle Veranstaltungen, Sportwettkämpfe) nicht zu den Vergnügungsstätten zu rechnen. Das Störpotenzial derartiger Einrichtungen ergibt sich vor allem aus der Größe und damit aus dem Umfang der Veranstaltungen sowie dem von diesen Veranstaltungen erzeugtem Verkehr. Sie sind deshalb vor allem in der Nähe störungsempfindlicher Nutzungen problematisch, können aber in weniger empfindlichen Bereichen - z.B. in Gewerbegebieten - realisiert werden.

**Internetcafés** sind dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden; grundsätzlich stellen diese Nutzungen dann Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) dar<sup>26</sup>. Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten, sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

**Lasertag-Arenen** und vergleichbare Einrichtungen stellen eine Grauzone zu kommerziellen Freizeiteinrichtungen dar und weisen wie diese in erster Linie ein Störpotenzial durch den von diesen Einrichtungen erzeugten Verkehr auf. Sie sind deshalb in Wohngebieten kaum unterzubringen, in Gewerbegebieten aber im Allgemeinen unproblematisch. Rechtlich werden sie derzeit unterschiedlich beurteilt und teilweise als kommerzielle Freizeiteinrichtung, teilweise als Vergnügungsstätte angesehen.

**Shisha-Bars** sind gastronomische Einrichtungen besonderer Art, in denen unter Verwendung einer Wasserpfeife Einrichtungen Tabak oder sonstige Ersatzstoffe geraucht werden. Sofern kein Tabak, sondern nur Aromastoffe oder sog. Shiazodampfsteine zur Anwendung kommen, unterliegen diese Einrichtungen auch nicht dem für Gaststätten geltenden Rauchverbot.

Shisha-Bars sind keine Vergnügungsstätten, sondern gastronomische Einrichtungen besonderer Art und werden deshalb von einem Vergnügungsstättenkonzept nicht er-

---

<sup>26</sup> 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 (1) Satz 1 GewO, wenn der Schwerpunkt des Betriebs in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt."



fasst. Als eine solche Einrichtung können Shisha-Bars allerdings in Bebauungsplänen für unzulässig erklärt werden, wenn besondere städtebauliche Gründe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO gegeben sind<sup>27</sup>. Städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Shisha-Bars entsprechen denjenigen für den Ausschluss von Vergnügungsstätten (vgl. Tab. 2, S. 19).

Einrichtungen, die erotische und sexuelle Dienstleistungen anbieten ("**Rotlichtangebote**") sind grundsätzlich, auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung, keiner einheitlichen Einstufung zugänglich<sup>28</sup>.

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 werden<sup>29</sup>.

- **Varietés**<sup>30</sup> sind kulturell und gesellschaftlich akzeptiert und können nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden.
- **Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlungen** (z.B. Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen, Sex-Shows, Striptease, Table-Dance) sind unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen<sup>31</sup>.
- Nahezu einheitlich werden auch Swinger-Clubs als Vergnügungsstätte angesehen<sup>32</sup>, da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebotes ausmacht.
- **Prostitutive Einrichtungen** wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als

---

<sup>27</sup> OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 19.08.2020, Az. 10 B 1087/20,

<sup>28</sup> Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

<sup>29</sup> Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09).

<sup>30</sup> Varietés für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter stellen keine Vergnügungsstätten dar. Einrichtungen gemäß §33a GewO entsprechen jedoch den Eigenschaften einer Vergnügungsstätte.

<sup>31</sup> Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.

<sup>32</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 - 3 S 2377/06.



Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft<sup>33</sup>. Sie sind daher nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption<sup>34</sup>.

### 2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten

**Spielhallen** haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten<sup>35</sup> sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

Spielhallen sind in der Regel in der Lage, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen; daher besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dies kann, je nach Baugebiet, zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen (bspw. in Gewerbegebieten Regelnutzungen nach § 8 (2) Bau-NVO) 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 einher mit den Auswirkungen auf die Standortfaktoren.

Spielhallen sind zumeist auch im Hinblick auf ihre städtebauliche Gestaltung problematisch, 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.

---

<sup>33</sup> Vgl. BVerwG-Urteil vom 28.06.1995 - 4 B 137/95-; VG Berlin, 06.05.2009 - 19 A 91.07); BVerwG, 02.11.2015 - 4B 32.15.

<sup>34</sup> Vgl- hierzu Kap. 5, in dem ausführlich auf eine mögliche Zulassung von Bordellen eingegangen wird.

<sup>35</sup> Die Sperrzeit reicht in Nordrhein-Westfalen lt. AG GlüStV von 01.00 bis 06.00.



Die mangelnde Integration setzt sich zudem in einer soziokulturellen Dimension 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 soziokulturellen Barrieren abgebaut werden können.

In ähnlicher Weise können **Wettbüros** beschrieben werden, bei denen sich allerdings im Unterschied zu Spielhallen zusätzliche Probleme mit der Umgebungsverträglichkeit dahingehend ergeben können, als die Besuchenden von Wettbüros sich - vor allem zur Umgehung des Rauchverbotes innerhalb der Einrichtungen - gelegentlich außerhalb der Einrichtung auf der Straße aufhalten und dadurch für Lärmbelästigungen sorgen können.

**Diskotheiken und Veranstaltungshallen** können sowohl auf Grund der vom Betrieb ausgehenden Störungen, vor allem aber auf Grund des von diesen Einrichtungen erzeugten Verkehrsaufkommens und der Nutzungszeiten ein erhebliches Störpotenzial (An- und Abfahrten, Aufenthalt der Gäste auf der Straße, Veranstaltungslärm) entfalten. Sie sind daher in geschlossenen Siedlungsbereichen nur mit großen Schwierigkeiten unterzubringen.

**Bars, Varietés, Swingerclubs und vergleichbaren 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, aber 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.



### 2.1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

In Tab. 1 sind die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO dargestellt. 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 dieser Kategorie 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 einer Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

Allgemein zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauGB. In den übrigen Baugebieten (§§ 4a, 5, 6 und 6a 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 "wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" oder nicht (Kerngebietstypik nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO).

**Tab. 1: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach BauNVO 2021**

Baugebiet nach BauNVO	Nicht kerngebietstypisch	Kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlung	-	-
§ 3 Reines Wohngebiet	-	-
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	-	-
§ 4a Besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5a Dörfliches Wohngebiet	-	-
§ 6 Mischgebiet (Wohnumfeld)	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (gewerbl. geprägt)	zulässig	-
§ 6a Urbanes Gebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	-	-



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 "Vergnügungsstätte" außerhalb des Kerngebiets im Besonderen Wohngebiet (WB) seit 1977, im Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) erst seit 1990 und im Urbanen Gebiet (MU) seit der Einführung dieser Gebietskategorie im Jahr 2013 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älterer BauNVO sind "Vergnügungsstätten" außerhalb der Kerngebiete als Gewerbebetriebe zu behandeln.

#### **2.1.3.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten**

Die Abgrenzung nach Kerngebietstypik basiert auf dem Ordnungsprinzip der BauNVO, nach der nur in Kerngebieten Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind. Die Kerngebiete beschreibt die BauNVO in § 7 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"<sup>36</sup> gleichen und daher zunächst nur mit der

---

<sup>36</sup> Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.



Struktur des Kerngebiets 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 ist<sup>37</sup>. Dass 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 bzw. nicht so große Reichweiten haben und daher eine Ausnahme bilden können.

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 sollen<sup>38</sup> und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzende 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, 6 und 6a 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche festgelegt<sup>39</sup>. 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 zwölf m<sup>2</sup> maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten.

---

<sup>37</sup> Ebenda:

<sup>38</sup> BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.

<sup>39</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.



Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen auch dann eine kerngebietstypische Anlage darstellen, wenn die Fläche einer einzelnen oder mehrerer hierin enthaltenen Spielstätten nicht die kerngebietstypische Größe erreicht<sup>40</sup>.

Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzende. 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 Vergnügungsstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt<sup>41</sup>. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung<sup>42</sup>.

**Diskotheken** sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen<sup>43</sup>.

Bezüglich der Einordnung von **Wettbüros** hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> analog angewendet<sup>44</sup>. Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität bzw. eines größeren Einzugsbereiches anzuwenden.

Zu anderen Arten von Vergnügungsstätten ist in der Rechtsprechung bisher keine Differenzierung vorgenommen worden.

Eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche kann dies angenommen werden).

<sup>40</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

<sup>41</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az: 4 B 103/92.

<sup>42</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.

<sup>43</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.:4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az.:8 S 1891/05.

<sup>44</sup> Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW; VGH Augsburg, Urteil vom 13.04.2017, Az. Au 5 K 16.1560; VGH München Urteil vom 18.03.2019, Az. 15.ZB 18.960



### 2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 6 und 6a BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Gesetzgeber aber nicht vorgesehen<sup>45</sup>, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als in den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 6 und 6a 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 - entweder bezogen auf das Flächenverhältnis<sup>46</sup> oder auf die Zahl der Einrichtungen - definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden<sup>47</sup>.

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 werden<sup>48</sup>. In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach § 114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus

---

<sup>45</sup> Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

<sup>46</sup> So z.B. Bayerischer VGH, Urteil vom 7.10.2010, Az. 2 B 09.1287.

<sup>47</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

<sup>48</sup> VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.



der Rechtsprechung definieren die "Ausnahme" über die im Gebiet vorhandenen weiteren oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten<sup>49</sup>.

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

### 2.1.3.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für den planungsrechtlichen Ausschluss von Vergnügungsstätten in Baugebieten, in denen sie ansonsten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind (vgl. dazu Kap. 2.1.3), nur städtebauliche Gründe herangezogen werden können. Moralisch-ideologische Aspekte - wie eine grundsätzliche Ablehnung von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten, der Schutz bestimmter Personengruppen, die Bekämpfung der Spielsucht oder vergleichbare Gründe - reichen nicht aus und sind zur Begründung eines Ausschlusses von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten auf der kommunalen Ebene auch nicht zulässig, da die entsprechenden Regelungskompetenzen in die Zuständigkeit des Bundes- oder Landesrechtes fallen. Eine „Spielhallenpolitik“ mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO.

Die rechtliche Grundlage für eine planungsrechtliche Feinsteuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf Ebene der Bebauungsplanung stellt § 1 BauNVO dar. Auf dieser Grundlage ist es möglich, Vergnügungsstätten auch in Kerngebieten (wo sie allgemein zulässig sind) oder in anderen Baugebieten (wo sie ausnahmsweise zugelassen werden können) planungsrechtlich auszuschließen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt wird.

Eine Festsetzung zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten kann mit Störungen oder Belästigungen innerhalb des Gebietes oder benachbarter Gebiete begründet werden. Auch sogenannte Trading-Down-Effekte können als Begründung angeführt werden, wenn dargestellt werden kann, dass eine Vergnügungsstätte für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung abträgliche Wirkung hat.

---

<sup>49</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.



Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten angeführt werden, wenn es beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit einem vielfältigen Branchenmix zu einer Verdrängung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben durch Vergnügungsstätten sowie zu einer Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatzes und somit zu einer Abwertung des Gebietes kommt (eine Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, da Vergnügungsstättenbetreibende 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, insbesondere dann, wenn die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen das Angebot übersteigt. Die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten und entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen sprechen, sollen sich nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen.

Städtebauliche Gründe zum planungsrechtlichen Ausschluss von Vergnügungsstätten auf Ebene des Bebauungsplans können sein:

- Das Vorhaben steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebietes,
- von dem Vorhaben gehen relevante Störungen oder Belästigungen aus,
- mit dem Vorhaben ist ein Trading-Down-Effekt verbunden,
- das Vorhaben kann die Umsetzung städtebaulicher Konzepte behindern oder in Frage stellen.

Eine Konkretisierung ist in der nachfolgenden Tab. 2 vorgenommen.

Auf Ebene der Vorhabenzulassung ist, sofern Vergnügungsstätten gemäß Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig sind, im Rahmen der Ermessensausübung zu prüfen, ob städtebauliche Gründe gegen die Ausnahmezulassung sprechen. Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten auf Ebene der Vorhabenzulassung gemäß des Rücksichtnahmegebots nach § 15 (1) BauNVO im Einzelfall unzulässig, „...wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“ Diese Regelung dürfte vor allem auf solche Bereiche Anwendung finden,



die durch ein hohes Maß an Wohnnutzung oder andere störungsempfindliche Einrichtungen geprägt werden. Die Anwendung hängt auch von der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens ab.

**Tab. 2: Städtebauliche Gründe für Ausschluss oder Zulässigkeit von Vergnügungsstätten**

<b>Bewertungskriterien/ städtebauliche Gründe</b>	<b>Ausprägung</b>
Auslösen/ Verstärken von Trading-Down-Effekten	Wird Vergnügungsstätten grundsätzlich unterstellt. Bestehende Häufung geringwertiger Einzelhandels- oder Dienstleistungsangebote (Ein-Euro-Shops, Telefonläden, Tattoo-Studios etc.); Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit durch Einzelhandel- oder Gewerbeflächenkonzept zu belegen.
Verdrängungseffekte	Verdrängung anderer gebietstypischer Nutzungen (z.B. Gastronomie, Einzelhandel) durch Veränderung des Bodenpreises; anhand der Entwicklung in der Vergangenheit zu prüfen.
Beeinträchtigung städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Beeinträchtigung der Umsetzung städtebaulicher Konzepte, z.B. zur Verbesserung bestehender Missstände oder städtebaulicher Problemlagen bzw. zur definierten Entwicklung eines städtischen Bereichs.
Konflikte mit einem definierten Nutzungsprofil	Vergnügungsstätten als Fremdkörper in Gebieten mit einer spezifischen Zweckbestimmung (z.B. Technologiepark).
Städtebauliches Einfügen/ stadtgestalterische Auswirkungen	Auffällige Gestaltung/ Werbung, die deutlich von der Darstellung der Umgebung abweicht und/ oder an städtebaulich exponierten Stellen (z.B. Ausfallstraßen, Eingangssituationen).
Konflikte mit schutzbedürftiger Umgebungsnutzung	Hohes Verkehrsaufkommen zu ungewöhnlichen Zeiten; Lärmentwicklung der Einrichtung selbst; störungsempfindliche Nutzungen (Wohnen, soziale Einrichtungen) in unmittelbarer Nachbarschaft.
Verträglichkeit mit der Eigenart des Gebiets	Überwiegende Existenz von Nutzungen, die durch Vergnügungsstätten gestört werden können (z.B. Wohnen). In §-34-Gebieten: Nutzungsstruktur entspricht einer Kategorie der BauNVO, in denen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.
Häufung/ Konzentration von Vergnügungsstätten	Existenz mehrerer (auch unterschiedlicher) Vergnügungsstätten in einem engen Raum (Straßenzug, Baublock, etc.).

Quelle: Eigene Zusammenstellung

#### **2.1.4 Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag Baden-Württemberg (LGlüG Baden-Württemberg)**

Auch wenn das LGlüG keine städtebauliche Zielsetzung hat, dürften die Auswirkungen dieses Gesetzes dennoch deutlich in die städtebauliche Gestaltungshoheit der Kommunen eingreifen:



## **§ 41 Spielhallen**

(1) *Der Betrieb einer Spielhalle bedarf der Erlaubnis nach diesem Gesetz, die die Erlaubnis nach § 33i der Gewerbeordnung ersetzt und die Erlaubnis nach Artikel 1 § 24 Absatz 1 Erster GlüÄndStV mit umfasst. Sonstige Genehmigungserfordernisse nach anderen Rechtsvorschriften bleiben unberührt. Die Erlaubnis ist auf maximal 15 Jahre zu befristen.*

## **§ 42 Anforderungen an die Errichtung von Spielhallen**

- (1) *Spielhallen müssen einen Abstand von mindestens 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, untereinander haben.*
- (2) *Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen.*
- (3) *Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, einzuhalten<sup>50</sup>.*

## **§ 51 Übergangsregelung**

(5) *Zur Vermeidung unbilliger Härten kann die zuständige Erlaubnisbehörde in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 befristet für einen angemessenen Zeitraum auf Antrag von der Einhaltung der Anforderungen des § 42 Absätze 1 und 2 befreien; dabei sind der Zeitpunkt der Erteilung der Erlaubnis nach § 33 i der Gewerbeordnung sowie der Schutzzweck dieses Gesetzes zu berücksichtigen. Der Mindestabstand zu einer anderen Spielhalle darf dabei 250 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zur Eingangstür, nicht unterschreiten. .... § 42 Absatz 3 gilt nur für Spielhallen, für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes<sup>51</sup> eine Erlaubnis nach § 33 i der Gewerbeordnung noch nicht erteilt worden ist<sup>52</sup>.*

---

<sup>50</sup> Was genau unter "Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe" zu verstehen ist, wird allerdings nicht definiert. Dementsprechend ergeben sich Grauzonen, insbesondere bei Einrichtungen mit speziellen Funktionen wie Musikschulen, Jugendberatungseinrichtungen etc. In Baden-Württemberg sind in speziellen Anwendungshinweisen beispielsweise Kindergärten, Kindertagesstätten und Grundschulen ausgeschlossen worden.

<sup>51</sup> 29.11.2012

<sup>52</sup> Dies betrifft die Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche. In einem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 09.09.2021 wurde noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass "die Begründung des Gesetzesentwurfs (zum LGlüG) vielmehr eindeutig den Willen des Landesgesetzgebers zum Ausdruck (bringt), dass § 42 (3) für Bestandsspielhallen grundsätzlich nicht gelten soll".



Mit Datum vom 16.02.2021 wurde in Baden-Württemberg der neue Glücksspielstaatsvertrag ratifiziert und gleichzeitig das Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg geändert. Während der neue Glücksspielstaatsvertrag vor allem die Zulässigkeit von Online-Spielangeboten regelt, wird im Landesglücksspielgesetz der alte § 20 durch die §§ 20 bis 20g ersetzt. In diesen Paragrafen wird die Zulässigkeit von Wettvermittlungsstellen geregelt. Hier trifft die neue Regelung erhebliche Änderungen:

#### **§ 20a**

*(1) Nr. 7a Der Betrieb einer Wettvermittlungsstelle bedarf der Erlaubnis durch die zuständige Behörde. Die Erlaubnis darf nur erteilt werden, wenn ... die Wettvermittlungsstelle nicht in einem Gebäude oder Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielbank oder eine Spielhalle befindet ... betrieben wird“*

#### **§ 20b**

- (1) Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür einzuhalten“. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit die die Wettvermittlungsstelle betreibende Person bis zum 3. April 2020 nachweisbar die Wettvermittlungsstelle betrieben und den Betrieb bei der zuständigen Gewerbebehörde angezeigt hat. Wechselt die die Wettvermittlungsstelle betreibende Person nach diesem Datum, ist Satz 1 zu beachten.*
- (2) Wettvermittlungsstellen müssen untereinander einen Abstand von mindestens 500m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür haben. Absatz 1 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.*
- (3) Die Vermittlung von Sportwetten auf oder in unmittelbarer Nähe von Sportanlagen oder sonstigen Einrichtungen, die regelmäßig für sportliche Wettkämpfe genutzt werden, die ein nach dem Glücksspielstaatsvertrag bewertbares Sportereignis darstellen, ist verboten.*

#### **§ 20d**

- (3) Es ist dafür zu sorgen, dass ausreichend Tageslicht einfällt und ein Einblick in die Wettvermittlungsstelle von außen möglich ist, es sei denn, dies ist aufgrund der räumlichen Lage der Wettvermittlungsstelle von vornherein ausge-*



*geschlossen. Das Anbringen von Sichtschutz, beispielsweise durch Verkleben der Glasflächen, ist verboten*

### **§ 20g (Wettvermittlung in Annahmestellen)**

*(3) Die äußere Gestaltung, die Einrichtung und der Betrieb der Annahmestelle dürfen durch die Sportwettvermittlung in ihrem Wesen und Gesamtbild nicht verändert werden. Insbesondere darf keine Übertragung von Sportwettkämpfen in der Annahmestelle erfolgen.*

Zusammenfassend:

- Für Wettbüros (Wettvermittlungsstellen) gelten nunmehr die gleichen Mindestabstände wie für Spielhallen.
- Die Mindestabstände gelten nicht für Wettbüros, die vor dem 03.04.2020 rechtmäßig betrieben wurden.
- Diese Regelung ist nicht an die Einrichtung, sondern an die Person des Betreibers gebunden. Wechselt der Betreiber, gelten die Mindestabstände.
- In der unmittelbaren Nähe von Sportanlagen sind Wettbüros nicht zulässig. Der Begriff "unmittelbare Nähe" ist allerdings nicht definiert<sup>53</sup>.
- Das weitgehende Abkleben von Fenstern ist nicht zulässig (§ 20d (3) LGLüG BW).
- In Wettannahmestellen dürfen keine Sportereignisse übertragen werden (d.h. erfolgt eine Übertragung, dann ist die Einrichtung keine Wettannahmestelle, sondern ein Wettbüro).

Durch die einzuhaltenden Mindestabstände zwischen Spielhallen/ Wettbüros einerseits sowie zwischen Spielhallen/Wettbüros und Einrichtungen für Minderjährige andererseits werden, unter Beachtung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften, die räumlichen Ansiedlungsmöglichkeiten spielorientierter Vergnügungstätten in den Städten gewerberechtlich nahezu ausgeschlossen. Städtebaulich problematisch könnte es dann werden, wenn unter Beachtung der gewerberechtlichen Regelungen nur noch an solchen Standorten Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen, die städtebaulich einen besonderen Wert darstellen (z.B. Gewerbegebiete mit hohem Ausgestaltungsstandard). Besonders bedeutsam ist in diesem Zusammenhang, dass die baurechtli-

---

<sup>53</sup> In Nordrhein-Westfalen ist im Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) dieser Abstand mittlerweile auf 100 m festgelegt worden.



chen Möglichkeiten durch das LGlüG Baden-Württemberg deutlich beschränkt werden. Dies bedeutet, dass ein Vergnügungsstättenkonzept die gewerberechtlichen/glücksspielrechtlichen Vorschriften in seine Inhalte integrieren muss.

## 2.2 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzeptionen grob zwischen drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen;
- Beschränkung der Spielstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit (z.B. in gewerblich geprägten Mischgebieten, in Kerngebieten gemäß BauNVO 1990) mit entsprechender Feinsteuerung;
- 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.

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 Präcedenzwirkung die Gefahr einer juristischen Angreifbarkeit besteht. Grundsätzlich unterscheidet sich diese Steuerungsvariante nicht von einer sukzessiven räumlichen Verdrängungspolitik.

Eine zweite Strategie einer Vergnügungsstättenkonzeption sieht vor, Vergnügungsstätten (vor allem Spielhallen und Wettbüros) **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 Spielhallen- oder Wettbüro Nutzungen 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.

Eine Steuerung der Vergnügungsstätten in Kerngebieten setzt jedoch eine bestehende und vor allem resistente Kerngebietsstruktur der Innenstädte 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.

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) und im Zusammenwirken mit den Mindestabstandsregelungen nach LGLüG BW können Häufungen von Spielhallen und Wettbüros zukünftig verhindert 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 dieser Nutzungen resistenter sind<sup>54</sup>.

Für die Entwicklung der Innenstädte und Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche dürften scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen bzw. Wettbüros eine abträgliche Wirkung haben und stehen einer Innenstadtentwicklung zunächst entgegen. Grundsätzlich gilt jedoch die These, dass nicht etwa 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 kann sich so eine Spielhalle in eine Hauptgeschäftslage einfügen. Somit

---

<sup>54</sup> Vgl. Schramer 1988, S15ff.



wird das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt und eine städtebauliche und gestalterische Integration erreicht.

Darüber hinaus besteht zur Feinsteuerung auch die Möglichkeit, nach § 1 (9) BauNVO die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit nach der Art der Vergnügungsstätten zu differenzieren und beispielsweise Spielhallen und Wettbüros auszuschließen, geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten (wie Diskotheken, Tanzlokale, Billardsalons u. dgl.) aber - ggf. ausnahmsweise - zuzulassen.

Die **Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit** als dritte Strategie 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 und Grundstückseigentümerinnen, Immobilienentwicklungsunternehmen und Spielhallenbetreibenden.

Diese zunächst attraktive Steuerungsvariante für eine Spielstättenkonzeption kann jedoch aus kommunaler Sicht 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. Unterstützend wirken hierbei die Regelungen des Landesglücksspielgesetzes, insbesondere zum Verbot von Mehrfachspielhallen und zu den Mindestabständen von Spielhallen und Wettbüros untereinander, die bisher mögliche Häufungen von Spielhallen verhindern, damit Verdrängungen anderer Nutzungen reduzieren und auch entspannend auf das Bodenpreisgefüge wirken.



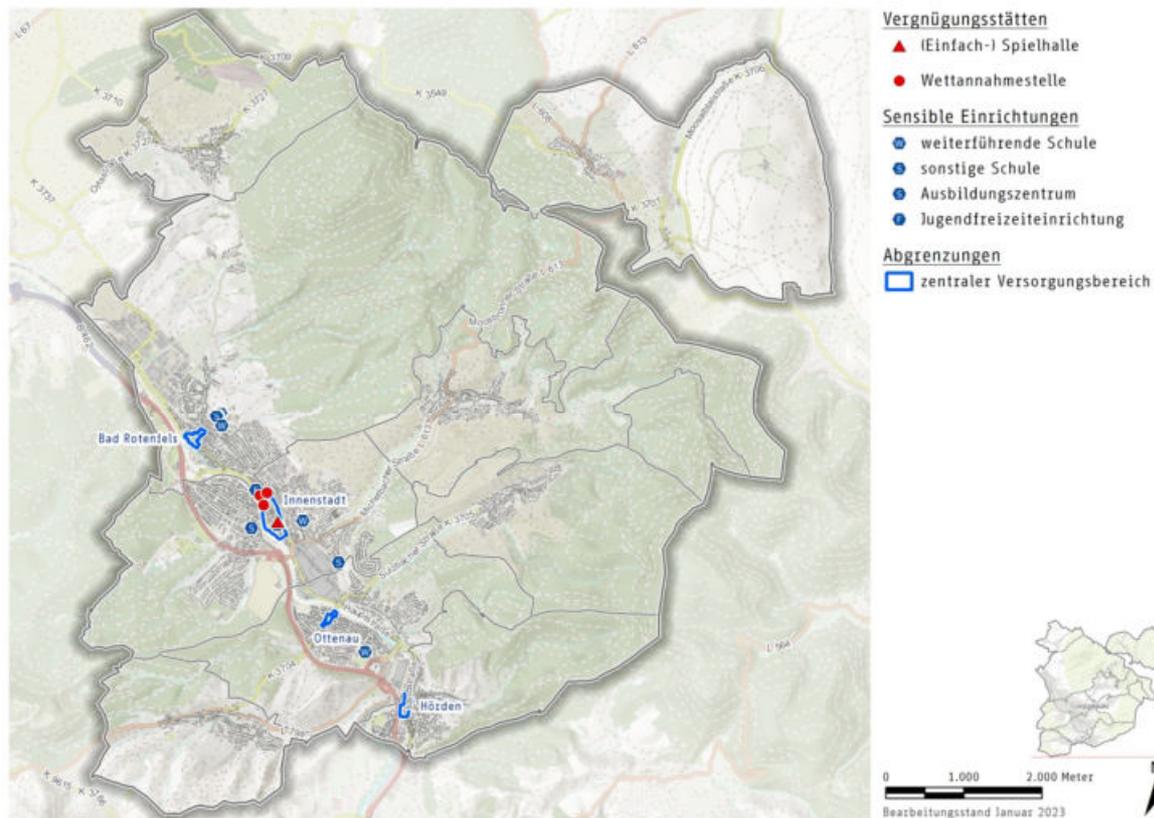
### 3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE

In Gaggenau wurden im August 2022 auf der Basis einer intensiven Begehung die Qualität und räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt erfasst. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei alle Gebiete i.S. von § 1 (2) BauNVO, in denen je nach Gebietstypik Vergnügungsstätten formal allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

#### 3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT

Zum Zeitpunkt der Erhebung im August 2022 wurde in Gaggenau (gesamtes Stadtgebiet) ein Spielhallenstandort identifiziert.

Karte 1: Vergnügungsstätten in Gaggenau



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA. Vgl. auch die entsprechende Karte im Anhang

Damit liegt die Besetzung von Gaggenau bei rd. 30.000 Einwohnern je Spielhalle. Der bundesdeutsche Durchschnittswert liegt bei 4.880 Einwohnern je Spielhalle.



Dies zeigt eine deutlich unterdurchschnittliche Besetzung von Gaggenau und lässt erwarten, dass sich zukünftig verstärktes Investitionsinteresse artikuliert.

An weiteren Vergnügungsstätten befinden sich in Gaggenau derzeit insgesamt vier Festsäle / Eventhallen. Zusätzlich sind in der Innenstadt von Gaggenau drei Wettannahmestellen vorhanden, die nicht als Vergnügungsstätten eingestuft werden können<sup>55</sup>. Weitere Vergnügungsstätten existieren nicht.

Die Spielhalle sowie eine Wettannahmestellen befinden sich in der Innenstadt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Die beiden anderen Wettannahmestellen haben ihren Standort in den Randgebieten der Innenstadt. Die Festsäle bzw. Eventhallen liegen überwiegend in den Ortsteilen. Die Gewerbegebiete sind derzeit frei von Vergnügungsstätten.

## **3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN**

### **3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich**

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen von Vergnügungsstätten sind folgende Aspekte zu beurteilen:

- die Lage der Vergnügungsstätten (z.B. Hauptgeschäftslage/ Randlage/ Nebenstraße/ Stadteingang etc.),
- die räumliche Verteilung möglicher Vergnügungsstätten im Bestand (evtl. Konzentrationen),
- 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 einer **Negativbewertung eines Standorts** führt die allgemeine negative Wirkung der Einrichtung auf den Außenraum.

---

<sup>55</sup> In dritten Fall ist die Einstufung noch strittig und wird derzeit in einem Gerichtsverfahren geklärt.



Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlimmstenfalls 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. So kann eine verklebte Schaufensterfront (vgl. Foto 1/Foto 2) dazu führen, dass der funktionale Bruch, z.B. hervorgehoben durch eine Spielhalle in einer durchgehenden Ladenzeile, durch diese negative Gestaltung deutlich verstärkt wird.

Weiterhin fällt die Umfeldsituation negativ ins Gewicht, wenn es sich um eine Häufung von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten handelt und sich gleichzeitig die Nutzung 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 Standorts** 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 (vgl. Foto 3/ Foto 4).

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 sich auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenzt Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) 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).

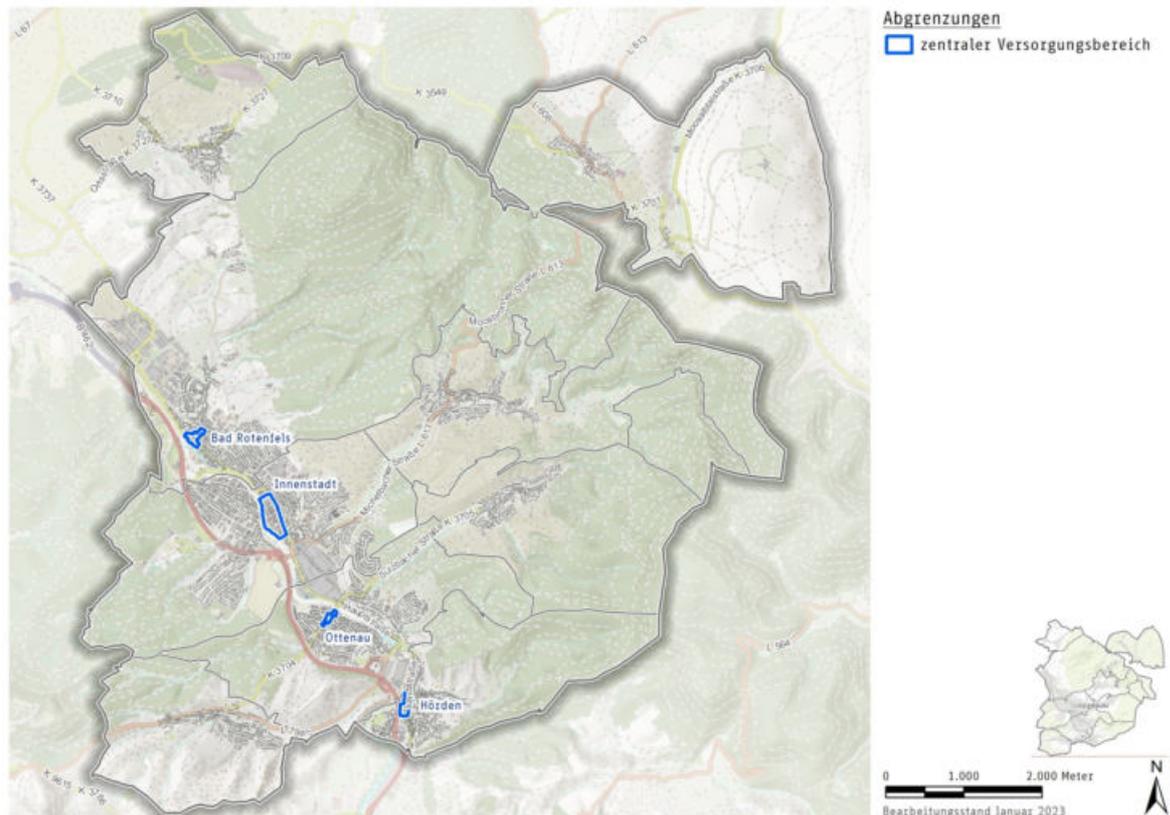
### 3.2.2 Funktions- und Standortanalyse der zentralen Versorgungsbereiche

Die Innenstadt von Gaggenau lässt sich im Wesentlichen durch die Murg, die Dr.-Isidor-Meyerhoff-Straße, die Luisenstraße und die Schillerstraße abgrenzen. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist deutlich kleiner und erstreckt sich entlang der Hauptstraße und der August-Schneider-Straße zwischen Murg und Bahnlinie. Im Norden stellt die Theodor-Bergmann-Straße einschließlich der nördlich angrenzenden Bebauung die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar. Die südliche Abgrenzung verläuft südlich der Rommelstraße. Die Seitenstraßen zwischen



Hauptstraße und Bahnlinie sind eher durch Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Einrichtungen geprägt<sup>56</sup>.

**Karte 2: Zentrale Versorgungsbereiche in Gaggenau (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und Nahversorgungszentren)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA. Vgl. auch die entsprechende Karte im Anhang

Das Zentrum hat in den letzten Jahren seine Position stärken können. Die Verkaufsflächenausstattung hat seit 2008 zugenommen, das innerstädtische Einzelhandelsangebot konnte durch frequenzerzeugende größere Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzt werden. Gleichzeitig hat allerdings die Anzahl der kleinen Einzelhandelsbetriebe, die i.d.R. zur Angebotsvielfalt und Individualität beitragen, in der Innenstadt abgenommen. Funktional ist es gelungen, die Kaufkraftbindung zu erhalten, nicht aber zu erhöhen. Zu dieser Entwicklung hat auch die Entwicklung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Umfeld der Innenstadt beigetragen.

<sup>56</sup> Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dem Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gaggenau. Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gaggenau, Lörrach 2020.



Städtebaulich ist der Bereich der Fußgängerzone durch eine hohe Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und eine gute Aufenthaltsqualität geprägt. Die erheblichen öffentlichen und privaten Investitionen in den Innenstadtbereich in den vergangenen Jahren sind deutlich sichtbar. Dies betrifft insbesondere den nördlichen Bereich der Hauptstraße mit dem Murgtal-Center und den angrenzenden Wohn- und Geschäftshäusern.

Als Schwächen sind die lineare Ausprägung des Haupteinkaufsbereiches und die geringe Verflechtung mit dem östlichen Innenstadtbereich sowie die unzureichende Einbeziehung der Murg in das Stadtbild bzw. den Aktionsraum der Innenstadtbesucher zu nennen.

Perspektivisch sollte der zentrale Versorgungsbereich auf die derzeitige Ausdehnung beschränkt bleiben und in diesem räumlichen Umgriff gestärkt werden. Eine Ausdehnung über die Bahnlinie hinaus wird nicht als empfehlenswert erachtet, da die Bahnlinie eine kaum zu überwindende Barriere darstellt. Stattdessen sollte vor allem der Bereich der nördlichen Hauptstraße gestärkt, der Bereich am Bahnhof eher für eine hotel- und gastronomieorientierte Nutzung vorgesehen und die städtebauliche Einbindung der Murg verbessert werden.

Im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches befinden sich derzeit eine Spielhalle und drei Wettannahmestellen.



**Spielhalle Friedrich-Ebert-Straße 2**

(Foto-Quellen: eigene Begehung August 2022)

Art der Vergnügungsstätte	Einzelspielhalle	
Lage:	Zentraler Versorgungsbereich	
Umgebungsnutzung:	Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen	
Störpotenzial:	Gering	
Optik/ Gestaltung:	Unauffälliger Auftritt, zurückhaltende Werbung, Integration wird durch vorgelagerte Gastronomienutzung unterstützt	

**Wettannahmestelle Tipico, Hauptstraße 4**

(Foto-Quellen: eigene Begehung August 2022)

Art der Vergnügungsstätte	Wettannahmestelle (keine Vergnügungsstätte)	
Lage:	Zentraler Versorgungsbereich	
Umgebungsnutzung:	Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen in OG	
Störpotenzial:	Gering	
Optik/ Gestaltung:	Relativ gute Integration, zurückhaltende Werbung, aber auffälliges Abkleben von Schaufenstern	

**Wettannahmestelle Tipico, Hauptstraße 24** (Foto-Quellen: eigene Begehung August 2022)

Art der Vergnügungsstätte	Wettannahmestelle (keine Vergnügungsstätte)	
Lage:	Randlage zum zentralen Versorgungsbereich	
Umgebungsnutzung:	Einzelne Handels- und Gastronomienutzungen, überwiegend Wohnen	
Störpotenzial:	Potenziell gegeben	
Optik/ Gestaltung:	Offensiver Auftritt und Werbung, auffälliges Abkleben von Schaufenstern	

**Wettannahmestelle Bet 3000, August-Schneider-Straße 13**

(Foto-Quellen: eigene Begehung August 2022)

Art der Vergnügungsstätte	Wettannahmestelle	
Lage:	Randlage zum zentralen Versorgungsbereich	
Umgebungsnutzung:	Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen in OG	
Störpotenzial:	Gering	
Optik/ Gestaltung:	Relativ zurückhaltende Werbung, aber auffälliges Abkleben von Schaufenstern	



### 3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN NAHVERSORGUNGSZENTREN

Außer dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt weist Gaggenau mit Bad Rotenfels, Ottenau und Hörden insgesamt drei Nahversorgungszentren auf.

Das Nahversorgungszentrum **Bad Rotenfels** im nordwestlich der Innenstadt gelegenen Stadtteil Bad Rotenfels ist ein Bereich mit einem differenzierten Nahversorgungsangebot (Lebensmittelmarkt, Bäcker, Metzger, Apotheke, Blumengeschäft) und ergänzenden Dienstleistungen und bietet damit eine weitgehend vollständige Nahversorgung. Auch städtebaulich weist der Bereich Qualitäten auf (gestalteter Platzbereich an der Rathausstraße). Schwächen sind hingegen die geringe Angebotsdichte, z.T. sanierungsbedürftige Gebäude sowie fehlende interne Wegeverbindungen.

Das Nahversorgungszentrum **Ottenau** südöstlich der Innenstadt von Gaggenau weist nur ein geringes Angebot auf und erfüllt nicht (mehr) die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich, erfüllt aber wesentliche Aufgaben der Nahversorgung und soll perspektivisch wieder zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickelt werden. Darüber hinaus ist die städtebauliche Qualität (ungestalteter öffentlicher Raum, breiter Straßenraum mit hoher Trennwirkung) verbesserungsbedürftig.

Das Nahversorgungszentrum **Hörden**, ebenso im Südosten von Gaggenau weist eine vollständige Nahversorgung sowie ergänzende Dienstleistungen und zusätzliche öffentliche Einrichtungen (Flößerhalle, Lindenmuseum) auf. Schwächen sind die geringe Zahl von Einzelhandelsbetrieben sowie städtebauliche Defizite, vor allem ein ungestalteter öffentlicher Raum, die Trennwirkung des Straßenraumes sowie ein eingeschränkt lesbares Zentrum (eingeschränkte Wahrnehmbarkeit der Zentrumsidentität).

In allen Nahversorgungszentren befinden sich derzeit keine Vergnügungstätten.

### 3.4 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER SITUATION IN DEN ZENTRALEN BEREICHEN

Die Innenstadt von Gaggenau hat sich in den letzten Jahren nicht nur gehalten, sondern positiv weiterentwickelt, das Einzelhandelsangebot konnte ergänzt und aufgewertet werden. Des Weiteren sind städtebauliche Attraktivitätssteigerungen vorge-



nommen worden. Die lokale Kaufkraftbindung konnte gehalten werden. Insgesamt hat die Innenstadt derzeit eine relativ gute Position.

Demgegenüber sind die Nahversorgungszentren erheblich kritischer zu beurteilen. Dies liegt insbesondere in Ottenau an der unzureichenden Ausstattung. In Bad Rotenfels und in Hörden mit einem deutlich besseren Angebot sind es eher städtebauliche Probleme, die eine weitere Entwicklung der zentralen Bereiche behindern. In allen Fällen ist aber die Situation und die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren heikel, Maßnahmen, die zu einer Schwächung dieser zentralen Bereiche führen könnten, würden die Zentren nur schwer verkraften.

### **3.5 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGBIETEN VON GAGGENAU**

In gewerblich geprägten Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach § 6 (1) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig. In Gewerbegebieten sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO 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 Umfelds zu beschreiben und vergnügungsstättenbezogene Nutzungsverträglichkeiten abzuleiten.

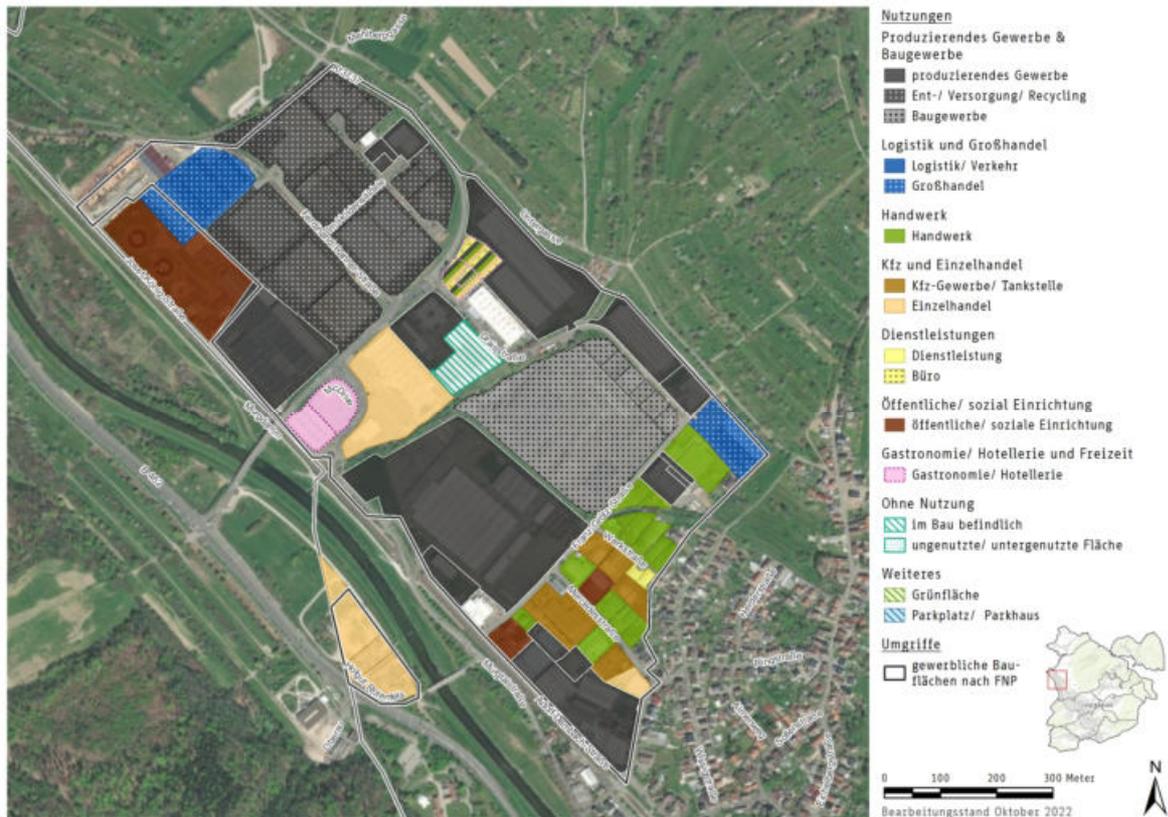
Die einzelnen Standorte sind unterschiedlich strukturiert und auch von unterschiedlicher städtebaulicher Qualität. Im Folgenden werden die entsprechenden Bereiche detailliert dargestellt.

#### **3.5.1 Gewerbestandort Bad Rotenfels**

Das Industrie- und Gewerbegebiet Bad Rotenfels mit einer Größe von rd. 66 ha befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Bad Rotenfels nahe der Stadtgrenze zu Kuppenheim. Der Standort gliedert sich in unterschiedliche Teilgebiete (vgl. Karte 3).



Karte 3: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Bad Rotenfels



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA. Vgl. auch die entsprechende Karte im Anhang

Ein Teilgebiet stellt der Bereich nordwestlich der K 3737 (Josef-König-Straße, Ferdinand-Rahner-Straße, Wilhelm-Lang-Straße, Im Holderwäldle) dar. Dieser Teilbereich ist überwiegend durch einen großen Betrieb des Entsorgungsgewerbes genutzt, der hier verschiedene Standorte mit unterschiedlichen Betriebsstätten nutzt. Neben diesem Betrieb finden sich einzelne weitere Betriebe des produzierenden Gewerbes und des Logistikgewerbes sowie die Kläranlage der Stadt Gaggenau im Gebiet.

Städtebaulich stellt sich der Bereich überraschend positiv dar. Die für das Entsorgungsgewerbe typischen Lager- und Abstellflächen fehlen fast vollständig, die Produktions- bzw. Materialbehandlungsflächen sind eingehaust, sodass weder Lagertätigkeiten noch Behandlungstätigkeiten nach außen sichtbar sind. Insgesamt bildet der Standort eine deutliche Industriekulisse, weist aber keine städtebaulichen Defizite auf.



Ein zweites Teilgebiet befindet sich am Eingang des Standortes um die Murgtalstraße. Hier finden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe (Baumarkt, Möbelgeschäft) sowie ein Betrieb der Systemgastronomie. Damit ist dieser Teil des Gebietes deutlich publikumsgeprägt, der Bereich macht aber einen in sich geschlossenen Eindruck und wirkt sich nicht auf die übrigen Teilgebiete aus. Städtebaulich ist der Bereich von einer durchschnittlichen Qualität.

Ein dritter Teilbereich schließt sich nördlich und östlich an dieses Quartier an. Hier findet sich eine überwiegend gewerblich geprägte, hinsichtlich der Branchen aber gemischte Nutzung, in dem sich Industriebetriebe, Baugewerbe, Logistikbetriebe und kleinere Handwerksbetriebe befinden. Prägend ist ein Standort der Fa. Daimler an der Draisstraße. Die städtebauliche Qualität ist im Bereich um die nordwestliche Draisstraße gut, östlich davon wird der Eindruck stärker durch größere (Ab-) Lagerflächen bestimmt und nimmt deutlich ab.

Ein vierter Teilbereich schließlich stellt der Bereich östlich der Franz-Grötz-Straße sowie Werkstraße und Mercedesstraße dar. Dieser Bereich ist deutlich kleinteiliger strukturiert als die anderen Teilgebiete des Standortes. Hier findet sich eine heterogene Mischung aus Betrieben des Kfz-Gewerbes, des Handwerks des Großhandels und kleineren Betrieben des Produzierenden Gewerbes sowie einzelne öffentlich/soziale Einrichtungen (Türkisches Kulturzentrum). Die städtebauliche Qualität dieses Bereiches ist begrenzt und wird durch uneinheitliche Baufluchten, Instandhaltungsdefizite bei den Gebäuden sowie z.T. ungeordnete Lager- und Abstellflächen bestimmt.

Räumliches Entwicklungspotenzial an diesem Standort besteht allenfalls in der Nachverdichtung einzelner extensiv genutzter Teilbereiche oder durch einen Umbau im Bestand (der auch an einzelnen Standorten bereits realisiert wird). Vergnügungsstätten sind nicht vorhanden.

Die Affinität für Vergnügungsstätten ist zumindest im südöstlichen Teilbereich um die Franz-Grötz-Straße hoch<sup>57</sup>.

---

<sup>57</sup> „Affinität“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass der betreffende Standort oder Teilbereiche aufgrund der Nutzungsstruktur, der städtebaulichen Qualität, der Lage/ Erreichbarkeit oder der Grundstücksstruktur (kleinteilige Nutzung) für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten von besonderem Interesse sind.

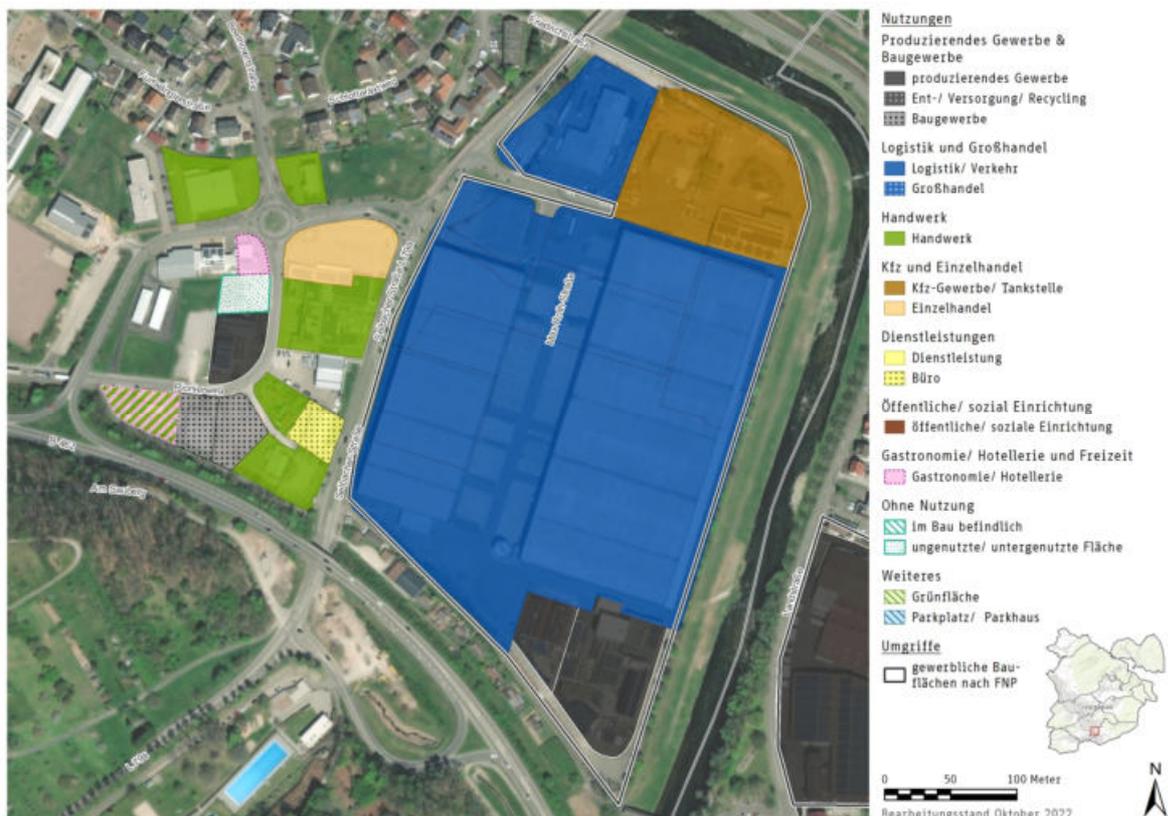


### 3.5.2 Gewerbestandort Max-Roth-Straße

Der Gewerbestandort Max-Roth-Straße ist ein kleinerer Standort im südlichen Stadtgebiet von Gaggenau (Stadtteil Ottenau) mit einer Größe von rd. 17 ha.

Der Standort besteht aus zwei Teilbereichen mit einer unterschiedlichen Nutzungsstruktur, die durch die Selbacher Straße getrennt werden (vgl. Karte 4).

Karte 4: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Max-Roth-Straße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA. Vgl. auch die entsprechende Karte im Anhang

Östlich der Selbacher Straße liegt ein großer Bereich, der von einer Logistiknutzung dominiert wird; neben diesem Betrieb befinden sich einzelne Betriebe des Kfz-Gewerbes am Standort. Westlich der Selbacher Straße befindet sich ein offenbar neu entwickelter Standort mit einer deutlich kleinteiligeren Struktur, dessen Nutzung neben einem Lebensmitteldiscounter durch Handwerksbetriebe, einzelne Dienstleistungsnutzungen sowie einzelnen Betrieben des Baugewerbes besteht.



Die städtebauliche Qualität ist im östlichen Teil durch die großmaßstäblichen Strukturen des Logistikbetriebs geprägt, im westlichen Teil ist der nördliche Bereich von einer guten städtebaulichen Qualität mit einzelnen höherwertigen Gebäuden, während die vom Baugewerbe genutzten Bereiche aufgrund der Lagerflächen deutlich weniger ansprechend wirken.

Vergnügungsstätten sind in diesem Teilgebiet nicht vorhanden. Die Affinität für Vergnügungsstätten ist allerdings aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der kleinteiligen Struktur des Gebietes hoch.

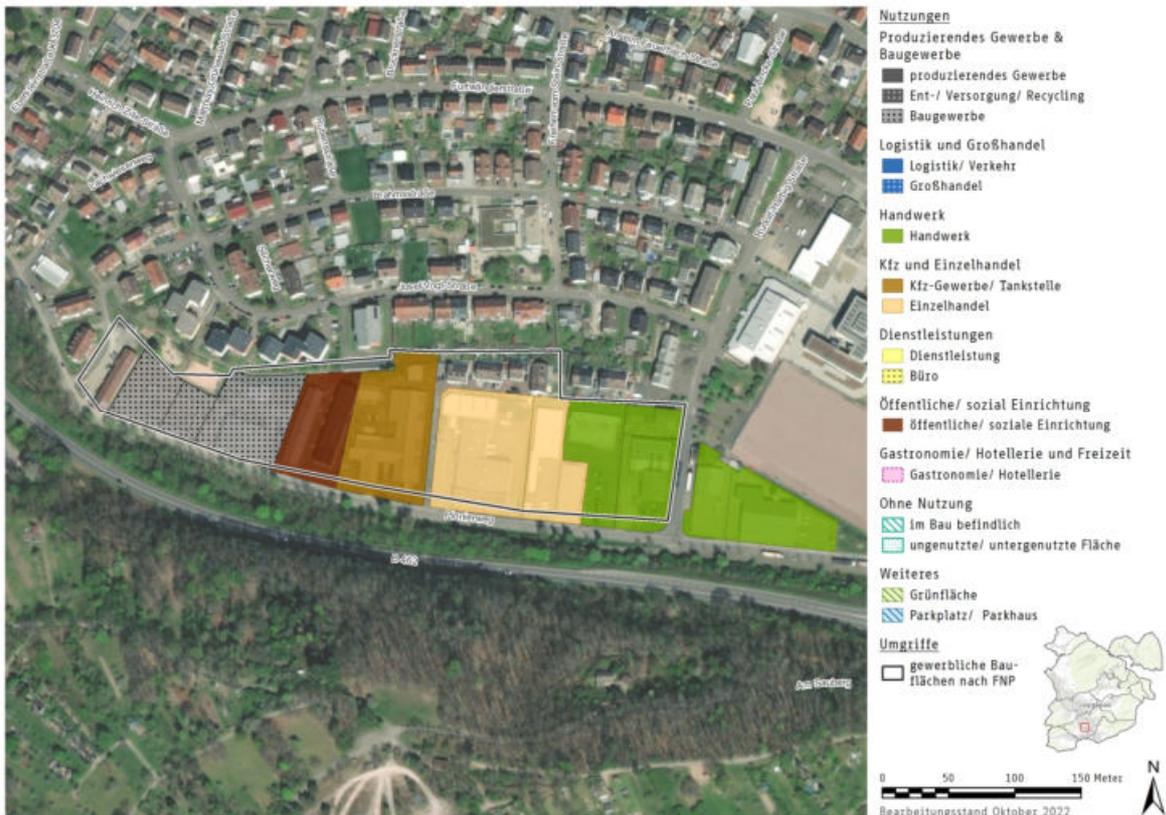
### **3.5.3 Gewerbestandort Pionierweg**

Der Gewerbestandort Pionierweg im Stadtteil Ottenau mit einer Größe von rd. 4,5 ha schließt unmittelbar westlich an den Standort Max-Roth-Straße an und ist auch über diesen Standort an das Verkehrsnetz angebunden. Der Standort besteht im Wesentlichen aus einer Bauzeile gewerblicher Nutzungen entlang des Pionierweges. Nördlich angrenzend befindet sich ein größerer Wohnbereich.

Die gewerbliche Nutzung besteht aus unterschiedlichen Betrieben des Handwerks, des Einzelhandels (Möbelgeschäft), des Kfz-Gewerbes sowie einem größeren Betrieb des Baugewerbes. Daneben befindet sich eine soziale Einrichtung (Murgtal-Werkstätten) im Gebiet. Die städtebauliche Qualität ist durch zweckmäßige Bauten der ansässigen Betriebe geprägt und ohne besondere städtebauliche Qualitäten, aber auch ohne Defizite vgl. Karte 5).



Karte 5: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Pionierweg



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA. Vgl. auch die entsprechende Karte im Anhang

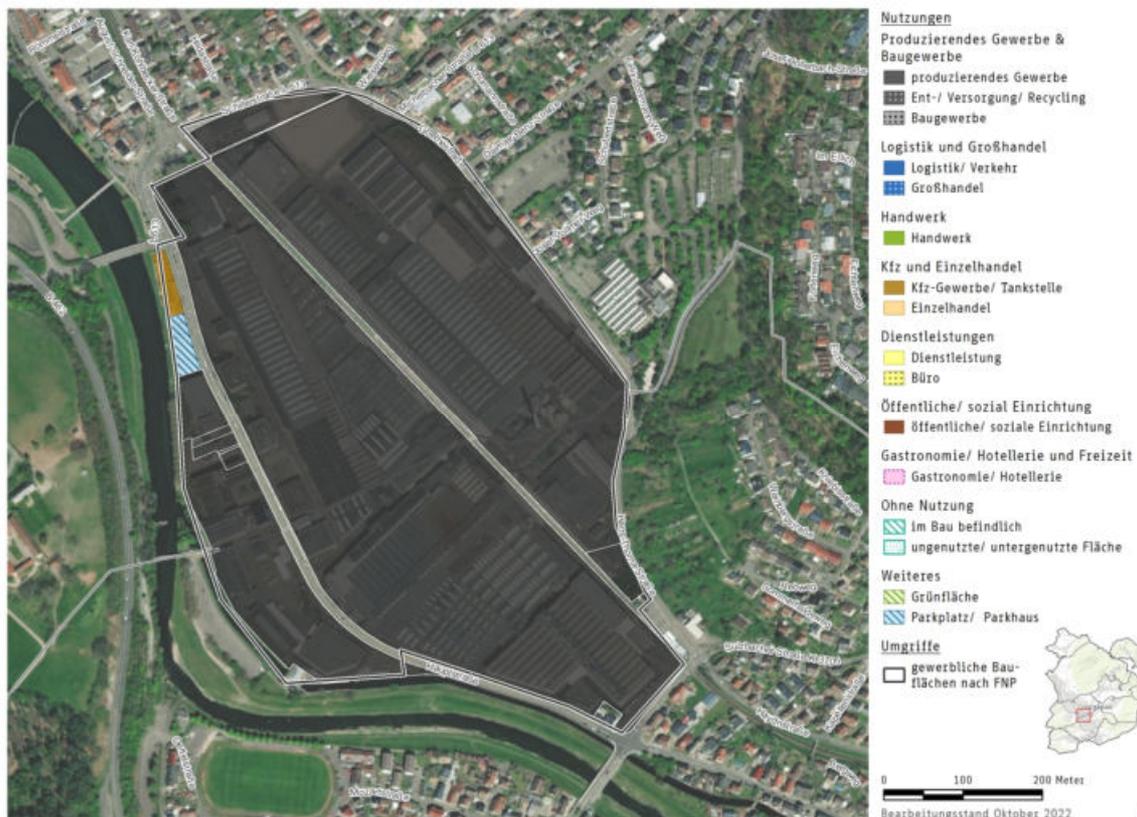
Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort. Die Affinität für Vergnügungsstätten ist aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung gering

### 3.5.4 Gewerbestandort Mercedes-Benz-Werk

Der Gewerbestandort Mercedes-Benz-Werk mit einer Größe von rd. 36 ha befindet sich unmittelbar südlich der Innenstadt von Gaggenau.

Der Standort ist durch die Produktionsstätten eines industriellen Nutzers (Fahrzeugwerk der Daimler Truck AG) bestimmt. Neben den Produktionsstätten befinden sich Nebennutzungen des Betriebs (Betriebskrankenkasse, Verwaltung, Ausbildungsstätten) entlang der Hauptstraße. Außer diesem Betrieb befindet sich lediglich noch eine Tankstelle am nördlichen Gebietseingang an der Kreuzung Hauptstraße/ Berliner Brücke (vgl. Karte 6).

**Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Mercedes-Benz-Werk**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA. Vgl. auch die entsprechende Karte im Anhang

Städtebaulich wird der Eindruck des Standorts von den Nebennutzungen entlang der Hauptstraße bestimmt, die die eigentlichen Produktionsstätten abschirmen. Damit entsteht ein positiver Eindruck des Gebietes.

Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort. Die Affinität für Vergnügungsstätten ist aufgrund eines einzelnen Nutzers gering.

### 3.5.5 Gewerbestandort Birkig

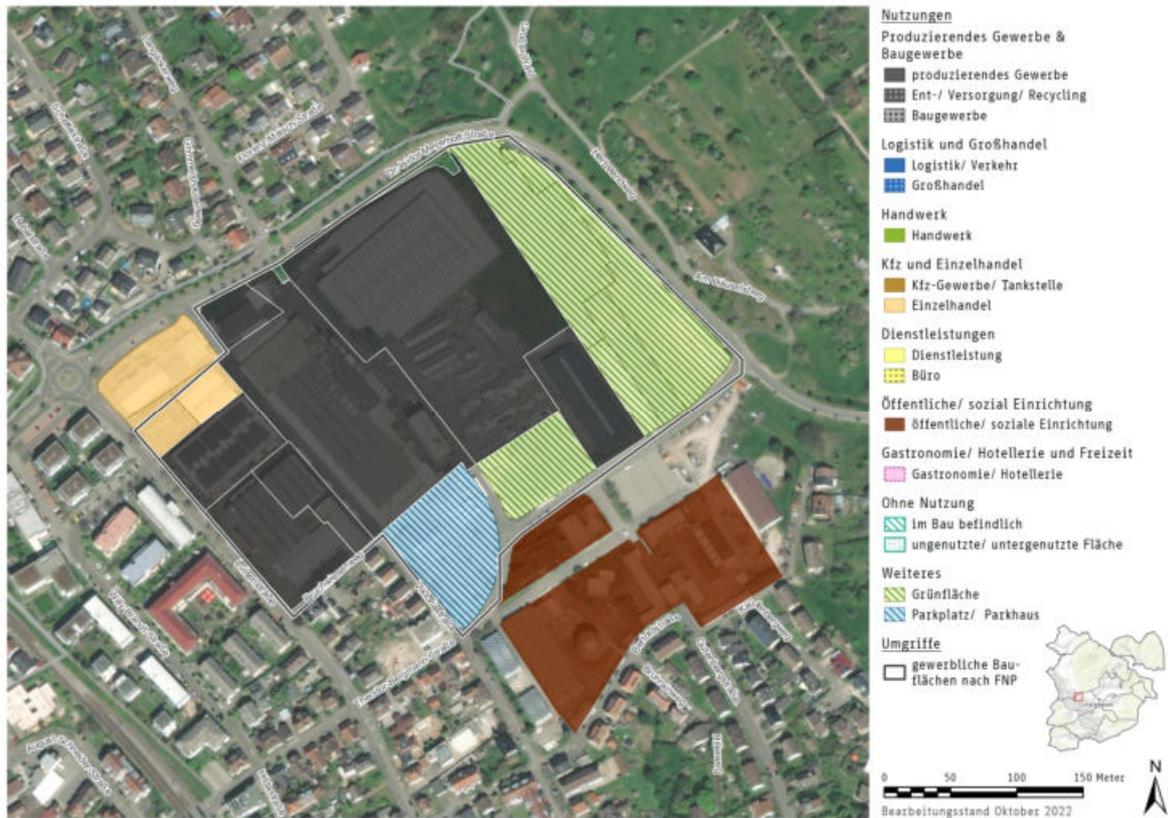
Der Gewerbestandort Birkig mit einer Größe von knapp 14 ha liegt im Nordosten der Kernstadt von Gaggenau, etwa 1 km von der Innenstadt entfernt.

Der Standort wird zum überwiegenden Teil von einem Industriebetrieb genutzt, der im nordöstlichen Teil noch über umfangreiche Reserveflächen verfügt, die derzeit zu Lagerzwecken genutzt werden. Im nordwestlichen Bereich an der Dr.-Isidor-Meyerhof-Straße findet sich eine Einzelhandelsnutzung (Baumarkt); im südlichen



Teil an der Luisenstraße liegen einzelne Einzelhandels- bzw. Großhandelsbetriebe, südlich der Luisenstraße schließen Dienstleistungsnutzungen an, die ihrerseits wieder in Wohnnutzung übergehen (vgl. Karte 7).

**Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Birkig**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA. Vgl. auch die entsprechende Karte im Anhang

Städtebaulich ist das Gebiet im Bereich der Luisenstraße von einer anspruchsvollen, im übrigen Bereich von einer durchschnittlichen Qualität.

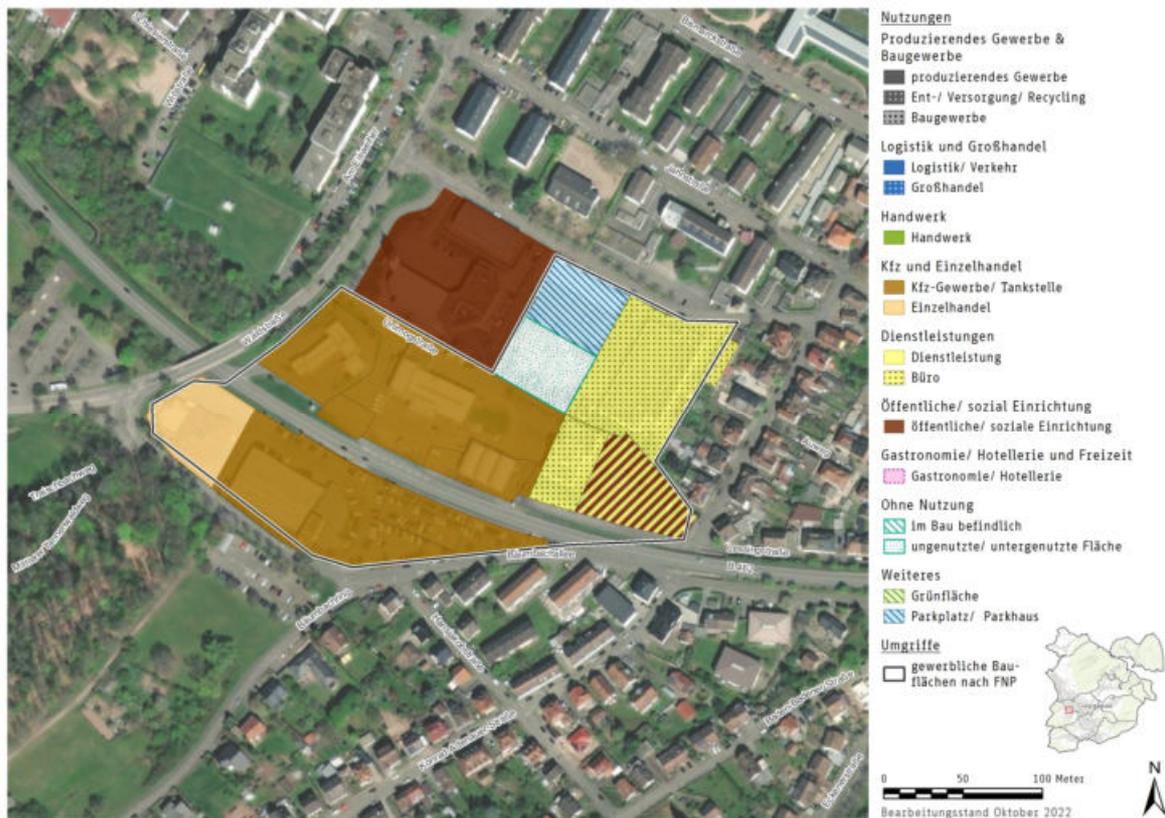
Vergnügungstätten befinden sich nicht am Standort. Die Affinität für Vergnügungstätten ist aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung gering

### 3.5.6 Gewerbestandort Bäumbachallee/ Waldstraße/ Unimogstraße

Der Gewerbestandort Bäumbachallee/ Waldstraße/ Unimogstraße ist ein kleiner, etwa 5,7 ha großer Bereich beidseits der B 462. Die Nutzungsstruktur ist sehr heterogen. Nördlich der B 462 finden sich eine Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kfz-Gewerbe und öffentlicher Nutzung (Feuerwache, Polizeirevier); südlich der

B 462 befinden sich ein Betrieb des Kfz-Gewerbes sowie ein Lebensmittelmarkt (vgl. Karte 8).

**Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Bäumbachallee/ Waldstraße/ Unimogstraße**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA. Vgl. auch die entsprechende Karte im Anhang

Städtebaulich ist der Bereich uneinheitlich; zwar finden sich verschiedene gewerbliche genutzte Gebäude von guter Qualität, das Gelände macht insgesamt aber einen ungeordneten und zufallsgeprägten Eindruck. Damit entsteht trotz einer teilweise guten Bauqualität insgesamt ein wenig ansprechender Eindruck.

Vergnügungstätten befinden sich nicht am Standort. Die Affinität für Vergnügungstätten ist aber aufgrund der unmittelbaren Lage an der B 462 hoch.

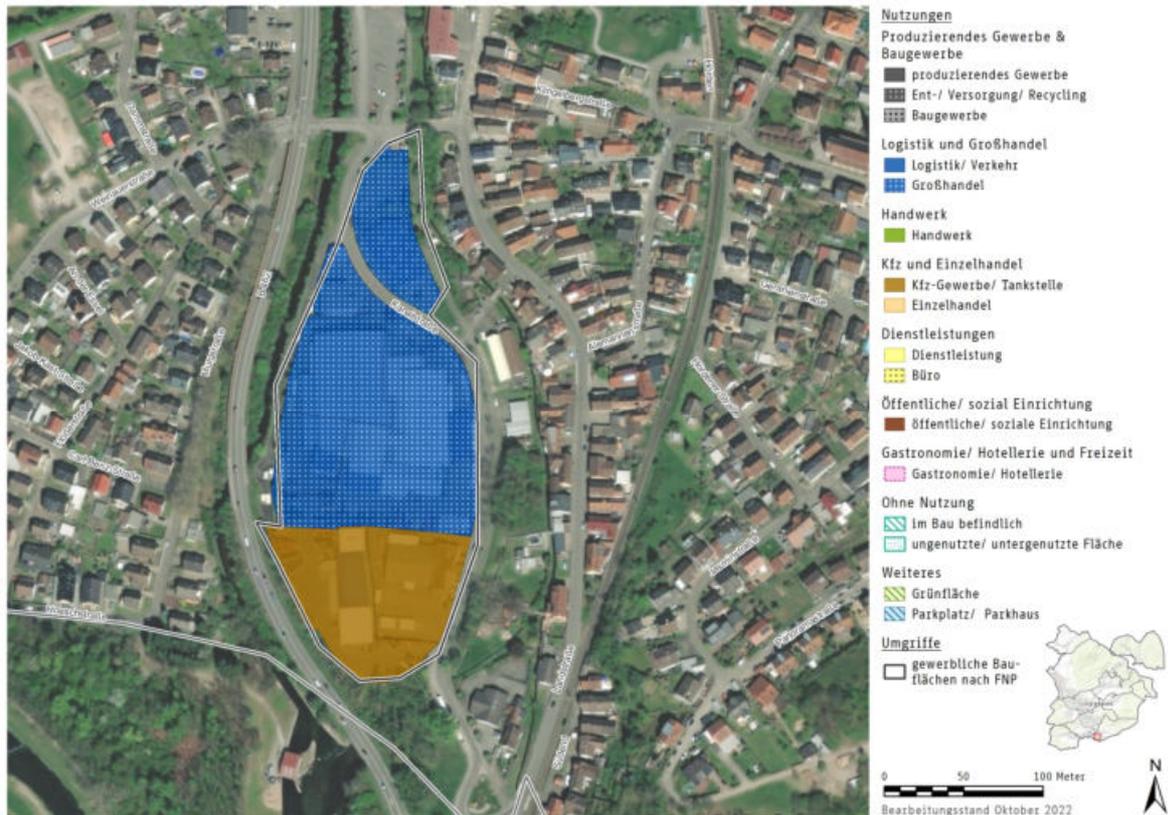
### 3.5.7 Gewerbestandort Kanalstraße

Der Gewerbestandort Kanalstraße ist ein kleiner Standort mit einer Größe von etwa 3,5 ha und befindet sich im südöstlichen Gaggenauer Stadtgebiet im Stadtteil Hörden.



Nutzungsstrukturell dominiert im südlichen Teil eine Mischung aus verschiedenen Betrieben des Kfz-Gewerbes, im nördlichen Teil findet sich ein Großhandelsbetrieb der Getränkeindustrie. Nördlich des Gebietes schließt der Standort eines Supermarktes an (vgl. Karte 9).

**Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Kanalstraße**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA. Vgl. auch die entsprechende Karte im Anhang

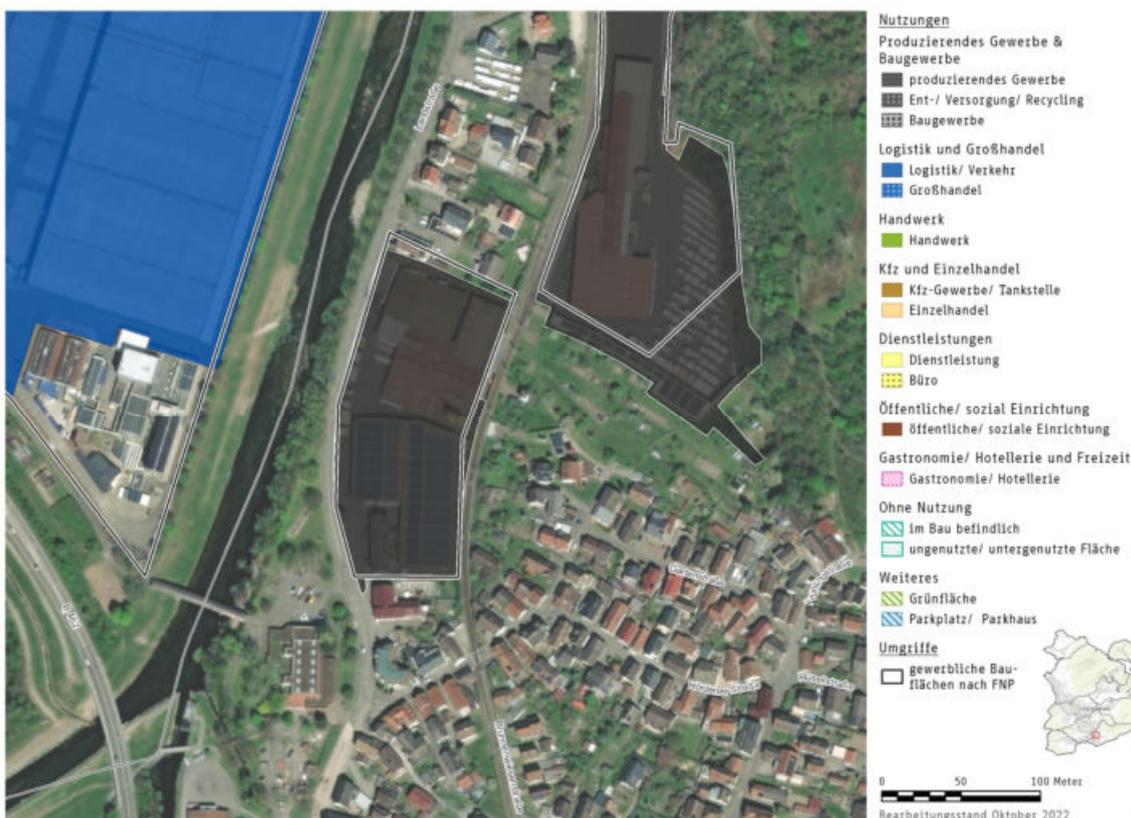
Das städtebauliche Erscheinungsbild ist allenfalls durchschnittlich ohne besondere Qualitäten, aber auch ohne besondere Defizite.

Vergnügungstätten befinden sich nicht am Standort. Die Affinität für Vergnügungstätten ist aber aufgrund der guten Verkehrsanbindung, der abgeschirmten Lage und der kleinteiligen Struktur im südlichen Bereich hoch.

### 3.5.8 Gewerbestandort Landstraße

Der Gewerbestandort Landstraße ist ein kleiner Standort am nördlichen Ortseingang von Hörden. Der Standort wird nur von einem Betrieb des Holzgewerbes genutzt. Weitere gewerbliche Nutzungen befinden sich nicht am Standort (vgl. Karte 10).

Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Landstraße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA. Vgl. auch die entsprechende Karte im Anhang

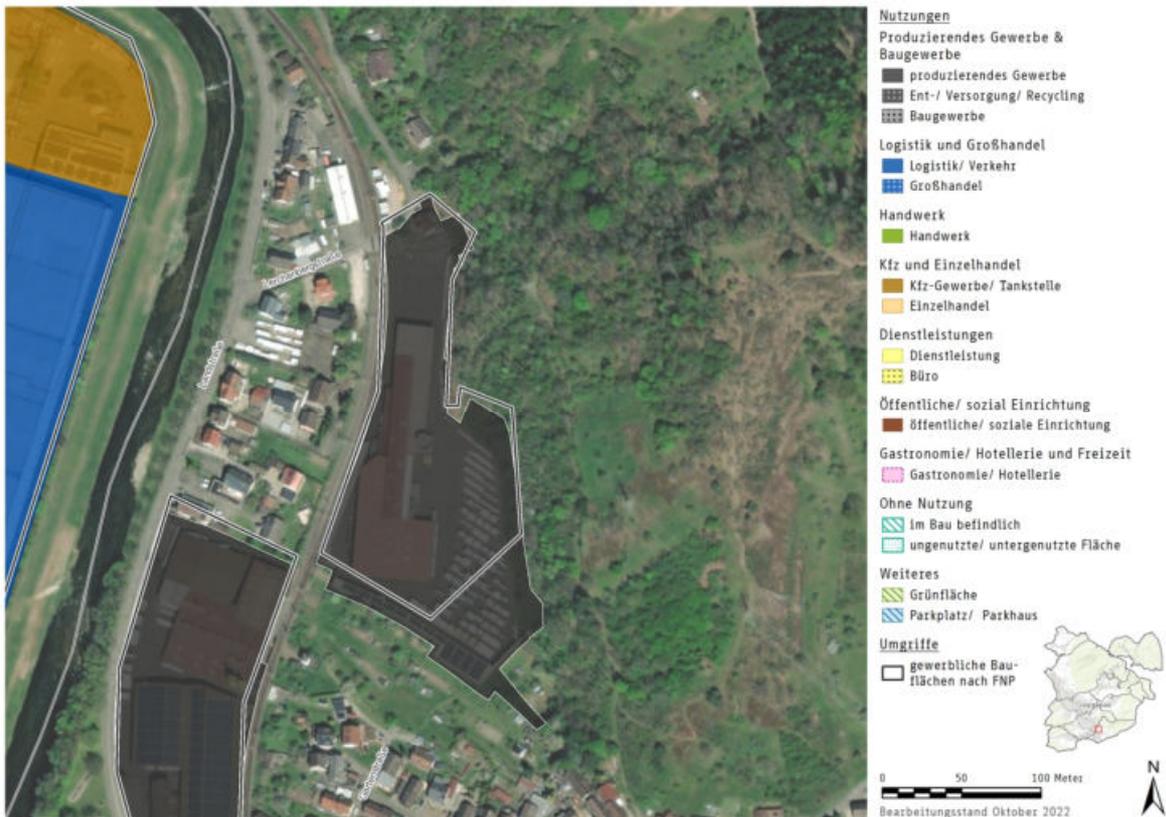
Die Affinität für Vergnügungsstätten ist aufgrund der Nutzung durch einen einzelnen Betrieb gering.

### 3.5.9 Gewerbestandort Lerchenbergstraße

Der Gewerbestandort Lerchenbergstraße ist ein kleiner Standort nördlich des Ortsteiles Hörden, der nördlich an den Standort Landstraße anschließt und wie dieser von einem Betrieb des Holzgewerbes genutzt wird. Außerdem befindet sich an der Lerchenbergstraße ein kleinerer Handwerksbetrieb (vgl. Karte 11).



Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Lerchenbergstraße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA. Vgl. auch die entsprechende Karte im Anhang

Städtebaulich stellt sich der Betrieb eher unauffällig dar, da der größte Teil des Betriebsgeländes von der Straße nicht einsehbar ist.

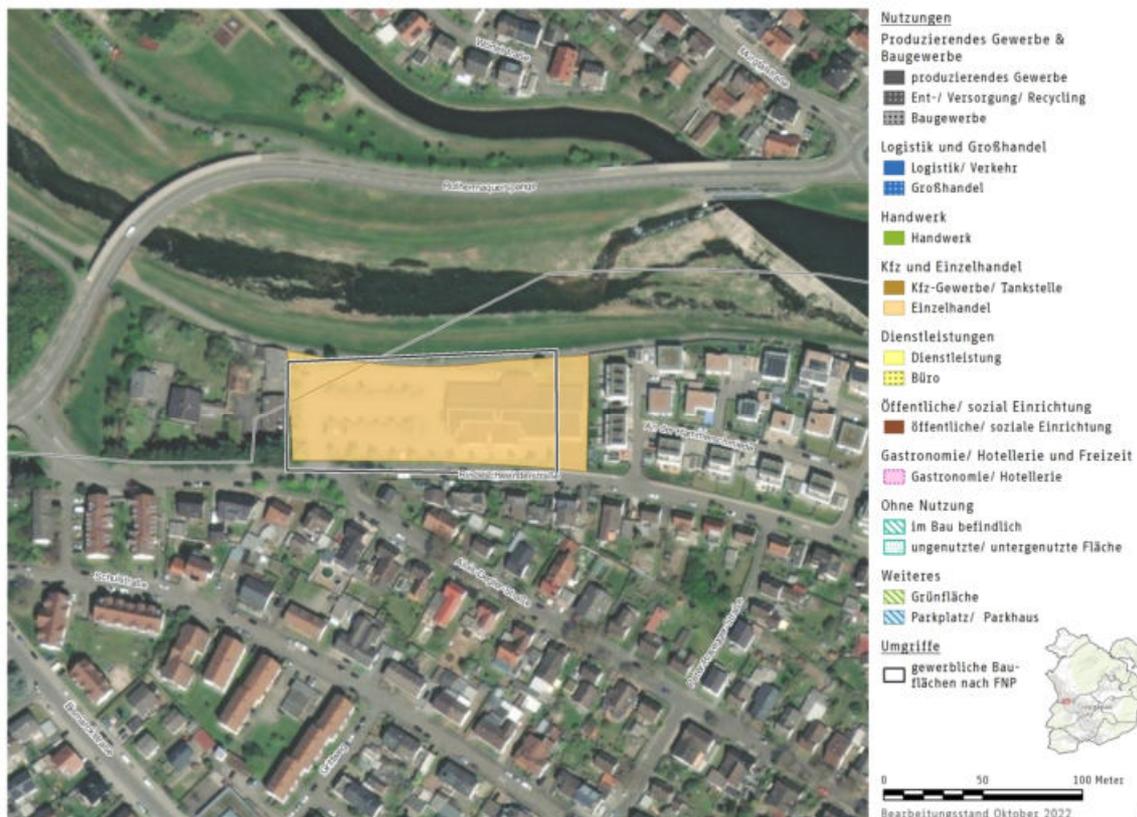
Die gewerbliche Nutzung ist an den bestehenden Betrieb gebunden, der Standort erscheint stabil.

Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort. Die Affinität für Vergnügungsstätten ist aufgrund der Nutzung durch einen einzelnen Betrieb gering.

### 3.5.10 Gewerbestandort Rindeschwenderstraße

Der Gewerbestandort Rindeschwenderstraße ist ein kleiner Standort auf der linken Murgseite westlich der Innenstadt von Gaggenau, der nur von einem Einzelhandelsbetrieb genutzt wird. Die Umgebung besteht aus Wohnnutzung, flächenmäßiges Entwicklungspotenzial ist nicht vorhanden (vgl. Karte 12).

**Karte 12: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Rindeschwenderstraße**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA. Vgl. auch die entsprechende Karte im Anhang

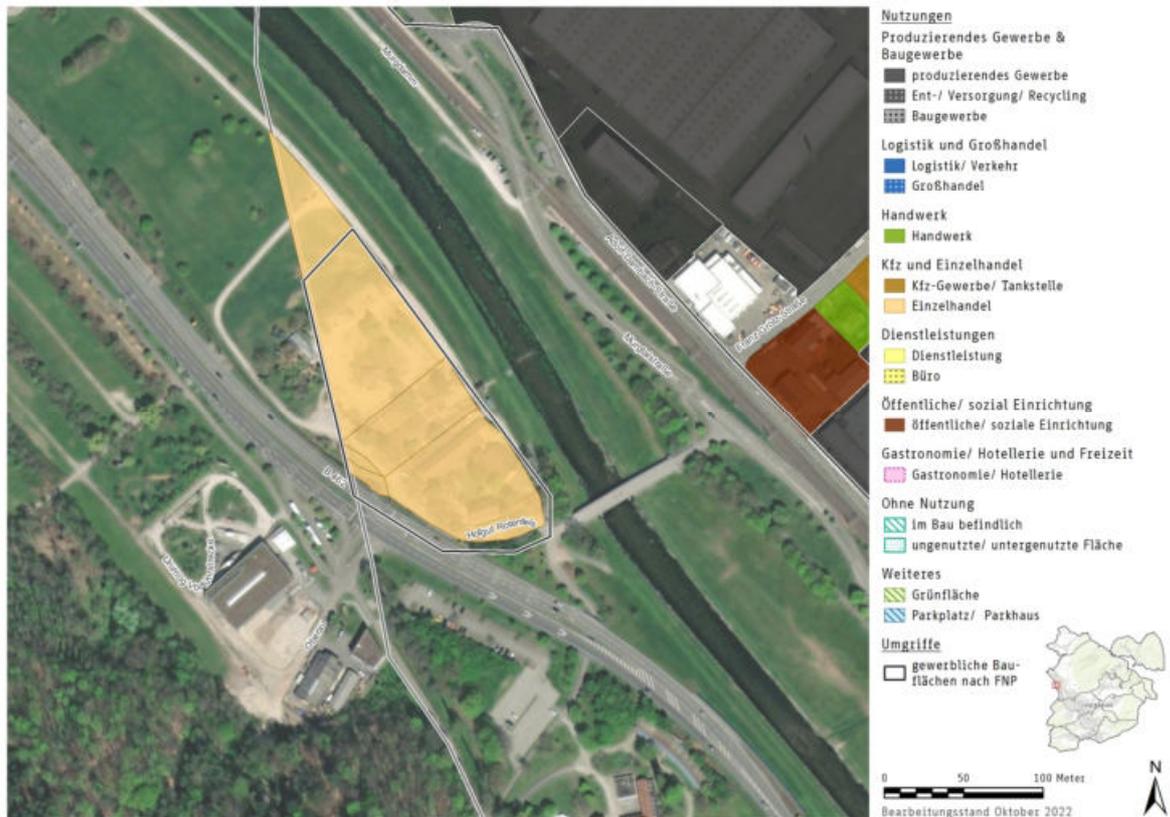
Vergnügungstätten befinden sich nicht am Standort. Die Affinität für Vergnügungstätten ist aufgrund der Nutzung durch einen einzelnen Betrieb und der Nähe zur Wohnbebauung gering.

### 3.5.11 Gewerbestandort Hofgut Rotenfels

Der Gewerbestandort Hofgut Rotenfels ist ein Einzelstandort außerhalb der Ortslage von Gaggenau in der Nähe des Ortsteiles Bad Rotenfels, zwischen Murg und B 462 gelegen. Der Standort ist schwierig erschlossen und nur von der Murgtalstraße über die Schmelzerbrücke erreichbar. Er wird nur von einem Betrieb (Antiquitätenhandel) genutzt. Dabei handelt es sich offenbar um die (teilweise) Nachnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Auf der gegenüber liegenden Seite der B 462 befindet sich das Unimog-Museum (vgl. Karte 13).



Karte 13: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Hofgut Rotenfels



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA. Vgl. auch die entsprechende Karte im Anhang

Die gewerbliche Nutzung ist an den bestehenden Betrieb gebunden, weitere gewerbliche Entwicklung erscheint an dem Standort nicht möglich.

Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort. Die Affinität für Vergnügungsstätten ist aufgrund der schwierigen Erreichbarkeit gering.

### 3.5.12 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten

Die Bewertung der einzelnen Standorte ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.



**Tab. 3: Einschätzung der Gewerbestandorte in Gaggenau**

Gebiet	Lage im Stadtgebiet	Nutzungsstruktur	Städtebauliche Qualität	Affinität für Vergnügungsstätten
<b>Bad Rotenfels</b>	Nordwestlicher Stadtrand, Ortsteil Bad Rotenfels	Großer Standort, Teilgebiet mit Dominanz Entsorgungsgewerbe, Industrie, Einzelhandel, südlicher Teil kleinteilig gemischte Nutzung	Teilbereich Entsorgung überdurchschnittlich gut, andere Bereiche eher durchschnittlich	In Teilbereichen hoch wg. begrenzter Qualität und kleinteiliger Struktur
<b>Max-Roth-Straße</b>	Südliches Stadtgebiet, Ortsteil Hörden	Ein Teilgebiet Logistik und Kfz-Gewerbe, ein Teilgebiet gemischte Nutzung Handwerk, Industrie, Dienstleistungen	Westlicher Teilbereich gut, andere Bereiche durchschnittlich	Hoch wg. kleinteiliger Struktur und guter Erreichbarkeit
<b>Pionierweg</b>	Südliches Stadtgebiet, Ortsteil Hörden	Wenige Betriebe unterschiedlicher Branchen: Handwerk, Einzelhandel, Baugewerbe, soziale Einrichtung	Durchschnittlich ohne besondere Qualitäten	Gering wg. Nähe zur Wohnbebauung
<b>Mercedes-Benz-Werk</b>	Unmittelbar südöstlich Innenstadt	Nutzung nur durch Daimler Truck AG	Eher gut (Produktionsbereiche nicht einsehbar)	Gering wg. Dominanz eines Betriebs
<b>Birkig</b>	Nördlich Innenstadt	Dominante Nutzung (ein Industriebetrieb), daneben Einzelhandel, Dienstleistungen, Stadtwerke	Durchschnittlich ohne besondere Qualitäten	Gering wg. Nähe zur Wohnbebauung
<b>Bäumbachallee/ Waldstraße/ Unimogstraße</b>	Beidseits B 426 aus Durchgangsstraße	Einzelhandel, Dienstleistungen, Kfz-Gewerbe, öffentliche Einrichtungen (Polizei, Feuerwehr)	Durchschnittlich ohne besondere Qualitäten	Hoch wg. unmittelbarer Lage an B 462
<b>Kanalstraße</b>	Westlich Ortszentrum Hörden	Kfz-Gewerbe, Großhandel	Durchschnittlich ohne besondere Qualitäten	Hoch wg. abgeschirmter Lage und kleinteiliger Struktur
<b>Landstraße</b>	Ortseingang Hörden	Nur ein Betrieb (Holzgewerbe)	Durchschnittlich ohne besondere Qualitäten	Gering wg. Dominanz eines Betriebs
<b>Lerchenbergstraße</b>	Nördlich Ortsteil Hörden	Nur ein Betrieb (Holzgewerbe)	Durchschnittlich ohne besondere Qualitäten	Gering wg. Dominanz eines Betriebs
<b>Rindschwenderstraße</b>	Linke Murgseite	Nur ein Betrieb (Einzelhandel)	Durchschnittlich ohne besondere Qualitäten	Gering wg. Dominanz eines Betriebs
<b>Hofgut Rotenfels</b>	Isoliert zwischen Murg und B 462	Nur ein Betrieb (Antiquitätenhandel)	Durchschnittlich ohne besondere Qualitäten	Gering wg. schwieriger Erreichbarkeit

Die gewerblichen Standorte in Gaggenau sind sehr heterogen geprägt. Die Gewerbestandorte sind nur in einzelnen Fällen nutzungsmäßig in einer Weise profiliert, dass Vergnügungsstätten in der gegebenen Struktur einen Fremdkörper darstellen würden. Dies trifft vor allem für die Standorte Bad Rotenfels (nördlicher Teil) und Mercedes-Benz-Werk zu.



Einzelne Standorte sind nur durch einen Betrieb belegt und an die Nutzung durch diesen Betrieb gebunden. Dies sind die Standorte Mercedes-Benz-Werk, Landstraße, Lerchenbergweg und Teile des Standortes Max-Roth-Straße (östlich der Selbacher Straße).

Städtebauliche Qualitäten, die durch Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden könnten, weisen allenfalls Teile einzelner Standorte auf. Dies gilt für Teile des Bereiches Max-Roth-Straße und des Bereiches Birkig. Die übrigen Standorte würden durch Vergnügungsstätten weder funktional noch städtebaulich beeinträchtigt werden. Allenfalls wäre in Randbereichen der Gebiete auf angrenzende Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass das Angebot an gewerblichen Bauflächen knapp und aufgrund der Tallage von Gaggenau kaum vermehrbar ist. Von daher sollte bei der (Weiter-)Entwicklung gewerblichen Standorte mit der Ansiedlung gebietsfremder Nutzungen (Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Freizeitgewerbe) sehr zurückhaltend umgegangen werden, um die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beeinträchtigen.

Zukünftige An- oder Umsiedlungen von Vergnügungsstätten sollten unter Beachtung der folgenden maßgeblichen Kriterien erfolgen:

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

Mittels einer **Feinsteuerung** durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) kann in diesen Gewerbegebieten insbesondere verhindert werden, dass

- Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten entstehen,
- das Bodenpreisgefüge (weiter) verzerrt wird und traditionelle Industrie- und Handwerksbetriebe verdrängt werden,



- Konflikte mit "seriösen" Nutzungen (z.B. Wohnen, öffentlichen Einrichtungen) entstehen,
- und erreicht werden, dass die erforderliche Unterordnung der Nutzungsart gesichert wird.

### **3.6 MISCHGEBIETE**

Die Mischgebiete in Gaggenau befinden sich - mit einzelnen Ausnahmen in den Dorflagen – in den Randbereich der Innenstadt und sind in hohem Maße durch Wohnnutzung geprägt. In diesen Gebieten wären im Sinne der BauNVO nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Die Entwicklung der Mischgebiete sollte allerdings unter den Prämissen

- Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und angrenzenden Wohngebieten (MI, WA, WR, WB),
- Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätzen, Ausbildungszentren),
- ggf. Schutz des Stadt- und Ortsbildes,
- ggf. auch der Schutz des Bodenpreisgefüges

erfolgen. Vergnügungsstätten würden in diesen Gebieten daher in der Regel eine Beeinträchtigung der Wohnfunktion mit sich bringen und könnten auch - über die Fähigkeit, höhere Kaufpreise zu zahlen - einen negativen Einfluss auf den Bodenmarkt ausüben.

### **3.7 DORFLAGEN AUßERHALB DER MURGSCHIENE**

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind auch in Dorfgebieten nach § 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. In Dörflichen Wohngebieten nach § 5a BauNVO sind sie unzulässig. In diesen Lagen muss also, wenn kein Bebauungsplan vorhanden oder eine Einstufung als faktisches Wohngebiet nicht sachgerecht ist, geprüft werden, ob der Standort noch einem Dorfgebiet entspricht oder ob er nach der real vorhandenen Nutzung als Dörfliches Wohngebiet, u.U. auch als Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet einzustufen ist.



Vergnügungsstätten können auch in planungsrechtlich ausgewiesenen Dorfgebieten ausgeschlossen werden, wenn hier eine hohe Bedeutung des Wohnens gegeben ist und von Vergnügungsstätten eine Störung dieser empfindlichen Nutzung zu erwarten ist.

In Gaggenau befinden sich insgesamt acht - bzw. sieben, wenn die zusammenhängenden Bereiche Niederweier und Oberweier als ein Bereich betrachtet werden - Ortsteile außerhalb der Murgschiene (diese bestehend aus Kernstadt, Bad Rotenfels, Ottenau und Hörden)- Diese Bereiche können als Dorflagen angesprochen werden und bestehen aus einer Mischung von landwirtschaftlichen Betrieben, einzelnen kleinen Gewerbebetrieben und Wohnen

### **Im Einzelnen:**

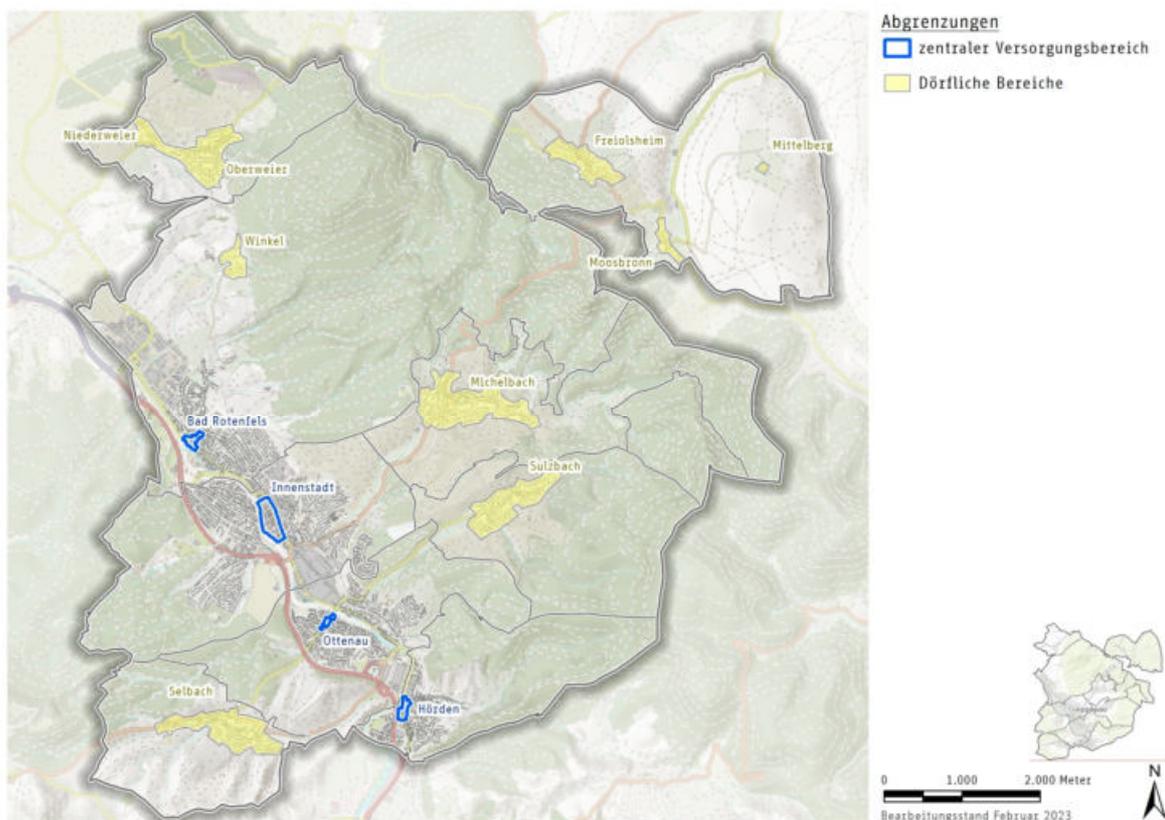
Die Ortsteile **Oberweier und Niederweier** mit zusammen 1.242 Einwohnern<sup>58</sup> liegen im nördlichen Stadtgebiet von Gaggenau, etwa 8 km von der Gaggenauer Innenstadt entfernt. Im Flächennutzungsplan sind die Kerne der Ortsteile als gemischte Baufläche, die größeren Bereiche aber als Wohnbaubauflächen dargestellt.

Die Ortsteile sind deutlich von Wohnnutzung geprägt, vereinzelt finden sich auch landwirtschaftliche Betriebe, die aber keine prägende Wirkung für den Ortsteil mehr entfalten. Einzelne gewerbliche Nutzungen sind den anderen Nutzungen untergemischt, zusammenhängend gewerblich geprägte Bereiche finden sich aber nicht. Im Ortsteil befinden sich außerdem verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule, Festhalle). Einrichtungen des Handels sind nicht vorhanden.

---

<sup>58</sup> Bevölkerungsstand - auch der anderen Ortsteile - vom Oktober 2022; nur 1. Wohnsitz

Karte 14: Dörfliche Bereiche in Gaggenau



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Der Ortsteil **Winkel** ist ein sehr kleiner Ortsteil mit 193 Einwohnern, der dem Ortsteil Bad Rotenfels zugeordnet ist und etwa 4 km von der Innenstadt entfernt liegt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Dementsprechend ist die Nutzung fast ausschließlich durch Wohnen bestimmt. Einzelne gewerbliche Betriebe sind untergemischt, Handelseinrichtungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind nicht vorhanden. Die landwirtschaftliche Nutzung beschränkt sich auf eine Pferdeponen.

Noch stärker als in Oberweier und Niederweier findet sich in Winkel eine eindeutige Prägung durch Wohnnutzung.

Der Ortsteil **Michelbach**, etwa 3,5 km von der Kernstadt entfernt, ist sowohl flächenmäßig als auch von der Bevölkerungszahl (1.808 Einwohner) der größte Ortsteil Gaggenaus außerhalb der Murgschiene. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich ent-



lang der Gaggenauer Straße, der Rotenfelder Straße und der Bernsteinstraße / Otto-Hirth-Straße - was wohl dem alten Ortskern von Michelbach entspricht - als gemischte Baufläche, der Rest des Ortsteiles als Wohnbaufläche dargestellt.

Wie die anderen Ortsteile ist Michelbach damit deutlich von Wohnnutzung geprägt, weist aber auch andere Nutzungen auf. Neben einigen gewerblichen Betrieben ist vor allem eine Reihe von gastronomischen Einrichtungen sowie Hotelnutzungen (zu denen auch das Naturfreundehaus zu rechnen ist) zu nennen, die sich in erster Linie um den Lindenplatz und an der Moosbronner Straße konzentrieren. Der Ortskern selbst ist in der Struktur noch deutlich erkennbar und zumindest baulich deutlich dorfgeprägt, wenn sich mittlerweile auch hier vorwiegend Wohnnutzungen finden. Im Gegensatz zu anderen Ortsteilen sind auch einzelne Handelseinrichtungen (Metzgerei, Bäckerei) vorhanden. Neben der deutlichen Wohnprägung macht der Ort auch den Eindruck eines (Tages-)Ausflugszieles, teilweise auch eines Urlaubsortes.

Der Ortsteil **Freiolsheim** mit 671 Einwohnern ist rund 8 km von der Innenstadt Gaggenau entfernt und damit zusammen mit Moosbronn der am weitesten von der Kernstadt entfernt gelegene Ortsteil von Gaggenau. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich an der Schwarzwaldhochstraße zwischen Mahlbergstraße und Kirchweg als gemischte Baufläche, der restliche Bereich des Ortsteiles als Wohnbaufläche dargestellt.

Wie in den anderen Ortsteilen ist die Nutzung wohndominiert, einzelne landwirtschaftliche Betriebe sind untergemischt. Daneben finden sich auch einzelne Betriebe des Hotel- und Gaststättengewerbes (teilweise leerstehend). Handelseinrichtungen sind in Freiolsheim nicht vertreten. Zu erwähnen ist noch die Reha-Klinik Freiolsheim als wesentliche Einrichtung.

Der Ortsteil **Moosbronn**, etwa 9 km von der Innenstadt Gaggenau entfernt, ist mit 129 Einwohnern einer der kleinsten Ortsteile von Gaggenau und weist nur wenige Gebäude auf. Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Ortsteil als gemischte Baufläche dargestellt.



Anders als in anderen Ortsteilen hat hier die Landwirtschaft noch eine gewisse Bedeutung, wenngleich sie auch hier gegenüber der Wohnnutzung nachrangig ist. Weitere Nutzungen sind nicht vorhanden

Der Ortsteil **Mittelberg** ist mit 19 Einwohnern der kleinste Ortsteil von Gaggenau und weist mit etwa 12 km auch die größte Entfernung zur Innenstadt von Gaggenau auf. Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Ortslage als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Ortsteil besteht nur aus wenigen Gebäuden, wobei sich Landwirtschaft und Wohnnutzung in etwa die Waage halten. Damit ist Mittelbach neben Moosbronn der einzige Ortsteil, in dem die Landwirtschaft noch eine größere Bedeutung hat. Andere Nutzungen sind nicht vorhanden.

Der Ortsteil **Sulzbach** mit 1.417 Einwohnern ist etwa 5 km von der Innenstadt Gaggenau entfernt. Im Flächennutzungsplan ist ein verhältnismäßig großer Teil des Ortsteiles zwischen Dorfstraße und Neuer Straße als gemischte Baufläche und lediglich die Randbereiche des Ortsteiles als Wohnbaufläche dargestellt.

Ungeachtet dieser Ausweisung ist der Ort dennoch - wie die anderen Ortsteile - in erster Linie von Wohnnutzung bestimmt. Im Kernbereich finden sich darüber hinaus auch einzelne gewerbliche Nutzungen sowie Betriebe des Dienstleistungsgewerbes. Landwirtschaft hat kaum noch eine Bedeutung, Handelseinrichtungen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Der Ortsteil **Selbach**, rund 4 km von der Innenstadt Gaggenau entfernt, ist mit 1.568 Einwohnern nach Michelbach der größte Ortsteil von Gaggenau außerhalb der Murgschiene. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich entlang der Brunnenstraße als gemischte Baufläche, der Rest des Ortsteiles als Wohnbaufläche dargestellt.

Ähnlich wie in Michelbach hat die Wohnnutzung den größten Flächenanteil, es finden sich aber auch einzelne Betriebe des Handwerks (Maler, Garten- und Landschaftsbau) und des Dienstleistungssektors, einzelne gastronomische Einrichtungen und als Handelseinrichtung zwei Bäckereibetriebe. Darüber hinaus sind verschiede-



ne Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule, Festhalle) vertreten. Landwirtschaftliche Nutzung ist in dem Ortsteil nicht mehr vorhanden.

### **Zusammenfassung:**

Die außerhalb der Murgschiene gelegenen Ortsteile von Gaggenau sind in überwiegenden Maße von Wohnnutzung bestimmt, die Landwirtschaft hat lediglich in den Ortsteilen Moosbronn und Mittelberg noch eine gewisse Bedeutung, ist in den anderen Ortsteilen aber fast vollständig verschwunden. Andere Nutzungen mit (teilweise) prägender Wirkung finden sich lediglich im Ortsteil Michelbach, wo das Hotel- und Gastronomiegewerbe mit mehreren Einrichtungen vor allem den alten Ortskern bestimmt. Hier und in Selbach sind auch noch die alten Ortskerne in der städtebaulichen Struktur deutlich zu erkennen.

Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sind in allen Ortsteile nicht vorhanden<sup>59</sup>.

Aufgrund der dominierenden Wohnnutzung sind diese Bereiche - mit Ausnahme von Moosbronn und Mittelberg - weniger als Dorfgebiet, sondern eher als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO oder als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, in Teilbereichen auch als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO<sup>60</sup> anzusprechen. Eine Mischstruktur, die auch als städtebauliche Rechtfertigung für die Ansiedlung anderer Nutzungen - insbesondere Vergnügungsstätten - dienen könnte, ist lediglich in Michelbach vorzufinden. Allerdings ist auch diese Struktur eindeutig von einer Nutzungsart - in diesem Fall Hotel- und Gastgewerbe mit Ausflugs- bzw. Urlaubsorientierung - bestimmt, so dass Vergnügungsstätten auch in dieser Struktur ein Fremdkörper wären.

---

<sup>59</sup> Die in der Regel vorhandenen Kindergärten und Grundschulen sind gemäß den Anwendungshinweisen zum LGLüG Baden-Württemberg des Wirtschaftsministeriums nicht als Kinder- und Jugendeinrichtungen im Sinne des LGLüG anzusehen.

<sup>60</sup> Letzteres trifft aber wohl nur für die zentralen Bereichen von Michelbach und Selbach zu,



#### **4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN**

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gebieten, in denen sie allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, darf 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.



#### **4.1 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UND WETTBJÜROS UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH LGLÜG BADEN-WÜRTTEMBERG**

Der Bestand an Spielhallen genoss zumindest bis zum Jahr 2017 Bestandsschutz. Zu diesem Zeitpunkt liefen alle bestehenden Genehmigungen aus, auch für bestehende Spielhallen mussten neue Genehmigungen beantragt werden. Grundsätzlich ist bzw. war eine Verlängerung der Genehmigung für bis zu fünf Jahre in - vom Betreiber zu belegenden - Härtefällen möglich. Für zukünftige Ansiedlungen sei noch einmal an § 20ff und § 42 LGLüG Baden-Württemberg mit seinen städtebaulich wirkenden Regelungen hingewiesen:

##### **§ 20b**

- (1) Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür einzuhalten“. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit die die Wettvermittlungsstelle betreibende Person bis zum 3. April 2020 nachweisbar die Wettvermittlungsstelle betrieben und den Betrieb bei der zuständigen Gewerbebehörde angezeigt hat. Wechselt die die Wettvermittlungsstelle betreibende Person nach diesem Datum, ist Satz 1 zu beachten.*
- (2) Wettvermittlungsstellen müssen untereinander einen Abstand von mindestens 500m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür haben. Absatz 1 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.*

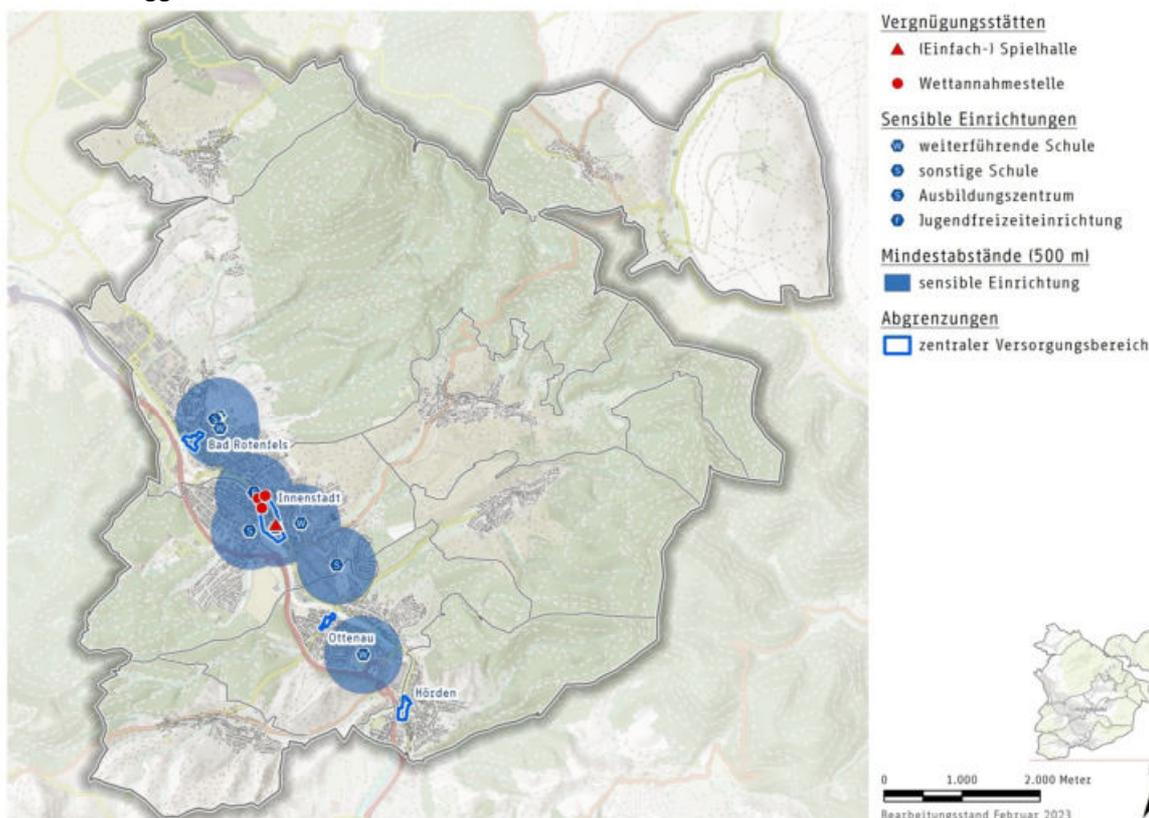
##### **§ 42**

- (1) Spielhallen und Wettbüros müssen einen Abstand von mindestens 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, untereinander haben.*
- (2) Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen.*
- (3) Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, einzuhalten.*

Was genau unter "Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen“ zu verstehen ist, wird in den Anwendungshinweisen des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg vom 15.12.2015 definiert. Darin sind beispielsweise Kindergärten, Kindertagesstätten und Grundschulen ausgeschlossen worden.

Die entsprechenden Bereiche in Gaggenau, die unter die Mindestabstandsregelungen für Kinder und Jugendliche fallen, sind in den folgenden Karten dargestellt. Karte 15 zeigt dabei die Situation für das gesamte Stadtgebiet von Gaggenau, Karte 16 die Situation in der Innenstadt.

**Karte 15: Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nach LGLüG BW in Gaggenau**



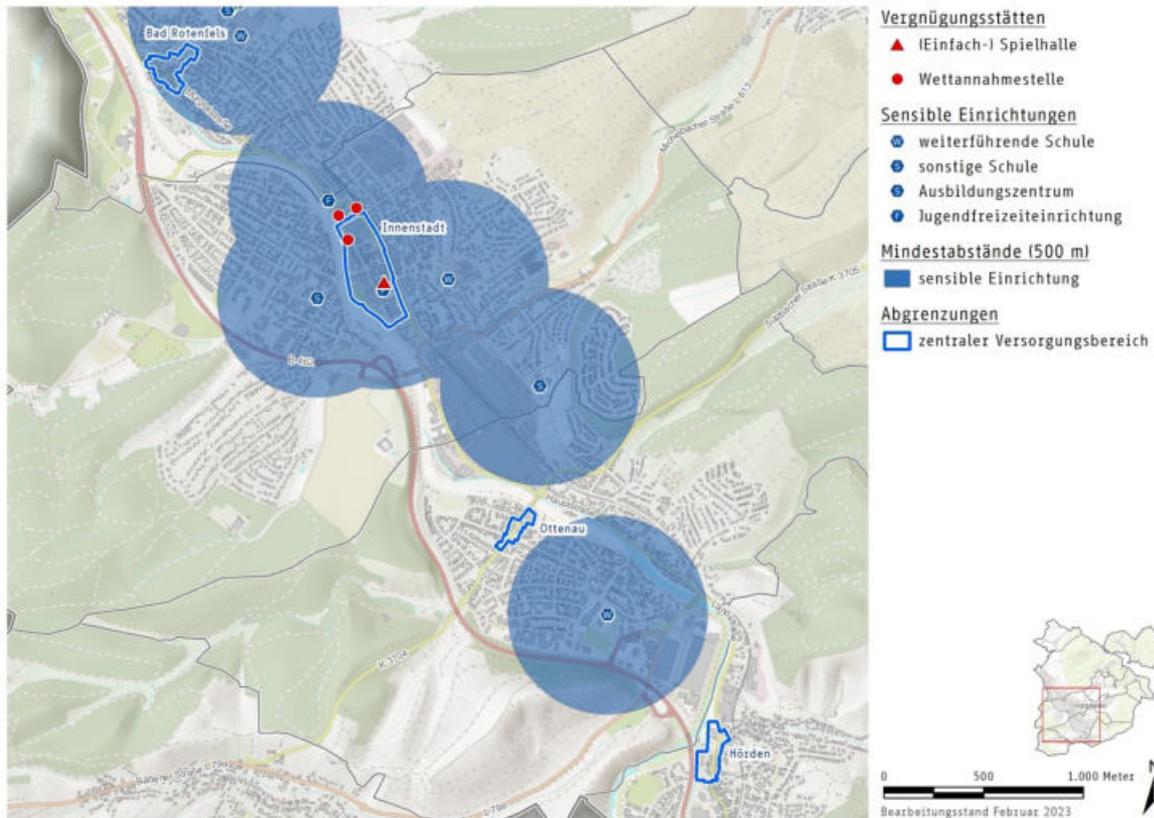
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Aus Karte 15 wird auch deutlich, dass sich die zu berücksichtigten Einrichtungen für Kinder und Jugendliche auf die Talschneise konzentrieren. In den dörflichen Lagen außerhalb der Talschneise existieren keine Einrichtungen, die berücksichtigt werden müssen<sup>61</sup>.

<sup>61</sup> Die in diesen Ortslagen vorhandenen Kindergärten und Grundschulen sind gemäß den Anwendungshinweisen zum LGLüG Baden-Württemberg des Wirtschaftsministeriums nicht als Kinder- und Jugendeinrichtungen im Sinne des LGLüG anzusehen.



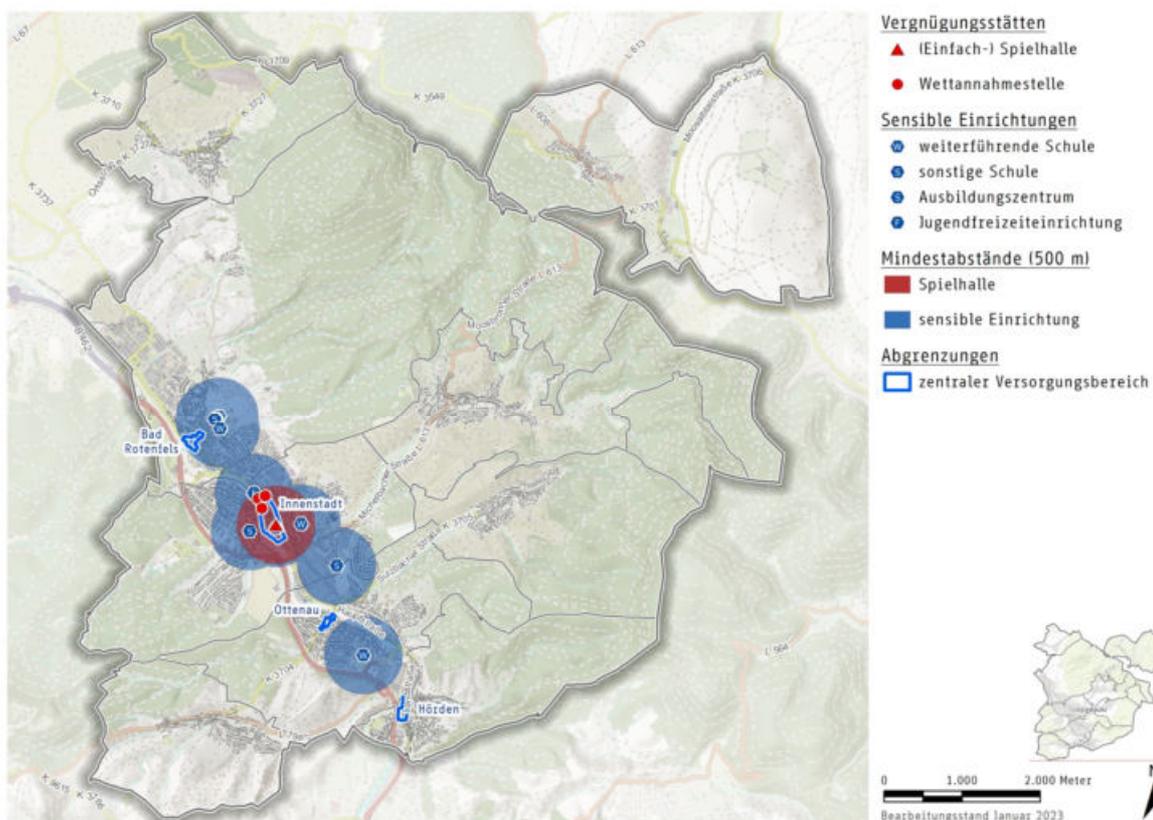
**Karte 16: Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nach LGLüG BW in der Innenstadt von Gaggenau**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Es wird zum einen deutlich, dass sich die Probleme der Lokalisierung von Vergnügungsstätten auf die Kernstadt im Tal der Murg konzentrieren; zum anderen wird deutlich, dass sowohl in der Innenstadt von Gaggenau als auch in den gemischt genutzten Bereichen am Rande der Innenstadt zukünftig weder eine Ansiedlung von Spielhallen noch von Wettbüros möglich ist. Die im LGLüG festgesetzten und in Karte 17 für die Gesamtstadt sowie in Karte 18 für die Innenstadt dargestellten Mindestabstände zwischen Spielhallen bzw. Wettbüros untereinander verschärfen die Situation zusätzlich.

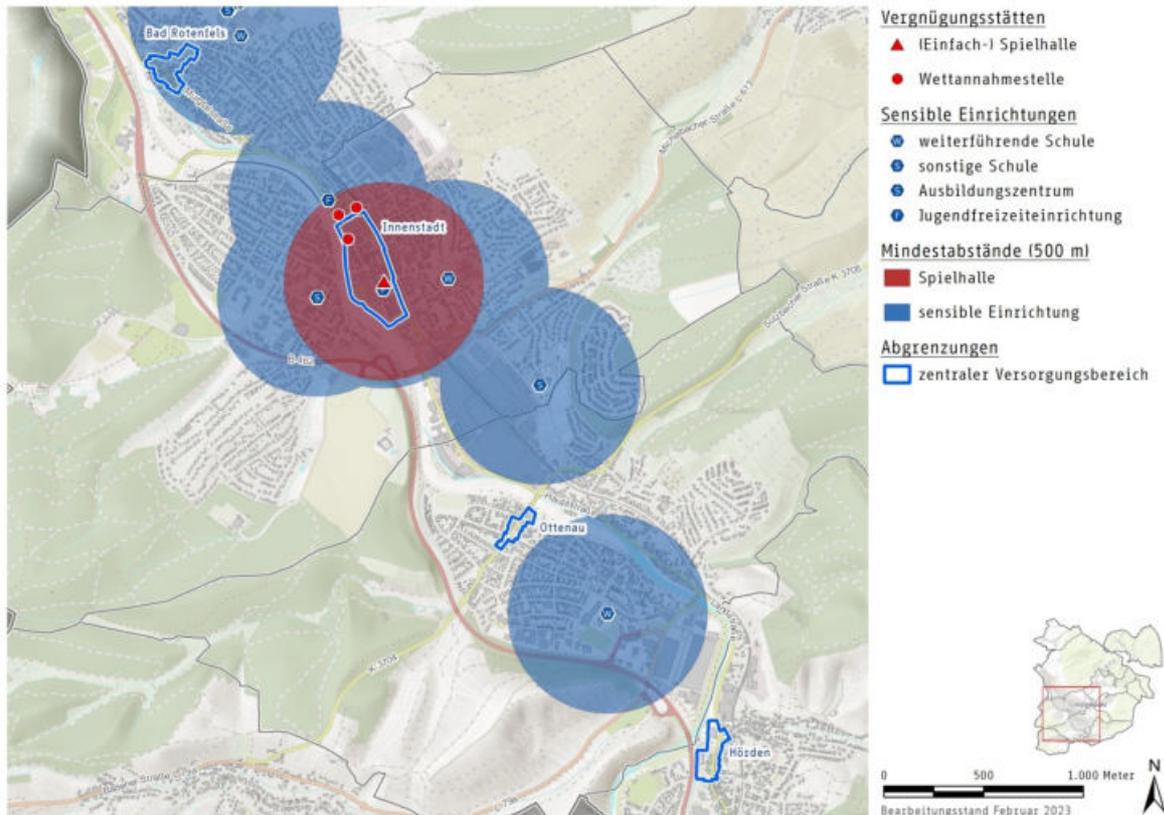
**Karte 17: Mindestabstände zwischen Spielhallen und zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nach LGlüG BW in Gaggenau**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



**Karte 18: Mindestabstände zwischen Spielhallen und zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nach LGlüG BW in der Innenstadt von Gaggenau**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Die Leitlinien für Vergnügungsstätten der Stadt Gaggenau aus dem Jahr 2011 sahen vor, die Innenstadt von Gaggenau möglichst von Vergnügungsstätten freizuhalten und Ansiedlungen stattdessen in den Randbereichen der Innenstadt vorzunehmen. Mit den Regelungen zu Mindestabständen im Landesglücksspielgesetz ist dieser Strategie die Grundlage entzogen worden, so dass alternative Unterbringungsmöglichkeiten geprüft werden müssen.

Diese Regelungen betreffen jedoch nur Spielhallen und Wettbüros; andere Vergnügungsstätten sind davon nicht betroffen, sodass nach wie vor eine Prüfung erforderlich ist, ob die zentralen Bereiche als Standort für - nicht spielorientierte - Vergnügungsstätten geeignet sind.

Darüber hinaus ist die Situation in anderen städtischen Bereichen, in denen Vergnügungsstätten lt. BauNVO zulässig sind, zu prüfen, um den Verdacht einer Verhin-



derungsplanung auszuschließen. Dabei rücken insbesondere die Gewerbegebiete ins Blickfeld.

#### **4.2 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN**

Innerhalb von Kerngebieten, welche zentrale Versorgungsbereiche in der Regel darstellen, sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Satz 2 BauGB allgemein zulässig. In gewerblich geprägten Mischgebieten - zu denen auch zentrale Versorgungsbereiche insbesondere in kleinen Städten zählen können - sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ebenfalls allgemein zulässig. Allerdings eignet sich nicht jeder Bereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Grundsätzlich gilt für die Stadt Gaggenau, die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Versorgungsfunktion zu stützen und die städtebauliche Attraktivität zu steigern. Das Einzelhandelskonzept hat deutlich gemacht, dass dies zumindest in der Innenstadt in den letzten Jahren gelungen ist und die Position der Innenstadt wesentlich gestärkt werden konnte.

Demgegenüber sind die Nahversorgungsbereiche 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 einzuhaltenden Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche zukünftig weder eine Spielhalle noch ein Wettbüro zulassen.

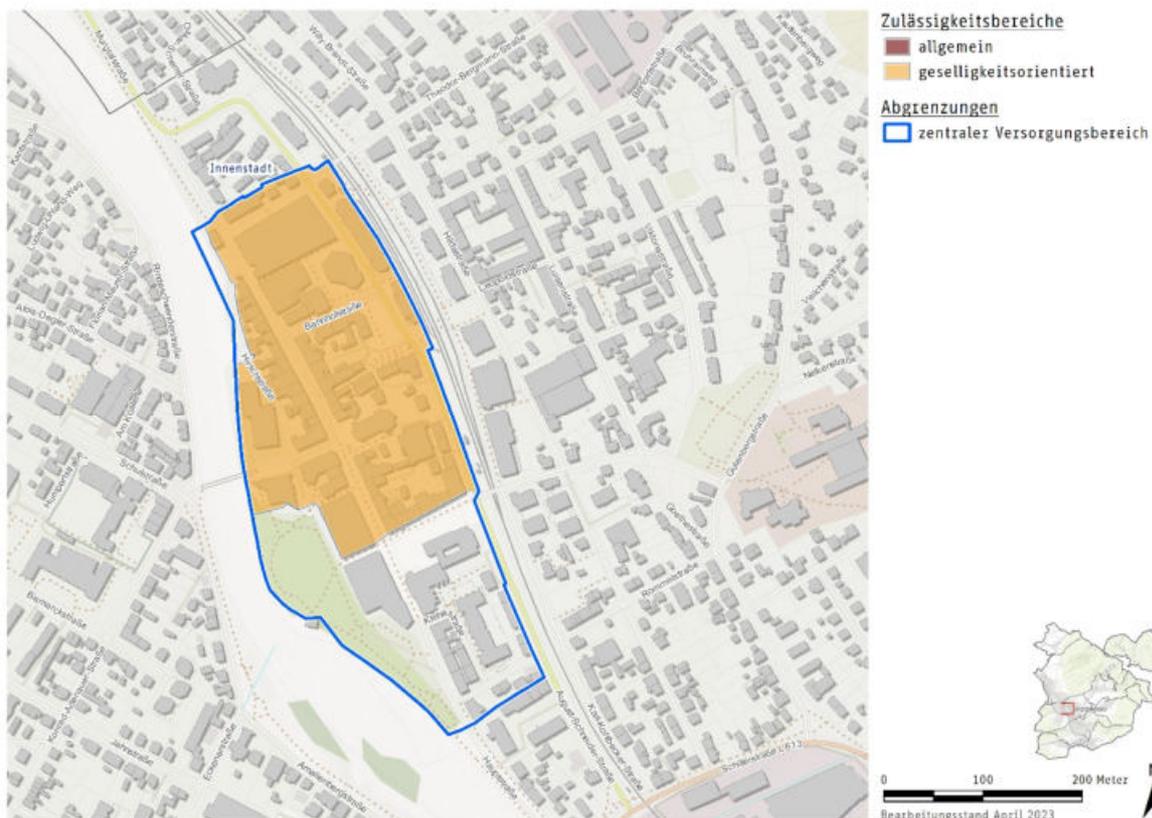


Zu prüfen ist allerdings, ob nicht in bestimmten Quartieren andere - insbesondere geselligkeitsorientierte - Vergnügungsstätten zugelassen werden können. Hier kann allerdings eine starke Position der Wohnfunktion gegen eine Zulässigkeit störungs-trächtiger Nutzungen sprechen.

Von daher wird empfohlen,

- in der Innenstadt spiel- und sexualorientierte Vergnügungsstätten nicht zuzulas-sen, um die Entwicklung der Innenstadt nicht zu beeinträchtigen. Geselligkeits-orientierte Vergnügungsstätten können allerdings in einem Teilbereich der In-nenstadt zugelassen werden (vgl. Karte 19), wobei insbesondere bei großen Fest-hallen eine mögliche Beeinträchtigung von Wohnnutzungen zu prüfen ist.

**Karte 19: Zulässigkeitsbereich Innenstadt**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

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



### 4.3 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GEWERBEGEBIETEN

Nachdem die zentralen Bereiche von Gaggenau als Standort für spielorientierte Vergnügungsstätten praktisch ausfallen, rücken als alternative Standorte die gewerblichen Bauflächen in die Betrachtung.

In den Gewerbegebieten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO bzw. in den gewerblich geprägten Gebieten nach § 34 (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 die folgenden Kriterien herangezogen werden:

**Der Standort hat eine besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung in Gaggenau.**

Über die reine Bereitstellung von Standorten für die Unterbringung gewerblicher Betriebe hinaus können einzelne gewerbliche Bereiche auch weitere Funktionen er-



füllen, die nicht ohne weiteres von anderen übernommen werden können. Beispiele sind Gebiete, die auf Grund ihrer Lage und Verkehrsanbindung speziell für das Logistikgewerbe in Frage kommen, dienstleistungsorientierte Standorte mit einer Konzentration von Büronutzungen oder auch Gebiete mit größeren Flächenreserven, die insbesondere bei genereller Flächenknappheit eine wichtige Handlungsoption für die kommunale Wirtschaftsförderung darstellen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann die Funktion dieser Bereiche beeinträchtigen.

**Für den Standort existieren städtebauliche Entwicklungskonzepte oder Entwicklungsvorstellungen.**

Sofern es auf kommunaler Ebene ausformulierte Entwicklungskonzepte oder grundsätzliche Vorstellungen über die zukünftige Entwicklung bestimmter Standorte gibt, ist die Verträglichkeit mit Vergnügungsstätten zu prüfen. Mit derartigen Konzepten oder Vorstellungen wird dokumentiert, dass die Entwicklung eines bestimmten gewerblichen Standorts in eine bestimmte Richtung - sei es hinsichtlich der Nutzungsstruktur oder der städtebaulichen Ausgestaltung - gehen soll. Dies können u.a. eine Veränderung der Nutzung, eine städtebauliche Aufwertung, eine Konzentration auf eine bestimmte Nutzergruppe oder eine Kombination dieser Ziele sein. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in derartigen Bereichen kann die Umsetzung der Zielvorstellungen stören, so dass die Verträglichkeit im Einzelfall geprüft werden muss.

Eng damit verbunden ist die Existenz vom räumlichen Entwicklungsspielraum, insbesondere bei einer generellen Flächenknappheit. Derartige Standorte sind ein entscheidendes Handlungspotenzial für die kommunale Wirtschaftsförderung, so dass sich die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen allein auf Grund der Sicherung von Flächenangeboten für andere gewerbliche Nachfrager verbietet.

**Der Standort hat ein spezifisches Nutzungsprofil bzw. weist spezifische Cluster auf, die die Entwicklung des Standorts bestimmen.**

Einzelne Gewerbegebiete werden gezielt für die Ansiedlung bestimmter Betriebsarten entwickelt. Beispiele sind das Logistikgewerbe, das Kfz-Gewerbe oder Handwerksbetriebe. Angestrebt wird in diesen Fällen eine weitgehend homogene Nutzung, mit der bestimmte Standortfaktoren ausgenutzt, Synergieeffekte zwischen den



Betrieben initiiert oder eine spezifische "Adresse" für das Gebiet erzeugt werden sollen. In diesen Konstellationen bilden Vergnügungsstätten einen Fremdkörper und sollten dort nicht angesiedelt werden.

**Der Standort hat spezifische städtebauliche Qualitäten bzw. weist eine exponierte Lage auf.**

Neben einer nutzungsspezifischen Entwicklung kann in einzelnen Gewerbegebieten auch die Herstellung oder Sicherung einer spezifischen städtebaulichen, d.h. gestalterischen Qualität angestrebt werden. In der Regel soll hiermit ein attraktiver Standort entwickelt werden, der auf Grund seiner Gestaltqualität hochwertige gewerbliche Nutzer - häufig, aber nicht immer Betriebe des Dienstleistungssektors - anzieht. Die im Allgemeinen wenig attraktive, teilweise auch aggressive Gestaltung von Vergnügungsstätten, läuft in der Regel diesen Absichten entgegen, so dass in diesen Gebieten Ansiedlungen von Vergnügungsstätten unterbunden werden sollten.

Eine ähnliche Situation kann sich ergeben, wenn ein Gewerbebestandort an einer städtebaulich exponierten Stelle, z.B. an einer Eingangssituation, liegt. Dies schließt die Möglichkeit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht generell aus, stellt aber überdurchschnittliche Anforderungen an die städtebauliche Integration dieser Einrichtungen, so dass ggf. eine Zulässigkeit nur für Teilbereiche oder nur mit besonderen Auflagen akzeptiert werden kann.

**Die Entwicklung des Standorts ist entweder von einer großen Stabilität bestimmt oder es finden sich Aktivitäten oder Erosionstendenzen, die die zukünftige Standortentwicklung beeinflussen.**

Für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann auch die laufende Entwicklung eines Gebiets von Bedeutung sein. Sind aktive Investitionsprozesse - Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben, Aufwertungs- oder Verbesserungsmaßnahmen - zu erkennen, findet sich also eine wirtschaftliche Dynamik im Gebiet, spricht dies eher für die Konzentration auf die gewerbliche Entwicklung und damit für einen Ausschluss von Vergnügungsstätten. Ist das Gebiet dagegen eher durch Stagnation oder gar durch Erosionstendenzen gekennzeichnet, kann dies für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sofern die Erosionstendenzen nicht so weit gehen, dass sie generell die gewerbliche Funktion des Gebiets gefährden.



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

Die Bewertung der Gewerbestandorte in Gaggenau unter diesen Kriterien ergibt das folgende Ergebnis:

#### 4.3.1 Gewerbestandort Bad Rotenfels

Der Gewerbestandort Bad Rotenfels (vgl. Karte 3 auf S. 31) ist der neben dem Mercedes-Benz-Werkgröße 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.

Karte 20: Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Bad Rotenfels



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Vergnügungsstätten würden in weiten Teilen des Gebietes einen Fremdkörper darstellen, könnten aber im rückwärtigen Bereich zwischen Franz-Grötz-Straße und Wissingstraße bis zur Draisstraße - unter Aussparung der Bauzeilen entlang der Adolf-Dambach-Straße und entlang der Wissingstraße - ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Karte 20).

#### **4.3.2 Gewerbestandort Max Roth-Straße**

Der Gewerbestandort Max-Roth-Straße (vgl. Karte 4 auf S. 38) ist ein neu entwickelter Bereich im Stadtteil Ottenau. Der Standort weist eine kleinteilige gewerbliche Nutzung auf und ist in wesentlichen Teilen von einer überdurchschnittlichen städtebaulichen Qualität. Vergnügungsstätten können eine Beeinträchtigung dieser Qualität darstellen und sollten in diesem Bereich nicht zugelassen werden.

#### **4.3.3 Gewerbestandort Pionierweg**

Der Gewerbestandort Pionierweg (vgl. Karte 5 auf S. 40) ist ein kleiner Standort, der eine Fortsetzung des Bereiches Max-Roth-Straße darstellt. Die Nutzung ist heterogen, die städtebauliche Qualität durchschnittlich. Der Standort grenzt aber unmittelbar an einen größeren Wohnbereich an. Vergnügungsstätten sollten daher wegen möglicher Störungen der Wohnnutzung in diesem Bereich nicht zugelassen werden.

#### **4.3.4 Gewerbestandort Mercedes-Benz-Werk**

Der Gewerbestandort Mercedes-Benz-Werk (vgl. Karte 6 auf S. 41) ist ein größerer Standort unmittelbar südöstlich der Innenstadt von Gaggenau, der praktisch ausschließlich von einem Großbetrieb des Fahrzeugbaus genutzt wird. Vergnügungsstätten würden in diesem Bereich einen Fremdkörper darstellen und sollten hier nicht zugelassen werden.

#### **4.3.5 Gewerbestandort Birkig**

Der Gewerbestandort Birkig (vgl. Karte 7 auf S. 42) ist ein innerstädtischer Standort, der zu wesentlichen Teilen von einem größeren Betrieb genutzt wird. Vergnügungsstätten könnten zum einen die Entwicklungsmöglichkeiten dieses Betriebs am Standort beeinträchtigen, zum anderen sind Störungen der südlich der Luisenstraße



befindlichen Wohnnutzung möglich. Vergnügungsstätten sollten daher in diesem Bereich nicht zugelassen werden.

#### 4.3.6 Gewerbestandort Bäumbachallee/ Waldstraße/ Unimogstraße

Der Gewerbestandort Bäumbachallee/ Waldstraße/ Unimogstraße (vgl. Karte 8 auf S. 43) 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 (vgl. Karte 21). 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.

Karte 21: Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Baumbachallee/ Waldstraße/ Unimogstraße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

#### 4.3.7 Gewerbestandort Kanalstraße

Der Gewerbestandort Kanalstraße (vgl. Karte 9 auf S. 44) ist ein kleiner Standort im Stadtteil Hörden, der von verschiedenen Betrieben des Kfz-Gewerbes, einem Großhandelsbetrieb und einem Einzelhandelsbetrieb genutzt werden. Der Standort weist eine isolierte Lage auf und ist von den umgebenden Nutzungen durch Anpflanzungen bzw. den Wasserlauf der Murg getrennt. Vergnügungsstätten können hier ohne Beeinträchtigung untergebracht werden und sollten in diesem Bereich ausnahmsweise zugelassen werden.

Karte 22: Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Kanalstraße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

#### 4.3.8 Gewerbestandorte Landstraße, Lerchenbergstraße, Rindeschwenderstraße und Hofgut Rotenfels

Bei diesen vier Standorten (vgl. die Karten 10, 11, 12 und 13 auf den Seiten 45-48) handelt es sich um Bereiche, die nur von einem Betrieb genutzt werden. Eine darüberhinausgehende gewerbliche Entwicklung ist an diesen Standorten nicht möglich und aufgrund der teilweise angrenzenden Wohnbebauung auch nicht sinnvoll.



Die gewerbliche Nutzung ist in der Regel an den ansässigen Betrieb gebunden. Vergnügungsstätten würden in diesen Konstellationen Fremdkörper darstellen und teilweise auch eine Störung angrenzender Wohnbebauung mit sich bringen. Sie sollten deshalb in diesen Bereichen nicht zugelassen werden.

**Tab. 4: Eignung der Gewerbestandorte für Vergnügungsstätten**

Gebiet	Charakteristik	Eignung für Vergnügungsstätten
<b>Bad Rotenfels</b>	Überwiegend industrielle Nutzung, kleinteilig strukturierter Bereich am südöstlichen Gebietsrand Städtebauliche Qualität, teilweise gut, im kleinteilig strukturierten Bereich durchschnittlich	<b>Tlw.</b> Unterbringung von Vergnügungsstätten im Teilbereich Franz-Grötz-Straße möglich
<b>Max-Roth-Straße</b>	Zwei Teilbereiche; östlicher Bereich Dominanz von Logistiktutzung, westlicher Teil gemischt genutzt von teilweise guter Qualität	<b>Nein</b>
<b>Pionierweg</b>	Nur wenige Betriebe in einer Baureihe, keine besonderen städtebaulichen Qualitäten	<b>Nein</b> Störung angrenzender Wohnnutzung möglich
<b>Mercedes-benz-Werk</b>	Nur ein Großbetrieb, städtebauliches Erscheinungsbild gut	<b>Nein</b> Einzelstandort; betriebsgebunden
<b>Birkig</b>	Ein großer Industriebetrieb, verschiedene kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen Städtebauliche Qualität durchschnittlich	<b>Nein</b> Störung angrenzender Wohnnutzung möglich
<b>Bäumbachallee/ Waldstraße/ Unimogstraße</b>	Gemischte Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kfz-Gewerbe, öffentliche Einrichtungen Städtebaulich ohne besondere Qualitäten-	<b>Ja</b> Keine Beeinträchtigung der Gebietsentwicklung durch Vergnügungsstätten
<b>Kanalstraße</b>	Kleines Gebiet, wenig Betriebe (Kfz-Gewerbe, Großhandel) Städtebaulich durchschnittlich ohne besondere Qualitäten Abgeschirmte Lage durch B 462 / Leutesbach	<b>Ja</b> Keine Beeinträchtigung der Gebietsentwicklung durch Vergnügungsstätten
<b>Landstraße</b>	Nur ein Betrieb Lage am Ortseingang Hörden, städtebaulich ohne besondere Qualitäten	<b>Nein</b> Einzelstandort; betriebsgebunden
<b>Lerchenbergstraße</b>	Nur ein Betrieb Nördlich Ortsteil Hörden, städtebaulich ohne besondere Qualitäten	<b>Nein</b> Einzelstandort; betriebsgebunden
<b>Rindeschwenderstraße</b>	Nur ein Einzelhandelsbetrieb, gute städtebauliche Qualität umgeben von Wohnnutzung	<b>Nein</b> Störung angrenzender Wohnnutzung möglich
<b>Hofgut Rotenfels</b>	Nur ein Betrieb; Isolierte Lage zwischen Murg und B 462, schwierige Erreichbarkeit, keine besonderen Qualitäten	<b>Nein</b> Isolierter Standort



#### **4.4 MISCHGEBIETE**

Die Mischgebiete in der Kernstadt außerhalb der Innenstadt unterliegen 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. Die in Kap.3.7 erwähnten möglichen 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.

#### **4.5 DORFLAGEN AUßERHALB DER MURGSCHIENE**

Wie in Kap. 3.7. dargestellt, sind die dörflichen Bereiche in Gaggenau 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 gem. § 5a BauNVO oder als allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO anzusprechen. 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<sup>62</sup>.

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 recht-

---

<sup>62</sup> Vgl. hierzu auch Kap. 4.4.



fertigen 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 gem. § 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 gem. § 5 BauGB) bestehen, wären diese Pläne dahingehend zu ändern bzw. zu ergänzen, dass Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

#### **4.6 ZUSAMMENFASSUNG RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN**

Für die Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Gaggenau wird die folgende grundsätzliche Strategie empfohlen:

- Keine regelmäßige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet;
- keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen mit Ausnahme von geselligkeitsorientierten Vergnügungsstätten in einem Teilbereich der Innenstadt;
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten gewerblichen Bereichen unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele.

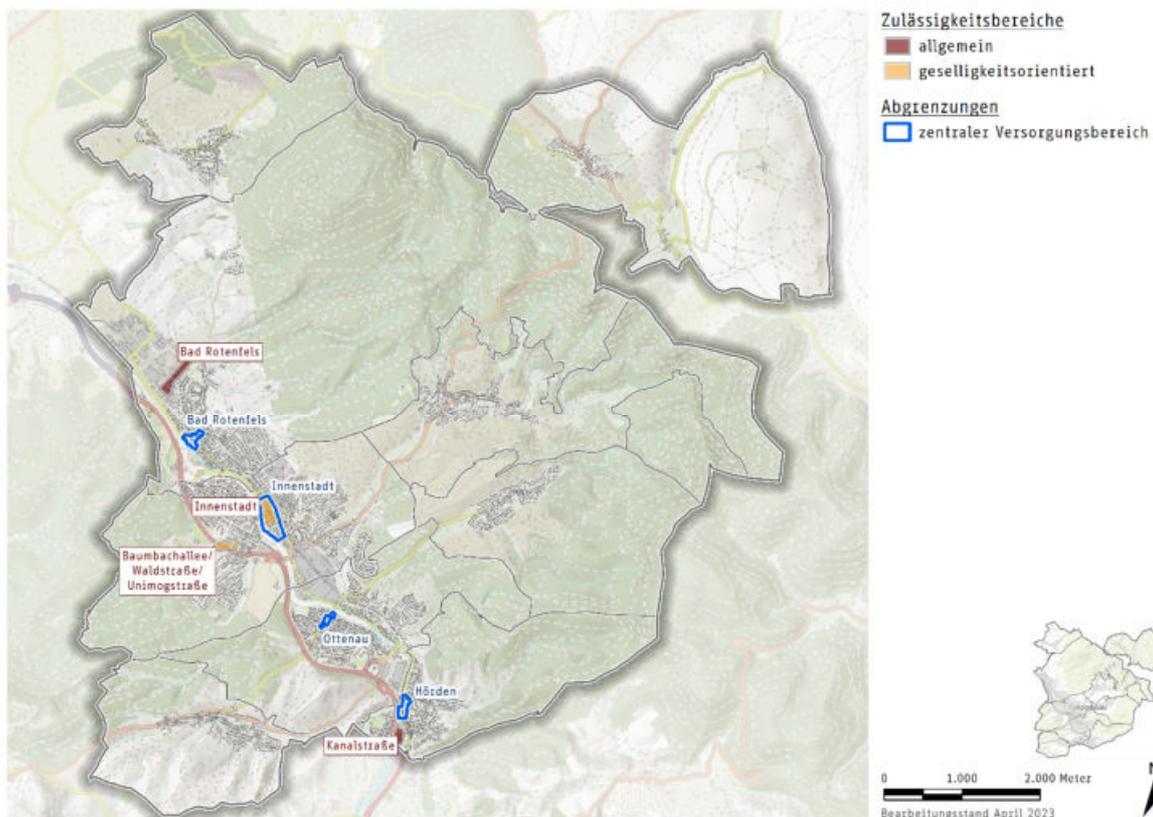
Dabei werden als Zulässigkeitsbereiche definiert:

- Teile der Innenstadt (als Standort für geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten),
- Teilbereiche des Gewerbestandortes Bad Rotenfels,
- der Standort Bäumbachallee/ Waldstraße/ Unimogstraße (als Standort für geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten),
- der Standort Kanalstraße.



Die Zulässigkeitsbereiche sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

**Karte 23: Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Gaggenau**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Gaggenau; Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



## **5. EMPFEHLUNGEN ZU MASSNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG EINES VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPTS**

### **5.1 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG EINES 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). Mit dem Beschluss des Gemeinderats wird das - aus dem vorliegenden Gutachten abgeleitete - Gesamtkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist. Auf diese Weise können Ansiedlungsanträge sehr schnell bewertet und entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, so dass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Prüfung der Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte erfolgt zunächst im Rahmen des Ordnungsrechts, im Fall spielorientierter Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros) nach den Kriterien des Landesglücksspielgesetzes. Fällt diese Prüfung negativ aus (z.B. wegen Unterschreitung der Mindestabstände), entfällt sich die Notwendigkeit einer städtebaulichen Prüfung. Ist das Vorhaben allerdings nach ordnungsrechtlichen Kriterien genehmigungsfähig, wird eine Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit erforderlich.

Ein Vergnügungsstättenkonzept definiert hierzu 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, ggf. begleitet von einer Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) oder einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB).

## 5.2 UMSETZUNG IN PLANUNGSRECHT

Eine planungsrechtlich und damit städtebaulich begründete räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich. Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Gaggenau durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30, mit Ausnahmemöglichkeit gemäß 31 (1) BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des aus diesem Gutachten abgeleiteten Gesamtkonzepts 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 (ggf. einfachen) Bebauungsplans zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Zur vereinfachten Steuerung von Vergnügungsstätten in § 34-Gebieten sollen nach dem nun vorliegenden Gesetz einfache B-Pläne ohne Gebietsfestsetzungen aufgestellt werden können. Dies war bis 2013 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 § 9 (2b) BauGB nicht mehr notwendig, was die Begründung und Handhabung erleichtert.

Mit der BauGB-Novelle 2013 ist folgende Regelung zur Präzisierung der Steuerungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten im neuen § 9 (2b) BauGB enthalten:

*"Für im Zusammenhang bebaute Stadtteile (§ 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 oder
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich 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. Bei Veränderungssperren kann dabei deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind dann nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

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.

Für die Umsetzung der empfohlenen Strategie zur Steuerung der hier angesprochenen Nutzungen in Gaggenau sind zunächst mehrere Ebenen der bauleitplanerischen Umsetzung zu beachten:

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



Die Regelungsmöglichkeiten/ -notwendigkeiten in den Baugebieten außerhalb des Zulässigkeitsbereichs Innenstadt stellen im Grundsatz keine besonderen Herausforderungen dar, da hierfür zahlreiche Hilfestellungen aus der Rechtsprechung vorhanden sind und die Regelungsdichte bzw. -differenzierung nicht so umfassend ist.

Dass es für die Steuerung eines Bebauungsplans bedarf, ist unstrittig, denn ein Vergnügungsstättenkonzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung<sup>63</sup>. Zu klären ist lediglich, wie das Konzept in der Bebauungsplanung Eingang findet.

Während die Möglichkeit einer vertikalen Steuerung von Nutzungen nach § 1 (7) BauNVO durch die Rechtsprechung geklärt ist<sup>64</sup>, sofern die Vorgaben dafür beachtet werden, gibt es in Bezug auf die horizontale Steuerung auf der Basis des § 1 (9) BauNVO noch keine Rechtsprechung. Die Tatbestände des Landesglücksspielgesetzes insbesondere mit der Festsetzung von Mindestabständen wirken hier ergänzend auf die Zulässigkeit von Spielhallen. Angesichts der Absicht der Stadt Gaggenau, Vergnügungsstätten (in bestimmten Bereichen) entweder allgemein oder ausnahmsweise zuzulassen oder generell auszuschließen, können je nach den Vorschlägen des auf Grundlage dieses Gutachtens abgeleiteten Konzepts für die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von Vergnügungsstätten die folgenden (alternativen) Formulierungen verwendet werden:

- *... Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein (ausnahmsweise) zulässig ...*
- *... Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein ausgeschlossen<sup>65</sup>.*
- *Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (7) und (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden.*
- *Spielhallen und Wettbüros sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein ausgeschlossen; sonstige Vergnügungsstätten sind (ausnahmsweise) zulässig<sup>66</sup>.*

---

<sup>63</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz.

<sup>64</sup> Vgl. z.B. OVG Baden-Württemberg, Az 1 C 11224/02, Urteil vom 15.03.2003, Rn. 30 juris.

<sup>65</sup> Vgl. hierzu die Benennung der städtebaulichen Gründe in Kap. 2.1.3.3 2 Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz. 3 Vgl. z.B. OVG Baden-Württemberg, Az 1 C 11224/02, Urteil vom 15.03.2003, Rn. 30 juris.

<sup>66</sup> Für die Bauleitplanung empfiehlt sich, die in diesem Gutachten verwendete Untergliederung in spielorientierte, geselligkeitsorientierte und sonstige Vergnügungsstätten nicht zu verwenden; vielmehr sollten die entsprechenden Einrichtungen ausdrücklich genannt werden.



### **5.3 UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE**

Der Ausschluss bzw. die eingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in bestimmten städtebaulichen Bereichen kann durch städtebauliche Konzepte mit anderen Zielsetzungen insofern unterstützt werden, als diese Konzepte zusätzliche Argumente für den Ausschluss liefern. So sind die Aussagen des bestehenden Innenstadtkonzepts zu den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere zu den Entwicklungsmöglichkeiten und zu den notwendigen (zu entwickelnden) Verflechtungen ist die Einschätzung der Eignung dieser Bereiche für die Unterbringung von Vergnügungsstätten eingeflossen. Darüber hinaus wurden auch Zielaussagen zur Entwicklung spezifischer Bereiche in Gaggenau bei der Bewertung dieser Gebiete berücksichtigt.

Um auch im Konfliktfall eine ausreichende argumentative Basis zu liefern, reichen eher unverbindliche Absichtserklärungen aber nicht aus. Entsprechende Entwicklungsabsichten sollten in städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder funktionalen Konzepten für spezifische Einzelbereiche konkretisiert werden und durch diese Fixierung eine gewisse Verbindlichkeit erreichen. Speziell für die gewerblichen Standorte sind derartige konzeptionelle Aussagen zumeist (noch) nicht gegeben.

Es wird daher empfohlen, die Zielvorstellungen für die zukünftige Entwicklung, vor allem der gewerblichen Bereiche, in einem Gesamtkonzept bzw. in standortbezogenen Einzelkonzepten zu konkretisieren. Dabei bedarf es nicht zwingend einer umfassenden, vom Rat beschlossenen Analyse, wie es das Einzelhandelskonzept darstellt (und das Vergnügungsstättenkonzept darstellen wird), verwaltungsinterne konzeptionelle Papiere, die den zukünftigen Umgang mit den betreffenden Standorten - und ggf. dazu erforderliche Maßnahmen - darstellen und mit Maßnahmenvorschlägen untersetzt sind, dürften ausreichend sein. Eine zumindest zustimmende Kenntnisnahme derartiger Konzepte durch den Gemeinderat oder den zuständigen Ausschuss stellt dabei in jedem Fall eine zusätzliche Absicherung dar.

### **5.4 UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN**

Eine besondere Problematik ergibt sich bei der Umsetzung von Konzepten immer dann, wenn der rechtlich abgesicherte Bestand zu behandeln ist. Grundsätzlich ist zwischen dem aktiven und passiven Bestandsschutz zu unterscheiden: der Bestands-



schutz gilt, solange die Baugenehmigung wirksam ist bzw. der Betrieb planungsrechtlich gesichert wird, so dass auch eine neue Baugenehmigung erteilt werden kann, sollte die alte Baugenehmigung erlöschen (z.B. durch Brand oder Abriss). Im Zusammenhang mit Spielhallen ergibt sich ein zusätzlicher Aspekt durch das LGLüG und den Glücksspielstaatsvertrag, nach dem im Jahr 2017 alle Konzessionen erloschen sind, so dass danach neue Konzessionen, unabhängig vom geltenden Baurecht, i.d.R. nur nach den dann geltenden Regelungen im LGLüG Baden-Württemberg hätten erteilt werden können. Durch die Verlängerung der Konzessionen bis 2021 aufgrund von Härtefallregelungen ist dieser Zeitpunkt aufgeschoben; die notwendige Neuerteilung von Konzessionen konnte somit erst ab 2021 stattfinden.

Die bestehenden Spielhallen sind durch ein jüngst ergangenes Urteil des VGH Baden-Württemberg in ihrer Position erheblich gestärkt worden. Nach diesem Urteil findet der Mindestabstand zu Kinder- und Jugendeinrichtungen nach § 42 (3) LGLüG BW auf bestehende Spielhallen mit einer Genehmigung, die vor dem 13.12.2012 erteilt wurde, keine Anwendung, wenn der Betreiber vor Ablauf der bestehenden Genehmigung fristgerecht eine neue Genehmigung beantragt, also einen ununterbrochenen Betrieb sicherstellen will<sup>67</sup>.

§ 42 (3) greift für Bestandsspielhallen erst

- bei einem Betreiberwechsel,
- bei einer Unterbrechung des Spielbetriebs aufgrund einer zwischenzeitlich eingestellten Spielhalle,
- bei einer ohne erforderliche Erlaubnis weiter betriebenen Spielhalle.

Das Erfordernis zur Einhaltung der Mindestabstände untereinander ist davon allerdings nicht betroffen, d.h. diese Abstände sind auch bei bestehenden Spielhallen einzuhalten.

---

<sup>67</sup> "Die Begründung des Gesetzesentwurfs (zum LGLüG) bringt vielmehr eindeutig den Willen des Landesgesetzgebers zum Ausdruck, dass § 42 (3) für Bestandsspielhallen grundsätzlich nicht gelten soll". VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 9.09.2021, AZ VGH 6 S 2716/21.